

राम देव

बनाम

उमराव सिंह

15 नवंबर, 1979

[आर.एस. सारकारिया और ओ.चिनाप्पा रेड्डी, जेजे.]

यू.पी.(अस्थायी) किराया और बेदखली नियंत्रण अधिनियम 1947 - धारा 3(1)
(ए) - के तहत दर्ज - किराए शेष के संबंध में प्रत्यर्थी-मकान मालिक और अपीलार्थी जो उसका किरायेदार था, ने 13 जून, 1960 को एक समझौता किया कि किरायेदार हर महीने 50/- रुपये का भुगतान करेगा; 25/- रुपये किराए शेष के रूप में और 25/- रुपये वर्तमान किराए के लिए। कुछ समय के लिए अपीलार्थी ने समझौते के अनुसार भुगतान किया लेकिन उसके बाद बकाया हो गया। प्रत्यर्थी ने 21 अगस्त, 1961 को अपीलार्थी को मांग का नोटिस दिया। अंततः प्रत्यर्थी ने हर्जाने और अपीलार्थी को परिसर से बेदखल करने के लिए एक मुकदमा दायर किया।

अपीलार्थी ने दलील दी कि नोटिस की तारीख पर शेष किराया 75/- रुपये केवल जो तीन महीने के किराए से अधिक नहीं था और यह कि मांगी गई राशि की शेष राशि केवल उस समझौते के अंतर्गत आने वाले पिछले शेष का प्रतिनिधित्व करती है जिसके संबंध में मकान मालिक ने अपने निष्कासन के अधिकार को माफ कर दिया था।

वाद को खारिज करते हुए विचारण न्यायालय ने कहा कि केवल तीन महीने का किराया शेष था और यू. पी. (अस्थायी) किराया और बेदखली नियंत्रण अधिनियम, 1947 की धारा 3(1)(ए) के तहत बेदखली के मुकदमा कोई आधार नहीं बनाया गया था।

अपील में सिविल जज का विचार था कि समझौते की तारीख पर बकाया किराया "किराया के बकाया" के रूप में अपना चरित्र नहीं खोता है क्योंकि इसे किशतों में भुगतान करने का समझौता हुआ था। उच्च न्यायालय ने सिविल जज के निष्कर्ष की पुष्टि की।

इस न्यायालय में अपील में अपीलार्थी की ओर से यह तर्क दिया गया था कि 150/- रुपये में से प्रत्यर्थी को उसके नोटिस की तारीख पर केवल 75/- रुपये नोटिस से पहले तीन महीने के लिए किराए शेष के लिए देय था, जबकि 75/- रुपये की शेष राशि समझौते के तहत एक अलग देयता थी और इसलिए, अधिनियम की धारा 3 (1) (ए) के उद्देश्य से, नोटिस की तारीख से पहले तीन महीनों के लिए देय किराए शेष के रूप में नहीं माना जा सकता था।

अपील को स्वीकार करते हुए और अपीलार्थी के तर्क को स्वीकार करते हुए अभिनिर्धारित किया:

1. अपीलार्थी अधिनियम की धारा 3(1)(ए) के अर्थ के अंतर्गत "तीन महीने से अधिक के लिए किराए के बकाया" में नहीं था और इसलिए खंड के तहत बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं था। [71 एफ]

2. 13 जून, 1960 के समझौते के परिणामस्वरूप पूर्व-समझौते शेष ने "किराए शेष" के अपने मूल चरित्र को खो दिया और एक समेकित ऋण के रूप में ग्रहण किया, जो समझौते की शर्तों के तहत, देनदार (अपीलार्थी) द्वारा मासिक किशतों में देय था। समझौते से कार्रवाई का एक नया वाद हेतुक अस्तित्व में लाया और किरायेदार के खिलाफ एक दायित्व बनाया, जो किराए के नोट या परिसर के पट्टे पर स्थापित दायित्व से स्वतंत्र और अलग था। समझौते के तहत देय तीन किशतों का बकाया "किराया का बकाया" नहीं रह गया था और अनुभाग के प्रयोजन के लिए, नोटिस की

तारीख से पहले तीन महीने के लिए देय किराए पर भुगतान नहीं किया जा सकता था,
[71 ए-बी]

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 2601/1969

इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा द्वितीय अपील संख्या 2693/63 में पारित
निर्णय और आदेश दिनांक 21-8-1969 से उत्पन्न विशेष अनुमति द्वारा अपील।

