

माननीय श्री वी. एम. जैन, न्यायमूर्ति के समक्ष

मेसर्स सरस पेपर पैक, -याचिकाकर्ता

बनाम

श्याम सुंदर, -उत्तरदाता

सीआर नंबर 1999 का 4201

12जुलाई, 2000

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 आदेश 15 नियम 5-प्रतिवादी सुनवाई की पहली तारीख को किराए के बकाया और देय मासिक किराए को जमा करने में विफल रहा-निचली अदालत ने बचाव पक्ष को खारिज कर दिया-प्रतिवादी द्वारा किसी भी प्रकार का कोई प्रतिनिधित्व नहीं किया गया-केवल इसलिए कि प्रतिवादी ने मुकदमे में कुछ दलीलें ली थीं, वह मुकदमे के लंबित रहने के दौरान देय मासिक राशि जमा नहीं करने का हकदार नहीं होगा-प्रतिवादी किराया जमा करने के लिए आगे समय का हकदार नहीं है-निचली अदालत का आदेश उचित है।

यह निर्धारित किया गया कि प्रतिवादी ने सुनवाई की पहली तारीख को न तो अपने द्वारा स्वीकार किए गए किराए के बकाया को जमा किया था और न ही उसने मुकदमे के लंबित रहने के दौरान देय मासिक किराए को जमा किया था, चाहे वह किसी भी देय राशि को स्वीकार कर रहा हो या नहीं।केवल इसलिए कि प्रतिवादी श्याम सुंदर द्वारा दायर दीवानी मुकदमे में याचिका दायर की गई थी कि मकान मालिक का कोई संबंध नहीं था और पक्षकारों के बीच किरायेदार प्रतिवादी को मुकदमे के लंबित रहने के दौरान देय मासिक राशि जमा नहीं करने का अधिकार नहीं देगा (भले ही प्रतिवादी ने मकान मालिक और पक्षकारों के बीच किरायेदार के संबंध से इनकार किया हो)।यह विशेष रूप से तब होता है जब प्रथम दृष्टया रिकॉर्ड में यह दिखाने के लिए सामग्री है कि प्रतिवादी ने श्याम अरोड़ा-वादी के पक्ष में किराए के लिए दो चेक जारी किए थे।इसी तरह, केवल इसलिए कि श्रीमती द्वारा दायर दीवानी मुकदमे में। भारती अरोड़ा और एक अन्य, प्रतिवादी ने याचिका दायर की थी कि विचाराधीन इमारत 10 साल से अधिक पुरानी है और इसलिए दीवानी अदालत को वर्तमान मुकदमे पर विचार करने और निर्णय लेने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, प्रतिवादी के लिए सुनवाई की पहली तारीख को उसके द्वारा स्वीकार किए गए किराए के बकाया को जमा नहीं करने और मुकदमे के निर्णय तक एक निर्दिष्ट अवधि के भीतर देय मासिक राशि जमा करने का कोई आधार नहीं होगा।यह विशेष रूप से तब होता है जब प्रतिवादी ने पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से इनकार नहीं किया था।

(पैरा 19 & 20)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया कि न्यायालय आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के प्रावधानों का पालन न करने के लिए प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने के लिए सक्षम है। हालाँकि, बचाव पक्ष को निरस्त करने की शक्ति का प्रयोग निचली अदालत द्वारा यांत्रिक रूप से नहीं किया जाना है।न्यायालय को पहले से ही अभिलेख पर मौजूद सामग्री के आधार पर न्यायिक विवेक का प्रयोग करने की आवश्यकता है या जिसे प्रतिवादी द्वारा इस संबंध में एक अभ्यावेदन देकर अभिलेख पर लाया जा सकता है, किराए का भुगतान न करने के कारण प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने या रद्द नहीं करने का आदेश पारित करने से पहले।

(पैरा 20)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया कि प्रतिवादी ने देय मासिक राशि जमा नहीं की थी और न ही उसने निचली अदालत के समक्ष मासिक राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करते हुए कोई अभ्यावेदन दायर किया था, जब तक कि निचली अदालत द्वारा बचाव पक्ष को रद्द करने का आदेश पारित नहीं किया जाता। इसके अलावा, अभिलेख पर यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि विद्वत विचारण न्यायालय के समक्ष अभिलेख पर ऐसी कोई सामग्री थी जो विचारण न्यायालय के लिए मासिक राशि का भुगतान न करने के लिए बचाव पक्ष को खारिज न करने के लिए पर्याप्त हो। वादी द्वारा आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के तहत आवेदन दायर करने के बाद भी। 5 बचाव पक्ष को हटाने के लिए सी. पी. सी. अभी भी प्रतिवादी द्वारा आदेश 15 सी. पी. सी. के नियम 5 के उप नियम (2) के तहत कोई अभ्यावेदन नहीं किया गया था और न ही प्रतिवादी ने यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई अन्य सामग्री लाई थी कि बचाव पक्ष को हटाने का कोई मामला श्याम सुंदर द्वारा दायर दीवानी मुकदमे में याचिका लेने के अलावा नहीं बनाया गया था कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच कोई संबंध नहीं था। भारती अरोड़ा और एक अन्य में पक्षकारों और यह कि विचाराधीन भवन 10 वर्ष से अधिक पुराना था और इस प्रकार सिविल न्यायालय को श्रीमती द्वारा दायर दीवानी मुकदमे में कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है।

(पैरा 21 & 22)

इसके अलावा यह निर्धारित किया गया कि प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने के लिए निचली अदालत द्वारा आवश्यक आदेश पारित किए जाने के बाद याचिकाकर्ता को किराए की स्वीकृत राशि या देय मासिक राशि को निचली अदालत में जमा करने के लिए और समय नहीं दिया जा सकता है। यह विशेष रूप से तब होता है जब इस न्यायालय के समक्ष भी प्रतिवादी रिकॉर्ड पर कोई अन्य सामग्री लाने में विफल रहा है जो यह दर्शाता है कि दोनों में से किसी भी मामले में बचाव पक्ष को हटाने का कोई मामला नहीं बनाया गया था या यह कि स्वीकृत किराया या देय मासिक राशि जमा करने के लिए अधिक समय देने के लिए कोई मामला नहीं बनाया गया था। इन परिस्थितियों में, प्रतिवादी अपने पक्ष में विवेक का प्रयोग करने का हकदार नहीं होगा।

(पैरा 24)

आगे यह निर्धारित किया कि विद्वत विचारण न्यायालय दोनों मुकदमों में आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत प्रतिवादी-याचिकाकर्ता के बचाव को रद्द करने में पूरी तरह से उचित था, विशेष रूप से जब प्रतिवादी की ओर से मुकदमे के लंबित रहने के दौरान देय मासिक राशि का भुगतान नहीं करने में लगातार चूक हुई थी। इस प्रकार, इन संशोधनों में कोई योग्यता नहीं पाए जाने पर, दोनों संशोधनों को खारिज कर दिया जाता है।

