

पहले: जी.आर. मजीठिया और ए.एस. नेहरा, जे.जे.
श्रीमती. हरदेव कौर और अन्य, -याचिकाकर्ता,

बनाम
एम/एस गज़ल रेस्तरां और अन्य, - प्रतिवादी।

1988 का नागरिक संशोधन संख्या 1268।

5 मई, 1989.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949—एस.एस. 6, 7 और 13(2) (1) बेदखली - किराए का बकाया - वाणिज्यिक परिसर को निश्चित किराए पर पांच साल के लिए पट्टे पर दिया गया - 3 साल की समाप्ति पर किराए में 10 प्रतिशत की वृद्धि पर सहमति - नियंत्रक द्वारा उचित किराए का कोई निर्धारण नहीं धारा 6 के तहत - पार्टियां पट्टे की अवधि के दौरान किराए में वृद्धि के लिए समझौते द्वारा प्रदान करने के लिए स्वतंत्र हैं - ऐसी वृद्धि कानून द्वारा निषिद्ध नहीं है - पहली सुनवाई में कम निविदाएं बड़ी हुई किराए पर सहमत हुईं - बेदखली याचिका गिरनी चाहिए - ब्याज में कुछ रुपये कम भुगतान किया गया - जहां पट्टादाता अग्रिम जमा रखता है - भविष्य के किराए का समायोजन - ब्याज की बकाया राशि में कमी को पट्टेदार के पास जमा अग्रिम किराए से समायोजित किया जा सकता है - पट्टेदार बेदखल करने के लिए उत्तरदायी नहीं है - शब्द 'प्रीमियम' और अन्य उप-अर्थ, कहा गया है।

(पैरा 15, 18, 19 एवं 20)

माखन लाल बनाम आनंद प्रकाश 1986 एच. आर. आर. 358 और बाल चाहते हैं कौर और अन्य बनाम तिलक, राज गुप्ता, 1986 एच. आर. आर.

(खारिज कर दिया)

माना गया कि विद्वान न्यायाधीश ने इस बात की सराहना नहीं की कि अधिनियम की धारा 6 केवल तभी लागू होगी यदि अधिनियम की धारा 4 के तहत उचित किराया तय किया गया हो। यदि उचित किराया तय नहीं किया गया होता तो किराए में संशोधन का प्रावधान करने

के समझौते द्वारा पार्टियों के लिए कानून में कोई बाधा नहीं होती। तदनुसार, यह निर्णय (माखन लाल बनाम आनंद प्रकाश) खत्म हो गया है।

माना गया कि जब तक उचित किराया तय नहीं किया गया है तब तक मकान मालिक द्वारा अधिक किराया मांगने में कुछ भी अवैध नहीं है। यदि किरायेदार इसका भुगतान करने के लिए सहमत नहीं है, तो मकान मालिक का उपाय उचित किराया निर्धारण के लिए याचिका दायर करना हो सकता है।

माना गया कि अधिनियम की धारा 7 केवल एक मकान मालिक पर रोक लगाती है, जुर्माना, प्रीमियम या विचाराधीन किसी अन्य राशि का दावा नहीं किया जा सकता। किरायेदारी के अनुदान, नवीकरण या निरंतरता के संबंध के लिए कोई रोक नहीं है, मकान मालिक को समय-समय पर किराया बढ़ाने के लिए कहना, अधिनियम नहीं है। पार्टियों को द्विपक्षीय समझौते में प्रवेश करने से रोकें, अधिनियम की धारा 6 को छोड़कर किराए में आवधिक वृद्धि आकर्षित किया। वर्तमान मामले में, सिद्ध तथ्यों पर, यह स्वीकार्य था, पार्टियों के लिए सहमति से किराए में आवधिक वृद्धि प्रदान करना-उल्लेख, इस तरह की वृद्धि का प्रावधान करने वाला समझौता कानूनी, वैध और प्रवर्तनीय है पट्टेदार किराए की संशोधित दर 10 प्रति का भुगतान करने के लिए बाध्य है सेंट जैसा कि लीज डीड दिनांक की अनुबंध संख्या (3) में निर्धारित है, 3 नवंबर 1980, एक्जिबिट ए-एल। पट्टेदार ने इसका अनुपालन किया अनुबंध जब उसने बेदखली में संशोधित दर पर किराया प्रस्तुत किया कार्यवाही जैसा कि प्रदर्शन आर. 13, 14 और आर. 16 से प्रमाणित है। इस प्रकार पट्टेदारों के लिए यह कहना खुला नहीं है कि वे इसके लिए बाध्य नहीं थे। लीज डीड की शर्तें और किराए का संशोधन संबंधित नहीं है-चूकने योग्य।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15(5) के तहत याचिका, श्री जे.एस. सेखों, अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ के न्यायालय के 19 दिसंबर, 1987 के आदेश में संशोधन के लिए, जिसमें श्री जे.डी. चांदना, एच.सी.एस. का आदेश पलट दिया गया था। रेंट कंट्रोलर, चंडीगढ़ ने दिनांक 2 जून, 1986 को इस अपील को स्वीकार कर लिया और रेंट कंट्रोलर के आक्षेपित आदेश को रद्द कर दिया, और पार्टियों को उनकी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया।