डब्ल्यू. एस. बार्लिंगे और आर. सी. कोहली, अपीलार्थी की ओर से।

एस. एल. अनेजा और के. एल. तनेजा, प्रत्यर्थी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय सरकारिया, न्यायाधिपति द्वारा दिया गया।

विशेष अनुमति द्वारा यह अपील इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 21 अगस्त, 1969
के एक फैसले के खिलाफ निर्देशित की गई है, जिसमें द्वितीय अपील पर सिविल जज,
देहरादून के फैसले की पुष्टि की गई है। यह इन तथ्यों से उत्पन्न होता है:

यहाँ प्रत्यर्थी उमराव सिंह, जिनकी इस न्यायालय में कार्यवाही विचाराधीनता
रहने के दौरान मृत्यु हो गई थी और उनके कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा प्रतिस्थापित किया
गया है, ने 26 सितंबर, 1961 को यहाँ अपीलार्थी राम देव के खिलाफ हर्जाने के लिए
और मकान संख्या 122 बी, चोहरपुर, जिला देहरादून से बेदखल करने के लिए एक वाद
दायर किया। उमराव सिंह वाद परिसर के मकान मालिक थे। राम देव 25/- रुपये के
मासिक किराए पर परिसर पर उपभोग कर रहा था।

13 जून, 1960 को 600 रुपये प्रत्यर्थी को किराए के बकाया के रूप में
अपीलार्थी से देय था और उस तारीख को पक्षों के बीच एक समझौता निष्पादित किया
गया था, जिसके अनुसार किरायेदार को 50 रुपये प्रत्यर्थी को हर महीने भुगतान करने
थी, जिसमें 25 रुपये किराए के चक्रवृद्धि बकाया के परिसमापन के लिए, 25 रुपये प्रति
माह वर्तमान देय किराए बाबत देय थी। अपीलार्थी फिर से बकाया में घिर गया। इसके

बाद, प्रत्यर्थी ने 21 अगस्त, 1961 को वादी को मांग का एक नोटिस दिया, जिसमें उसे किराये के बकाया के रूप में 380 रुपये (10 अप्रैल, 1960 से 9 मई, 1960 की अवधि के लिए 5 रुपये और 10 मई, 1960 से 9 अगस्त, 1961 की अवधि के लिए 370 रुपये) का भुगतान करने की आवश्यकता थी।

किरायेदार-अपीलार्थी ने दलील दी कि पार्टियों ने 12 जून, 1960 के उक्त समझौते पर कार्रवाई की थी, और अप्रैल 1961 में खातों के निपटान पर, प्रतिवादी को 305 रुपये की राशि देय होने का आरोप लगाया गया था। इसके बाद अपीलार्थी ने 50 रुपये का एक और भुगतान 50 6 जून, 1961 को प्रत्यर्थी को किया 27 सितंबर, 1961 को अपीलकर्ता ने प्रतिवादी को 200 रुपये की राशि दी, परन्तु प्रत्यर्थी ने इसे स्वीकार नहीं किया, और इसके बजाय, हर्जाने और अपीलार्थी को उक्त परिसर से बेदखल करने के लिए वाद दायर किया।

किरायेदार ने आगे दलील दी कि नोटिस की तारीख पर किराए का बकाया केवल 75 रुपये था, जो तीन महीने के किराए से अधिक नहीं था, मांग की गई शेष राशि (75 रुपये) केवल समझौते में शामिल पिछले बकाया का प्रतिनिधित्व करती थी। जिसका सम्मान करते हुए मकान मालिक ने बेदखली का अधिकार माफ कर दिया था।

विचारण न्यायालय ने निर्धारित किया कि प्रदर्श ए-2 से, यह स्पष्ट था कि केवल तीन महीने का किराया बकाया था और इसलिए, यू. पी. (अस्थायी) किराया और बेदखली नियंत्रण अधिनियम (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) की धारा 3 (ए) के तहत बेदखली के लिए कोई आधार नहीं बनता था। इस कारण के साथ, विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी की बेदखली की याचिका को खारिज कर दिया।

अपील में, अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश, देहरादून ने 29 मई, 1963 के अपने फैसले द्वारा मुन्सिफ के निष्कर्ष को उलट दिया और कहा कि जो किराया 13 जून, 1960 तक बकाया था और जो उस तारीख के समझौते का विषय था, उसने "किराए

बकाया" के रूप में अपना चरित्र केवल इसलिए नहीं खोया क्योंकि उसे किशतों में भुगतान करने का समझौता था। ऐसे स्थिति में, उन्होंने अपील स्वीकार की और किरायेदार को बेदखल करने का निर्देश दिया।