(पैरा 23 & 25)

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता ए. पी. भंडारी।

हर्ष अग्रवाल, अधिवक्ता, प्रत्यर्थी की ओर से।

निर्णय

माननीय श्री बी. एम. जैन, न्यायमूर्ति:

(1) यह आदेश 1999 की सं. 4125 और 4201 वाली उपर्युक्त दो संशोधन याचिकाओं का निपटारा करेगा। ये पुनरीक्षण याचिकाएं 18 मई, 1999 के आदेशों के खिलाफ हैं, जो ट्रायल

कोर्ट द्वारा अलग-अलग मुकदमों में पारित किए गए थे, जिसमें किराए का भुगतान न करने के लिए आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत प्रतिवादी याचिकाकर्ता के बचाव को रद्द कर दिया गया था।

(2) 1999 के सिविल संशोधन संख्या 4201 के निर्णय के लिए जो तथ्य प्रासंगिक हैं, वे यह हैं कि वादी-प्रतिवादी श्याम सुंदर ने प्रतिवादी-याचिकाकर्ता मेसर्स सरस पेपर पैक को रखने/बेदखल करने और किराए के बकाया की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया था। उक्त मुकदमे में यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी ने किराए पर संपत्ति ली थी, जिसमें किराए के समझौते के माध्यम से इस मामले में शामिल संपत्ति शामिल थी।

11 नवंबर, 1994 को रुपये के मासिक किराए पर 1 अक्टूबर, 1994 से दो साल की अवधि के लिए 9,750 रुपये और दो साल की उक्त अवधि की समाप्ति पर पट्टा अवधि 1 अक्टूबर, 1996 से बढ़ा दी गई थी और इस बात पर सहमति बनी थी कि उक्त संपत्ति को दो भागों में रुपये 9,500 और 8,000 क्रमशः प्रति माह किराए पर लिया जाएगा। और दो अलग-अलग किराया समझौते तैयार किए गए थे। यह आरोप लगाया गया था कि संपत्ति के एक हिस्से के लिए समझौता उक्त वादी और प्रतिवादी के बीच था, जबकि संपत्ति के अन्य हिस्से के संबंध में समझौता श्रीमती भारती अरोड़ा आदि और उक्त प्रतिवादी के बीच था। यह आरोप लगाया गया था कि किरायेदारी को नोटिस देकर समाप्त कर दिया गया था। यह आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादी किराए के बकाया में था। वाद के लंबित रहने के दौरान, वर्तमान याचिका में वादी ने आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत प्रतिवादी के बचाव को इस आधार पर रद्द करने के लिए एक आवेदन दायर किया कि प्रतिवादी मुकदमे की पहली सुनवाई पर या उसके बाद परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए किराए का भुगतान करने में विफल रहा था और इस प्रकार उसके बचाव को रद्द कर दिया जाना चाहिए। उक्त आवेदन को प्रतिवादी द्वारा लिखित उत्तर दाखिल करके चुनौती दी गई थी, जिसमें आरोप लगाया गया था कि पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था और ऐसा होने पर किराए के भुगतान का कोई सवाल ही नहीं था।

(3) 1999 की अन्य सिविल पुनरीक्षण याचिका संख्या 4125 के निर्णय के लिए जो तथ्य प्रासंगिक हैं, वे यह हैं कि श्रीमती भारती अरोड़ा और श्रीमती ललिता अरोड़ा-वादी ने प्रतिवादी-याचिकाकर्ता मेसर्स सरस पेपर पैक के खिलाफ कब्जा/बेदखली के लिए और किराए के बकाया की वसूली आदि के लिए एक मुकदमा दायर किया था, इसी तरह की याचिकाओं को लेते हुए, जैसा कि वादी शाम सुंदर द्वारा दायर अन्य मुकदमे में लिया गया था। उक्त वाद के लंबित रहने के दौरान, इस मामले में वादी ने आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत प्रतिवादी के बचाव को इस आधार पर रद्द करने के लिए एक आवेदन भी दायर किया कि प्रतिवादी सुनवाई की पहली तारीख और उसके बाद भी उक्त संपत्ति के कब्जे के उपयोग के लिए किराए का भुगतान करने में विफल रहा और इस प्रकार बचाव पक्ष को रद्द कर दिया जाए। इस मुकदमे में इस आवेदन को भी प्रतिवादी द्वारा लिखित उत्तर देकर चुनौती दी गई थी, जिसमें आरोप लगाया गया था कि विचाराधीन संपत्ति 10 साल से अधिक पुरानी थी और हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम के प्रावधान लागू थे और सिविल कोर्ट को वर्तमान मुकदमे पर विचार करने, प्रयास करने और निर्णय लेने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था।

(4) विद्वत विचारण न्यायालय ने दोनों पक्षों को सुनने के बाद और अभिलेख के अवलोकन के बाद, दोनों मुकदमों में पारित 18 मई, 1999 के अलग-अलग आदेशों के माध्यम से, किराए का

भुगतान न करने के कारण आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत दोनों मुकदमों में प्रतिवादी के बचाव को रद्द कर दिया। विचारण न्यायालय के इन आदेशों से व्यथित होकर प्रतिवादी ने इस न्यायालय में उपर्युक्त दो सिविल संशोधन याचिकाएं दायर की हैं।

ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित 18 मई, 1999 के इन दोनों आदेशों को चुनौती दी गई।

(5) इन दोनों मामलों में प्रस्ताव का नोटिस जारी किया गया था। मैंने दोनों मामलों में पक्षों के विद्वान वकील को सुना है और रिकॉर्ड को ध्यान से देखा है। चूंकि, इन दोनों मामलों में कानून और तथ्यों के सामान्य प्रश्न शामिल हैं, इसलिए इन दोनों मामलों का निपटारा एक ही आदेश द्वारा किया जा रहा है।

(6) दोनों मामलों में याचिकाकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने मेरे समक्ष प्रस्तुत किया कि 1999 के सिविल संशोधन संख्या 4201 में, याचिकाकर्ता द्वारा मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को अस्वीकार कर दिया गया था, जबकि 1999 के सिविल संशोधन संख्या 4125 में प्रतिवादी ने याचिका दायर की थी कि सिविल कोर्ट का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं था क्योंकि निर्माण 10 साल से अधिक पुराना था। यह प्रस्तुत किया गया था कि जहां प्रतिवादी ने पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से इनकार किया था और जहां प्रतिवादी ने मुकदमे पर विचार करने और निर्णय लेने के लिए सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र को चुनौती दी थी, वहां प्रतिवादी को सुनवाई की पहली तारीख को किराए का बकाया देने या मुकदमे के लंबित रहने के दौरान भी नियमित रूप से किराए का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं थी, जब तक कि सिविल कोर्ट द्वारा पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध के बारे में *और सिविल कोर्ट के अधिकार क्षेत्र के बारे में मामला तय नहीं किया जाता। (बिमल चंद जैन बनाम गोपाल अग्रवाल, सलीला देवी और एक अन्य बनाम श्रीमती. शांति देवी जयसवाल (2) और एमएस कुमार चिकित्सा एजेंसियां बनाम श्रीमती. निर्मल और अन्य (3) का सन्दर्भ दिया गया)*

