

जैन मोटर कार कं., दिल्ली

बनाम

श्रीमती स्वयं प्रभा जैन और अन्य

15 फरवरी, 1996

[के. रामास्वामी, एस. सगीर अहमद और जी. बी. पटनायक, जे.जे.]

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 - धारा 14 (1), 14 (2), 15 (1), 15 (7) बेदखली याचिका-बकाया किराए पर किरायेदार-धारा 15 (1) के तहत किराया नियंत्रक द्वारा आदेश- किरायेदार द्वारा गैर अनुपालन -बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी-उच्च न्यायालय ने किरायेदार द्वारा पेश तर्क को दरकिनार करते हुए आदेश की पुष्टि- अनुचित अभिनिर्धारित किया - 15 (7) के तहत किराया नियंत्रक और न्यायाधिकरण की शक्ति के बचाव को समाप्त करके बेदखली की पुष्टि करना पूर्ण विवेकाधिकार है।

अपीलार्थी प्रत्यर्थी का किरायेदार था। प्रतिवादी ने एक बेदखली याचिका, किराए के भुगतान में चूक और उप-किराया के आधार पर किराया नियंत्रक, दिल्ली के समक्ष बेदखली याचिका दायर की। अपीलार्थी को किराए का बकाया जमा करने और हर महीने की **15** तारीख तक भविष्य का किराया जमा करने का आदेश दिया गया था। **15** मार्च तक फरवरी महीने के लिए किराया जमा करने के बजाय इसे **30** मार्च

को जमा करने में अपीलार्थी की विफलता पर, और, प्रतिवादी ने धारा **15 (7)** के तहत अपीलार्थी के बचाव को समाप्त करने के लिए एक आवेदन दायर किया, जिसे खारिज कर दिया गया और उसके बाद किराया न्यायाधिकरण द्वारा एक अपील खारिज कर दी गई। इसके बाद प्रतिवादी ने उच्च न्यायालय में दूसरी अपील दायर की।

इस बीच, मुख्य बेदखली याचिका को स्वीकार कर ली गई और अपीलार्थी को इस आधार पर बेदखल करने का आदेश दिया गया था कि अपीलार्थी ने निर्धारित अवधि के भीतर किराया जमा नहीं करने में चूक की थी और यह भी कि किराया नियंत्रक के पास देरी को माफ करने या किराया जमा करने के लिए समय बढ़ाने के लिए की कोई शक्ति नहीं थी। न्यायाधिकरण ने उस अपील को खारिज कर दिया जिसके तहत अपीलार्थी ने उच्च न्यायालय में दूसरी अपील दायर की थी।

उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी की अपील को इस निष्कर्ष के साथ स्वीकार कर लिया कि अपीलार्थी ने **15** मार्च तक फरवरी महीने का किराया जमा करने में चूक की थी और इसलिए वह बेदखली के लिए उत्तरदायी था। इसने हेमा चंद बनाम मामले में उच्चतम न्यायालय के फैसले के बाद अपीलार्थी के बचाव को भी रद्द कर दिया दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स कंपनी लिमिटेड, ए. आइ. आर. **(1977)** एस. सी. 1986 इस राय के साथ कि न तो किराया नियंत्रक और न ही न्यायाधिकरण अपीलार्थी के बचाव को रद्द करने से माना करने में उचित नहीं थे।

अपीलकर्ताओं ने ये अपीलें दायर कीं और अदालत के समक्ष तर्क दिया कि उच्च न्यायालय द्वारा धारा 15 (1) और 15 (7) की व्याख्या गलत थी और इस न्यायालय के निर्णयों के विपरीत थी।

अपीलों को खारिज करते हुए, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1 . दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958, की धारा 14 (1), 14 (2) और 15 (1), किरायेदार को बेदखल होने से बचने के लिए दो अवसर प्रदान करता है। पहले धारा 14 (1) द्वारा विचार किया जाता है जिसके तहत यदि किरायेदार मकान मालिक को मकान मालिक द्वारा उससे मांगी गई किराए की पूरी बकाया राशि का भुगतान उस तारीख से दो महीने के भीतर करता है जिस दिन मांग की सूचना की तामील की जाती है, तो मकान मालिक के लिए अधिनियम की धारा 14 के तहत जमीन पर उसकी बेदखली के लिए कार्यवाही संस्थित करना संभव नहीं होगा। धारा 14 (2) द्वारा कार्यवाही की स्थापना के बाद उसे अवसर प्रदान किया जाता है, जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि यदि किरायेदार ने धारा 15 के प्रावधानों के अनुसार किराया जमा किया है या उसका भुगतान किया है, तो किराए की वसूली के लिए कोई आदेश नहीं दिया जाएगा, जिसके तहत किराया नियंत्रक किरायेदार को आदेश की तारीख से एक महीने के भीतर मकान मालिक को भुगतान करने या अपने न्यायालय में जमा करने के लिए कह सकता है। जिस दर पर किराए की बकाया राशि की गणना की गई थी। उस पूरी अवधि के लिए अंतिम बार भुगतान किया गया जिसके लिए बकाया उससे कानूनी

रूप से वसूली योग्य था, जिसमें उसके बाद की अवधि भी शामिल थी और इसके अलावा, प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख तक लगातार, महीने दर महीने भुगतान या जमा करने के लिए, उस समय के किराए के बराबर राशि का भुगतान करना था। जाहिर तौर पर, धारा 15 (1) की शर्तें अनिवार्य प्रतीत होती हैं।

1.2 . जमा न करने या आदेश का पालन न करने का परिणाम धारा 15 (1) के तहत की गई कार्रवाई धारा 15 (7) में इंगित की गई है जिसमें यह प्रावधान किया गया है कि नियंत्रक किरायेदार के बचाव को रद्द करने का आदेश दे सकता है और बेदखल करने के लिए मकान मालिक की याचिका की सुनवाई के साथ आगे बढ़ सकता है।