किरायेदार ने उच्च न्यायालय में एक और अपील की। उच्च न्यायालय ने सिविल न्यायाधीश के निष्कर्ष की पुष्टि की और अपील को खारिज कर दिया। इसलिए किरायेदार द्वारा यह अपील।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता डॉ. बार्लिंगे ने दो तर्क दिए हैं। पहला नोटिस की तारीख पर प्रत्यर्थी को देय 150 रुपये की राशि में से 750 रुपये 12 जून, 1960 के समझौते के तहत देय था, और उस राशि को अधिनियम की धारा 3(1) के खंड (ए) के प्रयोजन के लिए, किराये के बकाया के रूप में नहीं माना जा सकता है और तीन महीने के वर्तमान किराए के बकाया के रूप में निपटाया जा सकता है। यह तर्क दिया जाता है कि 75 रुपये की पिछली राशि की देयता का दायित्व उपरोक्त समझौते से उत्पन्न होता है जो किराए के नोट या परिसर के पट्टे पर स्थापित कार्यवाही से अलग कार्यवाही का एक स्वतंत्र कारण प्रस्तुत किया है। दूसरा, संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 114 उस स्थिति पर लागू होगी क्योंकि यह एक ऐसा मामला है जिस पर किराया अधिनियम चुप है। चूंकि किरायेदार ने मुकदमे की पहली सुनवाई पर किराए के सभी बकाया भुगतान कर दिए हैं, इसलिए संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 114 में निहित प्रावधानों को देखते हुए उसे बेदखल नहीं किया जा सका।

जवाब में, श्री अनेजा प्रस्तुत करते हैं कि किराए के पूर्व-समझौते के बकाया ने किराए के बकाया के रूप में अपना मूल चरित्र नहीं खोया, केवल इसलिए कि मकान मालिक किरायेदार को उन्हें किशतों में चुकाने की अनुमति देने के लिए सहमत हो गया था। इस बात पर जोर दिया गया है कि आवास का उद्देश्य मकान मालिक के लिए बाधा में नहीं बदला जा सकता था। यह तर्क दिया गया है कि चूंकि अपीलार्थी को दिए गए

मांग नोटिस की तारीख पर, अपीलार्थी को 150 रुपये का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी माना गया था; 75 रुपये 12 अगस्त, 1961 से पहले 3 महीने के किराए के लिए और मांग नोटिस से पहले के तीन महीने के किराये के लिए 75 रुपये। उस पर अधिनियम की धारा 3 के खंड (ए) के अर्थ के तहत "तीन महीने से अधिक" की अवधि के लिए किराया बकाया था, और इस तरह, बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था।

अब हम डॉ. बार्लिंगे द्वारा प्रचार किए गए पहले विवाद पर चर्चा करेंगे।

अधिनियम की धारा 3 का भौतिक भाग इस प्रकार है:

"3(1). उप-धारा (3) के तहत पारित किसी भी आदेश के अधीन रहते हुए, जिला मजिस्ट्रेट की अनुमति के बिना, किसी किरायेदार के खिलाफ किसी भी आवास से उसे बेदखल करने के लिए किसी भी सिविल न्यायालय में कोई वाद दायर नहीं किया जाएगा, सिवाय निम्नलिखित में से एक या अधिक आधार के: -

(क) कि किरायेदार तीन महीने से अधिक समय से किराए पर है और मांग की सूचना के सेवा के एक महीने के भीतर मकान मालिक को उसका भुगतान करने में विफल रहा है।

(ख) से (छ)"

धारा 3(1) के खंड (ए) के तहत बेदखली का आधार बनाने के लिए मकान मालिक को तीन तथ्यों को स्थापित करना होगा: (i) कि किरायेदार किराए के बकाया में है; (ii) कि ऐसे बकाया तीन महीने से अधिक समय के लिए किराए के हैं, और (iii) किरायेदार मांग की सूचना के सेवा के एक महीने के भीतर मकान मालिक को इस बकाया के भुगतान करने में विफल रहा है। यदि इनमें से कोई भी तथ्यात्मक तत्व स्थापित नहीं होता है, तो इस धारा के तहत बेदखली का कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकता है। वर्तमान मामले में, इस बात पर कोई विवाद नहीं है नोटिस दिया जाने

