

जमनालाल और अन्य

बनाम

राधेश्याम

18 अप्रैल, 2000

[सैयद शाह मोहम्मद कादरी और एन. संतोश हेगड़े, जे. जे।]

किराया नियंत्रण और निष्कासन:

एम. पी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961-धारा 13 (1), 13 (2) और 12 (1) (ए)-किराए के बकाया और किराए की दर में त्रुटि-धारा 13 (1) का संचालन-जहां देय किराए की राशि के बारे में विवाद का किराए की दर के साथ कोई संबंध नहीं है-न्यायालय को अस्थायी किराया तय करने के लिए धारा 13 (2) के तहत संक्षिप्त जांच करने की आवश्यकता नहीं है और धारा 13 (1) निरन्तर जारी रहती है-किरायेदार धारा 13 (1) के तहत किराया जमा करने के लिए उत्तरदायी रहता है-यदि वह विफल रहता है, तो अदालत बेदखली के लिए आदेश पारित कर सकती है लेकिन जहां किराए की दर और किराए के बकाया दोनों विवादित हैं, धारा 13 (1) तब तक निष्क्रिय हो जाती है जब तक कि अदालत धारा 13 (2) के तहत अस्थायी किराया तय नहीं करती है।

अधिनियम की धारा 12 (1) के तहत बेदखली की कार्यवाही का सामना कर रहे किरायेदार-- धारा 13 (1) दोहरे दायित्वों को लागू करती है-एक समन की तामील के एक महीने के भीतर किराया का भुगतान या जमा करना, उस अवधि के लिए जिसके लिए बकाया देय है और उस अवधि के लिए भी जिसके लिए यह मांग की सूचना के बाद देय हो जाता है-अन्य दायित्व भविष्य का किराया जमा करना है, महीने दर महीने-अभिनिर्धारित, दोनों दायित्व एक दूसरे से स्वतंत्र हैं। अधिनियम की धारा 13 (1) का अनुप्रयोग-अधिनियम की धारा 13 (1) धारा 12 (1) (ए) से (पी) में उल्लिखित किसी भी आधार के आधार पर बेदखली के मुकदमों पर लागू होती है और न कि केवल खंड (ए) के तहत किराए के बकाया पर-इसलिए, किरायेदारों को बकाया का भुगतान न करने के अलावा अन्य आधारों पर बेदखली की कार्यवाही का सामना करना पड़ता है। अधिनियम की धारा 13 (1) के तहत भविष्य का किराया जमा करना होगा।

शब्द और वाक्यांश: ' इसके बाद '-का अर्थ।

अपीलकर्ताओं ने एम. पी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 12 (1) (ए) के तहत किराये के भुगतान में चूक के आधार पर प्रतिवादी को बेदखल करने हेतु मुकदमा दायर किया। किराया बकाया होना और जाली किराया रसीदें पेश करना। मुकदमे का फैसला सुनाया गया और अपील खारिज कर दी गई। उच्च न्यायालय ने

प्रत्यर्थी की द्वितीय अपील को स्वीकार करते हुए कहा कि चूंकि विचारण न्यायालय ने अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत अस्थायी किराया तय नहीं किया था, इसलिए धारा 13 (1) निष्क्रिय हो गई और किरायेदार को बेदखल नहीं किया जा सकता था। इसलिए यह अपील की गई है।

न्यायालय ने अपील को अनुमति देते हुए निर्णीत किया

निर्णीत किया 1.1 . किरायेदार को चूक के परिणामों से राहत मिलती है धारा 13 (1) एम. पी. आवास नियंत्रण अधिनियम के तहत किराए का भुगतान/जमा करने पर किराए का भुगतान, अधिनियम की धारा 13 (2) के तहत अंतिम भुगतान की गई दर या अस्थायी रूप से निर्धारित दर पर, लेकिन यदि किरायेदार अपने द्वारा देय किराए की राशि के संबंध में गलत या तुच्छ याचिका दायर करता है, जिसमें धारा 13 (2) के तहत अस्थायी किराए का निर्धारण शामिल नहीं है, तो वह धारा 13 (6) के तहत या अधिनियम की धारा 12 (1) (ए) के तहत मुकदमे के बाद बेदखल करने के आदेश का सामना करने का जोखिम उठाता है। [146 - एफ-जी]

2.1 जहाँ किराए की दर स्वीकार की जाती है और बकाया राशि के किराया का विवाद है, (इस दलील पर कि विचाराधीन अवधि या उसके हिस्से के लिए किराया का भुगतान किया गया है या अन्यथा समायोजित किया गया है) अधिनियम की धारा 13 (2) लागू नहीं होती है। अस्थायी किराया तय करने के लिए धारा 13 (2) के तहत संक्षिप्त जांच में इस तरह

के विवाद के निर्धारण पर विचार नहीं किया गया है और अधिनियम की धारा 13 (1) लागू रहती है। इस तरह के विवाद को मामले की सुनवाई के बाद हल किया जाना चाहिए। किरायेदार को किराए का भुगतान न करने/जमा न करने का परिणाम भुगतना पड़ता है। यदि वह अपनी याचिका में विफल रहता है कि कोई बकाया देय नहीं है और अदालत को पता चलता है कि विचाराधीन अवधि के लिए बकाया किराए का भुगतान नहीं किया गया था, तो उसे किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित करना होगा क्योंकि अधिनियम की धारा 13 का कोई प्रावधान उसकी रक्षा नहीं करता है। [145 ई-जी]

2.2 यह केवल तभी होता है, जब अधिनियम की धारा 13 (1) में लगाए गए दायित्व धारा 13 (2) के तहत विवाद का समाधान किए बिना अनुपालन नहीं किया जा सकता है, धारा 13 (1) तब तक निष्क्रिय हो जाएगी जब तक कि अदालत द्वारा विवाद का समाधान उचित अस्थायी किराया तय करके नहीं किया जाता है। यह इस प्रकार है कि जहां किराए की दर और किराए के बकाया की मात्रा विवादित है, वहां पूरी धारा 13 (1) धारा 13 (2) के तहत न्यायालय द्वारा मासिक किराए के अंतरिम निर्धारण तक निष्क्रिय हो जाती है, जो अधिनियम की धारा 12 (1) के अनुपालन को नियंत्रित करेगी। [145 -सी-डी]

3.1. अधिनियम की धारा 13 (1) किरायेदार पर दोहरे दायित्व लगाती है।

जिनके खिलाफ किसी भी आधार पर मुकदमा या कार्यवाही शुरू की जाती है धारा 12 (1) में उल्लिखित है। पहला यह है कि उस पर समन की तामील के एक महीने के भीतर किरायेदार अदालत में जमा करेगा या भूस्वामी को उस अवधि के लिए राशि का भुगतान करेगा जिसके लिए किराया बकाया है और जिस अवधि के लिए किराया मांग की सूचना के बाद देय हो गया है, दूसरा वह अवधि है जिसके लिए किराया भविष्य में देय हो जाएगा। ये दायित्व एक दूसरे से स्वतंत्र हैं। दूसरे का अनुपालन करता है। पहले दायित्व की पूर्ति पर निर्भर नहीं है। [142 - जी-एच; 143-ए-बी; जी]