दावा: पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत याचिका।

पुनरीक्षण में दावा : निचली अपीलीय अदालत के आदेश को उलटने के लिए।

(मामले में शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए माननीय श्री न्यायमूर्ति जी.आर. मजीठिया द्वारा 5 मई, 1989 को मामले को एक डिविजनल बेंच को भेजा गया। माननीय श्री न्यायमूर्ति जी.आर. मजीठिया, माननीय श्री न्यायमूर्ति ए.एस. नेहरा की खंडपीठ ने अंततः 18 अगस्त, 1992 को मामले का फैसला किया)

उनके साथ वरिष्ठ अधिवक्ता पी.सी.मेहता, अधिवक्ता एस.एन.सैनी थे। याचिकाकर्ता के लिए.

प्रतिवादी की ओर से एम. एल. सरीन वरिष्ठ अधिवक्ता, हेमन्त सरीन और अलका सरीन, उनके साथ अधिवक्ता हैं।

न्याय

जी. आर. मजीठिया, जे

मकान मालिक, अपीलीय प्राधिकारी के आदेश के खिलाफ व्यथित थे, जिसने अपील पर, किराया नियंत्रक के आदेश को उलट दिया और किरायेदार-प्रतिवादियों को पट्टे पर दिए गए परिसर से बेदखल करने की उनकी याचिका खारिज कर दी, इस न्यायालय में पुनरीक्षण आया है।

2. उनकी पुनरीक्षण याचिका शुरू में मेरे सामने अकेले बैठकर सुनवाई के लिए आई थी। ओह, किरायेदार-प्रत्यर्थियों की ओर से, यह प्रचार किया गया था कि एक मकान मालिक समझौते से किराया बढ़ा सकता है और इस तरह की गई किसी भी वृद्धि को कानूनी रूप से वसूल किया जा सकता है। पट्टेदार केवल पट्टेदार से उचित किराया वसूल कर सकता था और इस निवेदन के समर्थन में, माखन एलसीए बनाम आनंद

प्रकाश ¹²(1) मामले में इस न्यायालय के एकल पीठ के फैसले पर भरोसा किया गया था। मैंने प्रस्तुत किए गए निवेदन की शुद्धता पर संदेह किया और अपने स्वामी मुख्य न्यायाधीश से इस याचिका में निर्णय के लिए उत्पन्न होने वाले बिंदु पर निर्णय लेने के लिए एक बड़ी पीठ का गठन करने का अनुरोध किया।¹ यह भी निर्देश दिया कि पुनरीक्षण याचिका का निपटारा वृहद पीठ द्वारा किया जाए। इस तरह इस याचिका को निपटारे के लिए हमारे सामने रखा गया है।

3. मकान मालिक-याचिकाकर्ताओं ने दुकान-सह-कार्यालय संख्या 189-190-191, सेक्टर 17-सी, चंडीगढ़ की भूतल को पट्टेदारों को दिनांक 3 नवंबर, 1980 के पट्टा विलेख के तहत पट्टे पर दिया। ए-एल, रुपये के मासिक किराए के भुगतान पर। 9, 000 किरायेदारी 1 अक्टूबर, 1980 से शुरू होनी थी। बेदखली की मांग इस आधार पर की गई थी कि पट्टेदार 1 फरवरी, 1984 से किराए अवशिष्ट में थे। बेदखली याचिका 2 जून, 1984 को किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ के समक्ष दायर की गई थी। नोटिस की सेवा के बाद पट्टेदार 1 अगस्त, 1984 को किराया नियंत्रक के समक्ष पेश हुआ और किराया नियंत्रक ने रु। 80 याचिका के खर्च के रूप में और पट्टेदारों के वकील ने निम्नलिखित बयान दिया:— “मैं रुपये की राशि का टेंडर करता हूं। 1 फरवरी, 1984 से 31 मई, 1984 तक किराए अवशिष्ट के रूप में 39,600 रुपये। 9, 900 बजे, रु। ब्याज के रूप में 700 रुपये। 80 रुपये की कुल लागत के रूप में। 40, 380।”

पट्टेदारों के वकील ने इस आधार पर विरोध में निविदा स्वीकार कर ली कि यह अपर्याप्त थी।

