

दलीप कौर बराड़

बनाम

मेसर्स .गुरु ग्रंथ साहिब सेवा मिशन (रजि.) और अन्य

(सिविल अपील क्रमांक 5129/2017)

अप्रैल 11, 2017

[जगदीश सिंह खेहर, सीजेआई और डॉ. डी. वाई. चंद्रचूड, जे.]

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949: धारा 13 - की व्याख्या - माना गया: धारा 13 के प्रावधानों की व्याख्या से किरायेदार और मकान मालिक के अधिकारों के बीच एक उचित संतुलन आना चाहिए - जहां किरायेदार ने स्वीकार किया है कि किराया देय है और कम से कम एक निश्चित अवधि के लिए देय है, तो न्यायालय को एक व्याख्या अपनानी चाहिए जो किरायेदार को मकान मालिक के उचित दावे को पराजित करने की अनुमति नहीं देती है - वर्तमान मामले में, उच्च न्यायालय ने यह निर्धारित करते समय पुनरीक्षण किया कि क्या किराया नियंत्रक का अनंतिम निर्धारण सही था या अन्यथा इसे नजरअंदाज कर दिया गया था कि किरायेदारों ने उस अवधि के लिए भी किराया जमा नहीं किया था जो कि देय और देय था - इसके अलावा, जबकि देय किराया पहले वर्ष के लिए 25,0001- रुपये था और उसके बाद 28,0001- रुपये था, किराया नियंत्रक ने किरायेदारों को केवल 19,0001- रुपये जमा करने का निर्देश दिया था; किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर किरायेदारों द्वारा कुछ भी जमा नहीं किया गया था - किरायेदारों द्वारा देय और देय किराया का भुगतान न करने के लिए हर बहाना बनाया गया था - उच्च न्यायालय ने किरायेदारों द्वारा गलत तरीके से संशोधन की अनुमति दी थी - अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पुष्टि के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा पारित बेदखली का आदेश बहाल किया गया -

प्रतिवादियों को अपीलकर्ता को Rs.50,0001- की लागत का भुगतान करना होगा - किराया नियंत्रण और बेदखली।

धारा 13(2)(i): परंतुक - कल्पना को समझना - का लाभ - जब उपलब्ध हो - धारित: जब किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किया जा रहा हो; बेदखली आवेदन की पहली सुनवाई पर किरायेदार अन्य बातों के साथ-साथ किराए का बकाया भुगतान करता है या टेंडर करता है, जैसा कि नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किया गया है, किरायेदार को उप-धारा (2) के खंड (i) के मूल भाग में निर्धारित वैधानिक अवधि के भीतर किराया का विधिवत भुगतान या टेंडर किया हुआ माना जाता है।

प्रावधान - किराया नियंत्रक द्वारा "अनंतिम मूल्यांकन" आदेश - उद्देश्य और व्याख्या - माना गया: किराया नियंत्रक द्वारा किया गया अनंतिम मूल्यांकन यह सुनिश्चित करता है कि किरायेदार मकान मालिक द्वारा अन्यायपूर्ण मांग के खिलाफ सुरक्षित है, बदले में मकान मालिक किरायेदार द्वारा संपत्ति के उपयोग और कब्जे के कारण देय उचित देय राशि से वंचित नहीं है - अनंतिम मूल्यांकन, उपलब्ध दलीलों या ऐसी अन्य सामग्री के आधार पर नियंत्रक द्वारा बनाए गए प्रथम दृष्टया दृष्टिकोण पर आधारित है - "किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन" शब्दों को "सही ढंग से मूल्यांकन किया गया" के रूप में समझना उचित नहीं होगा - किरायेदार द्वारा देय बकाया का सही मूल्यांकन साक्ष्य दर्ज होने और निष्कर्ष निकलने के बाद ही किया जाएगा।

धारा 15(1)(बी) - वैधानिक का अधिकार (अनंतिम मूल्यांकन के विरुद्ध एलएलएलजेल - माना गया: किराया नियंत्रक द्वारा अनंतिम मूल्यांकन का निर्धारण बेदखली आदेश की नींव है, जो अनंतिम मूल्यांकन आदेश के गैर-अनुपालन से उत्पन्न होता है - इस प्रकार, बेदखली आदेश के खिलाफ अपील में किरायेदार/अनंतिम

मूल्यांकन आदेश की शुद्धता पर सवाल उठाने का हकदार है और बेदखली आदेश पारित होने के बाद भी उक्त अधिकार खो नहीं जाता है।

अपीलकर्ता-मकान मालिक और प्रतिवादी-किरायेदारों के बीच तीन साल के लिए एक पट्टा समझौता निष्पादित किया गया था, जिसमें पहले वर्ष के लिए 25,000/- रुपये का किराया प्रदान किया गया था, जिसे शेष दो वर्षों के लिए 28,000/- रुपये तक बढ़ाया जाना था। मकान मालिक द्वारा धारा 13, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के तहत किराया नियंत्रक के समक्ष बेदखली आवेदन दायर किया गया था, जिसमें अनुरोध किया गया था कि किरायेदारों पर 1.11.2005 से किराया बकाया था। किराया नियंत्रक ने गलती से एक अनंतिम मूल्यांकन कर दिया, जिसमें किरायेदार को 1.06.2005 से किराया जमा करने का निर्देश दिया गया, न कि 1.11.2005 से, जैसा कि मकान मालिक ने दावा किया था और पट्टा समझौते के अनुसार दर 19,000/- रुपये थी, न कि 25,000/- रुपये। . किरायेदार अनंतिम मूल्यांकन आदेश का पालन करने में विफल रहा, जिसके बाद किराया नियंत्रक द्वारा बेदखली का आदेश पारित किया गया। किरायेदारों द्वारा दायर अपील अपीलीय प्राधिकारी द्वारा खारिज कर दी गई थी। उच्च न्यायालय ने आक्षेपित आदेश द्वारा यह कहते हुए पुनरीक्षण की अनुमति दी गई कि चूंकि अनंतिम मूल्यांकन का आदेश त्रुटिपूर्ण था, इसलिए, परिणामी निष्कासन आदेश को अलग रखा जाना चाहिए। इसलिए, वर्तमान अपील।

अपील की अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया :

1.1 पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 की धारा 13 की उप-धारा (1) में एक किरायेदार को बेदखल करने पर रोक है, जो किसी इमारत या किराए की जमीन पर कब्जा कर रहा है। धारा के प्रावधानों के अनुसार या धारा 13 के तहत

पारित आदेश के अनुसरण को छोड़कर। उप-धारा (2) के खंड (i) का प्रावधान एक रियायत की प्रकृति में है जिसके द्वारा विधायिका ने एक काल्पनिक कल्पना पेश की है . डीमिंग फिक्शन तब उत्पन्न होता है जब किरायेदार बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई में छह प्रतिशत प्रति वर्ष ब्याज और किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए आवेदन की लागत के साथ किराए की बकाया राशि का भुगतान या टेंडर करता है। ऐसा करने वाले किरायेदार को धारा 13(2)(i) के मूल प्रावधान द्वारा निर्धारित समय के भीतर किराया का विधिवत भुगतान या टेंडर किया हुआ माना जाएगा। तथापि, एक किरायेदार अनंतिम मूल्यांकन के आदेश की शर्तों का पालन करने में विफल रहता है, उसके बाद धारा 13(2)(i) के तहत प्रावधान के माध्यम से किरायेदार को दी गई रियायत का लाभ नहीं उठा सकता है, और बेदखली के आदेश का सामना करने के लिए उत्तरदायी होगा। हालाँकि, बेदखली के आदेश का सामना करने के बाद, किरायेदार धारा 15(एल)(बी) के तहत अपील के वैधानिक उपाय का हकदार है। अनंतिम मूल्यांकन का निर्धारण निष्कासन के आदेश की नींव है (जो अनंतिम मूल्यांकन की शर्तों के गैर-अनुपालन से उत्पन्न होता है), बेदखली के आदेश के खिलाफ अपील में किरायेदार अनंतिम मूल्यांकन के आदेश की शुद्धता पर सवाल उठाने का हकदार है। यह निष्कासन का आदेश पारित होने के बाद भी उपलब्ध है। [पैरा 18,24) [455-ई-एफ, जी-एच; 460-जी-एच; 461-ए-बी)

1.2 अनंतिम मूल्यांकन नियंत्रक द्वारा दलीलों या ऐसी अन्य सामग्री के आधार पर बनाए गए प्रथम दृष्टया दृष्टिकोण पर आधारित है जो उपलब्ध हो सकता है। किरायेदार द्वारा देय बकाया का सही मूल्यांकन साक्ष्य दर्ज होने और निष्कर्ष निकलने के बाद ही किया जाएगा। तत्काल मूल्यांकन स्पष्ट रूप से अनंतिम है। यह साक्ष्य दर्ज होने से पहले ही बना दिया गया है। इसलिए ऐसे मूल्यांकन को कोई और अर्थ समझना और विस्तार देना अनुचित होगा। नियंत्रक द्वारा निर्धारित ऐसी राशि किरायेदार द्वारा नियंत्रक

द्वारा पारित अनंतिम आदेश की तारीख के बाद सुनवाई की पहली तारीख पर भुगतान की जानी चाहिए। पहली सुनवाई की तारीख वह तारीख है जिस दिन नियंत्रक मामले में शामिल तथ्यों पर अपना दिमाग लगाता है। अनंतिम निर्णय किराया नियंत्रक द्वारा बाद के अंतिम निर्णय के अधीन है। मूल्यांकन के अंतिम आदेश के संदर्भ में, किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि किरायेदार को बेदखली के आदेश के परिणाम से बचाएगी। [पैरा 21) [458-सी-ई, एच; 459-ए)