3.2. अधिनियम की धारा 13 (1) किसी भी मामले पर मुकदमा दायर करने पर लागू होती है। धारा 12 (1) के खंड (ए) से खंड (पी) के आधार और न कि केवल खंड (ए) के तहत किराए के भुगतान में चूक। इसलिए, किरायेदारों का सामना करना पड़ रहा है। किराया बकाया के अलावा अन्य आधारों पर बेदखली की कार्यवाही को अधिनियम की धारा 13 (1) के तहत भविष्य का किराया जमा करना होता है। [143 -जी-एच; 144-ए-बी]

3.3 "उसके बाद" शब्द केवल अनुक्रम का संकेत है

भविष्य के किराए जमा करने का दूसरा दायित्व; यह निश्चित रूप से इस तथ्य का संकेत नहीं है कि यदि किसी भी कारण से पहले दायित्व का पालन नहीं किया जा सकता है तो दूसरे दायित्व का पालन करने का

अवसर उत्पन्न ही नहीं होता है या यह कि यह स्वचालित रूप से समाप्त हो जाता है। [144 - सी]

फर्म गणेशराम हरविलास एंड अनादर्स।वी. रामचंद्र राव, (1970) एम. पी. एल. जे. 902 ; जीवामभाई और अनादर्स। वी. अमरसिंह, (1972) एम. पी. एल. जे. 785; छोगलाल जानकीलाल बनाम। कमलदास गुरु, पुजारी के माध्यम से भगवान श्री सत्यनाराय की मूर्ति, (1975) एम. पी. एल. जे. 657; आनंदीलाल बनाम। शिव दयाल पांडे (1977) एम. पी. एल. जे. 822; झम्मनलाल का मामला 1970 की दूसरी अपील संख्या 17 9, जिसका निर्णय ग्वालियर (एम. पी.) में आई. डी. 1 पर किया गया था और देवाबाई का मामला 1977 एम. पी. एल. जे. 446, अस्वीकार कर दिया गया।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 3340/1998

मध्य प्रदेश के 16.12.97 दिनांकित निर्णय और आदेश से 1993 के एस. ए. सं. 183 में उच्च न्यायालय।

अपीलार्थियों की ओर से ए. के. चितले, नीरज शर्मा और सुश्री शिल्पा चितले।
प्रतिवादी के लिए ए. एम. खानविलकर (ए. सी.)।

इस अपील में विचार के लिए जो प्रश्न उठता है वह यह है: क्या न्यायालय एमपीआकॉमोडेशन की धारा 13(2) के तहत देय किराए की राशि

को अंतरिम रूप से निर्धारित किए बिना, धारा 12(1)(ए) के तहत किसी किरायेदार को बेदखल करने का डिक्री पारित कर सकती है। पहले अस्थायी रूप से (2000) 3 SCR का निर्धारण किए बिना।

138. सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट- किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961, जब किरायेदार, किराये की दर स्वीकार करने के बाद, यह स्थापित करने में विफल रहा कि उसने किराये की बकाया राशि का भुगतान कर दिया है? इस अपील को, विशेष अनुमति द्वारा, मकान मालिकों द्वारा मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय, इंदौर पीठ के विद्वान एकल न्यायाधीश की दूसरी अपील संख्या 183/1993 में 16 दिसंबर, 1997 को पारित फैसले की वैधता को चुनौती देने के लिए दायर की गई है। इस अपील को जन्म देने वाले प्रासंगिक तथ्यों पर ध्यान देने की आवश्यकता है। एक भेरूलाल, मकान नंबर 1/796, ब्राह्मण गली, उज्जैन, (मध्य प्रदेश) का मालिक था, जिसमें उसने तीन कमरे (बाद में सूट आवास के रूप में संदर्भित) प्रतिवादी (किरायेदार) को मासिक आधार पर आवासीय उद्देश्यों के लिए 60/- रुपये प्रतिमाह किराए पर दिए थे। 4 दिसंबर, 1971 को एक किराया नोट भी निष्पादित किया गया था। उक्त भेरूलाल का 19 अप्रैल, 1972 को अन्य उत्तराधिकारियों के अलावा अपीलकर्ताओं (मकान मालिकों) को छोड़कर निधन हो गया। यह कहा गया है कि उनकी संपत्तियों के विभाजन में उनके उत्तराधिकारियों के बीच उपयुक्त आवास जमींदारों के हिस्से में आ गया। 29

नवंबर 1976 को, मकान मालिकों ने किरायेदार को दो आधारों पर उसकी किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस जारी किया।

(i) 2.3.1976 से 2.4.1977 तक की अवधि के लिए किराए के बकाया के भुगतान में चूक और (ii) उपताप पैदा करना। इस दलील पर कि मांग के नोटिस की तामील के बावजूद किरायेदार ने बकाया किराया नहीं चुकाया और न ही उपताप कम किया, भूस्वामियों ने दीवानी न्यायाधीश वर्ग- II, उज्जैन एमपी की अदालत में 1989 का दीवानी दावा नंबर 340-ए दायर किया। मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 12(1)(ए) के तहत किरायेदार को बेदखल करके कब्जे की वसूली के लिए। किरायेदार ने यह दलील देते हुए मुकदमे का विरोध किया कि उसने बकाया किराए का भुगतान कर दिया है और उपताप के आधार से इनकार किया है; हालाँकि, उन्होंने स्वीकार किया कि किराया 60/- रुपये प्रति माह था। अपने समक्ष पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों के आधार पर, विचारण न्यायालय ने पाया कि मार्च से जुलाई, 1976 की अवधि के लिए किराए के भुगतान के सबूत में किरायेदार द्वारा प्रस्तुत रसीदें (Exs.D1 से D4) जाली थीं और यह कि किरायेदार ने उक्त अवधि के लिए किराए के भुगतान में चूक की है; इसने भारतीय दंड संहिता की धारा 193 के तहत उनके खिलाफ मुकदमा चलाने का भी आदेश दिया। उपताप का आधार भी मान लिया गया। 20 दिसंबर, 1990 को, इन निष्कर्षों के मद्देनजर, विचारण न्यायालय ने किरायेदार को बेदखल करने के मुकदमे का

फैसला सुनाया। उस फैसले के खिलाफ किरायेदार ने प्रथम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, उज्जैन, एमपी की अदालत में अपील दायर की, 27 अप्रैल, 1993 को अपीलीय अदालत ने विचारण न्यायालय के फैसले की पुष्टि की और अपील को लागत के साथ खारिज कर दिया। किरायेदारों की दूसरी अपील में, उच्च न्यायालय ने सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के तहत कानून के निम्नलिखित महत्वपूर्ण प्रश्न तैयार किए: क्या मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, धारा 12(1)(ए) के तहत नीचे की अदालतों द्वारा पारित डिक्री मप्र आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 13(2) के संदर्भ में अनंतिम किराया तय किए बिना, किराए की बकाया राशि की मात्रा के बारे में विवाद के बावजूद, कानून में स्थायी है?