4. पट्टेदारों ने 10 सितंबर, 1984 को अपना लिखित बयान दाखिल किया। अन्य बातों के साथ-साथ यह भी दलील दी गई थी कि सुनवाई की तारीख को किराया अवशिष्ट होने के कारण, याचिका केवल उसी छोटे आधार अन्य बातों के साथ साथ खारिज की जानी चाहिए। इसके बाद पट्टेदारों की ओर से संशोधित लिखित बयान दायर किया गया। इसमें यह दलील दी गई थी कि पट्टेदार केवल रुपये की दर से किराया वसूलने के हकदार हैं। 9, 000 रुपये प्रति माह की दर से नहीं। 9, 900 प्रति माह। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (संक्षेप में, अधिनियम) की खंड 7 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए बढ़े हुए किराए का दावा नहीं किया जा सकता है और बढ़ी हुई दर

पर किराए का भुगतान पहले प्रस्ताव पर किया गया था। सुनवाई की तारीख। यह भी अनुरोध किया गया कि पट्टेदार रुपये की वापसी के हकदार थे। पट्टा विलेख के निष्पादन के समय पट्टेदारों द्वारा प्रतिभूति के रूप में एकत्र किए गए 27,000 और वे भविष्य के किराए के खिलाफ इस राशि के समायोजन के हकदार थे।

5. 27 सितंबर, 1984 को किराया नियंत्रक द्वारा पक्षों की दलीलों से निम्नलिखित मुद्दे तैयार किए गए थे:-

(I) क्या प्रतिवादी द्वारा दी गई निविदा अमान्य और अपर्याप्त है? OPP

(II) राहत।

6. किराया नियंत्रक ने पाया कि जहां तक ब्याज का संबंध है, निविदा में रुपये की कमी थी। 54.67 और किराए का भुगतान न करने के आधार पर पट्टेदारों को बेदखल करने का आदेश दिया।

7. किराया नियंत्रक के आदेश के खिलाफ व्यथित पट्टेदारों ने अपीलीय प्राधिकरण का रुख किया। अपीलीय प्राधिकरण ने किराया नियंत्रक के निर्णय को उलट दिया और कहा कि पट्टेदार रुपये की दर से किराया वसूलने के हकदार हैं। 9, 000 रुपये प्रति माह की दर से नहीं। 9, 900 प्रति माह और यदि किराए अवशिष्ट की गणना रु। 9, 000 प्रति माह फेंडर वैध होगा। इसने किराए की संशोधित दर का दावा करने के लिए पट्टेदारों को अयोग्य ठहराने वाले वैधानिक प्रावधानों पर कोई राय नहीं दी।

8. पक्षों के प्रतिद्वंद्वी विवादों की सराहना आदेश के लिए, पट्टा विलेख के निम्नलिखित पांच समझौतों को पुनः प्रस्तुत करना आवश्यक है। ए. 1:-

1. .लीज की अवधि 1 अक्टूबर, 1980 से 30 सितंबर, 1985 तक के पांच वर्षों के लिए होगी।

2. कि पट्टेदार उक्त भवन के भूतल के लिए रुपये की दर से मासिक किराया का भुगतान करेंगे। 9, 000 (केवल नौ हजार रुपये) प्रति माह।

3. कि तीन साल पूरे होने पर पट्टेदार प्रति माह पट्टेदारों को 10 प्रतिशत बढ़े हुए किराए का भुगतान करेंगे। यदि पट्टेदार किराए की बढ़ी हुई दर का भुगतान करने के लिए

सहमत नहीं होते हैं, तो उसके बाद पट्टेदार इमारत को खाली कर देंगे और मालिकों को सौंप देंगे।

