

शीओ नारायण

बनाम

शेर सिंह

21 सितंबर, 1979

[एस. मुर्तजा फजल अली, पी.एस. कैलासम और ए.पी. सेन, जे.जे.]

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949, धारा 13 (2)

(i) का परंतुक - परिधि - क्या किरायेदार द्वारा बेदखली आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख से पहले किराए की पूरी बकाया राशि या किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित उचित किराया जमा करना सुनवाई की पहली तारीख को जमा करने के बराबर होगा ताकि धारा 13(2)(i) के तहत लाभ प्राप्त किया जा सके।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (1) के परंतुक में कहा गया है कि "यदि किरायेदार उचित सेवा के बाद निष्कासन के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर किराया और ब्याज के बकाया का भुगतान करता है या प्रति वर्ष 6 प्रतिशत की दर से या नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए आवेदन की लागत के साथ ऐसे बकाया का भुगतान करता है, तो किरायेदार को अधिनियम, 1949 की धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (1) में दिखाए गए समय के भीतर किराए का विधिवत भुगतान या बोली लगाने वाला माना जाएगा"। ऐसी

परिस्थितियों में किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित नहीं किया जा सकता है।

अपीलकर्ता प्रतिवादी-मकान मालिक शेर सिंह के अधीन किरायेदार था। 21-3-67 को शेर सिंह ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत गुडगांव छावनी में स्थित किरायेदार की 9-11-65 से 8-3-67 तक की अवधि सहमत दर @15/- प्रति माह पर दुकान से किराए के बकाया के आधार पर अपीलकर्ता-किरायेदार को बेदखल करने के लिए एक आवेदन दायर किया। सुनवाई की पहली तारीख 11-5-67 को बेदखली के लिए आवेदन की सूचना अपीलकर्ता-किरायेदार को 22-4-67 को दी गई थी। 29-4-1967 को अपीलकर्ता-किरायेदार ने उसी किराया नियंत्रक के समक्ष एक आवेदन दायर किया, जिसमें उपरोक्त अवधि के लिए किराए के बकाया यानी 178.48 रुपये के भुगतान के लिए प्रार्थना की गई, जो कि उस न्यायालय द्वारा तय किया गया उचित किराया था। 20-4-67 उचित लगान निर्धारण हेतु पूर्व आवेदन में। उक्त राशि वास्तव में 4-5-67 को किराया नियंत्रक के न्यायालय में जमा करायी गयी थी। 11-5-67 को अपीलकर्ता किरायेदार ने न्यायालय में मकान मालिक को लागत के रूप में 25/- रुपये और ब्याज के रूप में 2/- रुपये की अतिरिक्त राशि देने की मांग की। इसे इस आधार पर स्वीकार नहीं किया गया कि अधिनियम की धारा 13(2)(i) के तहत निविदा वैध नहीं थी। इस आपत्ति को किराया नियंत्रक ने

स्वीकार कर लिया और निष्कासन आदेश पारित कर दिया गया। प्रथम अपील पर जिला न्यायाधीश ने उक्त आदेश को पलट दिया। उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण में, उच्च न्यायालय ने विद्या प्रचार ट्रस्ट बनाम बसंत राम [1970] 1 एससीआर 66 में इस न्यायालय के फैसले के मद्देनजर मामले को नए आदेशों के लिए प्रथम अपीलीय न्यायालय में भेज दिया। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने निष्कासन आदेश की पुष्टि की। उच्च न्यायालय में आगे के संशोधन में, विद्वान एकल न्यायाधीश ने इसे खंड बेंच के पास भेज दिया, जिसने बदले में इसे तीसरे न्यायाधीश के पास भेज दिया। तीसरे न्यायाधीश ने एकल न्यायाधीश से सहमति व्यक्त की कि 4-5-67 को निर्धारित उचित किराए का भुगतान अधिनियम की धारा 13(2)(i) के अर्थ में वैध निविदा नहीं थी। इसलिए, एकल न्यायाधीश ने पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया और निचली अदालतों को बर्खास्त करने के आदेश की पुष्टि की।

विशेष अनुमति द्वारा अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने -

अभिनिर्धारित किया: 1. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13(2)(i) के प्रावधान के लिए तीन आवश्यक शर्तों की आवश्यकता है: (1) न्यायालय के समक्ष निष्कासन के लिए एक आवेदन होना चाहिए, (2) कि उचित सेवा के बाद भी किरायेदार नियंत्रक द्वारा निर्धारित लागत के साथ 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से किराया और ब्याज