2.1 धारा 13 के प्रावधानों की व्याख्या के लिए व्याख्या की एक पंक्ति, जो उत्तरदाताओं की ओर से सुझाई गई है, वह है, किरायेदार किराया नियंत्रक द्वारा पारित अनंतिम मूल्यांकन के आदेश को नजरअंदाज करने और गैर-अनुपालन के लिए बेदखली के आदेश पारित होने पर धारा 15(1)(बी) के तहत अपील के उपाय को अपनाने के लिए स्वतंत्र होगा। व्याख्या की इस पंक्ति के अनुसार, धारा 15(एल)(बी) के तहत अपील में किरायेदार यह प्रदर्शित कर सकता है कि अनंतिम मूल्यांकन का आदेश गलत था और इसके परिणामस्वरूप, बेदखली का आदेश विफल हो जाना चाहिए। उत्तरदाताओं द्वारा सुझाई गई व्याख्या की पंक्ति को स्वीकार करने से ऐसी स्थिति पैदा होगी, जहां किराए की दर विवाद में नहीं है और किरायेदार स्वीकार करता है कि किराया अज्ञात है और एक निश्चित अवधि के लिए देय है (बकाया राशि की मात्रा पर विवाद करते हुए) किराया नियंत्रक द्वारा अनंतिम आधार पर किए गए निर्धारण के अनुसरण में मकान मालिक को देय और देय किराए से वंचित किया जाएगा, जबकि किरायेदार बेदखली के आदेश के खिलाफ अपील के दौरान यह प्रदर्शित करने में सक्षम होने का मौका लेता है कि अवधि के एक निश्चित हिस्से के लिए प्रारंभिक निर्धारण देय नहीं था। इस तरह की व्याख्या धारा 13 के उद्देश्य और उद्देश्य को विफल कर देगी। यदि उत्तरदाताओं का इरादा एक निर्दिष्ट अवधि के लिए बकाया के दावे पर विवाद करने का है, तो उनके लिए

किराया जमा न करने का कोई कारण या औचित्य नहीं था। [पैरा 27,28) [462- डी-एफ; 466-ई-जी]

राकेश वधावन और अन्य बनाम जगदंबा इंडस्ट्रियल कॉर्पोरेशन और अन्य (2002) 5 एससीसी 440: [2002) 3 एससीआर 468 - पर भरोसा किया गया।

2.2 धारा 13 के प्रावधानों की व्याख्या से किरायेदार और मकान मालिक के अधिकारों के बीच उचित संतुलन होना चाहिए। एक ओर, किरायेदार को मकान मालिक द्वारा असंगत मांग के अधीन होने और परिणामस्वरूप बेदखली के अन्यायपूर्ण फैसले से पीड़ित होने से बचाने की आवश्यकता है। दूसरी ओर, मकान मालिक को उन युक्तियों से बचाने की आवश्यकता है जो एक अड़ियल किरायेदार किराए के भुगतान के लिए मकान मालिक के उचित दावों को विफल करने के लिए नियम पुस्तिका में हर हथकंडा अपनाकर अपना सकता है। हालाँकि, ऐसे मामले में जहाँ किरायेदार ने स्वीकार किया है कि किराया देय है और कम से कम एक निश्चित अवधि के लिए देय है, यह आवश्यक है कि न्यायालय को एक व्याख्या अपनानी चाहिए जो किरायेदार को मकान मालिक के उचित दावे को विफल करने की अनुमति नहीं देती है। वर्तमान मामला ऐसी स्थिति का एक वस्तुगत उदाहरण है। पार्टियों के बीच पट्टा समझौते में 31 मई 2006 को समाप्त होने वाले पट्टे के पहले वर्ष के लिए 25,000 रुपये के किराए का प्रावधान था, और जिसे शेष दो वर्षों के लिए बढ़ाकर 28,000 रुपये किया जाना था। किराया नियंत्रक ने किरायेदार को केवल 19,000 रुपये की राशि जमा करने का निर्देश दिया। हालाँकि, किरायेदार ने निर्धारित अवधि के भीतर कुछ भी जमा नहीं किया। [पैरा 27,. 28] [462-एफ-एच; 463-जी-एच; 464-ए-बी]

विनोद कुमार बनाम प्रेमलता (2003) 11 एससीसी 397: [2003) 2 एसपीएल.एससीआर 803 - जारी किया गया।

3. मामले के तथ्यों में किसी प्रकार का संदेह शेष नहीं है, किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश का पालन करने के लिए किरायेदार की ओर से जिद्वी और दृढ़ अनिच्छा थी, यहां तक कि उस अवधि के लिए किराया जमा न करने की सीमा तक, जिसके लिए यह स्वीकार्य रूप से देय और देय था। उच्च न्यायालय यह निर्धारित करते समय कि क्या किराया नियंत्रक का अनंतिम निर्धारण सही था या अन्यथा, इस स्थिति को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता था कि देय किराया 31 मई 2006 तक 25,000 रुपये प्रति माह और 1 जून 2006 से 28,000 रुपये प्रति माह था। किराया नियंत्रक ने प्रति माह केवल 19,000 रुपये जमा करने का निर्देश दिया था। उत्तरदाताओं ने निर्धारित अवधि के भीतर कुछ भी जमा नहीं किया और मई 2008 में की गई जमा राशि से उन्हें कोई लाभ नहीं होगा। [पैरा 28) [466-सी-डी; 467-सी-डी]

नारायण दत्त तिवारी बनाम रोहित शेखर और अन्य: (2012) 12 धारा 554 - अनुपयुक्त ठहराया गया।

हरजीत सिंह उप्पल बनाम अनुप बंसल (2011) 11 एससीसी 672: (2011) 15 एससीआर 948 - प्रतिष्ठित।

होप प्लांटेशंस लिमिटेड बनाम तालुक लैंड बोर्ड, पीरमेड और एएम: (1999) 5 एससीसी 590: [1998) 2 सप्ल.एससीआर 514 - संदर्भित।

केस कानून संदर्भ

[1998) 2 सप्ल.एससीआर 514	संदर्भित	पैरा 14
(2012) 12 धारा 554	अनुपयुक्त ठहराया गया	पैरा 16
[2002] 3 एससीआर 468	निर्भर	पैरा 27
(2003] 2. सप्ल.एससीआर 803	निर्भर	पैरा 27

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 5129/2017

सिविल रिवीजन नंबर 3208/2009(O&M) में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 29.04.2015/31.07.2015 से।

एच. पी. रावल, वरिष्ठ वकील, सुधीर वालिया, सुश्री निहारिका अहलूवालिया, अभिषेक अत्रे, अपीलकर्ता के वकील।

सुमीत महाजन, वरिष्ठ वकील, शरण सेठी, राजेश शर्मा, सुश्री निधि सिंह दुबे, अमित के. (सुश्री शालू शर्मा के लिए), प्रतिवादी के वकील।

न्यायालय का फैसला न्यायाधीश डी.आर.डी.चंद्रचूड़ द्वारा सुनाया गया।

1. अनुमति दी गई।

2. 2. किराया नियंत्रक ने आदेश दिया कि किराए के भुगतान में चूक के लिए पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत किरायेदार को बेदखल कर दिया जाए। पंजाब और हरियाणा हाई कोर्ट ने बेदखली के आदेश को रद्द कर दिया. 29 अप्रैल 2015 को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिए गए निर्णय की सत्यता पर प्रश्न उठाया गया है। अपीलकर्ता मकान मालिक है। प्रतिवादी उसके किरायेदार हैं।

3. 1 जून 2005 को अपीलकर्ता द्वारा एक पट्टा निष्पादित किया गया था जिसके द्वारा चंडीगढ़ में सेक्टर 35-सी में हाउस नंबर 2535 वाली एक आवासीय संपत्ति, उत्तरदाताओं को दे दी गई थी। पट्टे की अवधि 1 जून 2005 से प्रारंभ होकर 31 अक्टूबर 2008 को समाप्त होने वाली तीन वर्ष की थी। एक वर्ष की प्रारंभिक अवधि के लिए किराया 25,000 रुपये पर सहमत हुआ था जिसे 1 जून, 2006 से शेष अवधि के लिए 28,000 रुपये तक बढ़ाया जाना था।

4. 8 नवंबर 2006 को, अपीलकर्ता ने इस आधार पर अधिनियम की धारा 13 के तहत निष्कासन आवेदन दायर किया कि: (i) उत्तरदाता 1 नवंबर 2005 से 31 मई 2006 तक 25,000 रुपये प्रति माह की सहमत दर पर और 1 जून 2006 से 28,000 रुपये प्रति माह की दर से किराया देने में विफल रहे, और जो चेक जारी किए गए थे वे बाउंस हो गए; (ii) परिसर को बंद रखा गया है और दिसंबर 2005 से पर्याप्त कारणों से इसका उपयोग नहीं किया जा रहा है।

5. उत्तरदाताओं ने यह दावा करते हुए डिफॉल्ट के आधार का विरोध किया कि उन्होंने छह महीने के किराए का अग्रिम भुगतान किया था और इसलिए कोई बकाया नहीं था।