उच्च न्यायालय ने यह विचार किया कि चूंकि किरायेदार ने किराया बकाया होने पर विवाद किया था और विचारण न्यायालय द्वारा कोई अंतरिम किराया निर्धारित नहीं किया गया था, इसलिए अधिनियम की धारा 13 की संपूर्ण उप-धारा (1) के संचालन को इस तरह से गिरफ्तार कर लिया गया था। किरायेदार को बेदखली डिक्री के दंडात्मक परिणाम नहीं भुगतने पड़ेंगे, जिससे उसे अधिनियम की धारा 12 की उपधारा (3) का लाभ नहीं मिलेगा। यह भी अंकित किया गया कि किरायेदार ने मुकदमे और अपील के लंबित रहने के दौरान अर्जित सभी बकाया राशि का भुगतान कर दिया था, इसलिए मकान मालिक का अधिनियम की धारा 12(1)(ए) के तहत एकमात्र आधार पर बेदखली का दावा विफल होना

चाहिए और इस प्रकार अनुमति दी गई। इस अपील में दिए गए निर्णय द्वारा दूसरी अपील। अपीलकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री ए.के.चित्तले ने तर्क दिया कि अधिनियम की योजना को ध्यान में रखते हुए अधिनियम की धारा 12(1)(ए) के तहत किरायेदार को विफल करने की मांग को इस कारण से पराजित नहीं किया जा सकता है। किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि विचारण न्यायालय द्वारा अंतरिम रूप से निर्धारित नहीं की गई थी। विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि किरायेदार ने यह तर्क दिया है कि उसने किराए का भुगतान किया है, जाली रसीदें बनाईं और उस आधार पर हार गया, इसलिए वह विचारण न्यायालय द्वारा अंतरिम रूप से किराए की दर निर्धारित करने के लिए अधिनियम की धारा 13 (2) को लागू नहीं कर सकता है। जब किराये की दर पर विवाद हुआ। श्री चितले ने कहा कि यह सवाल कि क्या किरायेदार पर किराया बकाया है, अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत संक्षिप्त जांच का विषय नहीं हो सकता है, जो केवल मासिक भुगतान के लिए अंतरिम व्यवस्था के रूप में था। मामले के लंबित रहने के दौरान किराया। यह निष्कर्ष कि किरायेदार ने विचारण-न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए किराए के भुगतान में चूक की है और अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई है, को दूसरी अपील में उच्च न्यायालय द्वारा स्वीकार किया जाना चाहिए था। हालाँकि प्रतिवादी को अपील दायर करने का नोटिस दिया गया था, लेकिन उसने उपस्थित होने का विकल्प नहीं चुना। प्रश्न के महत्व को

ध्यान में रखते हुए, जिसमें अधिनियम की धारा 12 और 13 की व्याख्या और परस्पर क्रिया शामिल है, हमने श्री एएम खानविलकर, अधिवक्ता से अदालत की सहायता करने का अनुरोध किया। श्री खानविलकर ने तर्क दिया कि अधिनियम की योजना के तहत किराए के भुगतान में चूक के आधार पर किसी किरायेदार को बेदखल नहीं किया जा सकता है, भले ही अधिनियम की धारा 12(1)(ए) में प्रावधान है कि किरायेदार को बेदखल करने की अनुमति होगी ; अधिनियम की धारा 12(3) और धारा 13 के प्रावधान किराए के भुगतान में चूक करने वाले किरायेदार को बेदखली से सुरक्षा प्रदान करते हैं। धारा 13(5)विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया, किरायेदार द्वारा किराए के भुगतान में चूक के आधार पर आवास के कब्जे की वसूली के लिए डिक्री या आदेश पारित करने पर रोक लगा दी, बशर्ते कि उसने अधिनियम की धारा 13 उप-धारा (1) या उप-धारा (2)में आवश्यक जमा या भुगतान किया हो। चूंकि किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि उप-धारा (2) के तहत विचारण न्यायालय द्वारा अंतरिम रूप से निर्धारित नहीं की गई थी, किरायेदार के पास अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (1) के तहत जमा करने का कोई अवसर नहीं था, इसलिए कोई आदेश नहीं था अधिनियम की धारा 12(1)(ए) के तहत उसके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया जा सकता है; यह प्रस्तुत किया गया था कि ऐसे मामले में एक किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित करने से किरायेदार को अदालत द्वारा किराए की अनंतिम राशि का निर्धारण

न करने के लिए पीड़ित होना पड़ेगा। विद्वान अधिवक्ता के उपरोक्त तर्कों की जांच करने के लिए, उप-धारा (1) के खंड (ए), धारा 12 की उप-धारा (3) और अधिनियम की धारा 13 का भी उल्लेख करना आवश्यक है, जैसा कि यह था। सामग्री समय, जो हमारे उद्देश्य के लिए प्रासंगिक हैं: 12. किरायेदारों की बेदखली पर प्रतिबंध।

(1) किसी भी अन्य कानून या अनुबंध में निहित किसी भी प्रतिकूल बात के बावजूद, किसी किरायेदार के खिलाफ किसी भी आवास से बेदखली के लिए किसी भी दीवानी न्यायालय में केवल निम्नलिखित आधारों में से एक या अधिक को छोड़कर कोई वाद दायर नहीं किया जाएगा, अर्थात्: -

(ए) कि किरायेदार ने उस तारीख से दो महीने के भीतर कानूनी रूप से वसूली योग्य किराए की पूरी बकाया राशि का न तो भुगतान किया है और न ही उसे जमा किया है, जिस दिन मकान मालिक द्वारा किराए की बकाया राशि की मांग का निर्धारित प्रारूप में नोटिस उसे दिया गया है;

(बी) से (पी) * * * (2) * * * (3) किसी किरायेदार को बेदखल करने का कोई भी आदेश खंड (ए) में निर्दिष्ट आधार पर नहीं किया जाएगा) उप-धारा (1) के खंड(क) में विनिर्दिष्ट आधार यदि किरायेदार धारा 13 के अनुसार आवश्यक भुगतान या जमा करता है;

बशर्ते कि कोई भी किरायेदार इस उप-धारा के तहत लाभ का हकदार नहीं होगा, यदि किसी आवास के संबंध में एक बार ऐसा लाभ प्राप्त करने के

बाद वह लगातार तीन महीनों तक उस आवास के किराए के भुगतान में त्रुटि करता है।

(4) से (11) * * *

13. किरायेदार को बेदखली से सुरक्षा का लाभ कब मिल सकता है.