की बकाया राशि का भुगतान या टेंडर नहीं करता है, (3) कि यदि उपरोक्त दो शर्तों के अनुसार भुगतान किया जाता है तो किरायेदार को कानून द्वारा अपेक्षित समय के भीतर किराया भुगतान किया हुआ माना जाएगा। धारा 13 के अंतिम भाग में कहा गया है कि जहां प्रावधान की शर्तें पूरी नहीं होती हैं, नियंत्रक एक आदेश देगा जिसमें किरायेदार को मकान मालिक को कब्जा देने का निर्देश दिया जाएगा और जहां वह संतुष्ट है कि किराए का भुगतान कर दिया गया है, तो किरायेदार का आवेदन मकान मालिक को खारिज कर दिया जाना चाहिए। [841 ए-सी]

2. ऐसा कोई जादुई फार्मूला या कोई निर्धारित तरीका नहीं है जिससे किरायेदार द्वारा मकान मालिक के पास किराया जमा किया जा सके। किराया मकान मालिक के हाथ में पैसा देकर जमा किया जा सकता है जो वास्तविक निविदा के समान हो सकता है। भुगतान का दूसरा तरीका उस अदालत में राशि जमा करना है जहां कोई मामला लंबित है ताकि मकान मालिक जब भी चाहे बिना किसी रोक-टोक के राशि उपलब्ध करा सके। यहां तक कि अधिनियम भी जमा करने का कोई विशेष तरीका निर्धारित नहीं करता है। वास्तव में, शब्दों का प्रयोग; प्रावधान में "निविदा या जमा" स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किराया मकान मालिक को दो तरीकों में से किसी एक में दिया जा सकता है। (1) इसे मकान मालिक को व्यक्तिगत रूप से या उसके समर्थित एजेंट को प्रस्तुत किया जा सकता है या इसे

न्यायालय में जमा किया जा सकता है जो मकान मालिक के मामले को उसकी जानकारी के अनुसार निपटा रहा है ताकि मकान मालिक जब भी चाहे जमा राशि वापस ले सके। मौजूदा मामले में अपीलकर्ता किरायेदार ने दूसरा रास्ता चुना। [842 ए-सी]

3. जहां मकान मालिक का मामला विचाराधीन है, वहां किराया नियंत्रक के समक्ष जमा राशि वैध जमा होगी, यदि यह मकान मालिक की जानकारी में पहली सुनवाई की तारीख पर वास्तव में अस्तित्व में थी। वास्तव में, यदि किरायेदार सुनवाई की पहली तारीख से पहले भी किराया जमा कर देता है तो यह मामले में उसकी प्रामाणिकता का एक ठोस सबूत है और कानूनी स्थिति यह होगी कि यदि सुनवाई की पहली तारीख से पहले किराया जमा किया जाता है, तो यह होगा। सुनवाई की तारीख को भी जमा किया हुआ माना जाएगा क्योंकि उस तारीख को जमा राशि अदालत में रहेगी और स्थिति ऐसी होगी मानो किरायेदार ने मकान मालिक को भुगतान के लिए न्यायालय में किराया जमा कर दिया हो। [842 डी-ई]

मौजूदा मामले में, परंतुक लागू करने के लिए आवश्यक सभी शर्तें पूरी तरह से पूरी की गई हैं। यह विशेष रूप से तब हुआ जब नियंत्रक ने सुनवाई की पहली तारीख पर प्रतिवादी के अधिवक्ता को नोटिस दिया कि राशि नियंत्रक के पास जमा कर दी गई है। [842 ई-एफ]

विद्या प्रचार ट्रस्ट बनाम पंडित बसंत राम, [1970] 1 एससीआर -
समझाया और प्रतिष्ठित।

दुलीचंद बनाम मामन चंद, सी. ए. 1744/69 दिनांक 27-3-79
अनुसरण किया।

मेहंगा सिंह और अन्य बनाम दीवान दिलबाग राय और अन्य,
(1971) पी.एल.आर 57- खारिज किया।

निरीक्षण:

किराया नियंत्रण अधिनियम सामाजिक कानून का एक हिस्सा है जो किरायेदारों को तुच्छ, अपर्याप्त या विशुद्ध रूप से तकनीकी आधार पर मकान मालिकों द्वारा बेदखली से बचाने के लिए बनाया गया है। भले ही अधिनियम किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की अनुमति देता है, लेकिन यह प्रावधान लागू है। यदि किरायेदार परंतुक के अनुसार किराया जमा करता है तो किरायेदार को बेदखली के खिलाफ पर्याप्त सुरक्षा है। [844 बी-सी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 80/ 1977