1.3 . उच्च न्यायालय का हेमा चंद के मामले के निर्णय पर भरोसा करना उचित नहीं था क्योंकि यह माना जाएगा कि इसे खारिज कर दिया गया है या श्यामचरण के मामले और कमला देवी के मामले में तीन न्यायाधीशों की पीठ के फैसले में एक बाध्यकारी निर्णय के रूप में अपनी प्रभावशीलता खो दी गई है। राम मूर्ति के मामले में दो न्यायाधीशों की पीठ पहले आलोचनात्मक जाँच में ही हेमा चंद के मामले में अदालत के फैसले और इसे श्यामचरण के मामले में तीन न्यायाधीशों की पीठ के फैसले के विपरीत माना गया है।

1.4 . किराया नियंत्रक, किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण द्वारा व्यक्त विचार और उच्च न्यायालय ने यह भी कहा कि किराया जमा करने के लिए धारा 15 (1) के तहत समय नहीं बढ़ाया जा सकता है और न ही देरी को माफ किया जा सकता है, यह पूरी

तरह से गलत था। इसलिए शुरू से ही पूरा दृष्टिकोण गलत आधार पर आधारित था। अधिनियम की धारा 15 (7) के तहत बचाव पक्ष पर हमला करना किराया नियंत्रक के विवेक पर निर्भर करता है। अतः ऐसा प्रतीत होता है कि किराया नियंत्रक और किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण द्वारा भी विवेक का उचित प्रयोग किया गया है। उच्च न्यायालय का, मामले की विशेष परिस्थितियों में, उस विवेकाधिकार में अपीलार्थी के बचाव को हटाने का हस्तक्षेप करना उचित नहीं था।

श्यामचरण शर्मा बनाम बनाम धरमदास, ए. आई. आर. **(1980)** एससी **587= [1980] 2**

एस. सी. सी. **151**; राम मूर्ति बनाम भोला नाथ और अन्य, ए. आई. आर. **(1984)** एस. सी. **1392 = [1984] 3** एस. सी. सी. **III** और कमला देवी (श्रीमती) बनाम वासदेव, [1995] 1 एस. सी. सी. 356, पर आधार किया।

हेमा चंद बनाम दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स कंपनी लिमिटेड और अन्य, ए. आई. आर. **(1977)** एस. सी. **1986**, संदर्भित।

2.1 . मामले को किराया नियंत्रक को भेजने का विकल्प यह विचार करने कि क्या अपीलार्थी किराया जमा करने में समय बढ़ाने का हकदार था या उसे केवल एक महीने के लिए किराया जमा नहीं करने के लिए बेदखल किया जाना चाहिए, विशेष रूप से जब चूक जानबूझकर या अनुचित नहीं थी, तो किसी भी उद्देश्य की पूर्ति नहीं होगी और न ही न्याय के हित में, जैसा कि उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचने में

उचित प्रतीत होता है कि अपीलार्थी बेपरवाह थे और उनकी लापरवाही थी क्योंकि किराया अभी भी किसी अन्य भागीदार द्वारा जमा किया जा सकता था, अगर वकील बीमार हो गया था, या एक साथी जमा करने की तिथि भूल गया था। अपीलार्थी द्वारा दिया गया कोई भी अन्य स्पष्टीकरण स्पष्ट रूप से बाद का विचार होगा।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. **3679-80 / 1984**

दिल्ली उच्च न्यायालय के एस. ए. ओ. सं. 190/73 और 125/1978 में पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 19.8.92 से।

अपीलार्थी के लिए राजिंदर सचर और उमा दत्ता।

प्रत्यर्थिगण के लिए प्रवीर जैन, मेराज खान, राजीव दत्ता के लिए विपिन नायर

न्यायालय का निर्णय निम्न द्वारा दिया गया था:

सगीर अहमद, न्यायाधिपति

1. यह किरायेदार की अपीलें हैं।

2. प्रेम चंद जैन, जो तब से मृत है और अब प्रतिवादी नं. 1 द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, ने किराया नियंत्रक, दिल्ली के समक्ष एक याचिका किराया और उप-किराए के भुगतान में चूक का आधार पर अपीलार्थी को परिसर सं.11/4239-ए, राज किशन, जैन स्ट्रीट, नगरपालिका वार्ड नं. XI, दरियागंज, दिल्ली से बेदखल करने के लिए दायर की थी। यह याचिका अतिरिक्त किराया नियंत्रक, दिल्ली के समक्ष पेश हुई,

जिसने 24 मार्च, 1971 को दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (संक्षेप में, 'अधिनियम') की धारा 15 (1) के तहत एक आदेश जिसमें अपीलार्थी को सभी बकाया राशि जमा करने की आवश्यकता होगी 1.6.1970 से देय किराया अवधि के लिए की तारीख से एक महीने के भीतर देना पारित किया था, और भविष्य का किराया भी 200 रुपये प्रति महीने की दर से प्रत्येक महीने की 15 तारीख तक 800 रुपये की राशि के समायोजन के बाद जमा करना, जो प्रेम चंद जैन को किराए के बकाया का हिस्से के रूप में प्राप्त हुई थी।

3. जबकि कार्यवाही अतिरिक्त किराए नियंत्रक, दिल्ली, के समक्ष लंबित थी/ श्री. प्रेम चंद जैन ने दिनांकित 22.3.1972 अधिनियम की धारा 15 (7) के तहत आवेदन अपीलार्थी के बचाव को इस आधार पर रोकने के लिए कि अपीलार्थी ने किराया जमा नहीं किया था, फरवरी, 1972 का महीना 15 मार्च, 1972 तक था और इसके बजाय 30 मार्च, 1972 को इसे जमा किया गया था। यह आवेदन 24 तारीख को खारिज कर दिया गया था। अप्रैल, 1972 और अपील जो इसके बाद श्री प्रेम चंद द्वारा इस आदेश के खिलाफ दायर की गई थी, को किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण ने आदेश दिनांकित 19.4.73 द्वारा खारिज कर दिया था। इसके बाद प्रेम चंद जैन ने उच्च न्यायालय में दूसरी अपील जो स. ए. ओ. सं. 198 /1973 के रूप में पंजीकृत था।