(7) दूसरी ओर, दोनों मामलों में वादी-प्रत्यर्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वकील ने मेरे समक्ष प्रस्तुत किया कि 1999 के सिविल संशोधन संख्या 4201 में, भले ही प्रतिवादी ने पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से इनकार किया था, फिर भी प्रतिवादी सुनवाई की पहली तारीख को किराए के बकाया को देने और बाद के किराए का भुगतान करने के दायित्व से बच नहीं सका, इस तथ्य को देखते हुए कि पहले प्रतिवादी ने अक्टूबर, 1996 और नवंबर, 1996 में वादी को किराए का भुगतान किया था, लेकिन बाद में प्रतिवादी ने किराए का भुगतान करना बंद कर दिया था। यह प्रस्तुत किया गया था कि इस मामले में मकान मालिक और पक्षकारों के बीच किरायेदार के संबंध को अस्वीकार कर दिया गया था, केवल मुकदमे के निर्णय को बढ़ाने के लिए 1999 के सिविल संशोधन सं.

- (1) ए. आई. आर. 1981 एस. सी. 1657
- (2) ए. आई. आर. 1986 इलाहाबाद 90
- (3) 1994(1) पी एल आर 154

4125 के संबंध में, वादी-प्रत्यर्थियों के विद्वान वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया गया था कि पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध विवादित नहीं थे और केवल सिविल न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को इस आधार पर चुनौती दी गई थी कि इमारत 10 साल से अधिक पुरानी थी। यह प्रस्तुत किया गया था कि चूंकि किरायेदार स्वीकार कर रहा था किराया बकाया होने पर,

किरायेदार किराया देने की पहली तारीख को किराए के स्वीकृत बकाया का भुगतान करने और मुकदमे के निर्णय तक बाद की अवधि के लिए किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था। (श्रीमती अबलिनंदर चावला बनाम श्री आर. के. गुप्ता (4), बाल कृष्ण बनाम रामानंद दीक्षित (5) और आनंद देवी बनाम ओम प्रकाश (6) का सन्दर्भ दिया गया था।

(8) इन दो मामलों में पक्षकारों के वकील के दृष्टिकोण पर विचार करते हुए, आदेश 15 सी. पी. सी. के नियम 5 को पुनः प्रस्तुत करना सार्थक होगा, जिसे पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ द्वारा 13 मई, 1991 की अधिसूचना के माध्यम से संशोधन के माध्यम से आदेश 15 सी. पी. सी. में शामिल किया गया था।—

आदेश XVI नियम 5.

“(1) पट्टेदार द्वारा पट्टे के निर्धारण के बाद पट्टेदार को बेदखल करने और उससे उपयोग और व्यवसाय के लिए किराया या मुआवजे की वसूली के लिए किसी मुकदमे में, प्रतिवादी, मुकदमे की पहली सुनवाई पर या उससे पहले, उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि को ब्याज के साथ प्रति वर्ष नौ प्रतिशत की दर से जमा करेगा और चाहे वह कोई राशि देय स्वीकार करे या न करे, वह मुकदमे की निरंतरता के दौरान नियमित रूप से उसके संचय की तारीख से एक सप्ताह के भीतर देय मासिक राशि जमा करेगा, और उसके द्वारा देय स्वीकार की गई पूरी राशि या मासिक राशि को जमा करने में किसी भी चूक के बावजूद, न्यायालय, उप नियम (2) के प्रावधानों के अधीन, हड़ताल कर सकता है।

व्याख्या 1:—अभिव्यक्ति 'पहली सुनवाई' का अर्थ है तारीख • लिखित बयान भरने के लिए या समन में उल्लिखित सुनवाई के लिए या जहां उल्लिखित तिथियों में से अंतिम में ऐसी एक से अधिक तिथियों का उल्लेख किया गया है।

- (4) 1994(2) पी. एल. आर. 219
- (5) 1997(1) आर. सी. आर. 282
- (6) 1987 (सप) एस. सी. सी. 527

व्याख्या 2:—'उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि देय है' पद का अर्थ है पूरी सकल राशि, चाहे वह किराए के रूप में हो या उपयोग और व्यवसाय के लिए मुआवजे के रूप में, जिसकी गणना बकाया की स्वीकृत अवधि के लिए किराए की स्वीकृत दर पर की जाती है, पट्टेदार के खाते में भवन के संबंध में स्थानीय प्राधिकरण को भुगतान किए गए करों, यदि कोई हो, और किसी भी अदालत में जमा की गई राशि, यदि कोई हो, के अलावा कोई अन्य कटौती नहीं की जाती है।

व्याख्या 3:—'मासिक देय राशि' पद का अर्थ है हर महीने देय राशि, चाहे वह किराया हो या मुआवजे के रूप में।

किराए की स्वीकृत दर पर उपयोग और व्यवसाय के लिए, पट्टेदार के खाते में भवन के संबंध में स्थानीय प्राधिकरण को भुगतान किए गए करों, यदि कोई हो, के अलावा कोई अन्य कटौती नहीं करने के बाद।

(2) बचाव पक्ष को निरस्त करने का आदेश देने से पहले, न्यायालय उस ओर से

प्रतिवादी द्वारा किए गए किसी भी अभ्यावेदन पर विचार कर सकता है बशर्ते कि ऐसा अभ्यावेदन पहली सुनवाई के दस दिनों के भीतर या उप-धारा में निर्दिष्ट सप्ताह की समाप्ति के भीतर किया जाए।

(1) जैसा कि मामला हो सकता है।

(3) इस नियम के तहत जमा की गई राशि को वादी किसी भी समय निकाल सकता है।

बशर्ते कि इस तरह की निकासी का वादी द्वारा जमा की गई राशि की शुद्धता पर विवाद करने वाले किसी भी दावे पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

बशर्ते कि यदि जमा की गई राशि में जमाकर्ता द्वारा किसी भी खाते में कटौती योग्य होने का दावा की गई कोई राशि शामिल है, तो न्यायालय वादी से ऐसी राशि के लिए प्रतिभूति प्रस्तुत करने की अपेक्षा कर सकता है, इससे पहले कि उसे उसे निकालने की अनुमति दी जाए।”

