

जनक राज

बनाम

प्रदीप कुमार

27 नवंबर, 2007

[ए. के. माथुर और मार्कडेय काटजू, जे. जे.]

किराया नियंत्रण एवं निष्कासन: जम्मू और कश्मीर मकान और दुकानें
किराया नियंत्रण अधिनियम, 1966

धारा 11(1)(i) और 12(3), परंतुक-किराये के भुगतान में चूक के लिए किरायेदार का निष्कासन- अठारह महीने की अवधि के भीतर किरायेदार द्वारा तीन चूक की गई - किरायेदार धारा 12 के तहत सुरक्षा का हकदार नहीं है -किराए का आंशिक भुगतान किरायेदार को चूककर्ता बनाता है, क्योंकि उसे पूर्ण भुगतान करना होता है- तथ्यों के आधार पर- किरायेदार को सबसे पहले पहली चूक का भुगतान करना होता है यानी कि 1984 से 1985 तक, फिर फरवरी और मार्च, 1985 की दूसरी चूक और फिर अप्रैल और मई, 1985 की तीसरी चूक। मामले में कालानुक्रमिक रूप से आगे बढ़ना पड़ता है। रु. 6,000 /- की राशि को सबसे पहले जनवरी, 1984 से जनवरी, 1985 तक के किराए के आंशिक भुगतान के रूप में माना होगा। तथापि, जनवरी, 1984 से जनवरी, 1985 तक के किराए के

लिए किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि रु 6,000 / - है जो इस अवधि के लिए देय कुल किराया से रु 500 / - कम है। इसलिए इसे भी चूक माना जाएगा। परिणामस्वरूप यह चूक फरवरी और मार्च, 1985 और अप्रैल, 1985 की चूक के साथ तीन चूक होंगे। इस प्रकार नीचे दोनों न्यायालयों द्वारा लिया गया दृष्टिकोण नहीं माना जा सकता। नतीजतन, उच्च न्यायालय के साथ-साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय एवं आदेश को अपास्त किया जाता है और विचाराण न्यायालय द्वारा पारित की गई बेदखली की डिक्री की पुष्टि की जाती है-आदेश में दिए गए निर्देश के अनुसार किरायेदार मकान मालिक को परिसर का खाली कब्जा सौंप देगा।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 7080/2001

जम्मू और कश्मीर उच्च न्यायालय, जम्मू के दीवानी द्वितीय अपील संख्या 4/1995 के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 9.11.2000 से

पी. एस. पटवालिया और पूर्णिमा भट वास्ते अपीलार्थी।

सुब्रमण्यम प्रसाद वास्ते प्रत्यर्थी।

न्यायालय का निम्नलिखित आदेश दिया गया

आदेश

हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्तागण को सुना है।

विशेष अनुमति द्वारा यह अपील जम्मू एवं कश्मीर उच्च न्यायालय, जम्मू के विद्वान एकल न्यायाधीश के दीवानी द्वितीय अपील में सं. 4/1995 के पारित आलोचित निर्णय और आदेश दिनांक 9 नवंबर, 2000 के खिलाफ निर्देशित है जिसके द्वारा विद्वान एकल न्यायाधीश ने प्रथम अपीलीय न्यायालय के निष्कर्ष को बरकरार रखा और वादी (यहां अपीलार्थी) के मुकदमे को खारिज कर दिया।

संक्षिप्त तथ्य जो अपील के निपटारे के लिए आवश्यक है, यह है कि मकान मालिक (अपीलार्थी) द्वारा किरायेदार-उत्तरदाता की बेदखली के लिए वाद दायर किया गया था। मकान मालिक ने जनवरी, 1984 से जनवरी, 1985 तक के लिए किरायेदार को दिनांकित 27-02-1985 का नोटिस भेजकर किराए की मांग की। इसके बाद किरायेदार द्वारा फरवरी, 1985 और मार्च, 1985 के किराये के संदाय में दूसरी चूक की गई। अप्रैल, 1985 और मई, 1985 में तीसरी चूक की गई है। किरायेदार द्वारा दिनांक 25-05-1985 को जमा कराई गई कुल राशि 6,000/- रुपये थी।

जम्मू एवं कश्मीर घर और दुकानों किराया नियंत्रण अधिनियम 1966 की धारा 11(1)(i) कहती है कि यदि किरायेदार द्वारा दो माह का किराये का भुगतान विशिष्ट अवधि में नहीं करता है तो वह बेदखली के लिए उत्तरदायी होगा, परन्तु यह आवश्यक है कि मकान मालिक के द्वारा किरायेदार को अपने बकाया किराये के भुगतान के लिए नोटिस दिया है

और नोटिस की तामील होने के 30 दिन के अन्दर बकाया किराये का भुगतान नहीं किया गया है।

धारा 11(1)(i) अधिनियम की धारा 12 के अधीन है जो यह कहती है-

"12-एक किरायेदार को बेदखली के विरुद्ध सुरक्षा का लाभ कब मिलता है-

(1) किरायेदार से किसी मकान या दुकान के कब्जे की प्राप्ति के बाद में मकान मालिक कब्जे की डिक्री प्राप्त नहीं करेगा जब न्यायालय के द्वारा धारा 11(1)(i) के तहत न्यायालय तत्पश्चात् उल्लेखित आदेश की तारीख तक, उप धारा 4 के तहत पारित किसी आदेश को ध्यान में रखते हुए किरायेदार द्वारा विधिक रूप से देय किराये की राशि जो कि बकाया है को निर्धारित करेगी और साथ ही ऐसी बकाया किराये की राशि पर 9 व 3/8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज की राशि व बाद के खर्च की राशि जो कि वादी-मकान मालिक को उचित रूप से मिल सकती हो निर्धारित करेगा और इन कुल राशियों (आदेश में निर्दिष्ट ऐसी कुल राशि) को किरायेदार के द्वारा आदेश की तारीख में नियत तारीख को या उससे पहले भुगतान करने के लिए आदेश करेगा।