6. किराया नियंत्रक ने 14 नवंबर 2007 के एक आदेश द्वारा किराए का अनंतिम मूल्यांकन किया और उत्तरदाताओं को 1 जून 2005 से प्रति माह 6 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ 19,000 रुपये की राशि जमा करने का निर्देश दिया और लागत 500 रुपये निर्धारित की गई। किराया नियंत्रक के आदेश ने अनंतिम मूल्यांकन के अनुसार किराए के भुगतान या निविदा के लिए 14 दिसंबर 2007 को कार्यवाही तय की।

7. 14 दिसंबर 2007 को उत्तरदाताओं ने इस आधार पर समीक्षा के लिए एक आवेदन दायर किया कि यद्यपि अपीलकर्ता ने 1 नवंबर 2005 से किराए का दावा किया था, लेकिन जमा करने का निर्देश 1 जून 2005 से प्रभावी था। तथ्य यह प्रतीत होता है कि उत्तरदाताओं पर बकाया था, इस पर कोई विवाद नहीं था, यहां तक कि समीक्षा के लिए आवेदन में भी प्रार्थना निम्नलिखित शब्दों में थी:

"...इसलिए, आदरपूर्वक प्रार्थना की जाती है कि दिनांक 14.11.2007 के आदेश की समीक्षा की जाए और उसे रद्द किया जाए और प्रतिवादी को

न्याय के हित में 01.03.2007 से 14.11.2007 तक किराया जमा करने की अनुमति दी जाए।"

उत्तरदाता अनंतिम मूल्यांकन के आदेश का पालन करने में विफल रहे।

8. चूंकि उत्तरदाता उस आदेश का पालन करने में विफल रहे जिसके द्वारा ब्याज और लागत के साथ अनंतिम किराया निर्धारित किया गया था, किराया नियंत्रक ने 14 दिसंबर 2007 को बेदखली का आदेश पारित किया। उत्तरदाताओं ने आदेश के खिलाफ अपील दायर की। 7 जनवरी 2008 को जिला एवं सत्र न्यायाधीश, चंडीगढ़ द्वारा अपीलीय प्राधिकारी के रूप में कार्य करते हुए सशर्त रोक लगा दी गई, जिसके द्वारा किराया नियंत्रक और के समक्ष एक महीने की अवधि के भीतर किराया जमा करने की शर्त पर बेदखली के आदेश पर रोक लगा दी गई। प्रत्येक अगले महीने के सातवें दिन तक मासिक किराया जमा करना जारी रखें। उत्तरदाता उन शर्तों का पालन करने में विफल रहे जिनके अधीन स्थगन दिया गया था। इसके बजाय, उन्होंने 7 जनवरी 2008 के आदेश को संशोधित करने के लिए 7 फरवरी 2008 को एक आवेदन दायर किया। 11 फरवरी 2008 को, प्रतिवादियों ने समय विस्तार के लिए एक आवेदन दायर किया। अपीलीय अदालत ने अपने आदेश दिनांक 18 फरवरी 2008 द्वारा संशोधन और समय विस्तार के आवेदनों को खारिज कर दिया।

9. उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही का पहला दौर तब उत्तरदाताओं द्वारा एक नागरिक पुनरीक्षण आवेदन प्रस्तुत करके शुरू किया गया था जिसमें उन्होंने 14 दिसंबर 2007 के बेदखली के आदेश, 7 जनवरी 2008 के सशर्त स्थगन देने वाले आदेश को चुनौती देने की मांग की थी और अपीलीय अदालत के 18 फरवरी 2008 के आदेश में संशोधन और समय विस्तार के आवेदन को खारिज कर दिया गया। उच्च न्यायालय के

विद्वान एकल न्यायाधीश ने 31 मार्च 2008 के एक आदेश द्वारा सिविल पुनरीक्षण को खारिज कर दिया।

10. इसके बाद अपीलकर्ता ने बेदखली के आदेश दिनांक 14 दिसंबर 2008 को निष्पादित करने के लिए किराया नियंत्रक के समक्ष एक आवेदन दायर किया। 3 जून 2008 को किराया नियंत्रक ने कब्जे का वारंट जारी किया। अपीलीय अदालत ने 14 जून 2008 को निष्पादन पर रोक लगाने से इनकार कर दिया। इसके परिणामस्वरूप सिविल पुनरीक्षण आवेदन (2008 का आरए नंबर 3922) के रूप में उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही का दूसरा दौर शुरू हुआ, जिसके द्वारा उत्तरदाताओं ने किराए का अनंतिम निर्धारण करने वाले किराया नियंत्रक के आदेश दिनांक 14 नवंबर 2007, बेदखली के आदेश दिनांक 14 दिसंबर 2007 और अपीलीय प्राधिकारी के आदेश दिनांक 14 जून 2008 को निष्पादन कार्यवाही पर रोक लगाने से इनकार करते हुए चुनौती दी।

11. उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने 14 जून 2008 को सिविल रिवीजन को खारिज कर दिया, हालांकि तब तक, उत्तरदाताओं ने किराए की बकाया राशि के लिए 6.50 लाख रुपये की राशि जमा करने का दावा किया था। उच्च न्यायालय ने माना कि 31 मार्च 2008 को उसने अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित अंतरिम आदेश के खिलाफ नागरिक पुनरीक्षण को पहले ही खारिज कर दिया था और इसलिए एक नया आवेदन वर्जित था। इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने कहा कि बेदखली के आदेश के खिलाफ एक ठोस अपील अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष लंबित थी। अपीलीय प्राधिकारी को 28 फरवरी 2009 तक अपील का शीघ्र निपटान करने का निर्देश दिया गया था।

12. सिविल रिवीजन को खारिज करने के उच्च न्यायालय के आदेश के खिलाफ इस न्यायालय के समक्ष एक विशेष अनुमति याचिका दायर की गई थी। विशेष

अनुमति याचिका के लंबित रहने के दौरान अपीलीय प्राधिकारी ने 25 फरवरी 2009 को बेदखली के आदेश के खिलाफ अपील खारिज कर दी। उत्तरदाता दो महीने के भीतर संपूर्ण बकाया जमा करने के इस न्यायालय द्वारा पारित आदेश का पालन करने में विफल रहे। अंततः, विशेष अनुमति याचिका 2 अप्रैल 2012 को खारिज कर दी गई और इस न्यायालय द्वारा पहले पारित एक अंतरिम आदेश रद्द कर दिया गया।

13. इसके बाद सिविल रिवीजन एप्लिकेशन (आरए नंबर 3202/2009) के रूप में उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही का तीसरा दौर शुरू किया गया, जिसमें बेदखली के आदेश और प्रतिवादियों की अपील को खारिज करने वाले अपीलीय प्राधिकारी के आदेश पर सवाल उठाया गया था। उच्च न्यायालय ने अपने फैसले और आदेश दिनांक 29 अप्रैल 2015 द्वारा सिविल पुनरीक्षण की अनुमति दी है और बेदखली के आदेश को रद्द कर दिया है। उच्च न्यायालय ने मुख्य रूप से इस तथ्य पर भरोसा किया है कि मूल्यांकन के अनंतिम आदेश द्वारा किराया नियंत्रक ने उत्तरदाताओं को 1 जून 2005 से किराया जमा करने का निर्देश दिया था, हालांकि किरायेदार पर 1 नवंबर 2005 से डिफॉल्ट होने का आरोप लगाया गया था। चूंकि इस आधार पर अनंतिम मूल्यांकन के आदेश को त्रुटिपूर्ण माना गया है, इसलिए निष्कासन के परिणामी आदेश को कानून के विपरीत माना गया है। हालांकि, कार्यवाही को अब उपयोग न करने के आधार पर विचार करने के लिए भेज दिया गया है, जिस पर बेदखली की डिक्री भी मांगी गई है। इन कार्यवाहियों में उच्च न्यायालय के फैसले पर सवाल उठाया जाता है।

14. अपीलकर्ता की ओर से जो पहला अनुरोध किया गया है वह यह है कि 14 दिसंबर 2007 के बेदखली के आदेश की शुद्धता पर उच्च न्यायालय के समक्ष दायर पहले नागरिक पुनरीक्षण आवेदन में प्रश्न उठाया गया था। यह दावा किया गया कि 31 मार्च 2008 को आवेदन को खारिज करने की परिणति निष्कासन के आदेश को चुनौती देने के रूप में हुई। उच्च न्यायालय का 31 मार्च 2008 का आदेश अंतिम रूप ले चुका

है, इस न्यायालय के समक्ष कोई आगे की कार्यवाही नहीं होगी। इसलिए यह प्रस्तुत किया गया है कि अपील में बेदखली के आदेश को चुनौती 31 मार्च 2008 को नागरिक पुनरीक्षण आवेदन के खारिज होने के बाद टिक नहीं पाई। होप प्लांटेशन्स लिमिटेड बनाम तालुक लैंड बोर्ड, पीरमाडे और अन्य 3 और नारायण दत्त तिवारी बनाम रोहित शेखर और अन्य 4 में इस न्यायालय के निर्णयों में विस्तृत रूप से जारी किए गए एस्टॉपेल के सिद्धांत को ध्यान में रखते हुए इस प्रस्तुतिकरण को और अधिक पुष्ट करने की मांग की गई थी।