(9) ऊपर उल्लिखित पंजाब, हरियाणा और केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ राज्यों के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता में प्रस्तुत आदेश 15 के नियम 5 के प्रावधानों के अवलोकन से पता चलेगा कि नियम 5 के दो भाग हैं। पहला भाग पट्टेदार पर सुनवाई की पहली तारीख को ब्याज के साथ देय होने के लिए उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि का भुगतान करने का दायित्व डालता है, जिसमें विफल रहने पर अदालत को प्रतिवादियों के बचाव को रद्द करने की शक्ति होती है। दूसरे भाग में ऐसी स्थिति की परिकल्पना की गई है जहां प्रतिवादी किसी भी देय राशि को स्वीकार नहीं करता है, लेकिन फिर भी उस पर मुकदमे की निरंतरता के दौरान ऐसी मासिक राशि का भुगतान करने का दायित्व डाला गया है जो इसके संचय की तारीख से एक सप्ताह के भीतर देय है, जिसमें विफल होने पर अदालत को बचाव पक्ष को समाप्त करने की शक्ति मिली है।

(10) इन दोनों मामलों में, माना जाता है कि प्रतिवादी ने सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले किराए के बकाया का भुगतान नहीं किया था, संभवतः इस आधार पर कि श्याम सुंदर द्वारा दायर मुकदमे में प्रतिवादी ने याचिका दायर की थी कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच कोई संबंध नहीं था। भारती अरोड़ा और एक अन्य प्रतिवादी ने याचिका दायर की थी कि दीवानी अदालत को मुकदमे पर विचार करने और फैसला करने का कोई अधिकार नहीं है और इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि उसके द्वारा स्वीकार की गई कोई राशि देय थी। हालाँकि, मेरे लिए यह भी विवादित नहीं है कि प्रतिवादी याचिकाकर्ताओं ने सुनवाई की पहली तारीख के बाद भी मासिक राशि जमा नहीं की थी।

दोनों मामलों में उपार्जित होने की तारीख से एक सप्ताह, जिसे प्रतिवादी को जमा करने की आवश्यकता थी, चाहे प्रतिवादी कोई देय राशि स्वीकार कर रहा हो या नहीं। ऐसा होने पर, दोनों मामलों में प्रतिवादियों का बचाव रद्द किया जा सकता था। हालाँकि, बचाव पक्ष पर हमला करने से पहले, अदालत को आदेश 15 सी. पी. सी. के नियम 5 के उप नियम 2 में दिए गए निर्दिष्ट अवधि के भीतर, उस ओर से प्रतिवादी द्वारा किए जाने वाले किसी भी अभ्यावेदन पर विचार करने की आवश्यकता होती है। मान लीजिए कि वर्तमान मामले में प्रतिवादी द्वारा निर्दिष्ट अवधि

के भीतर या उसके बाद भी दोनों मुकदमों में से किसी में भी किसी भी प्रकार का प्रतिनिधित्व कभी नहीं किया गया था, जिसमें उन परिस्थितियों को बताया गया था जिनके तहत मुकदमों की निरंतरता के दौरान किराया जमा नहीं किया जा सकता था।

(11) *जैन मोटरकार कम्पनी, दिल्ली बनाम प्रभा (श्रीमती) और एक अन्य (7)*, में माननीय सर्वोच्च न्यायालय के तीन माननीय न्यायाधीशों की पीठ, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1957 के प्रावधानों पर विचार कर रही थी। उक्त अधिनियम की धारा 15 (7) में प्रावधान किया गया है कि यदि कोई किरायेदार भुगतान करने या किराया जमा करने में विफल रहता है, तो किराया नियंत्रक बेदखली के खिलाफ बचाव पक्ष को रद्द करने का आदेश दे सकता है और निष्कासन याचिका की सुनवाई के साथ आगे बढ़ सकता है। रिपोर्ट किए गए मामले में, किरायेदार किराए का भुगतान करने में विफल रहा था और देरी की माफी के लिए आवेदन इस आधार पर दायर किया गया था कि किरायेदार फर्म का वकील बीमार पड़ गया था और फर्म का भागीदार उस चुनाव के संबंध में व्यस्त होने के कारण जमा की तारीख भूल गया था जिसमें उसका भाई भी उम्मीदवार था। जब मामला दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष आया, तो उसने इन तथ्यों पर विचार किया और यह माना गया कि ये तथ्य किराया जमा करने में देरी को माफ करने के लिए पर्याप्त नहीं थे, क्योंकि ये कार्य किरायेदार फर्म की ओर से लापरवाही के समान थे। यह निर्धारित किया गया था कि यदि वकील बीमार पड़ गया था और एक भागीदार जमा करने की तारीख भूल गया था, तो भी फर्म के अन्य भागीदार और अन्य अधिकारी थे जिन्हें समय के भीतर किराया जमा करने के लिए कदम उठाने चाहिए थे। तदनुसार, दिल्ली उच्च न्यायालय ने निर्धारित किया कि यह एक उपयुक्त मामला है जिसमें उक्त अधिनियम की धारा 15 के तहत किरायेदार के बचाव को रद्द कर दिया जाना चाहिए। जब मामला माननीय सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष आया, तो उनके सर्वोच्च न्यायालय के अध्यक्षों द्वारा यह निर्धारित किया गया कि उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचने में उचित था कि किरायेदार फर्म लापरवाही और लापरवाही कर रही थी क्योंकि किराया अभी भी किसी अन्य भागीदार द्वारा जमा किया जा सकता था, यदि वकील बीमार हो गया था या एक भागीदार जमा राशि को भूल गया था। नतीजतन, दिल्ली उच्च न्यायालय के बचाव पक्ष पर रोक लगाने के आदेश के खिलाफ किरायेदार द्वारा दायर अपील को उनके सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा पुष्टि की गई। 1987 में (ऊपर) एस. सी. सी. 527 (ऊपर), माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उनके अधिपति आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधानों पर विचार कर रहे थे, जिन्हें वर्ष 1972 में उत्तर प्रदेश राज्य के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता में शामिल किया गया था, जैसा कि वर्ष 1976 में फिर से लागू किया गया था।

(7) 1996 एच. आर. आर. 373

आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के संशोधित प्रावधान, जो उत्तर प्रदेश राज्य पर लागू होते हैं, आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधानों के समान हैं, जिन्हें पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय, चंडीगढ़ द्वारा वर्ष 1991 में पंजाब और हरियाणा राज्यों और केंद्र शासित प्रदेश चंडीगढ़ के लिए जोड़ा गया है, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है। 1987 में (ऊपर) एस. सी. सी. 527 (ऊपर) ने यह निर्धारित किया कि किरायेदार ब्याज आदि के साथ किराए के बकाया को जमा नहीं करके आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. की आवश्यकताओं का पालन करने में विफल रहा है, इसलिए मकान मालिक द्वारा बचाव पक्ष को समाप्त करने के लिए दायर आवेदन को अनुमति दी जानी चाहिए थी और मकान मालिक द्वारा दायर बेदखली के मुकदमे का आदेश दिया जाना चाहिए था। परिणामस्वरूप, अतिरिक्त जिला न्यायाधीश और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को दरकिनार कर दिया गया और किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया।