4. इस बीच, तीसरे अतिरिक्त किराया नियंत्रक, दिल्ली द्वारा उनके दिनांकित 27.10.75 के आदेश ने श्री प्रेम चंद जैन की मुख्य याचिका को स्वीकार किया,

अपीलार्थी को इस आधार पर परिसर से बेदखल करने के लिए कि अपीलार्थी ने फरवरी 1972 महीने का किराया 15 मार्च, 1972 तक जमा नहीं कर के चूक की थी। अतः दिनांक 24.3.71 का आदेश फरवरी, के महीने के लिए और इस प्रकार 15 मार्च, 1972 तक भविष्य का मासिक किराया नियमित रूप से जमा करने के लिए। एवं प्रत्येक उत्तरवर्ती महीने के मासिक किराया को अगले महीने की 15 तारीक तक चुकाने के निष्कर्ष का पालन नहीं किया गया था कि वह, अर्थात्, किराया नियंत्रक के पास देरी को माफ करने या किराया भुगतान की समयावधि बढ़ाने का कोई अधिकार नहीं था। नतीजतन, अपीलार्थी को अधिनियम की धारा 14 (2) के तहत संरक्षण का हकदार नहीं होना ठहराया गया और उसे परिसर से बेदखल करने का निर्देश दिया गया।

5. इस आदेश को अपीलार्थी ने किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण के समक्ष चुनौती दी थी। जिनके समक्ष श्री. प्रेम चंद जैन ने अतिरिक्त किराया नियंत्रक के रूप में उप-किराए के सवाल पर क्रॉस-ओब्जेक्शन भी दायर किए। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि अपीलार्थी ने परिसर के किसी भी हिस्से को आगे किराए पर (सब-लेट) नहीं किया था और इस प्रकार उन आधारों में से एक को खारिज कर दिया था जिन पर अपीलार्थी को बेदखल करने की मांग की गई थी। दिनांक 20.03.78 के आदेश द्वारा, न्यायाधिकरण ने अपीलार्थी की अपील के साथ-साथ मकान मालिक द्वारा दायर क्रॉस-आपत्तियों को भी खारिज कर दिया। न्यायाधिकरण ने किराया नियंत्रक द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को दोहराया कि उसके पास देरी को माफ करने या किराया जमा करने के लिए समय बढ़ाने की कोई शक्ति या अधिकार क्षेत्र नहीं है और धारा 15 (1) के तहत

पारित आदेश का सख्ती से पालन किया जाना चाहिए। अपीलार्थी ने तब उच्च न्यायालय में दूसरी अपील (S.A.O.No. 125 /1978) दायर की। जिसे मकान मालिक के एस. ए. ओ. सं. 198/ 1973 के साथ सुनवाई के लिए लिया गया था। उच्च न्यायालय ने 19 अगस्त, 1982 के अपने निर्णय और आदेश द्वारा अपीलार्थी की दूसरी अपील को खारिज कर दिया, जबकि मकान मालिक की एस. ए. ओ. संख्या 198/ 1973 को इस निष्कर्ष के साथ अनुमति दी गई कि अपीलार्थी ने 15 मार्च, 1972 तक फरवरी, 1972 के महीने के लिए किराया जमा नहीं करने की चूक की थी और इसलिए, विचाराधीन परिसर से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था। उच्च न्यायालय की यह भी राय थी कि किराया नियंत्रक और न्यायाधिकरण भी अपीलार्थी के बचाव को रद्द करने से इनकार करने में उचित नहीं थे, जिसे परिणामस्वरूप उसने रद्द कर दिया था।

6. इन परिस्थितियों में वर्तमान अपीलें दायर की गई हैं। और अब सुनवाई के लिए आए हैं जिनका इस निर्णय द्वारा निस्तारण किया जा रहा है।

7. अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री सच्चार ने तर्क दिया कि दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा दी गई व्याख्या, प्रासंगिक धारा 15 (1) और 15 (7) में निहित वैधानिक प्रावधान गलत और इस न्यायालय के फैसलों के विपरीत थे और इसलिए, निर्णय को अपास्त किया जाना चाहिए था।

8. हम अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के आलोक में प्रस्तुत करने की जांच कर सकते हैं जो किरायेदार के अचानक निष्कासन के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करते हैं।

9. धारा 14 (1) अपने परंतुक के साथ निम्नलिखित प्रावधान करती है:

"14. बेदखल होने से किरायेदार का संरक्षण। (1) इसके बावजूद किसी अन्य कानून या कानून में निहित इसके विपरीत कुछ भी अधिकार की वसूली के लिए कोई आदेश या डिक्री नहीं कोई भी परिसर किसी भी न्यायालय या नियंत्रक द्वारा बनाया जाएगा किरायेदार के खिलाफ मकान मालिक का पक्ष:

बशर्ते कि नियंत्रक, किए गए आवेदन पर उसे निर्धारित तरीके से, की वसूली के लिए आदेश दें निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर परिसर का कब्जा केवल, अर्थात् (क) कि किरायेदार ने न तो पूरा भुगतान किया है और न ही निविदा दी है। उसके भीतर कानूनी रूप से उससे वसूली योग्य किराए के बकाया दो महीने की तारीख जिस पर मांग का एक नोट मकान मालिक ने उस पर किराए का बकाया भुगतान संपत्ति के हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) की धारा 106 में प्रदान किया गया तरीके के अनुसार कर दिया है।"

10. धारा 14 (2) निम्नलिखित प्रावधान करती है:

"14.(2) उप-धारा (1) के परंतुक के खंड (ए) में निर्दिष्ट आधार पर किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश नहीं दिया

जाएगा, यदि किरायेदार धारा 15 के अनुसार भुगतान या जमा करता है :

बशर्ते कि कोई भी किरायेदार इस उप-धारा के तहत लाभ का हकदार नहीं होगा, यदि किसी परिसर के संबंध में एक बार ऐसा लाभ प्राप्त करने के बाद वह लगातार तीन महीनों तक उन परिसरों के किराए के भुगतान में चूक करता है।“

11. धारा 15 (1) निम्नलिखित प्रावधान करती है:

"15. एक किरायेदार को बेदखली के खिलाफ सुरक्षा का लाभ कब मिल सकता है - (1) धारा 14 की उपधारा (1) के प्रावधान के खंड (ए) में निर्दिष्ट जमीन पर किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए प्रत्येक कार्यवाही में नियंत्रक, पक्षों को सुनवाई का अवसर देने के बाद, किरायेदार को मकान मालिक को भुगतान करने या आदेश की तारीख के एक महीने के भीतर नियंत्रक के पास गणना की गई राशि जमा करने का निर्देश देगा, किराए की उस दर से जिस पर उसे उस अवधि के लिए अंतिम बार भुगतान किया गया था, जिसके लिए किराएदार से किराए के बकाया कानूनी रूप से वसूल किए जाने योग्य थे, जिसमें उसके बाद की अवधि उस महीने के अंत तक शामिल है जिसमें भुगतान या जमा किया जाता है और प्रत्येक अगले महीने

की पंद्रहवीं तारीख तक महीने दर महीने भुगतान या जमा करना जारी रखना, उस दर पर किराए के बराबर राशि।“

12. धारा 15 (7) निम्नलिखित प्रावधान करती है:

"15 (7). यदि कोई किरायेदार इस धारा के अनुसार भुगतान या जमा करने में विफल रहता है, तो नियंत्रक बेदखली के खिलाफ बचाव पक्ष को रद्द करने का आदेश दे सकता है और आवेदन की सुनवाई के साथ आगे बढ़ सकता है।“

13. उपरोक्त प्रावधानों के अवलोकन से पता चलेगा कि अधिनियम किरायेदार को बेदखली से बचने के लिए दो अवसर प्रदान करता है। सबसे पहले धारा 14 की उप-धारा (1) के परंतुक द्वारा विचार किया गया है जिसके तहत यदि किरायेदार मकान मालिक को नोटिस की तारीख से दो महीने के भीतर मकान मालिक द्वारा मांगे गए किराए की बकाया राशि की पूरी राशि का भुगतान करता है। यदि उसकी मांग पूरी कर दी जाती है, तो मकान मालिक के लिए अधिनियम की धारा 14 के तहत जमीन पर उसकी बेदखली की कार्यवाही शुरू करना संभव नहीं होगा। कार्यवाही शुरू होने के बाद उसे दूसरा अवसर 14(2)द्वारा प्रदान किया जाता है, जो प्रावधान करता है कि किराए के भुगतान में चूक के आधार पर कब्जा की वसूली के लिए कोई आदेश नहीं दिया जाएगा यदि किरायेदार ने धारा 15 के प्रावधानों के अनुसार किराया जमा कर दिया है या भुगतान कर देगा, जिसके तहत किराया नियंत्रक किरायेदार को आदेश की तारीख

से एक महीने के भीतर मकान मालिक को भुगतान करने या उसके न्यायालय में जमा करने के लिए कह सकता है, जिस दर पर किराए की बकाया राशि की गणना उस दर पर की जाती है जिस पर वह पूरी अवधि के लिए भुगतान किया गया था। बकाया राशि उससे कानूनी तौर पर वसूली योग्य थी, जिसमें उसके बाद की अवधि भी शामिल थी और इसके अलावा, प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख तक, उस दर पर किराए के बराबर राशि का भुगतान या जमा लगातार, महीने दर महीने किया जाना था।

14. धारा 15 (1) के तहत किए गए आदेश का जमा न करने या उसका पालन न करने का परिणाम धारा 15 (7) में इंगित किया गया है जिसमें यह कहा गया है - प्रावधान है कि नियंत्रक किरायेदार के बचाव को रद्द करने का आदेश दे सकता है और बेदखल करने के लिए मकान मालिक की याचिका की सुनवाई के साथ आगे बढ़ सकता है।

15. जाहिर तौर पर, धारा 15 (1) की शर्तें अनिवार्य प्रतीत होती हैं। एक विवाद था कि क्या किराया नियंत्रक के पास मकान मालिक को किराया जमा करने या उसके भुगतान के लिए धारा 15 (1) द्वारा विचारित समय बढ़ाने का कोई अधिकार क्षेत्र था। दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स एंड कंपनी लिमिटेड बनाम हेम चंद और अन्य, ए. आइ. आर. (1972)दिल्ली 275 (एफ. बी.) में दिल्ली उच्च न्यायालय की एक पूर्ण पीठ ने अभिनिर्धारित किया कि किराया नियंत्रक के पास अधिनियम की धारा 15 के तहत किराया जमा करने में देरी को माफ करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है और यह भी

अभिनिर्धारित किया कि एक बार किरायेदार द्वारा चूक किए जाने के बाद, उसका बचाव धारा 15 (7) के तहत रद्द करने के लिए उत्तरदायी है, जिसमें उसे बेदखल करने का आदेश देने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। यह निर्णय इस हद तक कि किराया जमा करने का समय बढ़ाया नहीं जा सकता है या देरी को माफ नहीं किया जा सकता है, इस न्यायालय द्वारा हेम चंद बनाम दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स कंपनी लिमिटेड और ए. एन. आर. , ए. आई. आर. (1977) एस. सी. 1986 में बरकरार रखा गया था, लेकिन यह मामले के दूसरे पहलू पर पूर्ण पीठ से सहमत नहीं था कि चूक के परिणामस्वरूप बचाव पक्ष पर हमला होना चाहिए और बेदखली का आदेश पारित होना चाहिए। इस न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया कि बचाव पक्ष को समाप्त करना या न करना किराया नियंत्रक के विवेकाधिकार के भीतर एक मामला था और बेदखली के लिए डिक्री केवल अधिनियम की धारा 15 (2) के तहत किराया जमा करने में चूक के आधार पर पारित नहीं की जा सकती थी। इस न्यायालय की प्रासंगिक टिप्पणियां इस प्रकार हैं:

"अब सवाल यह है कि क्या किराया नियंत्रक के पास धारा 15(1) में निर्धारित समय को बढ़ाने का कोई विवेक है। इस धारा के तहत नियंत्रक को पक्षकारों को सुनने के बाद, किरायेदार को मकान मालिक को भुगतान करने या जमा करने का निर्देश देने के लिए एक आदेश देने की आवश्यकता होती है। इस निर्देश के साथ कि आदेश की तारीख से एक महीने के भीतर नियंत्रक के पास बकाया किराया राशि

जमा करें या वे महीने दर महीने किराए के बराबर राशि का भुगतान या जमा करते रहें। यह किरायेदार को बकाया किराया भुगतान करने का दूसरा अवसर है। अधिनियम के तहत दी गई सुरक्षा के बिना मकान मालिक 15 दिन के नोटिस पर किरायेदार को बेदखल कर सकता है। किराया नियंत्रण अधिनियम किरायेदार को इस तरह की बेदखली से बचाता है और उसे धारा 15(1)(ए) के अनुसार मांग की सूचना की तारीख से दो महीने के भीतर बकाया किराए का भुगतान करने का अवसर देता है। यदि वह भुगतान करने में विफल रहता है, तो भी किरायेदार को धारा 15(1) के तहत एक महीने के भीतर बकाया राशि का भुगतान करने या जमा करने का एक और अवसर दिया जाता है। धारा 15(1) के तहत आदेश के अनुपालन में जमा ऐसा भुगतान मकान मालिक से किराए के भुगतान में चूक के आधार पर कब्जे की वसूली का दावा करने का अधिकार छीन लेता है। विधायिका ने किरायेदार को आदेश की तारीख से एक महीने के भीतर बकाया किराए का भुगतान करने का अवसर देकर वैधानिक सुरक्षा प्रदान की है। इस वैधानिक प्रावधान को संशोधित नहीं किया जा सकता है क्योंकि पक्षों के अधिकार धारा 15 (1) के तहत आदेश के अनुपालन पर निर्भर करते हैं। इन परिस्थितियों में हम पूर्ण पीठ से

सहमत हैं कि किराया नियंत्रक के पास धारा 15 (1) के तहत निर्धारित समय बढ़ाने का कोई विवेकाधिकार नहीं है।"

16. तीन न्यायाधीशों की पीठ (माननीय वी. आर. कृष्ण अय्यर, आर. एस. पाठक और ओ. चिन्नाप्पा रेड्डी, न्यायाधिपतिगण.) इस न्यायालय के श्यामचरण शर्मा बनाम धरमदास, ए. आई. आर. (1980) एस. सी. 587 = [1980] 2 एस. सी. सी. 151, एम. पी. आवास नियंत्रण अधिनियम (1961 का 41) के प्रावधानों पर विचार करने पर, जो दिल्ली अधिनियम के समान थे, यह निर्धारित किया कि चूंकि धारा 13 (6) अदालत में बचाव पक्ष को हटाने का आदेश देने का विवेकाधिकार निहित करती है, इसलिए यह मकान मालिक को बेदखली के लिए एक डिक्री के स्वचालित अधिकार के साथ नहीं देती है और न ही यह किरायेदार को उसके खिलाफ सीधे पारित किए जाने वाले निष्कासन के लिए डिक्री के दंड के साथ देती है। इसे आगे निम्नलिखित रूप में देखा:

"यदि धारा. 13 को अनिवार्य के रूप में माना जाना था न कि न्यायालय में विवेकाधिकार के रूप में निहित करने, इसके परिणामस्वरूप ऐसी स्थिति हो सकती है कि एक किरायेदार जिसने धारा 13 (1) द्वारा निर्धारित समय के भीतर किराए के बकाया को जमा कर दिया है, लेकिन जो उसके बाद अपने नियंत्रण से परे किसी कारण से एक भी अवसर पर मासिक किराया जमा करने में विफल रहता है, उसका बचाव हटाया जा सकता है और वह संक्षिप्त

निष्कासन के लिए उत्तरदायी हो सकता है। हमारा मानना है कि धारा 13 स्पष्ट रूप से अदालत को एक विवेकाधिकार प्रदान करती है, बचाव को समाप्त करने या न करने के लिए, कि धारा 13 (1) के तहत यदि किरायेदार द्वारा आवश्यक जमा या किराए के भुगतान में चूक की जाती है। यदि न्यायालय को विवेकाधिकार है कि वह धारा 13 (1) के अनुसार भुगतान या जमा में चूक करने वाले किसी किरायेदार के बचाव को रद्द न करे, तो न्यायालय के पास निश्चित रूप से चूक को माफ करने और भुगतान या जमा के लिए समय बढ़ाने का विवेकाधिकार है। इस तरह का विवेकाधिकार बचाव को विफल न करने के विवेकाधिकार का एक आवश्यक निहितार्थ है। एक अन्य अर्थ, कुछ मामलों में, अधिनियम के उद्देश्य को विकृत कर सकता है, अर्थात्, 'किरायेदार का पर्याप्त संरक्षण'। धारा 12 (3) एक किरायेदार को धारा 12 (1) (ए) में निर्दिष्ट आधार पर बेदखली के खिलाफ सुरक्षा का दावा करने का अधिकार देती है यदि किरायेदार धारा 13 द्वारा आवश्यक भुगतान या जमा करता है। धारा 13 के हमारे इस विचार पर कि न्यायालय के पास भुगतान या जमा के लिए समय बढ़ाने की शक्ति है, उसे इस बात का पालन करना चाहिए कि विस्तारित समय के भीतर भुगतान या जमा राशि किरायेदार को धारा 12 (3) के संरक्षण का दावा करने का अधिकार देगी।“

17. इन दोनों फैसलों पर इस अदालत ने राम मूर्ति बनाम भोला नाथ और अन्य, ए. आई. आर. (1984) एस. सी. 1392 = [1984] 3 एस. सी. 111 मामले में विचार किया, जो दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत एक मामला था और इसे निर्धारित किया गया था कि जहाँ तक धारा 15 (7) में अंतर्विष्ट प्रतिरक्षा को निरस्त करने से संबंधित प्रावधानों का संबंध है, वे एम. पी. अधिनियम में अंतर्विष्ट प्रावधान के साथ समान रूप से संबंधित हैं और चूंकि तीन न्यायाधीशों की पीठ ने श्यामचरण के मामले (ऊपर दिए गए) में पहले ही यह माना जा चुका था कि बचाव पक्ष पर हमला करना या नहीं करना किराया नियंत्रक के विवेक के दायरे में था, हेम चंद बनाम दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स, ए. आई. आर. (1977) एस. सी. 1986 में दो न्यायाधीशों का निर्णय को निरस्त माना जाएगा। इसे निम्नानुसार निर्धारित किया गया था:

"15. हमें यह स्वीकार करना चाहिए कि दो निर्णय हेम चंद में और श्यामचरण (ए. आई. आर. 1980 एस. सी. 587) ऊपर, अपरिवर्तनीय हैं।

16. यह मानना असंगत होगा कि भले ही धारा 15(7) के तहत किरायेदार की सुरक्षा को समाप्त नहीं किया जाना है, फिर भी उस किरायेदार को धारा 14 के तहत सुरक्षा से वंचित होने की सजा दी जानी चाहिए। 2). हेम चंद के मामले (एआईआर 1977 एससी 1986)

में न्यायालय इस हद तक चला गया कि भले ही धारा 15(7) के तहत किरायेदार का बचाव रद्द कर दिया गया हो, किराया नियंत्रक सीधे धारा 14(1)(ए) के तहत मकान मालिक की पक्ष में बेदखली का आदेश नहीं दे सकता है। न्यायालय ने माना कि उच्च न्यायालय की यह धारणा गलत थी कि धारा 15(1) की आवश्यकताओं का अनुपालन करने में विफलता मकान मालिक को धारा 14(1)(ए) के तहत किरायेदार को बेदखल करने का आदेश सुरक्षित करने का 'अनिवार्य अधिकार' प्रदान करती है। न्यायालय ने उस दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए उच्च न्यायालय के फैसले को रद्द कर दिया और उन मामलों को किराया नियंत्रक को यह कहते हुए भेज दिया कि अभी भी एक मुद्दे पर सुनवाई होनी बाकी है। यदि ऐसा है, तो तुरंत प्रश्न उठता है "कौन सा मुद्दा है जिस पर सुनवाई की जानी चाहिए? यदि मकान मालिक को अभी भी किराया नियंत्रक के समक्ष मामला बनाना है कि वह धारा 14(1) के तहत किरायेदार को बेदखल करने के आदेश का हकदार है।", निश्चित रूप से किरायेदार को कार्यवाही में भाग लेने और मकान मालिक से जिरह करने का अधिकार है। इसे तार्किक रूप से एक आवश्यक परिणाम के रूप में पालन करना चाहिए कि यदि धारा 15(7) के तहत बचाव को खारिज नहीं किया जाना है तो इसका मतलब है कि किरायेदार के पास अधिनियम के तहत बचाव के लिए

अभी भी विकल्प खुले हैं। परिकल्पना में, यह निष्कर्ष अपरिवर्तनीय है कि उसे धारा 14(2) के तहत सुरक्षा का दावा करने का अधिकार है। धारा 14(2) और धारा 15(6) का सार क्या है? यह है कि क्या धारा 15 (1) के तहत पारित आदेश का पर्याप्त अनुपालन हुआ है। शब्द "जैसा इन प्रावधानों में धारा 15(1) द्वारा अपेक्षित" को उचित तरीके से समझा जाना चाहिए। यदि किराया नियंत्रक के पास धारा 15(7) के तहत किरायेदार की रक्षा को रद्द न करने का विवेक है, तो उसके पास आवश्यक रूप से शक्ति है धारा 15(1) के तहत भविष्य के किराए के भुगतान के लिए समय बढ़ाएं जहां किरायेदार की ऐसी भुगतान या जमा करने में विफलता उसके नियंत्रण से परे परिस्थितियों के कारण थी। हेम चंद के मामले में पिछला निर्णय दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 15(1) के संदर्भ में धारा 15(7) और धारा 14(2) की व्याख्या करता है और , हालांकि स्पष्ट रूप से खारिज नहीं किया गया है, लेकिन श्यामचरण के मामले में मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण के अनुरूप प्रावधानों की व्याख्या करने वाले बाद के निर्णय के साथ खड़ा नहीं हो सकता है। अधिनियम, 1961 क्योंकि यह एक बड़ी पीठ का है।" (जोर दिया गया)

18. इस न्यायालय की तीन अन्य न्यायाधीशों की पीठ ने हाल ही में एक निर्णय में: कमला देवी (श्रीमती) बनाम वासुदेव, [1995] 1 एस. सी. सी. 356, जो भी दिल्ली

अधिनियम के अधीन एक मामला था, उस में भी राम मूर्ति (ऊपर) और श्यामचरण का मामला (ऊपर)के निर्णयों की पुष्टि की है। विद्वान न्यायाधीशों (माननीय एम्रा, एस. पी. भरुचा और सुहास सी. सेन) की राय थी कि इस अधिनियम के प्रावधान मध्य प्रदेश के प्रावधानों के समान थे। उन्होंने निम्नलिखित रूप में उल्लेख किया:

"20. अपीलार्थी की ओर से यह तर्क दिया गया है कि इस मामले में निर्धारित सिद्धांतों को दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित मामले तक विस्तारित नहीं किया जाना चाहिए। हमें धारा 12 (1), (3) के प्रावधानों के और मध्य प्रदेश अधिनियम की धारा 13(1), (5) और (6) और दिल्ली अधिनियम की धारा 14(1), (2) और धारा 15(1), (7) के संबंधित प्रावधान के बीच कोई भौतिक अंतर नहीं मिलता है। वास्तव में इस तर्क को राम मूर्ति बनाम भोला नाथ के मामले में खारिज कर दिया गया था। उस मामले में, दिल्ली अधिनियम के प्रावधानों का अर्थ लगाते हुए, यह माना गया कि धारा 15(7) ने विवेकाधीन शक्ति प्रदान की है। किराया नियंत्रक को किरायेदार के बचाव को रद्द करने की। इस स्थिति में, किराया नियंत्रक के पास, कानूनी निहितार्थ के अनुसार, भविष्य के किराए का भुगतान या जमा करने में किरायेदार की ओर से चूक को माफ करने या इस तरह के अवधि या जमा लिए समय बढ़ाने की शक्ति थी।" (जोर दिया गया)