15. प्रस्तुतिकरण को संबोधित करने के लिए, शुरुआत में यह नोट करना आवश्यक होगा कि 14 नवंबर 2007 को किराया नियंत्रक द्वारा किए गए अनंतिम मूल्यांकन का अनुपालन करने में उत्तरदाताओं की विफलता के बाद, बेदखली का आदेश 14 दिसंबर 2007 को पारित किया गया था। उत्तरदाताओं ने बेदखली के आदेश के खिलाफ अपील दायर की और 7 जनवरी 2008 को जमा राशि के अधीन सशर्त रोक लगा दी गई। उत्तरदाताओं ने जमा की शर्त में संशोधन और समय विस्तार के लिए आवेदन दायर किया। जब दोनों आवेदन अपीलीय न्यायालय द्वारा खारिज कर दिए गए तो उन्होंने अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का उपयोग करते हुए उच्च न्यायालय के समक्ष कार्यवाही शुरू की। निस्संदेह, नागरिक पुनरीक्षण के ढांचे में बेदखली के आदेश के साथ-साथ अपीलीय प्राधिकारी द्वारा 7 जनवरी 2008 (सशर्त स्थगन देना) और 18 फरवरी 2008 (संशोधन और विस्तार के लिए आवेदन को खारिज करना) को चुनौती शामिल थी।). उस स्तर पर, उत्तरदाताओं ने पहले ही बेदखली के आदेश के खिलाफ अपीलीय उपाय लागू कर दिया था, बेदखली के आदेश को वास्तविक चुनौती नागरिक पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय के समक्ष समानांतर कार्यवाही का विषय नहीं हो सकती थी। बेदखली के आदेश के खिलाफ अपील की गई है, यह मानना स्वाभाविक होगा कि उत्तरदाताओं को उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण में बेदखली के अंतिम आदेश पर सवाल उठाने

से पहले अपीलिय उपाय का उपयोग करना होगा। इसके अलावा, अपील वापस नहीं ली गई। पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय के समक्ष उत्तरदाताओं द्वारा चुनौती का दायरा उन शर्तों के संबंध में था जो अपीलिय प्राधिकारी द्वारा बेदखली के आदेश के संचालन पर रोक लगाने के लिए लगाई गई थीं। उत्तरदाता जमा राशि की शर्त और उन शर्तों को लागू करने वाले अपने आदेश को संशोधित करने से अपीलिय प्राधिकारी के इनकार से व्यथित थे। पुनरीक्षण उस सीमित क्षेत्र को पार कर गया और 31 मार्च 2008 के उच्च न्यायालय के फैसले को 14 दिसंबर 2007 के बेदखली के आदेश पर पर्दा डालने वाला मानना अनुचित होगा। बेदखली के आदेश के खिलाफ दायर अपील अभी भी लंबित थी और यह मानने का कोई कारण नहीं है कि किरायेदारों द्वारा अपीलिय उपाय का सहारा लेने के बावजूद, उच्च न्यायालय ऐसा करेगा; अधिनियम की धारा 1 एस(एल)(बी) के तहत अपील के वैधानिक अधिकार के प्रयोग में अपीलिय प्राधिकारी द्वारा क्षेत्राधिकार के प्रयोग पर रोक लगाना।

16. कानून में स्थिति को लेकर कोई विवाद नहीं हो सकता. होप प्लांटेशन्स लिमिटेड (सुप्रा) का निर्णय निम्नलिखित टिप्पणियों में सिद्धांत तैयार करता है:

"26., जब कार्यवाही अंतिम रूप ले लेती है तो पक्ष निर्णय से बंधे होते हैं और उस पर सवाल उठाने से रोक दिए जाते हैं। वे कार्रवाई के उसी कारण पर फिर से मुकदमा नहीं कर सकते हैं और न ही वे किसी भी मुद्दे पर मुकदमा कर सकते हैं जो पहले मुकदमे में निर्णय के लिए आवश्यक था। ये दो पहलू हैं "कार्रवाई पर रोक" और "मुद्दे पर रोक"। ये दो शब्द सामान्य कानून मूल के हैं। फिर, एक बार जब कोई मुद्दा अंतिम रूप से निर्धारित हो जाता है, तो पार्टियां बाद में उसी मुकदमे में आगे तर्क नहीं दे सकती हैं या यह दिखाने के लिए निर्देशित अतिरिक्त सबूत नहीं दे सकती हैं कि मुद्दा गलत तरीके से

निर्धारित किया गया था। उनका एकमात्र उपाय यदि उपलब्ध हो तो उच्च मंच पर जाना है। पार्टियों के बीच मुद्दे का निर्धारण, जैसा कि ऊपर बताया गया है, एक मुद्दे पर रोक को जन्म देता है..."

नारायण दत्त तिवारी (सुप्रा) मामले में दो विद्वान न्यायाधीशों की खंडपीठ के बाद के फैसले में, यह माना गया है कि न्यायिक न्याय और रचनात्मक न्याय के सिद्धांत समान कार्यवाही के क्रमिक चरणों पर भी लागू होते हैं। हालाँकि, वर्तमान मामले में यह सिद्धांत इस साधारण कारण से लागू नहीं होगा कि बेदखली के आदेश की वैधता अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष धारा 15 (आई) (बी) के तहत वैधानिक अपील का विषय था। उचित रूप से समझा जाए तो, अपील के लंबित रहने के दौरान उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण आवेदन का दायरा, उन शर्तों से संबंधित था जो अपीलीय प्राधिकारी द्वारा बेदखली के आदेश पर रोक लगाने के लिए लगाई गई थीं। इसलिए उच्च न्यायालय के 31 मार्च 2008 के फैसले को अपीलीय प्राधिकारी द्वारा बेदखली के आदेश पर रोक लगाने के लिए लगाई गई शर्तों की वैधता पर लिया गया एक दृष्टिकोण माना जाएगा, न कि बेदखली के आदेश की वैधता के संबंध में जो अपील में विचाराधीन था। इसलिए हम अपीलकर्ता की ओर से आग्रह किए गए पहले निवेदन में योग्यता नहीं पाते हैं।

17. मामले का अगला पहलू धारा 13 के प्रावधानों से उत्पन्न होता है। जहाँ तक यह महत्वपूर्ण है, धारा 13 निम्नानुसार प्रावधान करती है:

"13. किरायेदारों की बेदखली.- (1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले या बाद में या अन्यथा पारित डिक्री के निष्पादन में किसी भवन या किराए की भूमि के कब्जे वाले किरायेदार को वहाँ से बेदखल नहीं किया जाएगा और चाहे किरायेदारी की समाप्ति से पहले या बाद में, इस

धारा के प्रावधानों के अनुसार, या बाद में संशोधित पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत किए गए आदेश के अनुसरण में।

(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 देय है उसके अगले महीने के अंतिम दिन तक:

बशर्ते कि यदि किरायेदार उचित सेवा 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 की दर से ब्याज का भुगतान या टेंडर करता है, यह माना जाएगा कि किरायेदार ने उपरोक्त समय के भीतर किराया का विधिवत भुगतान या टेंडर कर दिया है।

XXXXX

XXXXX

XXXXX

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:

बशर्ते कि नियंत्रक किरायेदार को मकान मालिक को इमारत या किराए की जमीन पर कब्जा करने के लिए उचित समय दे सकता है और ऐसा समय बढ़ा सकता है ताकि कुल मिलाकर तीन महीने से अधिक न हो।

18. धारा 13 की उप-धारा (1) में ऐसे किरायेदार को बेदखल करने पर रोक है, जो धारा के प्रावधानों के अलावा किसी भवन या किराए की जमीन पर काबिज है, पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 की धारा 13 के तहत पारित एक आदेश के अनुसरण में। एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे उप-धारा (2) के तहत किराया नियंत्रक को आवेदन करना होगा। उप-धारा (2) का खंड (i) किराया नियंत्रक को बेदखली का आदेश पारित करने का अधिकार देता है (किरायेदार को मकान मालिक को कब्जे में लेने का निर्देश देना), यदि किरायेदार ने किरायेदारी के समझौते में तय समय की समाप्ति के 15 दिनों के भीतर उसके द्वारा देय किराया का भुगतान नहीं किया है या जमा नहीं किया है, या जहां कोई समझौता नहीं है, उस महीने के अगले महीने के आखिरी दिन तक, जिसके लिए किराया देय है। उप-धारा (2) के खंड (i) का प्रावधान एक रियायत की प्रकृति में है जिसके द्वारा विधायिका ने एक काल्पनिक कल्पना पेश की है। काल्पनिक कथा उत्पन्न होती है जहां किरायेदार बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई में किराए की बकाया राशि का भुगतान करता है या एक साथ छह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज और किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए आवेदन की लागत का भुगतान करता है। यदि यह शर्त पूरी हो जाती है, तो जो कल्पना सामने आती है वह यह है कि किरायेदार को "उपरोक्त समय के भीतर" किराया का विधिवत भुगतान या टेंडर किया हुआ माना जाएगा। अभिव्यक्ति "उपरोक्त समय के भीतर" स्पष्ट रूप से किराए के भुगतान के लिए समय के

संदर्भ में है जो प्रावधान के शुरू होने से ठीक पहले उपधारा (2) के खंड (i) के मूल भाग में निर्धारित है।