4. कि पट्टेदार मासिक किराया का भुगतान प्रत्येक महीने की 7वीं तारीख तक अग्रिम रूप से करेंगे, जो "निर्वाण निर्माण" के नाम पर देय है।
5. कि पट्टेदारों ने रुपये की राशि का भुगतान किया है। 36, 000 (केवल छत्तीस हजार रुपये) पहले महीने का किराया और तीन महीने की प्रतिभूति है, जिसे किरायेदारी की अवधि के अंत में समायोजित किया जाएगा।"वाचा सं। (3) पट्टा विलेख के अनुसार, तीन वर्ष की अवधि समाप्त होने पर, किराया 10 प्रतिशत की दर से बढ़ाया जाना था और पट्टेदारों को बढ़ी हुई दर पर किराया देना था। पट्टेदारों ने तीन साल की अवधि समाप्त होने पर पट्टेदारों द्वारा दायर बेदखली आवेदन पर रुपये की दर से किराया दिया। 9, 900 प्रति माह जैसा कि प्रदर्शनी आर. 13, आर. 14 और आर. 16 से पता चलता है। पट्टेदारों ने वाचा सं। (3) तीन वर्ष की पट्टा अवधि की समाप्ति पर पट्टा विलेख और पट्टेदारों ने संशोधित किराया स्वीकार कर लिया।
9. निर्धारण के लिए जो सटीक सवाल उठता है वह यह है कि क्या पट्टेदार और पट्टेदार समझौते द्वारा पट्टे के जारी रहने के दौरान किराए में वृद्धि का प्रावधान कर सकते हैं और किराए में यह वृद्धि कानून द्वारा निषिद्ध नहीं है। यह अधिनियम एक सामाजिक कानून है। यह किरायेदारों को सुरक्षा प्रदान करता है और उनकी अनुचित बेदखली को रोकता है। इसे किराए और बेदखली से संबंधित कानून को नियंत्रित आदेश के लिए पारित किया गया था। अधिनियम को लागू करने में विधानमंडल का उद्देश्य किरायेदारों को बेदखल किए जाने की धमकी से अत्यधिक किराया देने के लिए मजबूर होने से रोकना था। इस उद्देश्य को प्राप्त आदेश के लिए, विधानमंडल ने वास्तव में अधिनियम द्वारा उन अधिकारों को प्रतिबंधित कर दिया जिनके द्वारा मकान मालिकों को किरायेदारों को बाहर निकालना था और उनके परिसरों का कब्जा प्राप्त करना था ताकि उन्हें उन व्यक्तियों को दिया जा सके जो किराए का भुगतान आदेश के लिए तैयार थे जो मौजूदा किरायेदार भुगतान आदेश के लिए सहमत नहीं थे और जो एक अत्यधिक किराया था। इस प्रकार यह अधिनियम शहरी क्षेत्रों में परिसरों के किरायेदारों के हित में एक सुधारात्मक कानून है ताकि उन्हें किराए में बड़ी वृद्धि और जनसंख्या में वृद्धि के परिणामस्वरूप बेदखली द्वारा उत्पीड़न से बचाया जा सके। अधिनियम की योजना स्पष्ट रूप से लालची और बेईमान जमींदारों के खिलाफ ईमानदार और उचित किरायेदारों

की रक्षा करने के लिए है। अधिनियम की खंड 4 एक विधि निर्धारित करती है, जिसके अनुसार किराया नियंत्रक किसी भवन या किराए की भूमि का उचित किराया निर्धारित और तय कर सकता है। वह ऐसा केवल मकान मालिक या किरायेदार के आवेदन पर ही कर सकता है और मामले में स्वतः आगे नहीं बढ़ सकता है। अधिनियम की खंड 5 उचित किराए में वृद्धि की अनुमति केवल तभी देती है जब उचित किराए के निर्धारण के बाद ध्वस्त परिसर में मकान मालिक के खर्च पर परिवर्धन, सुधार या परिवर्तन किए गए हों। खंड 6 मकान मालिक या किरायेदार को किसी भी समझौते पर आने या ऐसा कुछ करने से रोकती है जिससे उचित किराया बढ़े और ऐसी वृद्धि अवैध है। खंड 7 मकान मालिक को किसी भी भवन के अनुदान, नवीनीकरण या किरायेदारी को जारी रखने के लिए जुर्माना या प्रीमियम लेने से रोकती है।

अधिनियम की धारा 6 और 7 इस प्रकार है:—

“6- मकान मालिक उचित किराये से अधिक किसी चीज़ का दावा नहीं करेगा।—

(1) नियंत्रक के पास धारा 5 में दिए गए अनुसार सहेजेंके अंतर्गत किसी भवन या किराये की भूमि का उचित किराया तय किया जाता है, धारा 4:-

- (a) मकान मालिक किसी प्रीमियम का दावा नहीं करेगा या प्राप्त नहीं करेगा, उचित किराये या किसी किराये के अतिरिक्त अन्य समान राशि, ऐसे उचित किराए से अधिक, लेकिन मकान मालिक निर्धारित कर सकता है—देर से आने पर और अग्रिम राशि प्राप्त करने से पूर्व नहीं—एक महीने का किराया छोड़ना;
- (b) किसी अतिरिक्त राशि के भुगतान के लिए कोई समझौता। ऐसे उचित किराये से अधिक का किराया या किराया देना होगा, अशक्त और शून्य।

(2) इस धारा की कोई भी बात वसूली पर लागू नहीं होगी कोई भी किराया जो पहले दिन से पहले देय हो जनवरी, 1939.