की तारीख को, किरायेदार पर मकान मालिक के प्रति 150 रूपए का दायित्व था, जिसमें से 75 रुपये नोटिस से पहले तीन महीने के किराए का प्रतिनिधित्व किया। इस बात पर भी कोई विवाद नहीं है कि 75 रुपये किरायेदार से शेष समझौते दिनांक 12 जून, 1960 के पहले की अवधि से संबंधित देय था और समझौते के अंतर्गत, किरायेदार तीन मासिक किश्तों में भुगतान करने के लिए बाध्य था, जो वह समझौते का भंग करते हुए भुगतान करने में विफल रहा था। विवाद इस सवाल के इर्द-गिर्द केंद्रित है कि क्या 75 रुपये की यह शेष राशि को "किराए के बकाया" के रूप में भी माना जा सकता है और अधिनियम की धारा 3 (1) के खंड (ए) के उद्देश्य के लिए दायित्व से पहले के तीन महीनों से संबंधित किराए के बकाया पर कार्रवाई की जा सकती है। हमारी राय में, इस प्रश्न का उत्तर नकारात्मक होना चाहिए। उपरोक्त समझौते के परिणामस्वरूप, पूर्व-समझौते के बकाया ने "किराए के बकाया" के रूप में अपना मूल चरित्र खो दिया और एक समेकित ऋण का चरित्र ग्रहण किया, जो समझौते की शर्तों के तहत, देनदार (अपीलार्थी) द्वारा मासिक किश्तों में देय था। समझौते में पिछले बकाया के संबंध में, वाद हेतुक एक नया कारण सामने आया और किरायेदार के खिलाफ एक मांग नोटिस दिया गया, जो किराए के या परिसर के पट्टे पर स्थापित दायित्व से स्वतंत्र और अलग था। नतीजतन, यदि अपीलार्थी समझौते का भंग करते हुए किसी भी किस्त बकाया करने में विफल रहता है, तो प्रत्यर्थी (लेनदार) का उपाय 12 जून, 1960 के समझौते के आधार पर देय राशि की वसूली के लिए वाद दायर करना होगा। इस प्रकार, समझौते के तहत देय तीन किश्तों की बकाया राशि "किराए का बकाया" नहीं रह गया था और धारा 3 (1) के खंड (ए) के प्रयोजनों के लिए नोटिस की तारीख को देय तीन महीने के किराए की बकाया राशि पर भुगतान नहीं किया जा सका था।

एक उदाहरण लेकर प्रस्ताव का परीक्षण किया जा सकता है। मान लीजिए, अपीलकर्ता ने उपरोक्त समझौते के अनुसार 25 रुपये की चार मासिक किश्तों का भुगतान करने में चूक की थी, लेकिन समझौते के बाद की अवधि के लिए हर महीने

देय होने के कारण नियमित रूप से किराया चुकाया था। क्या ऐसी स्थिति में प्रतिवादी इस आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए मुकदमा करने का हकदार होगा कि उसने उक्त समझौते के तहत लगातार चार उल्लंघन और चूक किए हैं? उत्तर स्पष्ट 'नहीं' है। ऐसी स्थिति में प्रतिवादी का उपाय केवल यही होगा कि वह उपरोक्त समझौते के तहत देय राशि की वसूली के लिए मुकदमा करे।

उपरोक्त चर्चा के आलोक में यह निष्कर्ष अपरिहार्य है कि धारा 3 (1) के खंड (ए) के प्रयोजनों के लिए अपीलार्थी केवल तीन महीने के लिए किराए बकाया में था। दूसरे शब्दों में, वह खंड (ए) के अर्थ के भीतर "तीन महीने से अधिक के लिए किराए बकाया" में नहीं था और इस प्रकार, उस खंड के तहत बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं था। उच्च न्यायालय और प्रथम अपील न्यायालय ने इसके विपरीत ठहराने में गलती की।

हम जो दृष्टिकोण लेते हैं, उसमें डॉ. बर्लिंगे द्वारा प्रचार किए गए दूसरे विवाद से निपटना आवश्यक नहीं है।

परिणामस्वरूप, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं, उच्च न्यायालय के आदेश को अपास्त करते हैं और प्रत्यर्थी के वाद खारिज करते हैं। हालाँकि, मामले की परिस्थितियों में, हम पक्षों को इस न्यायालय में अपनी लागत का भुगतान करने और वहन करने के लिए छोड़ देते हैं।

पी.बी.आर.

अपील स्वीकार की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता विनायक कुमार जोशी द्वारा किया गया है ।

अस्वीकरण- इस निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और अधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।