एक अन्य स्थान पर, उन्होंने निम्नानुसार देखा:

"21. इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए श्यामचरण शरण मामले के फैसले पर भरोसा किया गया, प्रतिवादी की ओर से तर्क दिया गया कि श्यामचरण शर्मा मामले का फैसला मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 के तहत किया गया था, जिसकी एक अलग योजना थी कुल मिलाकर और दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों के तहत निर्णय किए जाने वाले मामले में इसका कोई अनुप्रयोग नहीं था। उस निर्णय में यह इंगित करके इस तर्क को निरस्त कर दिया गया था कि मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की योजना लगभग दिल्ली अधिनियम के समान थी किराया न देने पर किरायेदार को बेदखल करने के मकान मालिक के दावे के संबंध में। एकमात्र अंतर यह था कि मध्य प्रदेश अधिनियम के तहत मकान मालिक को धारा 12(1)(ए) के तहत सिविल कोर्ट के समक्ष बेदखली के लिए मुकदमा लाना पड़ता, जबकि दिल्ली अधिनियम के तहत धारा 14(1)(ए) के तहत किराया नियंत्रक के समक्ष आवेदन करना होता था।" (जोर दिया गया)

दिल्ली अधिनियम और मध्य प्रदेश अधिनियम में समानताएं देखने के बाद, न्यायालय ने अंततः निम्नानुसार टिप्पणी की:

"हमारे विचार में, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 15 की उप-धारा (7) किराया नियंत्रक को विवेकाधिकार देती है और इसमें बेदखली के खिलाफ किरायेदार की रक्षा को खत्म करने के लिए अनिवार्य प्रावधान शामिल नहीं है। किराया नियंत्रक बचाव को खत्म करने वाला आदेश पारित कर सकता है या नहीं भी कर सकता है। इस विवेक का प्रयोग प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा। यदि किराया नियंत्रक का विचार है कि किसी विशेष मामले के तथ्यों में भुगतान करने का समय है या धारा 15 की उप-धारा (1) के तहत पारित आदेश के अनुसार जमा राशि को बढ़ाया जाना चाहिए, वह एक उपयुक्त आदेश पारित करके ऐसा कर सकता है। इसी तरह, यदि वह किरायेदार द्वारा किए गए मामले से संतुष्ट नहीं है, तो वह आदेश दे सकता है बेदखली के खिलाफ बचाव को खत्म किया जाना चाहिए। लेकिन, बेदखली के खिलाफ बचाव को खत्म करने की शक्ति विवेकाधीन है और मामले के तथ्यों पर ध्यान दिए बिना यंत्रवत् प्रयोग नहीं किया जाना चाहिए।"

19. तत्काल मामले में श्यामचरण का मामला (सुप्रा) दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष उद्धृत किया गया था, लेकिन इसे इस आधार पर अलग किया कि यह एम. पी. अधिनियम के तहत एक मामला था और लागू नहीं होता। इसके फलस्वरूप अपीलार्थी के बचाव को इस आधार पर खारिज करने के लिए आगे बढ़ा कि उसने 15 मार्च, 1972

तक फरवरी, 1972 के महीने के लिए किराया जमा करने में चूक की थी। ऐसा करने के लिए, इसने हेम चंद्र बनाम दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स, ए. आइ. आर. (1977) एससी 1986 में इस न्यायालय के निर्णय का पालन किया। यह देखा जाएगा कि उस मामले में भी इस न्यायालय ने निम्न निष्कर्ष बताया था:

“हालांकि हम पूर्ण पीठ के विचार से सहमत हैं कि नियंत्रक के पास धारा 15 (1) के तहत आवश्यक किराए के बकाया का भुगतान करने में किरायेदार की विफलता को माफ करने की कोई शक्ति नहीं है, हम संतुष्ट हैं कि पूर्ण पीठ एक त्रुटि में पड़ गये, यह मानते हुए कि कब्जे की वसूली के लिए आदेश प्राप्त करने का अधिकार मकान मालिक को मिलता है। जैसा कि हमने पहले बताया है कि किरायेदार द्वारा धारा 15(1) के तहत आदेश का पालन करने में विफल रहने की स्थिति में आवेदन पर सुनवाई की जाएगी, यदि किरायेदार का बचाव धारा 15(7) के तहत खारिज नहीं किया गया है तो उसे अवसर दिया जाएगा और यदि किरायेदार को सुने बिना किरायेदार का बचाव खारिज कर दिया गया है तो । पूर्ण पीठ इसलिए किरायेदार को धारा 15(1) के तहत आदेश का पालन करने में विफलता के आधार पर मकान मालिक के आवेदन को अनुमति देने में त्रुटिपूर्ण है।”

20. उपरोक्त चर्चा के मद्देनजर, हेम चंद के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर भरोसा करना उच्च न्यायालय के लिए उचित नहीं था क्योंकि इसे खारिज कर दिया गया माना जाएगा या, किसी भी मामले में, बाध्यकारी निर्णय के रूप में इसकी प्रभावकारिता खो गई है। श्याम चरण शर्मा बनाम धरमदास, एआईआर (1980) एससी 587 और कमला देवी बनाम वासदेव, [1995] 1 एससीसी 356 में तीन जजों की बेंच के फैसलों का दृष्टिगत रखते हुए। राम मूर्ति बनाम भोला नाथ और अन्य, एआईआर (1984) एससी 1392 में दो जजों की बेंच, ने पहले ही हेम चंद के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय के फैसले की आलोचनात्मक जांच की है और इसे श्यामचरण शर्मा के मामले में तीन न्यायाधीशों की बेंच के फैसले के विपरीत माना है।