“7. किरायेदारी के अनुदान, नवीकरण या निरंतरता के लिए जुर्माना या प्रीमियम नहीं लिया जाएगा।—

- (1) किसी भी मकान मालिक को किसी भी भवन या किराए की भूमि के किरायेदारी के अनुदान, नवीनीकरण या निरंतरता के लिए किराए के अलावा किसी भी जुर्माने, प्रीमियम या किसी अन्य समान राशि के भुगतान की आवश्यकता नहीं होगी।

(2) इस खंड में कुछ भी 1 जनवरी, 1939 से पहले किए गए किसी भी मौजूदा समझौते के तहत किसी भी भुगतान पर लागू नहीं होगा।”

10. अधिनियम की खंड 6 केवल तभी लागू होती है जब नियंत्रक द्वारा उचित किराया तय किया गया हो। यदि नष्ट किए गए परिसर के संबंध में उचित किराया तय किया गया है, तो मकान मालिक को इस खंड के तहत किरायेदार से उचित किराए से अधिक कुछ भी लेने से प्रतिबंधित किया गया है। यदि उचित किराया तय नहीं किया गया है, तो पक्षों द्वारा *आपसी सहमति से प्रचलित किराए में वृद्धि* पर कोई निषेध नहीं है। दोनों संविदाकारी पक्षों को "किराया बढ़ाने के लिए प्रदान किए गए अनुबंध की शर्तों" का पालन करना होगा।

11. मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम (1949 का 25) के समान प्रावधान जमुना बाई और अन्य बनाम गम्पीना नारायणमूर्ति और ³⁴अन्य (2) में व्याख्या के लिए सामने आए, जिसमें इसे इस प्रकार अभिनिर्धारित किया गया था:—

“इस तरह के मामले में जहां किरायेदार बढ़े हुए किराए का भुगतान करने के लिए सहमत हो गया है, इसे समझौते से माना जा सकता है।” उसके द्वारा मकान मालिक के साथ प्रवेश किया गया जिसे साबित किया गया है। जैसा कि राजा चेट्टी बनाम जगन्नाथ दास कोविन्द दास के मामले में देखा गया था, 1949-2 मैड एलजे 694 (ए. आई. आर. 1950 मैड 284) (डी) पक्ष हमेशा अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित होने के लिए सहमत हो सकते हैं।

अभिलेख से पता चलता है कि इस मामले में उचित किराया तय करने के लिए आवेदन कभी नहीं किया गया था और वास्तव में कोई उचित किराया तय नहीं किया गया था। इन परिस्थितियों में, 1946 के अधिनियम की खंड 5 (1) के स्पष्ट शब्दों को ध्यान में रखते हुए यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि बढ़े हुए किराए के लिए मकान मालिक और किरायेदार के बीच किए गए समझौते को अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन के रूप में अमान्य घोषित नहीं किया जा सकता है। किसी अनुबंध की शर्तों का दोनों संविदाकारी पक्षों द्वारा पालन किया जाना चाहिए।

(2) A.I.R 1956 A.P. 108.

एक अनुबंध तब तक लागू करने योग्य होना चाहिए जब तक कि ऐसा अनुबंध कानून द्वारा निषिद्ध न हो या अन्य परिस्थितियों से दूषित न हो। इसके अलावा, यह भी ध्यान दिया जा सकता है कि जहां कोई अधिनियम संविदात्मक दायित्वों को नियंत्रित करने का प्रयास करता है, ऐसे अधिनियम का हमेशा सख्ती से अर्थ लगाया जाना चाहिए। अदालतें ए. सी. का अर्थ लगाने में चतुराई नहीं बरतेंगी: ताकि किसी अधिनियम के निषेध के भीतर किसी अनुबंध से बचा जा सके-क्रेज़ अधिनियम पी. 236 के अनुसार।”

12. सिमी सिमिलरव्यू 3 लिया गया था? 7 S.tk Venkataramanaswami⁵ ए बनाम एस. अब्दुल वहाब (3) में, जिसमें यह इस प्रकार आयोजित किया गया था:—