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के सिविल पुनरीक्षण संख्या 226/1971 में निर्णय और आदेश दिनांक 4.11.1976 के विरुद्ध विशेष अनुमति द्वारा अपील।

सुरेश सेठी (न्याय मित्र), अपीलार्थी की ओर से ।

योगेश्वर प्रसाद और श्रीमती रानी छाबड़ा, प्रतिवादी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया-

फजल अली, न्यायाधिपति.

यह अपील विशेष अनुमति द्वारा यह अपील पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के सिविल पुनरीक्षण संख्या 226/1971 में निर्णय दिनांक 4.11.1976 के विरुद्ध निर्देशित है, जिसमें उच्च न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी द्वारा पुनरीक्षण याचिका को खारिज कर दिया था।

इस मामले में उतार-चढ़ाव भरा करियर रहा है और विभिन्न चरणों से होकर गुजरा है और आखिरकार जब यह उच्च न्यायालय में आया तो मामले को प्रतिप्रेषित पर लिया गया और प्रतिप्रेषण के बाद उच्च न्यायालय के समक्ष एक और पुनरीक्षण याचिका दायर की गई, जिस पर एकल न्यायाधीश ने सुनवाई की और इसे एक खंड पीठ को भेज दिया। पीठ ने अपनी राय में कहा कि मामले में कानून का एक महत्वपूर्ण प्रश्न शामिल था। जब मामला पंडित और बी.एस.दिल्लों, न्यायाधीशों की खंडपीठ के समक्ष गया, तो दोनों न्यायाधीश एक-दूसरे से भिन्न थे और मामले को तीसरे न्यायाधीश, अर्थात्, मित्तल, न्यायाधीश के पास भेजा गया था। जो

पंडित, न्यायाधीश से सहमत हुए और याचिका खारिज कर दी। इसलिए यह अपील।

इस मामले में शामिल कानून के बिंदु को समझने के लिए, अपील से जुड़े तथ्यों का संक्षिप्त विवरण देना आवश्यक हो सकता है। ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलकर्ता-प्रतिवादी किसी शेर सिंह की दुकान का किरायेदार था और गुडगांव छावनी में स्थित था। शेर सिंह ने 21-3-1967 को पूर्वी पंजाब शहरी रेंट प्रतिबंध अधिनियम 1949 (बाद में 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) के प्रावधानों के तहत प्रतिवादी-अपीलकर्ता के खिलाफ इस आधार पर दुकान से बेदखल करने के लिए एक आवेदन दिया कि उसने डिफॉल्ट किया था। 9-11-1962 से 8-3-1967 की अवधि के लिए किराया और बकाया के भुगतान में। 11 मई 1967 के लिए इस आवेदन का नोटिस 22 मार्च 1967 को जारी किया गया था और वास्तव में प्रतिवादी अपीलकर्ता को 22 अप्रैल 1967 को तामील कराया गया था। 29 अप्रैल, 1967 को प्रतिवादी-अपीलकर्ता ने वरिष्ठ उप-न्यायाधीश, जो किराया नियंत्रक भी थे, के समक्ष देय ब्याज सहित 179.48 रुपये की राशि जमा करने के लिए एक आवेदन किया। हालाँकि यह राशि 4 मई, 1967 को किराया नियंत्रक के समक्ष जमा कर दी गई थी। ऐसा प्रतीत होता है कि आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख 11 मई 1967 थी जिस दिन किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित आदेश दिया:

"उपस्थित : श्री विजय पाल सिंह, याचिकाकर्ता के लिए

श्री पी. एल. कक्कड़, प्रत्यर्थी के लिए

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता श्री पी.एल.कक्कड़ को सूचित किया गया है कि याचिकाकर्ता ने 179.48 रुपये 4-5-67 को जमा कर दिए हैं। कागजात दाखिल किए जाते हैं।"

इस तारीख से पहले भी जब वास्तव में अपीलार्थी द्वारा राशि जमा की गई थी, किराया नियंत्रक ने निम्नलिखित आदेश पारित किया था:

"उपस्थित: श्री शिव नारायण याचिकाकर्ता।

किराया याचिकाकर्ता की जिम्मेदारी पर जमा किया जाना चाहिए और उसके बाद 11-5-67 के लिए प्रतिवादी के लिए पी.एफ. के भुगतान पर नोटिस जारी किया जाना चाहिए।"

इसलिए, यह स्पष्ट है कि वर्तमान मामले में अदालत की जानकारी में सुनवाई की पहली तारीख से पहले किराया और ब्याज सहित बकाया वास्तव में जमा किया गया था और न्यायालय ने राशि जमा होने तथ्य को स्वीकारा था। फिर, सुनवाई की पहली तारीख यानी 11 मई, 1967 को किराया नियंत्रक ने आवेदक प्रतिवादी के अधिवक्ता को सूचित किया कि 179.48 रुपये की राशि जमा कर दी गई है। इसलिए, यह स्पष्ट है कि आवेदक-प्रतिवादी को इस तथ्य से स्पष्ट रूप से अवगत कराया गया था कि प्रश्न में

राशि वास्तव में जमा की गई थी और उसके निपटान में थी और वह जब चाहे किराया नियंत्रक के न्यायालय से इसे वापस ले सकता था। इन तथ्यों के बावजूद, किराया नियंत्रक ने 2 दिसंबर, 1967 के अपने आदेश में कहा कि जमा अधिनियम की धारा 13(2) (i) के परंतुक के अनुसार नहीं किया गया था, और इसलिए, अपीलकर्ता व्यतिक्रमी है। आवेदन स्वीकार कर लिया गया और निष्कासन का आदेश दिया गया। इसके बाद, अपीलकर्ता जिला न्यायाधीश के पास अपील करने गया, जो अधिनियम के तहत अपीलीय प्राधिकारी था, जो कि किराया नियंत्रक और उनके आदेश दिनांक 22 फरवरी, 1968 द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से भिन्न था, जिसमें माना गया था कि जमा राशि वैध थी, प्रतिवादी द्वारा अपीलकर्ता को बेदखल करने के लिए दायर आवेदन को खारिज कर दिया गया था। इसके बाद उच्च न्यायालय में एक पुनरीक्षण दायर किया गया जिसे मामले को नए सिरे से तय करने के लिए जिला न्यायाधीश को भेज दिया गया, और विशेष रूप से श्री विद्या प्रचार ट्रस्ट बनाम पंडित बसंत राम ⁽¹⁾ के मामले में इस न्यायालय के फैसले को ध्यान में रखते हुए, प्रतिप्रेषण पर जिला न्यायाधीश ने प्रतिवादी के आवेदन को स्वीकार कर लिया और अपीलकर्ता को बेदखल करने के किराया नियंत्रक के आदेश की पुष्टि की। इसके बाद अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण दायर किया, जैसा कि पहले ही संकेत दिया गया था, उच्च न्यायालय के समक्ष उसका मामला विविध था और अंततः

अपीलकर्ता के खिलाफ और आवेदक प्रतिवादी के पक्ष में निर्णय लिया गया।

मामले की सुनवाई करने वाले उच्च न्यायालय के तीन न्यायाधीश श्री विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय के फैसले से बहुत प्रभावित हुए हैं। ऐसा प्रतीत होता है कि पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की पिछली खंड बेंच ने मेहंगा सिंह और अन्य बनाम दीवान दिलबाग राय और अन्य ⁽¹⁾ के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले का पालन किया था और यह विचार किया था कि इन परिस्थितियों में जमा राशि वैध नहीं थी।

हमने उच्च न्यायालय के न्यायाधीशों के फैसले का अध्ययन किया है और हम अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के परंतुक पर उनके द्वारा की गई व्याख्या से सहमत नहीं हो पाए हैं। हम यह देखने के लिए भी बाध्य हैं कि उच्च न्यायालय ने विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय के फैसले को गलत तरीके से लागू किया है जो इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से स्पष्ट रूप से अलग है। इसमें शामिल कानून के मुद्दे से निपटने से पहले अधिनियम के उन हिस्सों को निकालना आवश्यक हो सकता है जिनसे हम चिंतित हैं। वर्तमान मामले में, हम मुख्य रूप से अधिनियम की धारा 13 से चिंतित हैं जिसे इस प्रकार निकाला जा सकता है:-

"13. (1) X X X

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे इस संबंध में निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करना होगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण बताने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट है-