(1). धारा 12 में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर भूस्वामी द्वारा अर्जी या कार्यवाही शुरू किए जाने पर, किरायेदार को अर्जी के समन की तामील के एक महीने के भीतर या न्यायालय द्वारा दिए गए अतिरिक्त समय के भीतर, इसके लिए किया गया आवेदन, इस संबंध में अनुमति दें, न्यायालय में जमा करें या मकान मालिक को किराए की दर पर गणना की गई राशि का भुगतान करें जिस पर यह भुगतान किया गया था, उस अवधि के लिए जिसके लिए किरायेदार ने डिफॉल्ट किया होगा, जिसमें उसके बाद की अवधि भी शामिल है। उस महीने के पिछले महीने का अंत जिसमें जमा या भुगतान किया जाता है और उसके बाद, महीने दर महीने, प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख तक किराए की दर के बराबर राशि जमा करना या भुगतान करना जारी रखेगा।

(2) यदि उप-धारा (1) में निर्दिष्ट किसी मुकदमे या कार्यवाही में, किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि के बारे में कोई विवाद है, तो न्यायालय अंतरिम किराया जमा किए जाने वाले आवास के संबंध में एक

उचित अंतरिम किराया विनिश्चित करेगा। या मुकदमे या अपील का निर्णय होने तक उपधारा (1) के प्रावधानों के अनुसार भुगतान किया जाएगा।

(3) यदि, उप-धारा (1) में निर्दिष्ट किसी भी कार्यवाही में, उस व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में कोई विवाद है, जिसे किराया देय है, तो न्यायालय किरायेदार को देय राशि न्यायालय में जमा करने का निर्देश दे सकता है। उसे उप-धारा (1) या उप-धारा (2) के तहत, और ऐसे मामले में, कोई भी व्यक्ति तब तक जमा राशि निकालने का हकदार नहीं होगा जब तक कि न्यायालय विवाद का फैसला नहीं कर देता और उसी के भुगतान का आदेश नहीं देता।

(4) यदि न्यायालय का समाधान हो जाता है कि उप-धारा (3) में निर्दिष्ट कोई भी विवाद किसी किरायेदार द्वारा गलत या तुच्छ कारणों से उठाया गया है, तो न्यायालय बेदखली के खिलाफ बचाव का आदेश दे सकता है और मुकदमें की सुनवाई में आगे बढ़ सकता है।

(5) यदि कोई किरायेदार उप-धारा (1) या उप-धारा (2) के अनुसार जमा या भुगतान करता है, तो डिफॉल्ट के आधार पर आवास के कब्जे की वसूली के लिए न्यायालय द्वारा कोई डिक्री या आदेश नहीं दिया जाएगा। किरायेदार द्वारा किराए के भुगतान में, लेकिन न्यायालय ऐसी लागत की अनुमति दे सकता है जो वह मकान मालिक को उचित समझे।

(6) यदि कोई किरायेदार इस धारा द्वारा अपेक्षित किसी भी राशि को जमा करने या भुगतान करने में विफल रहता है, तो अदालत बेदखली के खिलाफ बचाव का आदेश दे सकती है और मुकदमे की सुनवाई के साथ आगे बढ़ेगी।

अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा (1) के खंड (ए) को फौरी तौर पर पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाता है कि किसी किरायेदार से कानूनी रूप से वसूली योग्य किराए की बकाया राशि का भुगतान मांग की सूचना की तारीख से दो महीने के भीतर न करना मकान मालिक द्वारा निर्धारित तरीके से किराए का बकाया भुगतान कर दिया गया है, यह किराए के आवास से बेदखल करने के लिए एक किरायेदार के खिलाफ दीवानी न्यायालय में अर्जी दायर करने का एक आधार है। लेकिन धारा 12 की उप-धारा (3) में निहित विधायी आदेश यह है कि यदि कोई किरायेदार अधिनियम की धारा 13 के अनुसार भुगतान या जमा करता है तो उसे बेदखल करने का कोई आदेश नहीं दिया जाएगा। धारा 12(3) से जुड़ा प्रावधान उस उप-धारा के तहत उपलब्ध लाभ की पात्रता को प्रतिबंधित करता है। इसका लाभ ऐसे किरायेदार द्वारा नहीं उठाया जा सकता है जो किसी आवास के संबंध में एक बार ऐसा लाभ प्राप्त करने के बाद लगातार तीन महीनों तक उस आवास के किराए के भुगतान में चूक करता है। अधिनियम की धारा 13 की योजना बताती है कि इसके प्रावधान किरायेदार और भूस्वामी दोनों के लाभ के लिए हैं जबकि धारा 13 एक डिफॉल्ट

किरायेदार को सुरक्षा प्रदान करती है, जो नियमित रूप से किराया भुगतान करने के दायित्व का पालन करने के लिए तैयार है, किराए के भुगतान में डिफॉल्ट के आधार पर बेदखली के खिलाफ, यह मकान मालिक को किराए का भुगतान भी सुनिश्चित करता है, जिसे वह प्राप्त करने का हकदार है। मुकदमेबाजी से पहले की अवधि के साथ-साथ मुकदमे के लंबित रहने के दौरान भी। धारा 13 की उपधारा (1) के अवलोकन से पता चलता है कि यह किरायेदार पर दोहरे दायित्व लगाता है जिसके खिलाफ धारा 12 की उपधारा (1) में उल्लिखित किसी भी आधार पर मुकदमा या कार्यवाही शुरू की गई है। पहला यह है कि उस पर अर्जी समन की तामील होने के एक महीने के भीतर या ऐसे अतिरिक्त समय के भीतर, जो न्यायालय, उसके समक्ष किए गए आवेदन पर, इस संबंध में अनुमति दे, किरायेदार अदालत में जमा करेगा या भुगतान करेगा। मकान मालिक एक राशि, जो (ए) उस अवधि के लिए किराए की बकाया राशि का प्रतिनिधित्व करती है जिसके लिए किरायेदार ने डिफॉल्ट किया हो सकता है और (बी) उसके बाद की अवधि के लिए उस महीने के अंत तक का किराया, जिसमें जमा या भुगतान किया जाता है, जिस किराये पर भुगतान किया गया था, उस दर पर इसकी विधिवत गणना करना। और दूसरा उसके बाद की अवधि के लिए किराए का भुगतान/जमा है, यानी, भविष्य का किराया जिसे वह प्रत्येक महीने, प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख तक, उस दर पर जमा या भुगतान करना जारी रखेगा। किराए की राशि जमा करने के उद्देश्य से,