19. इसलिए स्थिति यह है कि किरायेदार को किरायेदारी के समझौते में तय समय की समाप्ति के 15 दिनों के भीतर या उसके अभाव में "उसके अगले महीने की आखिरी तारीख तक" किराया देना होगा या जमा करना होगा, जिसके लिए किराया देय है"। यदि किरायेदार ऐसा करने में विफल रहता है, तो मकान मालिक द्वारा स्थानांतरित किए जाने पर किराया नियंत्रक को किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने का अधिकार है। हालांकि, प्रावधान की शर्तों के अनुपालन पर इस परिणाम से बचा जा सकता है। इससे पहले कि कोई किरायेदार प्रावधान के लाभ का दावा कर सके, यह आवश्यक है कि इसकी शर्तों का पालन किया जाए। जहां किराया नियंत्रक द्वारा किए जा रहे मूल्यांकन पर किरायेदार ने बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए ब्याज और लागत के साथ किराए की बकाया राशि का भुगतान किया है या प्रस्तुत किया है, कानून की एक काल्पनिक कथा द्वारा, यह माना जाएगा कि किरायेदार ने वैधानिक प्रावधान में निर्धारित अवधि के भीतर किराया का विधिवत भुगतान या टेंडर कर दिया है। परंतुक का लाभ प्राप्त करने के लिए, पहले नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किया जाना चाहिए; दूसरा, किराया नियंत्रक के आदेश के अनुसार किरायेदार द्वारा किराए, ब्याज और लागत का भुगतान या टेंडर करना और तीसरा, ऐसा भुगतान या टेंडर बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर होना चाहिए। लेकिन प्रावधान के अनुसार, डिफॉल्ट किरायेदार को किराए का भुगतान करने में चूक के लिए बेदखली के आदेश का सामना करना पड़ सकता है। प्रावधान एक रियायत देता है लेकिन किरायेदार को दी गई रियायत का लाभ उसकी शर्तों के अनुपालन के अधीन देता है। यदि किरायेदार शर्तों का अनुपालन करता है, तो काल्पनिक कल्पना अस्तित्व में आती है। यदि किरायेदार शर्तों को पूरा करने में विफल

रहता है, तो किराया नियंत्रक को बेदखली का आदेश देने का अधिकार होगा। बेदखली के परिणाम भुगतने से खुद को बचाने के लिए, किरायेदार के पास बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित किराया, ब्याज और लागत का भुगतान करने या भुगतान करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। यदि वह ऐसा करने में विफल रहता है, तो किरायेदार को उस काल्पनिक कथा का लाभ नहीं मिलेगा जिसके द्वारा भुगतान में चूक के परिणाम से बचा जा सकता है।

20. राकेश वधावन और अन्य में. जगदम्बा इंडस्ट्रियल कॉर्पोरेशन और अन्य 5, इस न्यायालय के दो विद्वान न्यायाधीशों की एक पीठ ने धारा 13(2)(i) के प्रावधानों की व्याख्या की। इसके निष्कर्षों को संक्षेप में इस प्रकार प्रस्तुत किया गया:

"संक्षेप में, हमारे निष्कर्ष हैं:

1. धारा 13(2)(i) परंतुक में, शब्द "नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन" न केवल "आवेदन की लागत" शब्द को बल्कि वाक्य के पूरे पूर्ववर्ती भाग को योग्य बनाता है, यानी "किराया का बकाया और आवेदन की लागत के साथ ऐसे बकाया पर छह प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज"।
2. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13(2) (i) का प्रावधान नियंत्रक पर (i) किराए के बकाया, (ii) ऐसे बकाया पर ब्याज, का आकलन करने का दायित्व डालता है। और (iii) आवेदन की लागत और फिर अंतरिम या अनंतिम आदेश के माध्यम से राशि की मात्रा निर्धारित करें, जिसे किरायेदार को नियंत्रक द्वारा "मूल्यांकन" के ऐसे आदेश के पारित होने के बाद "सुनवाई की पहली तारीख" पर भुगतान करना होगा या निविदा देनी होगी ताकि प्रावधान की आवश्यकता को पूरा किया जा सके।

3. आवश्यक रूप से, "आवेदन की पहली सुनवाई की तारीख" का अर्थ नियंत्रक द्वारा ऐसे आदेश की तारीख के बाद आने वाली तारीख होगी।
4. किरायेदार द्वारा अनुपालन करने में विफलता पर, कुछ भी नहीं किया जाना बाकी है और बेदखली का आदेश दिया जाएगा। यदि किरायेदार अनुपालन करता है, तो नियंत्रक के समक्ष मकान मालिक और किरायेदार द्वारा उठाई गई दलीलों के आलोक में किराए की बकाया राशि के विवाद पर अंतिम निर्णय के लिए जांच जारी रहेगी।
5. यदि नियंत्रक द्वारा अंतिम निर्णय प्रावधान के तहत पारित उसके अंतरिम या अनंतिम आदेश से भिन्न होता है, तो किसी दिए गए मामले की तथ्य स्थिति के आधार पर निम्नलिखित दो आदेशों में से एक किया जा सकता है। यदि किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि अधिक पाई जाती है, तो नियंत्रक धन वापसी का निर्देश दे सकता है। दूसरी ओर, यदि किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि कम या कम पाई जाती है, नियंत्रक एक सशर्त आदेश पारित कर सकता है जिसमें किरायेदार को घाटे की राशि का भुगतान करने या निविदा देने के लिए उचित समय देकर मकान मालिक को परिसर पर कब्जा करने का निर्देश दिया जा सकता है, अन्यथा वह बेदखल होने के लिए उत्तरदायी होगा। अनुपालन उसे बेदखली से बचाएगा।
6. किरायेदार को घाटा पूरा करने का अवसर देने के लिए विवेक का प्रयोग करते समय, नियंत्रक द्वारा ध्यान में रखे जाने वाले प्रासंगिक कारकों में से एक होगा, क्या किरायेदार ने कार्यवाही के लंबित रहने के

दौरान महीने-दर-महीने देय किराए का पर्याप्त नियमितता के साथ भुगतान किया है या निविदा दी है।"

21. वधावन (सुप्रा) में निर्णय में कहा गया है कि धारा 13 की उप-धारा (2) के खंड (i) के प्रावधानों के तहत किराया नियंत्रक किराए, ब्याज और मुकदमे की लागत के बकाया का आकलन करने के लिए बाध्य है, जिसे किरायेदार को सुनवाई की पहली तारीख पर भुगतान करना होगा। यदि किराए की बकाया राशि की मात्रा या किराए की दर के बारे में कोई विवाद उठाया जाता है तो नियंत्रक शुरू में एक अनंतिम मूल्यांकन करेगा। अनंतिम मूल्यांकन दलीलों या उपलब्ध अन्य सामग्री के आधार पर नियंत्रक द्वारा बनाए गए प्रथम दृष्टया दृष्टिकोण पर आधारित है। नियंत्रक द्वारा निर्धारित ऐसी राशि किरायेदार द्वारा नियंत्रक द्वारा पारित अनंतिम आदेश की तारीख के बाद सुनवाई की पहली तारीख पर भुगतान की जानी चाहिए। पहली सुनवाई की तारीख वह तारीख है जिस दिन नियंत्रक मामले में शामिल तथ्यों पर अपना दिमाग लगाता है। एक बार जब किराया नियंत्रक किराया, ब्याज और लागत का अनंतिम मूल्यांकन कर लेता है, तो किरायेदार को बेदखली के लिए आवेदन की सुनवाई की पहली तारीख पर अनंतिम मूल्यांकन की गई राशि का भुगतान या टेंडर करना आवश्यक होता है। अनंतिम निर्णय किराया नियंत्रक द्वारा बाद के अंतिम निर्णय के अधीन है। किराया नियंत्रक द्वारा अंतिम निर्णय यह माना जा सकता है कि निर्धारित बकाया राशि की मात्रा (i) वही है जो अनंतिम आदेश के तहत देय पाई गई थी; (ii) अनंतिम आदेश द्वारा निर्धारित सीमा से कम; या (iii) अनंतिम आदेश के तहत देय और देय राशि से अधिक। पहली स्थिति में, किराया नियंत्रक कार्यवाही समाप्त करने के लिए आगे बढ़ेगा। दूसरी स्थिति में, किराया नियंत्रक निर्देश दे सकता है कि अतिरिक्त जमा की गई राशि किरायेदार को वापस कर दी जाए (या भविष्य में देय भुगतानों के विरुद्ध समायोजित की जाए)। तीसरी स्थिति में, किराया नियंत्रक किरायेदार को राशि (घाटे में) जमा करने के लिए उचित समय का

अवसर देते हुए एक सशर्त आदेश पारित कर सकता है, जिसमें विफल रहने पर किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। ऐसा आदेश पारित करते समय किराया नियंत्रक किरायेदार को मूल्यांकन के अंतिम आदेश के संदर्भ में घाटे की भरपाई करने का अवसर देता है। मूल्यांकन के अंतिम आदेश के संदर्भ में, किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित अवधि के भीतर किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि किरायेदार को बेदखली के आदेश के परिणाम से बचाएगी।

22. वधावन (सुप्रा) में फैसले की बाद में विनोद कुमार बनाम प्रेमलता⁶ में इस न्यायालय के तीन विद्वान न्यायाधीशों की पीठ द्वारा पुनः पुष्टि की गई।

23. हरजीत सिंह उप्पल बनाम अनूप बंसल मामले में दो विद्वान न्यायाधीशों की खंडपीठ के बाद के फैसले में, इस न्यायालय ने अपील के वैधानिक अधिकार के प्रभाव पर विचार किया जो धारा 15(1)(बी) के तहत किरायेदार को उपलब्ध है। धारा 15(1)(बी) निम्नलिखित शर्तों में है:

"15. राज्य सरकार द्वारा अधिकारियों पर अपीलीय प्राधिकार का अधिकार।-

(1)(ए)