(12) ए. आई. आई. एन. ए. आई. आर. 1981 एस. सी. 1657 आर. (ऊपर) में, सुप्रीम कोर्ट आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधानों पर विचार कर रहे थे जैसा कि वर्ष 1976 में उत्तर प्रदेश राज्य में शामिल किया गया था। माननीय न्यायालय द्वारा यह निर्धारित किया गया था कि आदेश 15 के नियम 5 का उप नियम 1 प्रतिवादी को मुकदमे की सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले जमा करने के लिए बाध्य करता है, उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि ब्याज के साथ देय है और आगे चाहे वह किसी भी राशि को देय स्वीकार करता है या नहीं, मुकदमे की निरंतरता के दौरान नियमित रूप से जमा करने के लिए उसके संचय की तारीख से एक सप्ताह के भीतर देय मासिक राशि। न्यायालय द्वारा आगे यह निर्धारित किया गया कि आदेश 15 सी. पी. सी. के नियम 5 का उप नियम 2 बचाव पक्ष को हटाने का आदेश देने से पहले अदालत को उस ओर से प्रतिवादी द्वारा किए गए किसी भी अभ्यावेदन पर विचार करने के लिए बाध्य करता है। दूसरे शब्दों में, प्रतिवादी को अदालत के वकील के समक्ष प्रतिनिधित्व करने का वैधानिक अधिकार दिया गया है, जिसका बचाव किया जा रहा है। यदि कोई प्रतिनिधित्व किया जाता है तो अदालत को उसके गुण-दोष पर विचार करना चाहिए और फिर यह तय करना चाहिए कि बचाव पक्ष को रद्द किया जाना चाहिए या नहीं। उच्च न्यायालय द्वारा आगे यह निर्धारित किया गया कि यह प्रावधान प्रतिवादी को रिकॉर्ड पर सामग्री लाकर यह दिखाने में सक्षम बनाता है कि वह कथित चूक का दोषी नहीं रहा है, या यदि चूक हुई है, तो इसके लिए अच्छा कारण है। यह भी माना गया कि यह असंभव नहीं है कि अभिलेख में पहले से ही ऐसी सामग्री हो। कोर्ट द्वारा आगे यह अभिनिर्धारित किया गया कि आदेश 15 सी. पी. सी. के नियम 5 का उप नियम (1) प्रतिवादी के बचाव को रद्द करना दंड की प्रकृति में है और मामले में एक गंभीर जिम्मेदारी अदालत पर निर्भर करती है और शक्ति का यांत्रिक रूप से प्रयोग नहीं किया जाना है। न्यायालय में विवेक का एक भंडार निहित है जो उसे बचाव को रद्द नहीं करने का अधिकार देता है यदि पहले से ही रिकॉर्ड में मौजूद तथ्यों और परिस्थितियों पर उसे ऐसा नहीं करने का अच्छा कारण मिलता है। यह हमेशा अदालत के फैसले के लिए एक मामला होगा कि वह यह तय करे कि क्या उसके सामने सामग्री पर, उप नियम (2) के तहत प्रतिनिधित्व के अभाव के बावजूद, बचाव पक्ष को करना चाहिए या नहीं।

गिराया नहीं जाए। "मे" शब्द केवल अदालत में बचाव को समाप्त करने की शक्ति निहित करता है। यह इसे डिफॉल्ट के हर मामले में ऐसा करने के लिए बाध्य नहीं करता है। उच्चतम न्यायालय के उनके अधिपति द्वारा निर्धारित कानून को ध्यान में रखते हुए, इस प्राधिकरण में, यह स्पष्ट होगा कि उप-नियम (2) के तहत प्रतिनिधित्व के अभाव में भी, अदालत को अभी भी रिकॉर्ड में पहले से

मौजूद सामग्री को ध्यान में रखते हुए बचाव को रद्द करने या न करने का विवेकाधिकार है।

(13) ए. आई. आर. 1981 एस. सी. 1657 (ऊपर) पर इस न्यायालय द्वारा 1994 (1) पंजाब लॉ रिपोर्टर 154 (ऊपर) में भरोसा किया गया था और यह निर्धारित किया गया था कि आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधानों को यंत्रवत रूप से लागू नहीं किया जाना है।

(14) 1997 में (1) किराया नियंत्रण रिपोर्टर 282 (ऊपर), इलाहाबाद उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ द्वारा यह निर्धारित किया गया था कि आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के दो अंग हैं। पहला भाग "किसी भी वाद में पट्टेदार द्वारा" शब्दों से शुरू होता है और दूसरा भाग "चाहे या न" शब्दों से शुरू होता है। यह आगे निर्धारित किया गया कि पहला भाग लागू होता है जहां प्रतिवादी को अपने बचाव को रोकने के दंड से दोषमुक्त कर दिया जाएगा, यदि वह मुकदमे की सुनवाई की पहली तारीख को या उससे पहले उसके द्वारा स्वीकार किए गए किराए के बकाया को ब्याज के साथ जमा करता है। यह भी निर्धारित किया गया कि आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. का दूसरा भाग यह निर्धारित करता है कि चाहे वह किसी भी देय राशि को स्वीकार करे या नहीं, वह मुकदमे की निरंतरता के दौरान नियमित रूप से उसके संचय की तारीख से एक सप्ताह के भीतर देय मासिक राशि जमा करेगा और देय मासिक राशि जमा करने में किसी भी चूक की स्थिति में, अदालत, उप-नियम (2) के प्रावधान के अधीन, उसके बचाव को रद्द कर सकती है। यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि उपनियम (2) के तहत अदालत को इस संबंध में एक निर्दिष्ट अवधि के भीतर प्रतिवादी द्वारा किए गए किसी भी अभ्यावेदन पर विचार करने की आवश्यकता है।

(15) 1994 (2) पंजाब लॉ रिपोर्टर 219 (ऊपर) में, इस न्यायालय द्वारा निम्नानुसार निर्धारित किया गया था:—

“सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 15 नियम 5 (1) को इसकी सही व्याख्या पर दो भागों में विभाजित किया जा सकता है। पहला भाग पट्टेदार पर सुनवाई की पहली तारीख को 9 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज के साथ देय होने के लिए उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि का भुगतान करने का दायित्व डालता है, जो अदालत के पास प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने की शक्ति है। दूसरे भाग में ऐसी स्थिति की परिकल्पना की गई है जहां प्रतिवादी किसी भी देय राशि को स्वीकार नहीं करता है, लेकिन फिर भी उस पर मुकदमे की निरंतरता के दौरान ऐसी मासिक राशि का भुगतान करने का दायित्व है जो उसके संचय की तारीख से एक सप्ताह के भीतर देय है, जिसे अदालत को बचाव पक्ष को समाप्त करने की शक्ति मिली थी। यह