उप-धारा (1) कालानुक्रमिक क्रम में तीन अवधियों को संदर्भित करती है, अर्थात्, (i) वह अवधि जिसके लिए किराया बकाया है और जो किराएदार की मांग की सूचना का विषय है। किराएदार; (ii) वह अवधि जिसके लिए किराया मांग की सूचना के बाद न्यायालय में किराया जमा करने की तारीख तक देय हो गया; और (iii) वह अवधि जिसके लिए किराया भविष्य में, उपर्युक्त जमा की तारीख के बाद, मुकदमे या अपील के निर्णय तक देय होगा। निम्नलिखित उदाहरण विचाराधीन प्रावधानों के महत्व को स्पष्ट करने में मदद करेगा; यदि किसी किरायेदार ने आखिरी बार किराए के परिसर का किराया चुकाया है, मान लीजिए, जनवरी के महीनों के लिए रु. 1000/- और फरवरी, मार्च और अप्रैल के लिए भुगतान नहीं किया है और उन महीनों के लिए किराए के बकाया का दावा करने की मांग का नोटिस उसे मई में दिया गया था। अधिनियम उसे मांग की सेवा के दो महीने के भीतर, यानी जुलाई के अंत तक बकाया किराए का भुगतान करने की अनुमति देता है। यह मानते हुए कि वह ऐसा करने में विफल रहा है और मकान मालिक अधिनियम की धारा 12 (1) (ए) के तहत मुकदमा दायर करता है, जिसके तहत किरायेदार को 15 सितंबर को अदालत में उपस्थित होने के लिए समन की तामील हेतु जाता है, उसके पास दूसरे समन की तामील के एक महीने के भीतर यानी 14 अक्टूबर तक या ऐसे अतिरिक्त समय के भीतर, जो न्यायालय अनुमति दे, न्यायालय में किराए की बकाया राशि का भुगतान करने का अवसर; लेकिन उस स्तर पर उक्त

महीनों के किराए के बकाया के साथ-साथ उसे मई से सितंबर के अंत तक के महीनों का किराया भी देना/जमा करना होगा। भविष्य का किराया महीने-दर-महीने लगातार जमा करने की दूसरी बाध्यता अक्टूबर से शुरू होने और मुकदमे या अपील के निर्णय के साथ समाप्त होने वाली अवधि को कवर करती है। उदाहरण में, प्रत्येक माह के लिए किराए की बकाया राशि और भविष्य के किराए की गणना 1000/- रुपये की दर से की जानी है। उपर्युक्त दोनों दायित्व एक दूसरे से स्वतंत्र हैं। दूसरे का अनुपालन पहले दायित्व की पूर्ति पर निर्भर नहीं करता। यह स्पष्ट है कि धारा 13(1) धारा 12(1) के खंड (ए) से (पी) में से किसी भी आधार पर मुकदमा दायर करने पर लागू होती है। और केवल खंड (ए) के तहत किराए के भुगतान में चूक करने वाले व्यक्ति के लिए नहीं। (ए) के अलावा अन्य खंडों के तहत मामलों में, किरायेदार नियमित रूप से किराया चुका रहे होंगे और समन की तामील के बाद की अवधि के लिए बकाया किराए या किराए के भुगतान/जमा का सवाल ही नहीं उठता। क्या उसके बाद के शब्द के आधार पर यह तर्क दिया जा सकता है कि ऊपर उल्लिखित दूसरे दायित्व के तहत भविष्य का किराया जमा करने की कोई देनदारी नहीं होगी। हमारे विचार में ऐसा विवाद प्रावधान के उद्देश्य को विफल करेगा और अस्वीकार्य होगा। यह बताने के बाद कि उसमें निर्दिष्ट अवधि के लिए किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि की गणना और जमा कैसे की जानी चाहिए, प्रावधान मुकदमे या कार्यवाही के समाप्त होने तक महीने दर महीने किराया जमा

करने की बाध्यता लगाता है। इसके बाद का शब्द केवल भविष्य के किराए को जमा करने के दूसरे दायित्व के अनुक्रम का सूचक है; यह निश्चित रूप से इस तथ्य का संकेत नहीं है कि यदि किसी भी कारण से पहले दायित्व का अनुपालन नहीं किया जा सकता है तो दूसरे दायित्व का अनुपालन करने का अवसर उत्पन्न नहीं होता है या यह स्वचालित रूप से समाप्त हो जाता है। यह अकल्पनीय होगा कि विधायिका की मंशा ऐसी हो सकती है। ऊपर उल्लिखित किसी भी अवधि के लिए न्यायालय में किराया जमा करने का किरायेदार का दायित्व निर्भर नहीं करता है और इसका पिछली किसी भी अवधि के लिए किराया जमा करने से कोई संबंध नहीं है। जब प्रत्येक माह देय किराए की दर और बकाया किराए की मात्रा को स्वीकार कर लिया जाता है, तो अधिनियम की धारा 13(1) के अनुपालन में कोई समस्या उत्पन्न नहीं होती है। हालाँकि, धारा 13 की उपधारा (1) की दो आवश्यकताओं के अनुपालन में कठिनाई उत्पन्न हो सकती है, ऊपर उल्लेख किया गया है, जब किरायेदार द्वारा उसके द्वारा देय किराए की राशि के संबंध में या उस व्यक्ति के संबंध में विवाद उठाया जाता है जो किराया प्राप्त करने का हकदार है। अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) उस स्थिति का ध्यान रखती है जब किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि पर विवाद होता है और आवास के संबंध में उचित अंतरिम किराया निर्धारित करने का निर्देश देता है, जो एक सारांश होगा पूछताछ, न्यायालय द्वारा। विवाद निम्नलिखित में से किसी भी परिस्थिति में उत्पन्न हो सकता है:

(i) किराए की दर और बकाया किराए की मात्रा विवाद में है, हालांकि वह अवधि नहीं जिसके लिए किराया बकाया है; (ii) किराए की दर और बकाया किराए की मात्रा विवाद में है और वह अवधि भी जिसके लिए यह देय है; (iii) किराए की दर स्वीकार की गई है लेकिन किराए के बकाया की मात्रा या/और वह अवधि जिसके लिए यह देय है, विवादित है। उप-धारा को ध्यानपूर्वक पढ़ने से पता चलता है कि यदि कोई विवाद है तो न्यायालय को उप-धारा (1) के प्रावधान के अनुसार आवास के संबंध में एक उचित अंतरिम किराया तय करने या भुगतान करने का आदेश दिया गया है। किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि तक। यह खंड कि न्यायालय आवास के संबंध में एक उचित अंतरिम किराया तय करेगा, स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि किराए की राशि के बारे में कोई भी विवाद एक विवाद तक ही सीमित है जो आवास के किराए की दर पर निर्भर करता है क्योंकि किराए की कोई दर तय नहीं की गई है। पक्षकार क्योंकि उनमें से प्रत्येक पक्षकार एक अलग राशि का अनुरोध करता है। जहां किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि के विवाद का किराए की दर से कोई संबंध नहीं है, धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत संक्षिप्त जांच में ऐसे विवाद के निर्धारण पर विचार नहीं किया जाता है। ऐसे विवाद को मामले की सुनवाई के बाद सुलझाया जाना चाहिए। निष्कर्षतः ऐसा तब होता है जब धारा 13(1) में लगाए गए दायित्वों का अनुपालन उस धारा की उप-धारा (2) के तहत विवाद को हल किए बिना नहीं किया जा सकता है, धारा 13(1) तब तक निष्क्रिय हो