(बी) नियंत्रक द्वारा पारित आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति, ऐसे आदेश की तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर या अपीलीय प्राधिकारी द्वारा लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों से लंबी अवधि के लिए अनुमति दे सकता है, अधिकार क्षेत्र वाले अपीलीय प्राधिकारी को लिखित रूप में अपील करना पसंद करें। पंद्रह दिनों की अवधि की गणना करने में जिस आदेश के विरुद्ध अपील की गई है उसकी

प्रमाणित प्रति प्राप्त करने में लगने वाला समय शामिल नहीं किया जाएगा।"

उस मामले में, मकान मालिक, जो इस न्यायालय के समक्ष प्रतिवादी था, ने किराए के भुगतान में चूक के आधार पर किरायेदार पर बेदखली का मुकदमा दायर किया था। किराया नियंत्रक ने ब्याज और लागत सहित बकाया किराए का एक अनंतिम निर्धारण किया, जिसे निर्धारित तिथि तक जमा करने का निर्देश दिया गया। किरायेदार ने इस आधार पर आदेश वापस लेने के लिए आवेदन किया कि उसने मकान मालिक को जो भुगतान किया था उस पर विचार नहीं किया गया था। किराया नियंत्रक ने आवेदन खारिज कर दिया और, किरायेदार द्वारा अनंतिम मूल्यांकन के आदेश का पालन करने में विफलता पर, बेदखली का आदेश पारित किया गया। किरायेदार ने धारा 15(1) (बी) के तहत अपील दायर की। अपीलीय प्राधिकारी ने माना कि अनंतिम मूल्यांकन का आदेश रद्द किया जा सकता है। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा किराया नियंत्रक को नए सिरे से अनंतिम मूल्यांकन निर्धारित करने का निर्देश देते हुए रिमांड का आदेश पारित किया गया था। उच्च न्यायालय के समक्ष मकान मालिक द्वारा एक पुनरीक्षण में, एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने माना कि चूंकि किरायेदार ने आदेश की तारीख और भुगतान के लिए तय की गई तारीख के बीच की अवधि के दौरान अनंतिम किराया तय करने वाले आदेश को चुनौती देने के उपाय का लाभ नहीं उठाया था, किराया नियंत्रक के पास बेदखली का आदेश देने के अलावा कोई विकल्प नहीं था। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण याचिका को स्वीकार करते हुए अपीलीय प्राधिकारी के आदेश को रद्द कर दिया और किराया नियंत्रक द्वारा पारित बेदखली के आदेश को बहाल कर दिया। इस न्यायालय ने अपील में कहा कि किराया नियंत्रक द्वारा अनंतिम किराए का निर्धारण बेदखली के आदेश का आधार है, जहां किरायेदार अनंतिम मूल्यांकन के आदेश का पालन करने में विफल रहा है, फिर भी ऐसा आदेश इस अर्थ में अंतर्वर्ती है कि यह

मुख्य मामले को अंतिम रूप से निर्धारित नहीं करता है। इस न्यायालय के विचार में, हालांकि किरायेदार ने अंतरिम चरण में मूल्यांकन के अनंतिम आदेश को चुनौती नहीं दी होगी, लेकिन अंतिम आदेश के खिलाफ अपील में अनंतिम मूल्यांकन को चुनौती देने में कोई बाधा नहीं है:

"24.1949 किराया अधिनियम की धारा 15(1)(बी) को पढ़ने पर, हमें पीड़ित व्यक्ति के लिए कोई बाधा नहीं मिलती है, कि एक अंतरिम आदेश जिसकी अपील होने के बावजूद अपील नहीं की गई थी, उसे अंतिम आदेश की अपील में चुनौती नहीं दी जा सकती। हमारी राय में, धारा 15(1)(बी) पीड़ित व्यक्ति के लिए अंतरिम आदेश के खिलाफ अपील करना अनिवार्य नहीं बनाती है और यदि वह ऐसा नहीं करता है, तो अंतिम आदेश को चुनौती देने पर उसका अधिकार जब्त हो जाता है।

25. यह सच है कि यदि अनंतिम किराया निर्धारित करने वाले आदेश का अनुपालन नहीं किया जाता है, तो बेदखली का आदेश स्वाभाविक रूप से होता है, लेकिन जब किरायेदार बेदखली के आदेश को चुनौती देता है और उसमें अनंतिम किराए के निर्धारण के आदेश को भी चुनौती देता है-बेदखली का आदेश, अपनी प्रकृति में, अनंतिम किराया तय करने वाले आदेश की शुद्धता पर निर्भर है और धारा 15(1)(बी) में इसके विपरीत कोई संकेत नहीं है - अपीलीय प्राधिकारी को ऐसे अनंतिम आदेश जारी होने पर उसकी सत्यता की जांच करने के लिए स्वतंत्र होना चाहिए।"

24. कानून में जो स्थिति उभरती है वह यह है कि एक बार किराया नियंत्रक ने किराए, ब्याज और लागत के बकाया का अनंतिम मूल्यांकन कर लिया है, तो किरायेदार को बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर निर्धारित राशि जमा करनी होगी।

ऐसा करने वाले किरायेदार को धारा 13(2)(i) के मूल प्रावधान द्वारा निर्धारित समय के भीतर किराया का विधिवत भुगतान या टेंडर किया हुआ माना जाएगा। एक किरायेदार अनंतिम मूल्यांकन के आदेश की शर्तों का पालन करने में विफल रहता है, उसके बाद धारा 13(2)(i) के तहत प्रावधान के माध्यम से किरायेदार को दी गई रियायत का लाभ नहीं उठा सकता है, और बेदखली के आदेश के लिए उत्तरदायी होगा। हालाँकि, बेदखली के आदेश का सामना करने के बाद, किरायेदार धारा 15(1)(बी) के तहत अपील के वैधानिक उपाय का हकदार है। अनंतिम मूल्यांकन का निर्धारण निष्कासन के आदेश की नींव है (जो अनंतिम मूल्यांकन की शर्तों के गैर-अनुपालन से उत्पन्न होता है), बेदखली के आदेश के खिलाफ अपील में किरायेदार अनंतिम मूल्यांकन के आदेश की शुद्धता पर सवाल उठाने का हकदार है। यह निष्कासन का आदेश पारित होने के बाद भी उपलब्ध है। हरजीत सिंह उप्पल (सुप्रा) का मानना है कि बेदखली का आदेश पारित होने पर अधिकार खत्म नहीं होता है।

25. वर्तमान मामले में, अपीलकर्ता द्वारा दायर बेदखली की याचिका इस आधार पर आगे बढ़ी कि किराया 1 नवंबर 2005 से बकाया था। याचिका में कहा गया कथन निम्नलिखित था:

"(ए) कि प्रतिवादियों ने न तो 01.11.2005 से 31.05.2006 से 25,000/- रुपये प्रति माह की दर से और 01.06.2006 से आगे 28,000/- रुपये प्रति माह की दर से देय किराए का भुगतान किया है। याचिकाकर्ता के पक्ष में प्रतिवादियों द्वारा जारी किए गए चेक अनादरित हो गए हैं।"

26. किराया नियंत्रक ने अपने आदेश दिनांक 14 नवंबर 2007 द्वारा प्रतिवादी को 1 जून 2005 से याचिका दायर होने तक किराए की बकाया राशि जमा करने के

लिए कहा और इसके बाद आदेश पारित होने तक 19,000 रुपये प्रति वर्ष की दर से 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज और 14 दिसंबर 2007 को लागत 500 रुपये निर्धारित की गई। यद्यपि किराया 1 जून 2005 से जमा करने का निर्देश दिया गया था (न कि 1 नवंबर 2005) लेकिन यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि किरायेदार को केवल 19,000 रुपये प्रति माह जमा करने के आदेश का लाभ मिला (31 मई 2006 तक 25,000 रुपये प्रति माह और उसके बाद 28,000 रुपये प्रति माह के सहमत किराए के विपरीत)। उत्तरदाताओं ने निर्धारित अवधि के भीतर कुछ भी जमा नहीं किया - स्वीकृत राशि भी नहीं। सिविल रिवीजन की सुनवाई के दौरान, अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष स्वीकार किया कि 1 जून 2005 से बकाया का निर्धारण गलत था क्योंकि किराया नियंत्रक को 1 नवंबर 2005 से ही बकाया का निर्धारण करना चाहिए था। उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणियों में रियायत दर्ज की है:

"... मकान मालिक के वकील यह स्वीकार करने के लिए तैयार हैं कि किराया नियंत्रक ने इसका संदर्भ देकर गलती की है कि इसके द्वारा निर्धारित किराया अर्थात् रु. 19,000/- 01.06.2005 से देय होगा और यह केवल 01.11.2005 से होना चाहिए था।"

इसी आधार पर हाई कोर्ट ने यह टिप्पणी की:

"...मैंने पहले ही देखा है कि मकान मालिक का वकील मेरे सामने इस बात से इनकार नहीं करता है कि 01.06.2005 से किराया देने का निर्देश एक गलती थी। अनंतिम किराये का निर्धारण केवल किराये की दर के संदर्भ में नहीं बल्कि किराये की मात्रा के आधार पर भी किया जा सकता है। उस अवधि के संदर्भ में जब कोई डिफॉल्ट नहीं था, किराए की मात्रा त्रुटिपूर्ण थी और इस तरह के निष्कर्ष की शुद्धता निश्चित रूप

से अपीलीय फोरम में चुनौती के लिए अतिसंवेदनशील थी। अपीलीय प्राधिकारी को यह देखना चाहिए था कि यदि यह स्वीकार किया गया कि किरायेदार केवल 01.11.2005 से डिफॉल्ट था, 30 महीने के लिए बकाया का भुगतान गलती थी, तो इसे रद्द किया जा सकता था। इसकी परिणामी प्रासंगिकता उस आदेश के कथित गैर-अनुपालन के लिए पारित बेदखली के आदेश को रद्द करने के लिए भी थी, जो गलत था। यदि अनंतिम किराए के निर्धारण का पहला आदेश गलत था और रद्द किया जा सकता था, तो गैर-अनुपालन के लिए निष्कासन का परिणामी आदेश भी रद्द किया जाना तय था।"

क्या उच्च न्यायालय का यह दृष्टिकोण सही था?