उपबंध के दूसरे भाग के स्पष्ट पठन पर विचार प्रकट होता है जो इन शब्दों से शुरू होता है 'चाहे वह किसी राशि को देय स्वीकार करता है या नहीं, वह मुकदमे की निरंतरता के दौरान नियमित रूप से देय मासिक राशि को उसके उपार्जित होने की तारीख से एक सप्ताह के भीतर जमा करेगा, और उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि या उपरोक्त रूप से देय मासिक राशि जमा करने में चूक की स्थिति में, न्यायालय, उप नियम (2) के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, उसके बचाव को रद्द कर सकता है। उपरोक्त प्रावधान को जोड़ने के पीछे का उद्देश्य यह प्रतीत होता है कि किसी भी मकान मालिक को किराया प्राप्त करने के उसके अधिकार से वंचित नहीं किया जाना चाहिए और किसी भी किरायेदार को परिसर में मुफ्त में रहने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए क्योंकि सभी प्रकार की दलीलें दलीलों में ली जा सकती हैं'•

(16) सुरेश कुमार बनाम प्रेम चंद (8) मामले में इस न्यायालय ने यह निर्धारित किया कि नियम 5 के उप नियम (1) के प्रावधान उप नियम (2) में निर्धारित शर्तों के अधीन हैं जो प्रतिवादी को निर्धारित समय के भीतर अभ्यावेदन करने का अधिकार देता है। दूसरे शब्दों में, एक प्रतिवादी को यह दिखाने का अधिकार दिया गया है कि वास्तव में उसने कोई चूक नहीं की है या कोई वास्तविक गलती है। अदालत के पास विवेक है। न्यायालय प्रतिनिधित्व पर विचार करने पर या किसी अन्य सामग्री के आधार पर जो पहले से ही अभिलेख पर उपलब्ध हो, यह पता लगा सकता है कि कोई चूक नहीं है या इसके लिए कोई उचित कारण था। उस स्थिति में, अदालत बचाव पक्ष पर हमला करने के लिए बाध्य नहीं है। हालांकि, एक मामले में, जहां यह स्पष्ट है कि प्रतिवादी द्वारा चूक की गई है और प्रतिनिधित्व करके या रिकॉर्ड पर सामग्री से कोई अच्छा कारण नहीं दिखाया गया है, अदालत के पास बचाव को रद्द करने का अधिकार क्षेत्र है। उक्त प्राधिकारी में आगे यह निर्धारित किया गया कि उसका विशिष्ट प्रावधान स्पष्ट रूप से पट्टेदार को उत्पीड़न से बचने के उद्देश्य से किया गया है।

(17) जय भगवान बनाम चंद्र मोहन और अन्य (9) मामले में आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधानों पर विचार करने के बाद, जैसा कि इस न्यायालय द्वारा सिविल प्रक्रिया संहिता में शामिल किया गया था, इस न्यायालय द्वारा निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया था:—

- (8) 1993 (2) पी. एल. आर. 408
(9) 1995 (3) पी. एल. आर. 191

“21. दूसरा प्रश्न जिसके निर्धारण की आवश्यकता है, वह यह है कि क्या न्यायालय के लिए किसी पट्टेदार के बचाव को हर उस मामले में रद्द करना अनिवार्य है जहां पट्टेदार किराए या मुआवजे की राशि को ब्याज के साथ जमा करने में विफल रहता है, या कोई विवेकाधिकार संबंधित न्यायालय को किराए की राशि आदि जमा करने के लिए समय बढ़ाने के लिए निहित करता है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि आदेश XV, नियम 5 (1) के संदर्भ में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जो

किराया आदि जमा करने के लिए समय बढ़ाने के लिए अदालत, लेकिन इस पद का उपयोग ही उसके बचाव को रद्द कर सकता है "यह दर्शाता है कि नियम बनाने वाले प्राधिकरण ने अदालत के साथ बचाव को रद्द नहीं करने का विवेकाधिकार सुरक्षित

रखा है यदि यह संतुष्ट है कि प्रतिवादी को अच्छे और पर्याप्त कारणों से किराया आदि की बकाया राशि जमा करने से रोका गया था। मेरी राय में, आदेश XV, 'नियम 5, केवल न्यायालय में बचाव को समाप्त करने की शक्ति निहित करता है। इसका मतलब है कि अदालत प्रत्येक मामले में बचाव पक्ष को खारिज करने के लिए बाध्य नहीं है जहां प्रतिवादी ब्याज के साथ पूरी राशि जमा करने में चूक करता है। इसके अलावा, नियम 5 का उप नियम (2) प्रतिवादी को निर्धारित समय के भीतर एक अभ्यावेदन करने में सक्षम बनाता है और न्यायालय को बचाव को रद्द करने का आदेश पारित करने से पहले इस तरह के अभ्यावेदन पर विचार करने की आवश्यकता होती है। इससे यह भी पता चलता है कि हर मामले में अदालत बचाव को रद्द करने के लिए बाध्य नहीं है। बल्कि, यह एक ऐसा मामला है जिसमें न्यायालय को प्रतिवादी द्वारा किराए को जमा करने के लिए समय देने के लिए किए गए अभ्यावेदन/अनुरोध, यदि कोई हो, पर विवेकपूर्ण रूप से विचार करना होगा। प्रत्येक मामले में न्यायालय को यह तय करना होता है कि उसके समक्ष रखी गई सामग्री के आधार पर प्रतिवादी के बचाव को रद्द किया जाना चाहिए या नहीं। यू. पी. द्वारा अंतःस्थापित आदेश XV, नियम 5 में कुछ हद तक इसी तरह का प्रावधान है। (सिविल कानून) संशोधन अधिनियम, 1972 की व्याख्या सर्वोच्च न्यायालय द्वारा विमल चंद जैन बनाम गोपाल अग्रवाल, ए. आई. आर. 1981 एस. सी. 1657 मामले में की गई है, उच्चतम न्यायालय ने निर्धारित किया कि यदि पहले से ही अभिलेख पर मौजूद तथ्यों और परिस्थितियों पर ऐसा न करने का अच्छा कारण है तो न्यायालय को बचाव को रद्द नहीं करने का विवेकाधिकार है।”

XX X 'X <XX XX XX

XXX (XXXXXXXXXX)