जाएगी जब तक कि विवाद का समाधान नहीं हो जाता न्यायालय द्वारा आवास के संबंध में उचित अंतरिम किराया तय करके। इसका तात्पर्य यह है कि जहां किराए की दर और बकाया किराए की मात्रा विवादित है, तो पूरी धारा 13(1) धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत न्यायालय द्वारा मासिक किराए के अंतरिम निर्धारण तक निष्क्रिय हो जाती है, जो शासित होगी अधिनियम की धारा 13(1) का अनुपालन। लेकिन जहां किराए की दर स्वीकार की जाती है और किराए की बकाया राशि की मात्रा विवादित है, (इस दलील पर कि प्रश्न की विचाराधीन अवधि या उसके हिस्से के लिए किराया भुगतान किया गया है या अन्यथा समायोजित किया गया है), धारा 13 की उपधारा (2) लागू नहीं होती है क्योंकि इस तरह के विवाद का निर्धारण इसके अंतर्गत नहीं किया गया है। इसलिए, उपरोक्त दूसरी और तीसरी अवधि के लिए किराए का भुगतान/जमा करने की बाध्यता, धारा 13(1) में संदर्भित है , अर्थात् मांग की सूचना के बाद की अवधि के लिए और उस अवधि के लिए किराया जमा करने के लिए जिसमें मुकदमा दायर किया गया है। /कार्यवाही लंबित रहेगी अर्थात् (भविष्य का किराया) इस साधारण कारण से निष्क्रिय नहीं होगा कि धारा 13(2) किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि के अंतरिम निर्धारण पर विचार नहीं करती है। चूंकि विवाद की उस श्रेणी का समाधान धारा 13(2) के अंतर्गत नहीं आता है। उक्त अवधि के लिए किराए का भुगतान/जमा न करने का परिणाम किरायेदार को भुगताना होगा। यदि वह अपनी तर्कों में विफल रहता है कि

कोई बकाया नहीं है और न्यायालय ने पाया है कि प्रश्नगत अवधि के लिए किराए की बकाया राशि का भुगतान नहीं किया गया था, तो उसे किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित करना होगा क्योंकि अधिनियम की धारा 13 का कोई भी प्रावधान उसे सुरक्षा नहीं देता है। अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (3) ऐसे मामले से संबंधित है जहां विवाद उस व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में है जिन्हें किराया देय है। यदि न्यायालय इस बात से संतुष्ट है कि किरायेदार द्वारा जिस व्यक्ति या व्यक्तियों को किराया देय है, के संबंध में उठाया गया विवाद झूठा या तुच्छ है, तो उप-धारा (4) कहती है, न्यायालय अपने विवेक से बचाव पक्ष को खत्म करने का आदेश दे सकती है। इसके बजाय बेदखली और मामले की सुनवाई के लिए आगे बढ़ें। इसलिए, उप-धारा (6), अधिनियम की धारा 13(1) के अनुसार आवश्यक किसी भी राशि का किराया जमा करने या भुगतान करने में अनुपालन नहीं किये जाने के मामले में, न्यायालय को किरायेदार के खिलाफ बचाव को खत्म करने का आदेश देने में सक्षम बनाती है। और मुकदमे की सुनवाई के लिए आगे बढ़ें। उप-धारा (5) निर्देश देती है कि यदि किरायेदार अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (1) या उप-धारा (2) के तहत आवश्यक जमा या भुगतान करता है, तो न्यायालय को डिक्री या आदेश देने से रोक दिया जाता है। किरायेदार द्वारा किराए के भुगतान में चूक के आधार पर आवास के कब्जे की वसूली की जा सकती है, लेकिन अदालत ऐसी लागत की अनुमति दे सकती है जो वह मकान मालिक को उचित

समझे। जहां आवास के लिए किरायेदार द्वारा देय किराए की दर विवाद में नहीं है और बकाया किराए की मात्रा का भुगतान/जमा नहीं किया गया है क्योंकि किरायेदार यह तर्क देता है कि उसने किराए की बकाया राशि का भुगतान कर दिया है या उसे देय राशि में समायोजित कर दिया है। भूस्वामी अपने दायित्व के निर्वहन में, किरायेदार सफल या असफल होता है, उसकी याचिका न्यायालय द्वारा इस संबंध में स्वीकार या खारिज कर दी जाती है। ऐसे मामले में उप-धारा (2) लागू नहीं होती है क्योंकि किरायेदार द्वारा की गई याचिका का निर्णय पूर्ण परीक्षण द्वारा किया जाना है, न कि प्रश्न में आवास के संबंध में उचित अंतरिम किराया तय करने के लिए संक्षिप्त जांच में। यह वह स्थिति है जिसमें एक किरायेदार किराए की दर को स्वीकार करते समय और उप-धारा (1) के तहत भुगतान या जमा नहीं करने पर उसके द्वारा देय किराए की राशि के संबंध में विवाद खड़ा करके बेदखली के आदेश को भुगतान का जोखिम उठाता है क्योंकि जहां किरायेदार द्वारा उठाया गया विवाद अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के दायरे से बाहर है, उपधारा (1) निष्क्रिय नहीं है। इस प्रस्ताव पर कोई बहस नहीं हो सकती कि किरायेदार को उप-धारा (1) के तहत अंतिम भुगतान दर पर या उप-धारा के तहत अंतरिम रूप से निर्धारित दर पर किराया भुगतान/जमा करने पर किराए के भुगतान में डिफॉल्ट के परिणामों से राहत मिलती है। (2) अधिनियम की धारा 13 के अनुसार, लेकिन यदि किरायेदार अपने द्वारा देय किराए की राशि के संबंध में झूठी