“मेरा ध्यान मद्रास अधिनियम (1949 का 25) में किसी भी विशिष्ट प्रावधान की ओर नहीं खींचा गया है, विशेष रूप से 1951 में इसके संशोधन या मद्रास अधिनियम (1960 का 18) में, जो पक्षों को आपस में सहमत होने और प्रचलित किराए में बदलाव करने से रोकता है, जब तक कि अधिनियम के प्रावधानों के तहत परिसर के लिए उचित किराया तय नहीं किया गया है। एक अनुबंध में प्रवेश करने के लिए पक्षों के अधिकारों पर प्रतिबंध। विशुद्ध रूप से निहितार्थ द्वारा अधिरोपित नहीं किया जा सकता है, विशेष रूप से जब ऐसे अधिकारों का अस्तित्व अधिनियम के प्रावधानों के साथ असंगत नहीं है। अधिनियम उस मामले के बीच अंतर करता है जहां उचित किराया तय किया गया है और जहां अधिनियम के तहत उचित किराया तय नहीं किया गया है। अधिनियम की खंड 5 किराए में वृद्धि के खिलाफ प्रावधान करती है जहां उचित किराया तय किया गया है। में वृद्धि या कमी का प्रावधान उचित किराया अप्रवर्तनीय होगा। इसी तरह, खंड 6 में करों में वृद्धि होने पर किराए में वृद्धि का प्रावधान है। खंड 5 और 6 में किराए में बदलाव के प्रावधानों की सराहना की जानी चाहिए, जैसे कि यदि किरायेदार प्रावधानों के अनुसार वृद्धि के लिए इच्छुक और सहमत नहीं है, तो मकान मालिक अधिनियम के प्रावधानों के तहत किराए को संशोधित कर सकता है। खंड 7 (एल) (ए)। खंड 5 और 6 के प्रावधानों के संदर्भ में अधिक का दावा करने वाले मकान मालिक के लिए प्रावधान है और एकमात्र प्रावधान जिस पर विचार किया जाना है जहां उचित किराया तय नहीं किया गया है वह खंड 7 (2) है: और यह खंड किराए में वृद्धि करने वाले पक्षों के बीच किसी भी समझौते को प्रतिबंधित नहीं करती है।”

13. अधिनियम की धारा 6 आई आई:व्याख्या के लिए कुपी> मंगल राय और एक अन्य बनाम किदार नाथ और⁶ अन्य (4) मामले में शीर्ष न्यायालय के आदेश, जिसमें यह इस प्रकार अभिनिर्धारित किया गया था:-

“इस प्रकार धारा 6 में केवल यह प्रावधान है कि जहां नियंत्रक द्वारा उचित किराया तय किया जाता है, वहां मकान मालिक के लिए अधिक राशि अग्रिम रूप से प्राप्त करने का अधिकार नहीं होगा। उचित किराया। खंड 6 (ए) मकान मालिक को एक महीने के किराए से अधिक की राशि अग्रिम रूप से निर्धारित करने और प्राप्त करने की अनुमति देती है। खंड (बी) ऐसे उचित किराए से अधिक किसी भी राशि के भुगतान के लिए किसी भी समझौते को अमान्य बनाता है। इसलिए यह खंड स्पष्ट रूप से ऐसी स्थिति से संबंधित है जहां पक्षकारों के आवेदन पर नियंत्रक द्वारा खंड 6 के तहत उचित किराया तय किया जाता है। न तो वर्तमान मामले में और न ही विद्या प्रचार ट्रस्ट मामले (ए. आई. आर. 1969 एस. सी. 1273) (ऊपर) में ऐसा कोई आरोप था, कि नियंत्रक द्वारा उचित किराया तय किया गया था। खंड 19 दंडात्मक खंड है जो किसी व्यक्ति को अधिकतम दो साल की अवधि के लिए कारावास की सजा देती है यदि वह खंड के प्रावधानों का उल्लंघन करता है। 6. जब तक नियंत्रक द्वारा उचित किराया तय नहीं किया जाता है, तब तक पक्षकार किसी भी किराए के भुगतान के लिए सहमत होने के लिए स्वतंत्र हैं और न तो खंड 6 और न ही खंड 19 ऐसे मामले की ओर आकर्षित होगी। इसके अलावा, भले ही किरायेदार भविष्य का किराया जमा करने के लिए तैयार हो, लेकिन मकान मालिक के लिए यह हमेशा खुला रहता है कि वह भविष्य का किराया वापस न ले, बल्कि खुद को केवल किराया लेने तक सीमित रखे। वह अवशिष्ट है, जो किराया अधिनियम के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन नहीं करेगा।

अधिनियम की खंड 6 की उप-खंड (1) के खंड (ए) और (बी): जहां नियंत्रक द्वारा उचित किराया तय किया गया है, वहां यह आकर्षित होगा।

खंड 7 मकान मालिक को किसी भी भवन या किराए की भूमि की किरायेदारी के अनुदान, नवीनीकरण या निरंतरता के विचार में किराए के अलावा जुर्माना या प्रीमियम या किसी अन्य समान राशि लेने से रोकती है। "प्रीमियम" शब्द अधिनियम की खंड 6 (1) के खंड (ए) में भी