- (i) कि किरायेदार ने अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी के समझौते में तय समय की समाप्ति के बाद पंद्रह दिनों के भीतर या ऐसे किसी समझौते के अभाव में इमारत या किराए की जमीन के संबंध में उसके द्वारा देय किराए का भुगतान नहीं किया है या जमा नहीं किया है, जिसके लिए किराया उसके अगले महीने के अंतिम दिन तक देय है:

बशर्ते कि यदि किरायेदार उचित तामील के बाद बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर नियंत्रक द्वारा निर्धारित आवेदन की लागत के साथ किराए की बकाया राशि और ऐसी बकाया राशि पर छह प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज का भुगतान या निविदा देता है, तो किरायेदार यह माना जाएगा कि उसने उपरोक्त समय के भीतर किराया का विधिवत भुगतान या टेंडर कर दिया है।

X X X X X X

नियंत्रक एक आदेश दे सकता है जिसमें किरायेदार को इमारत या किराए की जमीन पर मकान मालिक का कब्जा करने का निर्देश दिया जा सकता है और यदि नियंत्रक इससे संतुष्ट नहीं है तो वह आवेदन को खारिज करने का आदेश देगा।"

मामले का निर्णय मुख्य रूप से धारा 13 के परन्तुक की व्याख्या पर निर्भर करता है, जिसके लिए तीन आवश्यक शर्तों की आवश्यकता होती है:

- (1) कि न्यायालय के समक्ष निष्कासन के लिए एक आवेदन होना चाहिए;
- (2) कि उचित सेवा के बाद भी किरायेदार नियंत्रक द्वारा निर्धारित लागतों के साथ 6 प्रतिशत प्रति वर्ष किराए और ब्याज के बकाया का भुगतान या निविदा नहीं करता है; (3) कि यदि आवश्यकता के अनुसार भुगतान उपरोक्त दो शर्तों के द्वारा तब किरायेदार को कानून द्वारा आवश्यक समय के भीतर किराया का भुगतान किया हुआ माना जाएगा। धारा 13 के अंतिम भाग में आदेश दिया गया है कि जहां परन्तुक की शर्तों को पूरा नहीं किया जाता है, नियंत्रक किरायेदार को मकान मालिक को कब्जे में रखने का निर्देश देते हुए एक आदेश देगा और जहां वह संतुष्ट है कि किराया का भुगतान कर दिया गया है, तो मकान मालिक के आवेदन को अस्वीकार कर दिया जाना चाहिए।

इस प्रकार, एकमात्र प्रश्न जिसे तत्काल मामले में निर्धारित किया जाना है वह यह है कि अपीलकर्ता द्वारा की गई जमा राशि कानूनी रूप से वैध थी या नहीं। जिन आधारों पर उच्च न्यायालय ने जमा राशि को अमान्य माना, वे थे (1) किराया नियंत्रक के न्यायालय में किराया जमा किया गया था, जिसमें अधिनियम में कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं था जिसमें किरायेदार को न्यायालय में किराया जमा करने की आवश्यकता थी, (2) कि भले ही जमा को वैध माना जाए क्योंकि यह पहली सुनवाई की तारीख को नहीं किया गया था, लेकिन उस तारीख से पहले, जमा परंतुक में आवश्यक शर्तों के अनुरूप नहीं था। तीसरा, उच्च न्यायालय ने मुख्य रूप से विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (उपरोक्त) में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया और कहा कि जमा राशि वैध नहीं थी।

विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (ऊपर) के मामले में इस न्यायालय के मामले की जांच करने से पहले, अपीलकर्ता के मामले को खारिज करने में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए कारणों पर टिप्पणी करना आवश्यक हो सकता है। हमने पहले ही ऊपर संकेत दिया है कि अपीलकर्ता ने पहले किराया नियंत्रक के पास 179.48 रुपये जमा करने के लिए आवेदन किया और फिर 4 मई, 1967 को वास्तविक जमा किया, यानी किराए द्वारा तय की गई पहली सुनवाई की तारीख से एक सप्ताह पहले। नियंत्रक. यह हमारे समक्ष या उस मामले में, नीचे की न्यायालय के समक्ष भी विवादित नहीं है