या तुच्छ तर्क देता है, धारा 13(2) के तहत, उसे धारा 13 की उपधारा (6) के तहत या अधिनियम की धारा 12(1)(ए) के तहत मुकदमे के बाद बेदखली के आदेश का सामना करने का जोखिम उठाना पड़ता है। हम विद्वान न्याय मित्र के इस तर्क को स्वीकार करने के लिए सहमत नहीं हैं कि विधायिका ने अधिनियम की धारा 12(1)(ए) के तहत एक किरायेदार को बेदखल करने के लिए आधार प्रदान किया है, न ही धारा 12 को अधिनियमित करके इसके प्रभाव को कम किया है बल्कि समाप्त कर दिया है। (3) और अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) और (5)। उपधारा (1) के खंड (ए), धारा 12 की उपधारा (3) और धारा 13 की उपधारा (1), (2), (5) और (6) का एक उदार लेकिन सामंजस्यपूर्ण निर्वचन करता है। हमें इस निष्कर्ष पर नहीं ले जाना चाहिए कि धारा 12 की उप-धारा (1) के खंड (ए) को वास्तव में भ्रामक बना दिया गया है। अब इस संबंध में उद्धृत उन मामलों पर ध्यान देंगे जो उपरोक्त प्रावधानों की व्याख्या पर मध्य प्रदेश के उच्च न्यायालय द्वारा तय किए गए हैं। फर्म में गणेशराम हरविलास एवं अन्य बनाम. रामचन्द्र राव [1970 एमपीएलजे 902] मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की खंडपीठ को अधिनियम की धारा 12(3) और धारा 13(2) के प्रभाव पर विचार करना था। खंडपीठ ने अन्य बातों के साथ-साथ यह माना है कि किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि से संबंधित हर तरह का विवाद अधिनियम की धारा 13(2) के दायरे में है। हमारे विचार में, यह स्वीकार्यता के योग्य बहुत व्यापक प्रस्ताव है। धारा 13 की

उपधारा (1) के दूसरे भाग में इसके बाद के शब्द के संबंध में, खंडपीठ ने सही निष्कर्ष निकाला कि इसका मतलब किरायेदार पर समन की तामील के एक महीने के बाद, या, जहां समय बढ़ाया गया है, उप-धारा (1) के पहले भाग के तहत बढ़ाए गए समय के बाद। जीवरामभाई और अन्य बनाम में। अमरसिंह [1972 एमपीएलजे 785] मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की खंडपीठ की टिप्पणी है कि जैसे ही अधिनियम की धारा 13(2) के तहत विवाद उठाया जाता है और इसे न्यायालय के ध्यान में लाया जाता है तो धारा 13(1) का संचालन शुरू हो जाता है। जहां तक न्यायालय में जमा की जाने वाली राशि का संबंध है, अधिनियम की धारा 13(1) का संचालन गिरफ्तार हो जाता है और यह अंतरिम किराया तय होने तक सस्पेंस में रहता है, यह भी सही होने के लिए बहुत व्यापक बयान है। छोगालाल जानकीलाल बनाम में. कमलदास गुरु, पुजारी के माध्यम से भगवान श्री सत्यनारायण की मूर्ति [1975 एमपीएलजे 657] भूस्वामी ने दावा किया कि प्रतिवादी-अपीलकर्ता 5 रुपये के मासिक किराए पर किरायेदार था और वह सेवा के दो महीने के भीतर बकाया किराए का भुगतान करने में विफल रहा। मांग नोटिस का. लिखित बयान में किरायेदार ने तर्क दिया कि मासिक किराया शुरू में 2 रुपये था जिसे पहले बढ़ाकर 2.80 रुपये प्रति माह और फिर 3 रुपये प्रति माह कर दिया गया। उन्होंने आरोप लगाया कि प्रति माह 5 रुपये का किराया देने के लिए कभी कोई समझौता नहीं हुआ था और अनुरोध किया कि मांग की सूचना मिलने पर उन्होंने 3 रुपये

प्रति माह की दर से सभी बकाया भेज दिए और 132 रुपये की गणना के बाद का किराया जमा कर दिया। किराया नियंत्रण के न्यायालय में उसके लिखित कथन दाखिल करने की तिथि पर 3 रुपये प्रति माह की दर से। हालाँकि, विचारण न्यायालय ने अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के अनुसार कोई उचित अंतरिम किराया तय नहीं किया और किरायेदार ने प्रति माह 3 रुपये की दर से न्यायालय में किराया जमा करना जारी रखा। मुकदमे के बाद न्यायालय ने पाया कि मकान का किराया 5 रुपये प्रति माह था, जैसा कि भूस्वामी ने कहा था, न कि 3 रुपये प्रति माह, जैसा कि किरायेदार ने आरोप लगाया था और अधिनियम की धारा 12(1)(ए) के तहत किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया। अपीलीय न्यायालय ने माना कि मुकदमे के लंबित रहने के दौरान, प्रति माह 3 रुपये की दर से किराया जमा करने में, किरायेदार द्वारा अधिनियम की धारा 13 (1) का अनुपालन किया गया था, लेकिन अपील के लंबित रहने के दौरान नहीं। विचारण न्यायालय ने पाया था कि किराए की दर 5 रुपये प्रति माह थी; इसलिए, वह अधिनियम की धारा 12(3) और धारा 13(5) के संरक्षण का हकदार नहीं था और इसलिए, वह बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था। दूसरी अपील में, उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने इस धारणा पर कार्यवाही की कि अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत किरायेदार द्वारा उठाए गए विवाद पर, धारा 13 (1) के तहत किराया जमा करने का दायित्व है। जब तक न्यायालय अंतरिम किराया तय नहीं

कर देती तब तक निलंबित रहेगी; यदि अदालत द्वारा कोई अनंतिम किराया तय नहीं किया जाता है, तो किरायेदार डिफॉल्ट नहीं होगा क्योंकि अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (1) के संचालन को गिरफ्तार कर लिया गया था और उस धारणा को मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा समर्थन दिया गया था। उस उच्च न्यायालय की दो खंडपीठों के बीच मतभेद होने पर, पूर्ण पीठ को भेजा गया प्रश्न यह था कि क्या किरायेदार के लिए अपने लिखित बयान में विवाद उठाना पर्याप्त है या क्या उसे अदालत का ध्यान आकर्षित करने के लिए एक आवेदन करना होगा। विशिष्ट विवाद के लिए न्यायालय और न्यायालय से अंतरिम किराया तय करने के लिए कहें। हालाँकि, इसने उस प्रश्न का उत्तर इस प्रकार दिया: मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 13 की उप-धारा (1) का संचालन, तब रोका जाता है जब तक उप-धारा (2) में संदर्भित विवाद उठाया जाता है। प्रतिवादी-किरायेदार द्वारा अपने लिखित कथन में और यह आवश्यक नहीं है कि वह विशिष्ट विवाद पर न्यायालय का ध्यान आकर्षित करने के लिए एक आवेदन करे और न्यायालय से अंतरिम किराया तय करने के लिए कहे। इस तथ्य के अलावा कि पूर्ण पीठ का निर्णय कि जब अधिनियम की धारा 13(2) के तहत कोई विवाद उठाया जाता है, तो धारा 13(1) के संचालन को रोक दिया जाता है, पूर्वोक्त कारणों से हम इसे मंजूरी नहीं दे सकते। वही। आनंदीलाल बनाम में शिव दयाल पांडे [1977 एमपीएलजे 822], मांग की सूचना की सेवा से दो महीने के