27. धारा 13 के प्रावधानों की व्याख्या के लिए व्याख्या की एक पंक्ति वह है जो उत्तरदाताओं की ओर से सुझाई गई है। इस व्याख्या के अनुसार (जो हरजीत सिंह उप्पल (सुप्रा) में टिप्पणियों से समर्थन प्राप्त करना चाहता है), किरायेदार किराया नियंत्रक द्वारा पारित अनंतिम मूल्यांकन के आदेश को अनदेखा करने के लिए स्वतंत्र होगा और गैर-अनुपालन के लिए बेदखली का आदेश पारित होने पर, धारा 15(1)(बी) के तहत अपील के उपाय को आगे बढ़ाने के लिए। व्याख्या की इस पंक्ति के अनुसार, व्यापक धारा 15(1)(बी) में अपील में किरायेदार यह प्रदर्शित कर सकता है कि अनंतिम मूल्यांकन का आदेश गलत था और उसके परिणामस्वरूप, बेदखली का आदेश विफल हो जाना चाहिए। मुद्दा यह है कि क्या ऐसी व्याख्या को सभी मामलों में अनिवार्य रूप से अपनाया जाना चाहिए। हमारे विचार में, धारा 13 के प्रावधानों की व्याख्या से किरायेदार और मकान मालिक के अधिकारों के बीच उचित संतुलन आना चाहिए। एक ओर, किरायेदार को मकान मालिक द्वारा असंगत मांग के अधीन होने और परिणामस्वरूप बेदखली के अन्यायपूर्ण फैसले से पीड़ित होने से बचाने की आवश्यकता है। दूसरी ओर,

मकान मालिक को उन युक्तियों से बचाने की आवश्यकता है जो एक अड़ियल किरायेदार किराए के भुगतान के लिए मकान मालिक के उचित दावों को विफल करने के लिए नियम पुस्तिका में हर हथकंडा अपनाकर अपना सकता है। इस न्यायालय द्वारा वधावन (सुप्रा) में दिए गए फैसले और विनोद कुमार (सुप्रा) में तीन न्यायाधीशों की पीठ द्वारा पुनः पुष्टि किए जाने से किराया नियंत्रक के कार्य में हस्तक्षेप करके एक उचित संतुलन बनता है, जो अनंतिम आधार पर किराया, ब्याज और लागत का बकाया निर्धारित करता है। यह निर्धारण एक ओर यह सुनिश्चित करता है कि जहां किरायेदार को मकान मालिक की अन्यायपूर्ण मांग से सुरक्षा मिलती है, वहीं बदले में मकान मालिक किरायेदार द्वारा संपत्ति के उपयोग और कब्जे के कारण देय उचित देय राशि से वंचित नहीं होता है। किराया नियंत्रक द्वारा अनंतिम निर्धारण किए जाने पर, किरायेदार को बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई पर मांग की राशि जमा करनी होगी। ध्यान में रखने की आवश्यकता यह है कि 13(2)(i) के तहत प्रावधान एक रियायत है, और यह भी कि यह एक अनंतिम "मूल्यांकन" पर आधारित है। यदि कोई किरायेदार धारा 3(2)(आई) के तहत दिए गए मापदंडों के भीतर किराया बकाया होने की बात स्वीकार करता है, तो उसे तुरंत बेदखल किया जा सकता है। रियायत का लाभ उठाने के लिए, अनंतिम "आकलन" का अनुपालन किया जाना चाहिए। यदि किरायेदार ऐसा करता है तो भुगतान समय के भीतर किया गया माना जाएगा। यदि किरायेदार ऐसा करने में विफल रहता है, तो किराया नियंत्रक को बेदखली का आदेश पारित करने का अधिकार है। जिस तरीके से गलत अनंतिम "मूल्यांकन" का समाधान किया जाएगा, वह वक्लावन और विनोकल कुमार {सुप्रा} में निर्धारित किया गया है। किराया नियंत्रक के आदेश का अनुपालन करने पर किरायेदार को कोई राहत नहीं मिलेगी। जब किराया नियंत्रक बाद में देय किराए का अंतिम निर्धारण करता है, यदि यह पाया जाता है कि किरायेदार ने अधिक राशि का भुगतान किया है, तो किराया नियंत्रक, जैसा भी मामला

हो, रिफंड या समायोजन के लिए निर्देश जारी कर सकता है। एक किरायेदार जो किराया नियंत्रक द्वारा अनंतिम मूल्यांकन के आदेश का अनुपालन करता है, उसे बेदखली के खिलाफ संरक्षित किया जाना है। साथ ही, किरायेदार किराया नियंत्रक द्वारा किए गए मूल्यांकन को चुनौती देने का हकदार है। एक किरायेदार जो अनंतिम मूल्यांकन के आदेश का पालन करने में विफल रहता है, उसे बेदखली के आदेश के खिलाफ संरक्षित नहीं किया जाएगा। हालाँकि, यह किरायेदार को अपील के अधिकार से वंचित नहीं करेगा, जैसा कि हरजीत सिंह उप्पल (सुप्रा) में माना गया है।

28. किरायेदार देय किराए के संबंध में जो विवाद उठाना चाहता है, वह कई पहलुओं से जुड़ा हो सकता है। किराये की दर को लेकर विवाद हो सकता है। जिस अवधि में किराया नहीं चुकाया गया है उस पर विवाद हो सकता है। जहां किरायेदार ने स्वीकार किया है कि किराया देय है और कम से कम एक निश्चित अवधि के लिए देय है, तो यह आवश्यक है कि न्यायालय को एक व्याख्या अपनानी चाहिए जो किरायेदार को मकान मालिक के उचित दावे को पराजित करने की अनुमति नहीं देती है। वर्तमान मामला ऐसी स्थिति का एक वस्तुगत उदाहरण है। पार्टियों के बीच पट्टा समझौते में 31 मई 2006 को समाप्त होने वाले पट्टे के पहले वर्ष के लिए 25,000 रुपये के किराए का प्रावधान था, और जिसे शेष दो वर्षों के लिए बढ़ाकर 28,000 रुपये किया जाना था। किराया नियंत्रक ने किरायेदार को केवल 19,000 रुपये की राशि (पहले वर्ष के लिए मूल किराए के घटक का प्रतिनिधित्व करते हुए, शेष 6,000 रुपये की राशि फर्नीचर और फिक्स्चर के लिए) जमा करने का निर्देश दिया। 14 नवंबर 2007 को किराया नियंत्रक द्वारा अपना अनंतिम निर्धारण करने के बाद किरायेदार ने मूलतः निर्धारण के उस हिस्से पर विवाद करने की मांग की जिसके द्वारा किराया नियंत्रक ने 1 जून 2005 से देय और देय राशि तय की थी। समीक्षा याचिका में किरायेदार द्वारा की गई प्रार्थना से संकेत मिलता है कि किरायेदार के अनुसार भी, किराया देय था और कम से कम

उस अवधि के लिए भुगतान किया जाना था, जिसका उल्लेख उसमें किया गया था। बेदखली के आदेश के खिलाफ दायर अपील में, किरायेदार को बकाया राशि जमा करने और मासिक आधार पर बाद की अवधि के लिए किराए का भुगतान जारी रखने के लिए सशर्त रोक की अनुमति दी गई थी। किरायेदार इस आदेश का पालन करने में विफल रहा। संशोधन और समय विस्तार के लिए एक आवेदन दायर किया गया था जिसे अपीलीय न्यायालय ने खारिज कर दिया था। अस्वीकृति आदेश के विरुद्ध सिविल रिवीजन को भी उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया। अपीलकर्ता ने विशेष अनुमति याचिका में एक तालिका प्रदान की है जिसमें उत्तरदाताओं द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में किराए और फर्नीचर और फिक्स्चर दोनों के लिए जारी किए गए चेक थे जो बाउंस हो गए थे। इसे नीचे निकाला गया है:

प्रतिवादियों द्वारा याचिकाकर्ता दलीप कौर के पक्ष में चेक जारी किए गए, जो बाउंस हो

गए:

एसआई.सं.	चेक नं.	राशि (Rs.)	दिनांकित	बैंक	अनादरण का कारण
1	055192	19,000/-	7.11.2005	बैंक ऑफ पंजाब	अपर्याप्त कोष
2	055194	19,000/-	7.12.2005	-do-	-do-
3	055196	19,000/	7.1.2006	-do-	-do-
4	055198	19,000/	7.2.2006	-do-	-do-
5	055200	19,000/	7.3.2006	-do-	-do-
6	069589	19,000/	7.4.2006	-do-	-do-
7	069404	19,000/	7.5.2006	-do-	-do-
8	069448	21,000/-	7.3.2008	बैंक ऑफ	-do-

				पंजाब/ संचुरियन बैंक	
9	069450	-do-	7.4.2008		-do-
10	069581	-do-	7.7.2008		-do-

उत्तरदाताओं द्वारा पुष्प रूप सिंह बराड़ के पक्ष में फर्नीचर और फिक्स्चर के लिए चेक जारी किए गए जो बाउंस हो गए:

एसआई.सं.	चेक नं.	राशि (Rs.)	दिनांकित	बैंक	अनादरण का कारण
<u>1</u>	<u>069449</u>	<u>7,000/-</u>	<u>7.3.2008</u>	<u>बैंक ऑफ</u> <u>पंजाब/</u> <u>एचडीएफसी</u> <u>बैंक</u>	अपर्याप्त कोष
<u>2</u>	<u>069576</u>	<u>7,000/-</u>	<u>7.4.2008</u>	-do-	-do-
<u>3</u>	<u>069582</u>	<u>7,000/-</u>	<u>7.7.2008</u>	-do-	-do-

अपीलकर्ता को परक्राम्य लिखत अधिनियम, 1881 की धारा 138 के तहत शिकायत दर्ज करने के लिए बाध्य किया गया था। वह एक विधवा है जिसे वैध रूप से बकाया राशि के उचित भुगतान को सुरक्षित करने के लिए दर-दर भटकना पड़ा है। प्रतिवादी मुकदमे का सामना कर रहे हैं और सीजेएम, लुधियाना द्वारा उन्हें जमानत दे दी गई है। उत्तरदाताओं के आचरण को 31 मार्च 2008 के उच्च न्यायालय के फैसले में देखा गया है जहां उच्च न्यायालय ने दर्ज किया है कि:

"...याचिकाकर्ताओं ने इस तथ्य को स्वीकार किया कि वे बकाया किराए का भुगतान करने में असमर्थ थे और पैसे की व्यवस्था करने के लिए एक महीने का और समय मांगा।"

उच्च न्यायालय ने आगे इस प्रकार टिप्पणी की:

"जैसा कि तथ्य खुद ही बता देंगे, याचिकाकर्ता बकाया किराया भुगतान करने के अपने दायित्व से बचने के लिए देरी करने की कोई न कोई रणनीति अपना रहे हैं। सबसे पहले, उन्होंने तर्क दिया कि चूंकि प्रतिवादी द्वारा 1.11.2005 से किराए की बकाया राशि की मांग की गई थी, इसलिए किराया नियंत्रक द्वारा उन्हें 1.6.2005 से निविदा देने के लिए नहीं कहा जा सका। जैसा भी हो, अपीलीय प्राधिकारी ने दिनांक 7.1.2008 के आदेश के तहत उन्हें स्टे दे दिया और याचिकाकर्ताओं को एक महीने की अवधि के भीतर किराया भुगतान करने की अनुमति दी। यदि किराया देने का कोई वास्तविक इरादा होता, तो याचिकाकर्ता अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना इसे जमा कर सकते थे और कोई भी अतिरिक्त भुगतान, यदि कोई हो, तो भविष्य के किराए के खिलाफ समायोजित किया जा सकता था। हालाँकि, उन्होंने बकाया किराया जमा करने के बजाय समय बढ़ाने की मांग की और बकाया किराए का केवल एक हिस्सा जमा करना चाहते थे।

यदि कोई समय विस्तार के लिए याचिकाकर्ताओं द्वारा दिए गए आवेदन को पढ़ता है, तो यह सुरक्षित रूप से अनुमान लगाया जा सकता है कि अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष, उन्होंने प्रत्येक कैलेंडर

माह के 7'हजे तक बाद की अवधि के लिए किराए के भुगतान के खिलाफ एक नई आपति पेश की थी। याचिकाकर्ता संभवतः यह सुझाव देना चाहते थे कि उन्हें केवल निष्कासन याचिका दायर करने तक बकाया किराए का भुगतान करने का निर्देश दिया जा सकता है, न कि बाद की अवधि के लिए।

इन परिस्थितियों में जब या तो याचिकाकर्ता धन की कमी के कारण किराया देने में असमर्थ हैं या वे जानबूझकर इसका भुगतान नहीं करना चाहते हैं, तो इस न्यायालय के पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के प्रयोग में लागू आदेशों में हस्तक्षेप करने का कोई मामला नहीं बनता है।"

अदालत के सामने मौजूद तथ्य इस बात में कोई संदेह नहीं छोड़ते कि किरायेदार की ओर से किराया नियंत्रक द्वारा पारित आदेश का पालन करने में जिद्दी और दृढ़ अनिच्छा थी, यहाँ तक कि अवधि के लिए किराया जमा न करने की सीमा तक भी, जिसके लिए यह स्वीकार्य रूप से देय और देय था। किरायेदार यहां तक दावा करने लगा कि अपीलीय अदालत के निर्देशानुसार केवल बकाया राशि जमा करने के लिए निर्देश जारी किया जा सकता है, न कि बाद के महीनों के लिए किराए के भुगतान के लिए। उत्तरदाताओं द्वारा सुझाई गई व्याख्या की पंक्ति को स्वीकार करने से ऐसी स्थिति पैदा होगी, जहां किराए की दर विवाद में नहीं है और किरायेदार स्वीकार करता है कि किराया एक निश्चित अवधि के लिए देय और देय है (बकाया राशि की मात्रा पर विवाद करते हुए) किराया नियंत्रक द्वारा अनंतिम आधार पर किए गए निर्धारण के अनुसरण में मकान मालिक को देय और देय किराए से वंचित किया जाएगा, जबकि किरायेदार बेदखली के आदेश के खिलाफ अपील के दौरान यह प्रदर्शित करने में सक्षम होने का मौका लेता है कि अवधि के एक निश्चित हिस्से के लिए प्रारंभिक निर्धारण देय नहीं था। हमारे विचार में इस तरह की व्याख्या धारा 13 के उद्देश्य और उद्देश्य और

वधावन (सुप्रा) में इस न्यायालय के फैसले के औचित्य को विफल कर देगी, जिसने मकान मालिक और किरायेदार के अधिकारों के बीच संतुलन बनाया है। यदि उत्तरदाताओं का इरादा एक निर्दिष्ट अवधि के लिए बकाया के दावे पर विवाद करने का था, तो उनके पास किराया जमा न करने का कोई कारण या औचित्य नहीं था। यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि धारा 13(2)(i) के तहत प्रावधान के माध्यम से किरायेदारों को दी जाने वाली विधायी रियायत सशर्त रूप से उपलब्ध है। बेदखली से बचने का हकदार होने के लिए, किरायेदार को निर्धारित शर्तों को पूरा करना होगा। "किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन" शब्द को "सही मूल्यांकन" के रूप में समझना उचित नहीं होगा। एक किरायेदार द्वारा देय बकाया का सही मूल्यांकन साक्ष्य दर्ज होने और निष्कर्ष निकालने के बाद ही किया जाएगा। तत्काल मूल्यांकन स्पष्ट रूप से अनंतिम है। यह साक्ष्य दर्ज होने से पहले ही बना दिया गया है। इसलिए ऐसे आकलन को कोई और अर्थ समझना और विस्तार देना अनुचित होगा। बकाया और देय किराया न चुकाने के लिए किरायेदार द्वारा हर तरह का बहाना बनाया गया। जैसा कि हमने पहले बताया है कि अपीलकर्ता को जो चेक जारी किए गए थे, वे अनादरित हो गए थे। मामले के इस दृष्टिकोण में, किरायेदार को हरित सिंह उप्पल (सुप्रा) मामले में इस न्यायालय के फैसले में निहित टिप्पणियों का लाभ नहीं मिल सकता है, क्योंकि वे किरायेदार की सहायता के लिए नहीं आएंगे, जिसने किराया नियंत्रक द्वारा किए गए निर्धारण के अनुसरण में स्वीकृत बकाया राशि भी जमा नहीं की है, भले ही प्रावधान केवल उन किरायेदारों को रियायत प्रदान करता है जिन्होंने इसका अनुपालन किया है। उच्च न्यायालय यह निर्धारित करते समय कि क्या किराया नियंत्रक का अनंतिम निर्धारण सही था या अन्यथा, इस स्थिति को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता था कि जबकि देय किराया 31 मई 2006 तक 25,000 रुपये प्रति माह था और 1 जून 2006 से 28,000 रुपये प्रति माह था, किराया नियंत्रक ने केवल 19,000 रुपये प्रति माह जमा करने का निर्देश

दिया था। उत्तरदाताओं ने निर्धारित अवधि के भीतर कुछ भी जमा नहीं किया और मई 2008 में की गई जमा राशि से उन्हें कोई लाभ नहीं होगा।

29. इन कारणों से, हमारा विचार है कि उच्च न्यायालय ने अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय और आदेश के खिलाफ पुनरीक्षण आवेदन की अनुमति देने और बेदखली के आदेश को रद्द करने में गलती की, उत्तरदाताओं द्वारा दायर सिविल रिवीजन खारिज किए जाने योग्य था और हम तदनुसार आदेश देते हैं।

30. हम तदनुसार अपील की अनुमति देते हैं और उच्च न्यायालय के 29 अप्रैल 2015 के आदेश को रद्द कर देते हैं। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पुष्टि के अनुसार किराया नियंत्रक द्वारा पारित बेदखली का आदेश तदनुसार बहाल किया जाएगा।

31. उत्तरदाताओं को अपीलकर्ता को 50,000 रुपये की लागत का भुगतान करना होगा।

दिव्या पांडे

अपील की अनुमति.

(यह अनुवाद एआई टूल: सुवास की सहायता से अनुवादक रुचिका गुलेच्छा द्वारा किया गया है)

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के लिए 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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।