(4) A.I.R. 1980 S.C. 1709

आता है। दोनों खंडों मकान मालिक को किरायेदारी के अनुदान, नवीकरण या निरंतरता के लिए प्रीमियम या जुर्माने का दावा करने से रोकती हैं। अधिनियम "प्रीमियम" या "किसी अन्य समान राशि" शब्दों को परिभाषित नहीं करता है। यह अभिव्यक्ति भी होती है। मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम (1960 का 18) की खंड 7 और बॉम्बे किराया, होटल और आवास घर दर नियंत्रण अधिनियम, 1947 की खंड 18 (1)।

14. ए. अब्दुल रहीम बनाम ⁷मद्रास राज्य द्वारा आवास उप तहसीलदार (5) में, राजा बनाम गडोगन (® अर्ल) (6) में प्रसिद्ध निर्णय का उल्लेख करने के बाद, इंगित किया गया कि "प्रीमियम" शब्द जैसा कि आम तौर पर समझा जाता है- एकमुश्त भुगतान जो एक मूल्य के रूप में किया जाता है। "अन्य समान राशि" शब्दों का उल्लेख करते हुए उन्होंने कहा कि ये शब्दों को एफास्डेनव जेनेरिस के सिद्धांत के आलोक में समझा जाना था। उन्होंने इस प्रकार कहा:-

"प्रीमियम, जैसा कि आम तौर पर समझा जाता है, एक पट्टा के लिए कीमत के रूप में एकमुश्त भुगतान है। खंड 6 की उप-खंड (2) के खंड (ए) में "सहमत किराए के अतिरिक्त" शब्दों के संदर्भ में, यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि "प्रीमियम" द्वारा जिस पर विचार किया गया है, वह सहमत किराए के अलावा कुछ और है।

"तो सवाल यह है कि क्या ऐसी राशि भीतर है, "अन्य समान राशि" का दायरा। उन शब्दों का दायरा के सिद्धांत के आलोक में समझना होगा ईजेएनएसडीईएम जेनेरिस। केवल योग जिसमें कुछ समानता हो जिसे "प्रीमियम" शब्द से समझा जाता है, अन्य जैसे शब्दों के दायरे में आएगा जोड़"

15. पुनः, रंगनायकी *अम्मल बनाम एम. सीएच. टी. एम. के "एल. टी. एम. एंड टी. एम. में (जे-ने विस्तार से टर्न® प्रेम की प्रकृति की जांच की और विभिन्न प्राधिकरणों की आलोचनात्मक जांच के बाद, इस प्रकार देखा जाए:-*

"यह मामला संदेह से इतना मुक्त है कि इसमें वास्तव में पहले सिद्धांतों या निर्णयों की किसी भी चर्चा की आवश्यकता नहीं है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 105

(5) A.I.R 1962 Madrad 272.

(6) L.R. 1915 3 K.B 485 at 492

(7) 1966 II M.L.J. 139

के तहत, अचल संपत्ति के पट्टे को ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार के हस्तांतरण के रूप में परिभाषित किया गया है, जो एक निश्चित समय के लिए, व्यक्ति या निहित, या स्थायी रूप से, भुगतान या वादा किए गए मूल्य के विचार में किया गया है, या धन, फसलों, सेवा या मूल्य की किसी अन्य चीज़ का हिस्सा, जिसे स्थानांतरिती द्वारा समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर स्थानांतरिती को दिया जाना है, जो ऐसी शर्तों पर हस्तांतरण को स्वीकार करता है। उसी खंड में यह कहा गया है कि कीमत को प्रीमियम कहा जाता है, और इस तरह से प्रदान की जाने वाली राशि, शेयर, सेवा या अन्य चीज़ को किराया कहा जाता है इसलिए, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 105 में 'प्रीमियम' को पट्टे के लिए भुगतान या वादा की गई कीमत के रूप में परिभाषित किया गया है। शॉर्टर एक्सफोर्ड इंग्लिश डिक्शनरी, खंड II, पृष्ठ 1570 पर द्वितीय संस्करण में, 'प्रीमियम' को किसी विशिष्ट कार्य के लिए या प्रोत्साहन के रूप में दिए गए पुरस्कार के रूप में परिभाषित किया गया है। परिभाषा के तहत एक ध्यान दें में यह कहा गया है कि यदि पैसे के किराए के लिए कोई प्रीमियम की अनुमति नहीं दी गई थी, तो कुछ लोग इसे उधार देने की परवाह करेंगे। व्हार्टन लॉ लेक्सिकन, चौदहवें संस्करण में, पृष्ठ 791 पर, 'प्रीमियम' को एक विचार के रूप में परिभाषित किया गया है; एक ऋण या सौदे को आमंत्रित करने के लिए दिया गया कुछ; पट्टे के समनुदेशक द्वारा समनुदेशक को भुगतान किया गया विचार, आदि। विट्ठल कृष्णाजी निवेन्दकर बनाम परदुमन राम सिंह, (1963) एम. एल. जे. (क्रि.) 517, इसने कहा कि 'प्रीमियम' शब्द का अर्थ पट्टा प्राप्त करने के उद्देश्य से भुगतान की गई कोई भी राशि है। उस निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि यदि दान पट्टे के अनुदान के संबंध में प्राप्त किया गया है, न कि संघ के उद्देश्यों की प्रगति के लिए एक *मुफ्त दान* के रूप में, तो यह बॉम्बे की खंड 18 में 'प्रीमियम' या 'विचार' अभिव्यक्तियों के भीतर आएगा। किराया, होटल और आवास गृह दर नियंत्रण अधिनियम। अब्दुल रहीम बनाम राज्य, आई. एल. आर. (1961) मैड में 'प्रीमियम' शब्द पर विचार किया गया है। 1243। उस निर्णय में यह बताया गया था कि 'अन्य समान राशि' शब्दों के दायरे को एजुस्टेड जेनरिस के सिद्धांत के आलोक में समझा जाना चाहिए। उस निर्णय में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि ब्याज मुक्त बड़ी राशि की जमा राशि, जो पट्टे की अवधि के अंत में वापस की जाने वाली थी, 'प्रीमियम' नहीं है। शुद्धता पर विचार करना अनावश्यक है। इस मामले में इस दृष्टिकोण से। लेकिन मैंने जो कहा है उससे यह स्पष्ट है कि एक ओर 'किराया' और दूसरी ओर 'प्रीमियम' या 'समान राशि' के बीच स्पष्ट अंतर है।”