कि अपीलकर्ता द्वारा जमा की गई राशि में न केवल किराए का बकाया शामिल था, बल्कि अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों के अनुसार लागत और ब्याज भी शामिल था। चौथा, यह भी स्थापित किया गया है कि किराया नियंत्रक के समक्ष जमा राशि जमा करने के बाद उसने इसे अपीलकर्ता को इस आधार पर वापस नहीं किया कि उसे इसे प्राप्त करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था, लेकिन दूसरी ओर निर्देश दिया जमा राशि का नोटिस प्रतिवादी को 11-5-1967 को दिया जा सकता है। इसके अलावा, विचारण न्यायालय ने 11-5-1967 को यानी सुनवाई की पहली तारीख को एक आदेश दर्ज किया कि प्रतिवादी के अधिवक्ता को सूचित किया गया था कि राशि जमा कर दी गई थी। ऐसा कोई जादुई फार्मूला या कोई निर्धारित तरीका नहीं है जिससे किरायेदार द्वारा मकान मालिक के पास किराया जमा किया जा सके। किराया मकान मालिक के हाथ में पैसा देकर जमा किया जा सकता है जो वास्तविक निविदा के समान होगा। भुगतान का दूसरा तरीका उस न्यायालय में राशि जमा करना है जहां कोई मामला लंबित है ताकि मकान मालिक जब भी चाहे, बिना किसी रोक-टोक के राशि उपलब्ध करा सके। यहां तक कि अधिनियम भी जमा करने का कोई विशेष तरीका निर्धारित नहीं करता है। वास्तव में, प्रावधान में "निविदा या जमा" शब्दों का उपयोग स्पष्ट रूप से बताता है कि किराया मकान मालिक को दो तरीकों में से किसी एक में दिया जा सकता है। (1) इसे मकान मालिक को व्यक्तिगत रूप से या उसके अधिकृत एजेंट को सौंपा जा सकता है या इसे अदालत में

जमा किया जा सकता है जो मकान मालिक के मामले को उसकी जानकारी में देख रहा है ताकि मकान मालिक जब चाहे जमा राशि वापस ले सके। मौजूदा मामले में अपीलकर्ता किरायेदार ने दूसरा रास्ता चुना। यह कैसे कहा जा सकता है कि किराया नियंत्रक के समक्ष जमा राशि जहां मकान मालिक का मामला विचाराधीन है, वैध जमा नहीं होगी यदि यह वास्तव में मकान मालिक की जानकारी में पहली सुनवाई की तारीख पर अस्तित्व में थी। उच्च न्यायालय का यह तर्क कि किराया 11-5-1967 से पहले जमा किया गया था और इसलिए अमान्य है, हमें बिल्कुल भी उचित नहीं लगता। दरअसल, यदि किरायेदार सुनवाई की पहली तारीख से पहले भी किराया जमा कर देता है तो यह मामले में उसकी नेकनीयती का एक ठोस सबूत है और कानूनी स्थिति यह होगी कि यदि सुनवाई की पहली तारीख से पहले किराया जमा कर दिया जाता है, तो इसे माना जाएगा। सुनवाई की तारीख पर भी जमा किया जाना चाहिए क्योंकि उस तारीख पर जमा राशि न्यायालय में बनी रहती है और स्थिति ऐसी होगी मानो किरायेदार ने मकान मालिक को भुगतान के लिए न्यायालय में किराया जमा कर दिया हो। यह विशेष रूप से तब हुआ जब नियंत्रक ने सुनवाई की पहली तारीख पर प्रतिवादी के वकील को नोटिस दिया कि राशि नियंत्रक के पास जमा कर दी गई है। इन परिस्थितियों में, हम इस बात से संतुष्ट हैं कि प्रावधान के आवेदन के लिए आवश्यक सभी शर्तें इस मामले में पूरी तरह से पूरी की गई हैं और मकान मालिक के आवेदन को अनुमति देने और अपीलकर्ता