(2) भुगतान के लिए निर्धारित ऐसी तिथि आदेश के दिन को छोड़कर, आदेश की तारीख से पन्द्रहवें दिन होगी।

(3) यदि उप धारा (1) के तहत आदेश में निर्धारित समय के भीतर किरायेदार आदेश में निर्दिष्ट राशि जमा करवाता है तो वाद जहां तक यह मकान या दुकान के कब्जे की प्राप्ति के लिए वाद है, न्यायालय के द्वारा खारिज कर दिया जाएगा। ऐसी अदायगी के चूक करने पर न्यायालय वाद की सुनवाई के लिए अग्रसर होगा।

बशर्ते कि किरायेदार इस धारा के तहत बेदखली से सुरक्षा का लाभ प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा, यदि धारा 11 की उपधारा (1) के क्लॉज (i) के परन्तुक के तहत सूचना प्राप्ति के बावजूद वह धारा 11 की उपधारा (1) के क्लॉज (i) के परन्तुक के तहत वर्णित किराये की अदायगी में 18 महीने के दौरान तीन अवसरों पर चूक करती है।"

हमारी राय में उपर उल्लेखित धारा 12(3) के परन्तुक को ध्यान में रखते हुए प्रत्यर्थी किरायेदार धारा 12 का लाभ प्राप्त नहीं कर सकता।

वर्तमान मामले में, यह स्वीकृत स्थिति है कि किराया रूपये 500/- प्रति माह था। प्रत्यर्थी-किरायेदार जनवरी, 1984 से जनवरी, 1985 (समावेशी) तक का किराया भुगतान नहीं करने में चूककर्ता था परंतु उसने

द्वारा 25.5.1985 को रूपये 6,000/- की राशि जमा करवायी है, यानी के अदा किया गया किराया पांच सौ रूपये कम था। इस प्रकार हमारी राय में वह इस अवधि में चूककर्ता है। किराये का आंशिक भुगतान हमारी राय में किरायेदार को चूककर्ता बनाता है, क्योंकि उसे पूरा भुगतान करना था। प्रत्यर्थी किरायेदार द्वारा किया गया दूसरा चूक-फरवरी 1985 और मार्च, 1985, में था और उसके द्वारा किया गया तीसरी चूक अप्रैल, 1985 और मई, 1985 में थी। इसलिए, वह इस अठारह महीने की अवधि के दौरान तीन बार चूककर्ता है। इस प्रकार, वह धारा 12 की सुरक्षा का हकदार नहीं है।

दुर्भाग्य से, निचली अदालतों ने प्रत्यर्थी किरायेदार द्वारा जमा की गई रूपये 6,000 / - की राशि को फरवरी, 1985, मार्च, 1985; और अप्रैल, 1985 और मई, 1985 के लिए किराए के रूप में उसे चूककर्ता के क्लोज से बाहर निकालने के लिए मान लिया है। लेकिन नीचे न्यायालयों द्वारा लिया गया यह दृष्टिकोण सही नहीं माना जा सकता। वास्तव में उसने जो उपरोक्त तीन चूक के लिए जो राशि 6,000 /- जमा की थी, वह राशि दुसरी व तीसरी चूक के लिए समायोजित नहीं की जा सकती जैसा कि नीचे न्यायालयों द्वारा किया गया है।

किरायेदार को सबसे पहले पहली चूक का भुगतान करना होता है यानी कि 1984 से 1985 तक, फिर फरवरी और मार्च, 1985 की दूसरी

चूक और फिर अप्रैल और मई, 1985 की तीसरी चूक। मामले में कालानुक्रमिक रूप से आगे बढ़ना पड़ता है। रु. 6,000 /- की राशि को सबसे पहले जनवरी, 1984 से जनवरी, 1985 तक के किराए के आंशिक भुगतान के रूप में माना होगा। तथापि, जनवरी, 1984 से जनवरी, 1985 तक के किराए के लिए किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि रु 6,000 / - है जो इस अवधि के लिए देय कुल किराया से रु 500 / - कम है। इसलिए इसे भी चूक माना जाएगा। परिणामस्वरूप यह चूक फरवरी और मार्च, 1985 और अप्रैल, 1985 की चूक के साथ तीन चूक होंगे। इस प्रकार नीचे दोनों न्यायालयों द्वारा लिया गया दृष्टिकोण नहीं माना जा सकता।

नतीजतन, उच्च न्यायालय के साथ-साथ प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय एवं आदेश को अपास्त किया जाता है और विचाराण न्यायालय द्वारा पारित की गई बेदखली की डिक्री की पुष्टि की जाती है।

तदनुसार, अपील मंजूर की जाती है।

तथापि, प्रत्यर्थी-किरायेदार को विचाराधीन परिसर का खाली कब्जा अपीलार्थी मकान मालिक को 31 अगस्त, 2008 तक सौंपने का निर्देश दिया जाता है।

प्रत्यर्थी इस आशय का सामान्य वचन पत्र इस न्यायालय में आज से चार सप्ताह के भीतर दाखिल करेगा।

प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जाहिर किया गया है कि किराये की समस्त बकाया राशि का पूर्व में ही भुगतान कर दिया गया है। वह 31 अगस्त, 2008 तक किराया देना जारी रखेगा।

अपील स्वीकार की गई।

आर. पी.

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी राजेश कुमार-। (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।