“29. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह निर्धारित किया जाना चाहिए कि आदेश 15, नियम 5 (1) में निहित प्रावधान न्यायालय के लिए प्रत्येक मामले में बचाव पक्ष को रद्द करना अनिवार्य नहीं बनाता है जहां किरायेदार ब्याज के साथ किराया या मुआवजे की जमा राशि में चूक करता है। न्यायालय के पास बचाव को रद्द करने या ऐसा न करने का विवेकाधिकार निहित है। अदालत को जो करने की आवश्यकता है वह मामले के तथ्यों को ध्यान में रखते हुए अपने न्यायिक विवेकाधिकार को लागू करना है और फिर यह तय करना है कि बचाव पक्ष को रद्द करना उचित और उचित है या नहीं। यदि न्यायालय द्वारा विवेकाधिकार के प्रयोग को नियंत्रित करने वाले प्रासंगिक सिद्धांतों को उचित रूप से लागू किए बिना बचाव पक्ष को रद्द करने का आदेश पारित किया जाता है, तो इस न्यायालय के पास धारा 115, सी. पी. सी. के तहत न्यायालय द्वारा पारित आदेश में हस्तक्षेप करने की शक्ति होगी।”

(18) इस न्यायालय द्वारा और इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा, ऊपर निर्दिष्ट विभिन्न प्राधिकरणों में, माननीय सर्वोच्च न्यायालय के उनके प्रभुत्वों द्वारा निर्धारित 3 मामलों पर विचार किया जाएगा।

(19) जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, दोनों ही मामलों में प्रतिवादी ने न तो सुनवाई की पहली तारीख को अपने द्वारा स्वीकार किए गए किराए के बकाया को जमा किया था और न ही उसने मुकदमे के लंबित रहने के दौरान देय मासिक किराए को जमा किया था, चाहे वह किसी भी देय राशि को स्वीकार कर रहा हो या नहीं। केवल इसलिए कि प्रतिवादी ने श्याम सुंदर द्वारा दायर दीवानी मुकदमे में याचिका दायर की थी कि मकान मालिक का कोई संबंध नहीं था और

पक्षकारों के बीच किरायेदार प्रतिवादी को मुकदमे के लंबित रहने के दौरान देय मासिक राशि जमा नहीं करने का अधिकार नहीं देगा (भले ही प्रतिवादी ने मकान मालिक और पक्षकारों के बीच किरायेदार के संबंध से इनकार किया हो)। यह विशेष रूप से तब है जब प्रथम दृष्टया रिकॉर्ड में यह दिखाने के लिए सामग्री है कि प्रतिवादी मेसर्स सरस पेपर पैक ने 10 अक्टूबर, 1996 और 9 नवंबर, 1996 को रुपये के लिए दो चेक जारी किए थे। श्याम अरोड़ा के पक्ष में 8,000-किराए के लिए वादी रुपये में दो चेकों की फोटोकॉपी। मेसर्स सरस पेपर पैक द्वारा श्याम अरोड़ा के पक्ष में दिनांक 10 अक्टूबर, 1996 और 9 नवंबर, 1996 को जारी किए गए 8,000 प्रत्येक पेपर पैक को प्रथम दृष्टया यह दिखाने के लिए बहस के समय मेरे सामने पेश किया गया था कि मेसर्स सरस पेपर पैक ने श्याम अरोड़ा को मकान मालिक के रूप में स्वीकार किया था और इस कारण से विचाराधीन भवन के किराए के भुगतान के लिए प्रश्नगत चेक जारी किए गए थे।

.(20) इसी तरह, केवल इसलिए कि श्रीमती द्वारा दायर दीवानी मुकदमे में भारती अरोड़ा और एक अन्य प्रतिवादी ने याचिका दायर की थी कि विचाराधीन इमारत 10 साल से अधिक पुरानी है और इसलिए दीवानी अदालत को वर्तमान मुकदमे पर विचार करने और निर्णय लेने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है, प्रतिवादी के लिए सुनवाई की पहली तारीख को उसके द्वारा स्वीकार किए गए किराए के बकाया को जमा नहीं करने और मुकदमे के निर्णय तक एक निर्दिष्ट अवधि के भीतर देय मासिक राशि जमा करने का कोई आधार नहीं होगा। यह विशेष रूप से तब होता है जब प्रतिवादी ने पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से इनकार नहीं किया था। इस मामले में भी, वादी-प्रत्यर्थी की ओर से पेश विद्वान वकील ने मेरे सामने 10 अक्टूबर, 1996 और 9 नवंबर, 1996 के दो चेकों की फोटोकॉपी पेश की थी। श्रीमती ललिता अरोड़ा और भारती अरोड़ा, प्रत्येक के पक्ष में 9,500, प्रथम दृष्टया, यह दिखाने के लिए कि मेसर्स सरस पेपर पैक (प्रतिवादी) ने वादी को मकान मालिक के रूप में स्वीकार किया था और किराए के भुगतान के लिए उनके पक्ष में दो चेक जारी किए थे। यह सवाल कि क्या दीवानी अदालत के पास वर्तमान मुकदमे पर विचार करने और निर्णय लेने का अधिकार क्षेत्र था या नहीं, अदालत द्वारा पक्षों द्वारा अपनी-अपनी दलीलों के समर्थन में साक्ष्य देने के बाद विचार किया जाएगा। इसके अलावा, कि अपने आप में होगा

प्रतिवादी द्वारा स्वीकार किए गए किराए के बकाया को प्रतिवादी को देय होने का अधिकार नहीं देता है और वाद के लंबित रहने के दौरान वाद की अवधि के लिए देय मासिक राशि का भुगतान नहीं करता है। उसके द्वारा देय किराए के बकाया को जल्द से जल्द जमा करके और मुकदमे के लंबित रहने के दौरान वाद की अवधि के लिए देय मासिक राशि जमा नहीं करके, प्रतिवादी ने एक बड़ा जोखिम उठाया था। यदि प्रतिवादी या तो अभ्यावेदन देकर या पहले से ही रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री से यह दिखाने में विफल रहता है कि उसने कोई चूक नहीं की थी या कोई वास्तविक गलती हुई थी, तो प्रतिवादी को भुगताना होगा। यदि प्रतिवादी इस संबंध में अदालत को संतुष्ट करने में विफल रहा है, तो पहले से ही रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री के आधार पर या उस सामग्री के आधार पर जिसे प्रतिवादी द्वारा आदेश 15 सी. पी. सी. के नियम 5 के उप नियम (2) के तहत प्रतिनिधित्व करके रिकॉर्ड में लाया जा सकता है, तो अदालत आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधानों का पालन न करने के लिए प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने में सक्षम है। हालाँकि, बचाव पक्ष पर प्रहार करने की शक्ति का प्रयोग निचली अदालत द्वारा यांत्रिक रूप से नहीं किया जाना है। न्यायालय को पहले से ही अभिलेख पर मौजूद सामग्री के आधार पर न्यायिक विवेकाधिकार का प्रयोग करने की आवश्यकता होती है या जिसे प्रतिवादी द्वारा इस संबंध में एक अभ्यावेदन देकर अभिलेख पर लाया जा सकता है, किराए का भुगतान न करने के कारण प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने या रद्द नहीं करने का आदेश पारित करने से पहले।