को बेदखल करने का निर्देश देना उच्च न्यायालय के लिए बिल्कुल भी उचित नहीं था।

अब विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (सुप्रा) के मामले में आते हैं, जो उच्च न्यायालय के फैसले का मुख्य आधार है, हमारा मानना है कि यह इस मामले के तथ्यों से स्पष्ट रूप से अलग है। सबसे पहले, हालांकि उस मामले में भी आवेदक द्वारा अधिनियम की धारा 13 के तहत प्रतिवादी को इस आधार पर बेदखल करने के लिए एक आवेदन किया गया था कि किराए का भुगतान नहीं किया गया था, किरायेदार ने सुनवाई की पहली तारीख पर निविदा नहीं दी थी परंतुक द्वारा आवश्यक किराया, लागत और ब्याज, लेकिन किराए का केवल एक हिस्सा। इसलिए, यह स्पष्ट है कि जिस मामले को सुप्रीम कोर्ट द्वारा निपटाया जा रहा था, उसमें परंतुक द्वारा दी गई पहली शर्त बिल्कुल भी पूरी नहीं हुई थी और केवल उसी आधार पर यह माना जा सकता था कि जमा राशि वैध नहीं थी। दूसरे, उस मामले में जमा राशि अधिनियम की धारा 13 के प्रावधान के तहत किराया नियंत्रक के समक्ष नहीं की गई थी, बल्कि पंजाब ऋणग्रस्तता राहत अधिनियम की धारा 31 के तहत न्यायाधीश के समक्ष की गई थी, जिसका बेदखली की कार्यवाही के लिए कोई आवेदन नहीं था। इस प्रकार, किसी अन्य अदालत के समक्ष की गई जमा राशि का किराए की बकाया राशि से कोई संबंध नहीं था, जिसके लिए किराया नियंत्रक के समक्ष निष्कासन के लिए एक आवेदन दायर

किया गया था। तीसरा, इस न्यायालय द्वारा यह बताया गया कि किरायेदार ने एक महीने का किराया भी अग्रिम रूप से जमा किया था, जो अधिनियम की धारा 6 के साथ पठित धारा 19 के प्रावधानों के तहत एक अपराध था यदि मकान मालिक ने किराया वापस ले लिया था। इस प्रकार, उस मामले में किरायेदार ने इस तरह से और परिस्थितियों में किराया जमा किया था जिसके तहत इसे मकान मालिक को उपलब्ध नहीं कराया जा सका, भले ही वह इसे वापस लेना चाहे क्योंकि मकान मालिक को आपराधिक जुर्माना लग सकता था। ये वे तथ्य हैं जिनके आधार पर इस न्यायालय ने माना कि जमा राशि वैध नहीं थी। इस संबंध में इस न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की:-

"किरायेदार के लिए केवल एक ही बचत है और वह यह है कि जब वह ब्याज और लागत के साथ किराया नियंत्रक के समक्ष अदालत में पूरा किराया जमा करता है। वर्तमान मामले में, किरायेदार ने किराए का टेंडर किया था, लेकिन केवल अवधि के एक हिस्से के लिए और वह पिछली अवधि के लिए अपने दायित्व के उचित निर्वहन के रूप में ऋण राहत अधिनियम के तहत अपनी जमा राशि पर निर्भर था। यह कहा जा सकता है कि वरिष्ठ उप न्यायाधीश के समक्ष जमा राशि न केवल बकाया किराए

की थी, बल्कि भावी कुछ भविष्य की अवधि के लिए भी थी, जिसके लिए किराया तब जमा नहीं किया गया था।"

ऊपर दी गई इस न्यायालय की टिप्पणियों से ऐसा प्रतीत होता है कि जमा राशि प्रथम दृष्टया अमान्य थी। इस न्यायालय ने आगे इस प्रकार टिप्पणी की:-

"यह सोचना असंभव है कि मकान मालिकों को यह पता लगाने के लिए वरिष्ठ उप-न्यायाधीश की अदालत में जाने की आवश्यकता होगी कि उनके किरायेदारों ने उनका बकाया किराया जमा किया है या नहीं..... इसलिए कुल मिलाकर हमारी राय है कि ऋण राहत अधिनियम की धारा 31 के तहत जमा राशि किरायेदार को डिफॉल्ट के परिणामों से नहीं बचाती है जैसा कि शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 13 द्वारा विचार किया गया है।"

इस अवलोकन का प्रभाव यह है कि जमा एक गलत न्यायालय में किया गया था और ऐसी परिस्थितियों में कि मकान मालिक जब चाहे जमा राशि उपलब्ध न करा सके। इन विशेष तथ्यों और परिस्थितियों की पृष्ठभूमि में ही इस न्यायालय ने विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (उपरोक्त) में अभिनिर्धारित किया कि जमा राशि वैध नहीं थी। तत्काल मामले में हम

पाते हैं कि अपीलार्थी द्वारा की गई जमा राशि ऐसी किसी भी दुर्बलता से पीड़ित नहीं है जो विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (उपरोक्त) में मौजूद थी।