21. तत्काल मामले में उपरोक्त सिद्धांतों को लागू करते हुए, यह माना जा सकता है कि किराया नियंत्रक, किराया नियंत्रण द्वारा व्यक्त किया गया विचार न्यायाधिकरण और उच्च न्यायालय ने यह भी कहा कि किराया जमा करने के लिए धारा 15 (1) के तहत समय नहीं बढ़ाया जा सकता है और न ही देरी को माफ किया जा सकता है, यह पूरी तरह से गलत था। इसलिए, शुरू से ही पूरा दृष्टिकोण गलत आधार पर आधारित था। उच्च न्यायालय एक कदम और आगे बढ़ गया। जबकि किराया नियंत्रक और किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण ने अपीलार्थी के बचाव को इस आधार पर कि फरवरी, 1972 के लिए किराया जमा करने में 15 दिनों का चूक जानबूझकर या अपमानजनक नहीं थी, रद्द नहीं किया, उच्च न्यायालय ने गलत दृष्टिकोण से बचाव पक्ष को खारिज कर दिया। हम ऊपर पहले ही देख चुके हैं कि अधिनियम की धारा 15 (7)

के तहत बचाव को निकालना किराया नियंत्रक के विवेक में है। चूँकि ऐसा प्रतीत होता है कि किराया नियंत्रक और किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण द्वारा भी विवेक का उचित प्रयोग किया गया था, इसलिए उच्च न्यायालय, मामले की विशेष परिस्थितियों में, उस विवेक में हस्तक्षेप करने और अपीलार्थी के बचाव पक्ष को हटाने के लिए उचित नहीं था। उच्च न्यायालय ने इस प्रश्न पर विचार करते हुए निम्नलिखित टिप्पणी की है:

"मकान मालिक की अन्य अपील एस.ए.ओ. नंबर 193 / 1973 में, अधिनियम की धारा 15(7) के तहत उसके आवेदन को खारिज करने वाले ट्रिब्यूनल के फैसले और आदेश को चुनौती देते हुए, नियंत्रक द्वारा अपीलार्थी किरायेदार की रक्षा को खारिज नहीं किया गया था। दूसरे शब्दों में किरायेदार को बेदखली मामले का बचाव करने की अनुमति दी गई थी। उसे साक्ष्य पेश करने और बेदखली की कार्यवाही के परीक्षण के दौरान भाग लेने की अनुमति दी गई थी। अपीलार्थी ने इस आधार पर अधिनियम की धारा 15 (7) के प्रयोजन के लिए देरी की माफी का दावा किया था कि वकील अपीलार्थी बीमार पड़ गया और फर्म का साझेदार अजीत प्रसाद चुनाव जिसमें उसका भाई भी उम्मीदवार था उसमें व्यस्त होने के कारण जमा की तारीख भूल गया। ये तथ्य किराया जमा करने में देरी को माफ करने के लिए पर्याप्त नहीं हैं। ये कृत्य अपीलार्थी की ओर से लापरवाही है जो एक साझेदारी फर्म है। अधिवक्ता बीमार पड़ गया था और एक

साझेदार जमा की तारीख भूल गया था, फर्म के अन्य साझेदार और अन्य अधिकारी थे जिन्हें कदम उठाना चाहिए था समय के अंदर जमा करने के लिए। इसलिए , मेरा विचार है कि अधिनियम की धारा 15(7) के तहत अपीलार्थी किरायेदार के बचाव को रद्द करने से इनकार करने का यह उपयुक्त मामला नहीं है। इसलिए, मैं ट्रिब्यूनल और नियंत्रक के फैसले और आदेश को रद्द करता हूं और अपीलार्थी के बचाव को रद्द करता हूं।"

22. इस प्रकार उच्च न्यायालय ने रेंट कंट्रोलर और ट्रिब्यूनल दोनों के स्थान पर अपने विवेक को प्रतिस्थापित करते हुए बचाव को खारिज कर दिया, दोनों ने माना था कि अपीलार्थी द्वारा डिफॉल्ट जानबूझकर नहीं किया गया था। मुख्य प्रश्न यह था कि क्या अपीलार्थी किराया जमा करने में समय के विस्तार का हकदार था या उसे केवल एक महीने के लिए किराया जमा नहीं करने के लिए बेदखल कर दिया जाना चाहिए, खासकर जब डिफॉल्ट जानबूझकर या अवज्ञा की वजह से नहीं था। एक समय, हम मामले को किराया नियंत्रक को भेजने के लिए इच्छुक थे ताकि समय बढ़ाने के संबंध में अपीलार्थी की याचिका फरवरी, 1972 के महीने के लिए किराया जमा करने पर विचार किया जा सकता है लेकिन इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अपीलार्थी ने पहले ही उन तथ्यों का अनुरोध किया था जिन पर उच्च न्यायालय द्वारा पहले ही विचार किया जा चुका है, हम महसूस करते हैं कि मामले को रिमांड पर लेना अब न्याय के हित में नहीं होगा क्योंकि उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचने में उचित

प्रतीत होता है कि अपीलार्थी अनदेखी और लापरवाही कर रहा था क्योंकि किराया फिर भी किसी अन्य भागीदार द्वारा जमा किया जा सकता था, यदि अधिवक्ता बीमार हो गया था या एक भागीदार जमा करने की तारीख भूल गया था। अपीलार्थी द्वारा दिया गया कोई अन्य स्पष्टीकरण स्पष्ट रूप से एक बाद में सोचा हुआ विचार होगा और इसलिए, जैसा कि पहले बताया गया है, इस मामले को किराया नियंत्रक को भेजने से कोई उद्देश्य पूरा नहीं होगा। परिणाम यह है कि अपील को खारिज करने योग्य है और एतद द्वारा खारिज कर दिया जाता है, लेकिन व्यय के सम्बंध में किसी भी आदेश के बिना, अपीलार्थी को परिसर को खाली करने के लिए तीन महीने का समय देते हुए इस उपलक्ष्य में एक औपचारिक प्रतिबद्धता पत्र इस न्यायालय में पेश करके, ऐसा न करने पर प्रत्यर्थी-मकान मालकिन पुलिस बल के माध्यम से अपीलार्थी से कब्जा वसूलने की हकदार होंगी। याचिका खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता अर्जिता सिंह द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण- इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।