(21) 1999 के सिविल संशोधन सं. 4201 में, विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अवलोकन से पता चलेगा कि उक्त वाद वादी द्वारा प्रतिवादी के खिलाफ 31 मार्च, 1998 को दायर किया गया था और प्रतिवादी ने पहली बार 28 सितंबर, 1998 को विचारण न्यायालय के समक्ष उपस्थिति दर्ज कराई थी, जिस तारीख को मामले को लिखित बयान देने के लिए 3 नवंबर, 1998 तक के लिए स्थगित कर दिया गया था। बचाव को रोकने का आदेश माननीय विचारण न्यायालय द्वारा 18 मई, 1999 को पारित किया गया था। मान लीजिए, उस तारीख तक प्रतिवादी ने देय मासिक राशि जमा नहीं की थी और न ही उसने विस्तार की मांग करते हुए निचली अदालत के समक्ष कोई अभ्यावेदन दायर किया था। देय मासिक राशि जमा करने के लिए समयाइसके अलावा, अभिलेख पर यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि विद्वत विचारण न्यायालय के समक्ष अभिलेख पर ऐसी कोई सामग्री थी जो विचारण न्यायालय के लिए मासिक राशि का भुगतान न करने के लिए बचाव पक्ष को खारिज न करने के लिए पर्याप्त हो। वादी द्वारा प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने के लिए आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत एक आवेदन दायर करने के बाद भी, आदेश 15 सी. पी. सी. के नियम 5 के उप नियम (2) के तहत प्रतिवादी द्वारा कोई प्रतिनिधित्व नहीं किया गया था और न ही प्रतिवादी ने रिकॉर्ड पर कोई अतिरिक्त सामग्री लाई थी ताकि यह दिखाया जा सके कि बचाव को बंद करने का कोई मामला नहीं बनाया गया था, सिवाय आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत आवेदन के लिखित जवाब में याचिका लेने के कि पक्षकारों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं था।

(22) 1999 के सिविल संशोधन सं. 4125 में, विचारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अवलोकन से पता चलेगा कि उक्त वाद द्वारा दायर किया गया था 31 मार्च, 1998 को प्रतिवादी के खिलाफ वादी और प्रतिवादी ने पहली बार 28 सितंबर, 1998 को निचली अदालत के समक्ष उपस्थिति दर्ज कराई थी, जिस तारीख को लिखित बयान दाखिल करने के लिए मामले को 3 नवंबर, 1998 तक के लिए स्थगित कर दिया गया था। बचाव को रोकने का आदेश 18 मई, 1999 को विचारण न्यायालय द्वारा पारित किया गया था। मान लीजिए, उस तारीख तक प्रतिवादी ने देय मासिक राशि जमा नहीं की थी और न ही उसने देय मासिक राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने की मांग करते हुए निचली अदालत के समक्ष कोई अभ्यावेदन दिया था। इसके अलावा, अभिलेख पर यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि विद्वत विचारण न्यायालय के समक्ष अभिलेख पर ऐसी कोई सामग्री थी जो विचारण न्यायालय के लिए मासिक राशि का भुगतान न करने के लिए बचाव पक्ष को खारिज न करने के लिए पर्याप्त हो। वादी द्वारा प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने के लिए आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के तहत एक आवेदन दायर करने के बाद भी, आदेश 15 सी. पी. सी. के नियम 5 के उप नियम (2) के तहत प्रतिवादी द्वारा कोई आर 'प्रस्तुति नहीं की गई थी और न ही प्रतिवादी ने यह दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई अन्य सामग्री लाई थी कि बचाव को बंद करने का कोई मामला नहीं बनाया गया था, सिवाय इस दलील के कि विचाराधीन इमारत 10 साल से अधिक पुरानी थी और इस तरह दीवानी अदालत का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है।

(23) विस्तृत चर्चा को ध्यान में रखते हुए, मेरी राय में ज्ञात निचली अदालत दोनों मुकदमों में आदेश 15 सी. पी. सी. के तहत प्रतिवादी-याचिकाकर्ता के बचाव को रद्द करने में पूरी तरह से उचित थी, विशेष रूप से जब प्रतिवादी की ओर से मुकदमे के लंबित रहने के दौरान देय मासिक राशि का भुगतान नहीं करने में लगातार चूक हुई थी।

(24) विद्वत अधिवक्ता ने दलीलों के समापन पर प्रस्तुत किया था कि यदि इस न्यायालय द्वारा यह पाया गया कि वाद के लंबित रहने के दौरान प्रतिवादी का मासिक राशि जमा करने का दायित्व था, तो दोनों मामलों में प्रतिवादी-याचिका को निचली अदालत में जमा करने के लिए कुछ समय दिया जा सकता है। हालाँकि, मैं याचिकाकर्ता के विद्वान वकील की इस प्रस्तुति से प्रभावित नहीं हूँ। यह कानून 1991 से अस्तित्व में है। यदि दोनों मामलों में प्रतिवादी निर्दिष्ट अवधि के भीतर आदेश 15 नियम 5 सी. पी. सी. के प्रावधान का पालन करने में विफल रहा था और इस संबंध में रिकॉर्ड पर कोई अन्य सामग्री लाने में विफल रहा था, तो प्रतिवादी, जो दोनों संशोधन याचिकाओं में याचिकाकर्ता है, ने अपने जोखिम और जोखिम पर ऐसा किया। ऐसा करने के बाद; मेरी राय में, याचिकाकर्ता को प्रतिवादी के बचाव को रद्द करने के लिए निचली अदालत द्वारा आवश्यक आदेश पारित किए जाने के बाद, निचली अदालत में किराए की स्वीकृत राशि या देय मासिक राशि जमा करने के लिए और समय नहीं दिया जा सकता है। यह विशेष रूप से तब है जब इस न्यायालय के समक्ष भी, प्रतिवादी याचिकाकर्ता रिकॉर्ड पर कोई अन्य सामग्री लाने में विफल रहा है जो यह दर्शाता है कि प्रतिवादी के बचाव को रोकने का कोई मामला दोनों मामलों में से किसी में भी नहीं बनाया गया था या कि कोई मामला बनाया गया है।

दोनों मामलों में प्रतिवादी को स्वीकृत आर जमा करने के लिए अधिक समय देना! एन. टी. या देय मासिक राशि। इन परिस्थितियों में, प्रतिवादी अपने पक्ष में विवेक के प्रयोग का हकदार नहीं होगा।

(25) ऊपर दर्ज किए गए संदर्भों के लिए, दोनों संशोधन जारी किए गए हैं, लेकिन लागत के रूप में कोई आदेश नहीं है।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

हरिकिशन
प्रशिक्षु न्यायिक
अधिकारी
जिला
न्यायालय, गुरुग्राम, हरियाणा