अंत में, हम यह देखना चाहेंगे कि किराया नियंत्रण अधिनियम सामाजिक कानून का एक हिस्सा है जिसे किरायेदार को तुच्छ, अपर्याप्त या विशुद्ध रूप से तकनीकी आधार पर मकान मालिकों द्वारा बेदखल किए जाने से बचाने के लिए बनाया गया है। भले ही अधिनियम किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की अनुमति देता है, परंतुक किरायेदार को बेदखल करने के खिलाफ पर्याप्त सुरक्षा प्रदान करता है यदि किरायेदार परंतुक के अनुसार किराया जमा करता है। विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (उपरोक्त) पर पुनर्विचार इस न्यायालय द्वारा डुली चंद वी. मामन चंद ⁽¹⁾ के मामले में हाल के एक फैसले में तीन माननीय न्यायाधीशों की एक पीठ द्वारा, जिसमें हम में से एक (जे. कैलासम) एक थे, में किया गया था और मामले को अलग करते हुए इस न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणियां कीं:

"हमें उन सभी सामग्रियों से निपटने की जरूरत नहीं है जो दोनों पक्षों द्वारा प्रचारित की गई हैं। न ही हमें विद्या प्रचार ट्रस्ट बनाम बसंत राम के फैसले पर पुनर्विचार करने की जरूरत महसूस होती है क्योंकि तथ्यों के आधार पर मौजूदा मामला उस मामले से स्पष्ट रूप से अलग है। यहां, हमारे

सामने, फरवरी, मार्च और अप्रैल 1964 के महीनों का किराया किरायेदार द्वारा मकान मालिक के नाम पर किराया नियंत्रक की अदालत में जमा किया गया था, जिसमें मकान मालिक ने बाद में बेदखली याचिका दायर की थी। राजकोष में पड़ी जमा राशि किराया नियंत्रक की अदालत की कानूनी हिरासत और नियंत्रण में थी, और पहली सुनवाई में, यदि पहले नहीं, तो मकान मालिक को सूचित किया गया था कि वह उस जमा को वापस लेने का हकदार है। इस प्रकार, भले ही किरायेदार ने राहत अधिनियम की धारा 31 का हवाला देकर, जमा करने के लिए किराया नियंत्रक का आदेश प्राप्त कर लिया हो। तथ्य यह है कि पैसा कस्टोडिया लेजिस में था और पहली सुनवाई में अदालत द्वारा वहां मकान मालिक को भुगतान करने का आदेश दिया जा सकता था।"

इस न्यायालय द्वारा आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि जहां किरायेदार पहली सुनवाई में मकान मालिक को सूचित करते हुए बकाया किराया और ब्याज जमा करता है तो कानून की आवश्यकता का पर्याप्त रूप से अनुपालन किया गया है। इस संबंध में, न्यायालय ने इस प्रकार टिपण्णी की:-

"किराएदार ने बकाया किराया, ब्याज और लागत जमा करके और मकान मालिक को पहली सुनवाई में सूचित करके कि वह इसे अदालत से प्राप्त कर सकता है, उक्त परंतुक की आवश्यकता का काफी हद तक अनुपालन किया है।"

मौजूदा मामले में हम पहले ही बता चुके हैं कि अपीलकर्ता ने परंतुक की सभी शर्तों को पूरा किया था और सुनवाई की पहली तारीख को किराया बकाया, लागत और ब्याज जमा कर दिया था। और इसलिए, उन्होंने परंतुक की सभी आवश्यकताओं का अनुपालन किया और, इसलिए, कानून द्वारा दी गई सुरक्षा का हकदार था। अधिनियम की धारा 13 के परंतुक की व्याख्या के संबंध में हमने जो कानूनी राय बनाई है, उसके मद्देनजर यह स्पष्ट है कि उच्च न्यायालय का निर्णय कानूनी रूप से गलत है और मेहंगा सिंह (सुप्रा) के मामले को खारिज कर दिया गया है, क्योंकि यह गलत था विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय के फैसले को लागू किया और गलत समझा।

इसलिए, इन कारणों से, हम इस अपील को स्वीकार करते हैं, उच्च न्यायालय के फैसले को अपास्त करते हैं और अपीलकर्ता को बेदखल करने के प्रतिवादी के आवेदन को खारिज करते हैं। इस मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में पक्षकार पूरी लागत का भुगतान और वहन स्वयं करेंगे।

एस.आर.

अपील स्वीकार की गई।

(1)(1970) 1 एस.सी.आर. 66.

(1) (1971) पी.एल.आर. 57

(1) सी.ए. 1744/1969 निर्णित दिनांक 27-3-1979

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक विनायक कुमार जोशी, अधिवक्ता 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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।