भीतर किराए का भुगतान न करने पर, भूस्वामी ने किरायेदारी समाप्त कर दी। किरायेदार ने विवाद किया कि उस पर किराया बकाया है। विचारण न्यायालय ने पाया कि किरायेदार ने किराए के भुगतान में चूक की है और मुकदमे का फैसला सुनाया। हालाँकि, अपीलीय अदालत ने यह कहते हुए डिक्री को पलट दिया कि भूस्वामी यह साबित करने में असफल रहा कि किरायेदार पर किराया बकाया था। झम्मनलाल के मामले में व्यास, जे. के बीच मतभेद को देखते हुए [1970 की दूसरी अपील संख्या 179 का फैसला 5-8-1976 को ग्वालियर (एमपी) में हुआ], जिन्होंने पूर्ण पीठ के फैसले पर भरोसा करते हुए कहा किरायेदार द्वारा विवाद उठाने पर अधिनियम की संपूर्ण धारा 13(1) के संचालन को गिरफ्तार कर लिया गया और ओझा, जे., देवाबैस मामले में [1977 एमपीएलजे 446] यह मानते हुए कि धारा 13 का केवल वह भाग(1) अधिनियम की धारा 13(2) के तहत उठाए गए विवाद का विषय गिरफ्तार किया जाएगा और किरायेदार द्वारा प्रावधान के शेष भाग का अनुपालन अनिवार्य है, दो प्रश्न खंडपीठ को भेजे गए थे। खंडपीठ ने संदर्भित प्रश्नों का उत्तर इस प्रकार दिया:-(1) भले ही किराए की दर के संबंध में कोई विवाद न हो और विवाद केवल बकाया किराए के संबंध में हो, ऐसे विवाद पर न्यायालय तक अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के तहत आदेश पारित करने पर गिरफ्तार किया जाता है। अधिक विशिष्ट रूप से, धारा 13(1) के दूसरे भाग के तहत पिछले महीने के लिए मासिक किराया जमा करने का किरायेदार का दायित्व तब तक शुरू

नहीं होता जब तक कि धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत आदेश नहीं दिया जाता है।

(2) अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (2) के तहत विचार किया गया आदेश धारा 13(1) के तहत जमा के उस हिस्से के संबंध में है, जिसके लिए विवाद है। ऊपर जो कहा गया है, उससे यह स्पष्ट है कि उच्च न्यायालय की खंडपीठ द्वारा दर्ज प्रश्न संख्या 1 का उत्तर सही कानून नहीं बताता है। खंडपीठ भी निर्धारण करने में सही नहीं है, समस्या की कुंजी उसके बाद शब्द में पाई जाती है (यानी उसके बाद) आवश्यक रूप से धारा 13(1) के पहले भाग के तहत किरायेदारों के दायित्व के सक्रिय होने को संदर्भित करती है। यदि उस दायित्व को गिरफ्तार कर लिया जाता है, तो दूसरे भाग के तहत दायित्व शुरू नहीं होता है, क्योंकि दूसरे भाग के तहत दायित्व उसके बाद ही शुरू होता है, जिसका अर्थ है कि जब पहले भाग के तहत किरायेदार का दायित्व प्रदर्शन के लिए परिपक्व होता है। मौजूदा मामले में, नीचे दी गई न्यायालयों के निष्कर्ष इस प्रकार हैं: कि किरायेदार ने मार्च से जुलाई 1976 तक की अवधि के लिए किराया नहीं दिया; वास्तव में, अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई विचारण न्यायालय का निष्कर्ष यह है कि किरायेदार ने उक्त महीनों के लिए फर्जी रसीदें (उदाहरण: डी 1 से डी 4) बनाईं और उसने किराए के भुगतान में चूक की है। ऐसा

प्रतीत होता है कि भूस्वामी के आवेदन पर विचारण न्यायालय ने 60/- रुपये प्रति माह की दर से अंतरिम किराया तय किया और किराए के बकाया के सवाल को ट्रायल पर तय करने के लिए छोड़ दिया। नतीजतन, अधिनियम की धारा 13 की उप-धारा (2) के तहत विचारण न्यायालय द्वारा अंतरिम किराए का निर्धारण न करना अप्रासंगिक हो जाता है। इस प्रकार अधिनियम की धारा 13(1) का अनुपालन नहीं हुआ है और किरायेदार अधिनियम की धारा 12(3) के साथ पढ़ी गई धारा 13(5) के लाभ का हकदार नहीं है। चूंकि इस अपील में दिया गया आदेश आनंदीलाल के मामले में उच्च न्यायालय के फैसले का पालन करते हुए पारित किया गया है, जिसे हमने मंजूरी नहीं दी है, 16 दिसंबर, 1997 को पारित उच्च न्यायालय का आदेश बरकरार नहीं रखा जा सकता है। तदनुसार, अपील स्वीकार की जाती है और विवादित आदेश रद्द किया जाता है। परिणामस्वरूप, अपीलकर्ताओं द्वारा दायर बेदखली याचिका स्वीकार की जाती है। प्रतिवादी-किरायेदार को सामान्य वचन देने पर 31 अक्टूबर 2000 को या उससे पहले भूस्वामियों को सूट आवास का खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया जाता है। वह आज से चार सप्ताह के भीतर भूस्वामियों को भुगतान करेगा या विचारण न्यायालय में बकाया किराया, यदि कोई हो, जमा करेगा और उक्त अवधि के दौरान प्रत्येक माह की 15 तारीख या उससे पहले अग्रिम रूप से मासिक किराया भुगतान/जमा करना जारी रखेगा।

उपरोक्त किसी भी शर्त के अनुपालन में चूक होने पर, भूस्वामी कानून के अनुसार बेदखली के आदेश को निष्पादित करने के लिए स्वतंत्र होंगे। लागत के रूप में कोई आदेश नहीं किया जाएगा। मामले से अलग होने से पहले, हमें श्री एएम खानविलकर द्वारा किए गए जबरदस्त काम के लिए अपनी सराहना दर्ज करनी चाहिए। उन्होंने मामले का गहन अध्ययन किया, विषय पर मामले के कानून की विस्तृत खोज की और प्रतिवादी के मामले को प्रभावी ढंग से प्रस्तुत किया। हम उनकी सहायता को धन्यवाद सहित स्वीकार करते हैं।

अपील स्वीकार

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी राजीव दत्तात्रेय (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह 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 आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।

राजीव दत्तात्रेय

(आर.जे.एस.)