प्रकार, विद्वान न्यायाधीश ने निष्कर्ष निकाला कि जब तक उचित किराया तय नहीं किया गया है, तब तक मकान मालिक द्वारा अधिक किराया मांगने में कुछ भी अवैध नहीं है। यदि किरायेदार इसका भुगतान करने के लिए सहमत नहीं है, तो मकान मालिक का उपाय उचित किराया निर्धारित करने के लिए याचिका दायर करना हो सकता है।

16. आयकर *आयुक्त, असम, त्रिपुरा और मणिपुर बनाम पानबाड़ी टी कंपनी लिमिटेड*⁸, (8) मामले में शीर्ष अदालत ने 'प्रीमियम' और 'किराया' के बीच अंतर किया और सवाल इस प्रकार पूछा गया:—

“क्या पट्टा विलेख में प्रीमियम के रूप में वर्णित राशि वास्तव में किराया है और इसलिए, एक राजस्व रसीद है।”

उनके अधिपतियों ने कृषि आयकर बोर्ड, असम बनाम *सिंधुरानी चौधरी (9)* में अपने पहले के निर्णय का उल्लेख किया और पहले के कई अन्य निर्णयों और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 105 का उल्लेख करने के बाद इस प्रकार कहा:—

“संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की खंड 105 के तहत, अचल संपत्ति का पट्टा एक निश्चित समय के लिए की गई संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है, व्यक्ति या निहित या स्थायी रूप से, भुगतान या वादा किए गए मूल्य के विचार में, या धन, फसलों, सेवा या मूल्य की किसी अन्य चीज़ का हिस्सा, जिसे स्थानांतरिती द्वारा समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर स्थानांतरिती को दिया जाना है, जो ऐसी शर्तों के हस्तांतरण को स्वीकार करता है। स्थानांतरिती को पट्टेदार कहा जाता है, स्थानांतरिती को पट्टेदार कहा जाता है, कीमत को प्रीमियम कहा जाता है, और इस तरह से प्रदान की जाने वाली राशि, शेयर, सेवा या अन्य चीज़ को किराया कहा जाता है। इसलिए, यह खंड संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार के हस्तांतरण के लिए भुगतान की गई कीमत और पट्टेदार को समय-समय पर भुगतान किए जाने वाले किराए के बीच के अंतर को सामने लाती है। जब पट्टेदार के ब्याज को एक कीमत पर विभाजित किया जाता है, तो भुगतान की गई कीमत प्रीमियम या सलामी होती है। लेकिन पट्टे के तहत लाभों के निरंतर आनंद के लिए किए गए आवधिक भुगतान किराए की प्रकृति में होते हैं।”

(8) A.I.R. 1965 S.C. 1871

(9) 1957 32 I.L.R. 169 : A.I.R. 1957 S.C. 729

17. मद्रास रेफरिंग अथॉरिटी बनाम मी अब्दुल जम्मल और एक ⁹अन्य (10) ने निम्नलिखित शब्दों में 'प्रीमियम' और 'किराया' के बीच अंतर किया; -

“सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की धारा 105:टी पट्टा को अचल संपत्ति में से एक के रूप में परिभाषित करता है जिसमें ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण होता है, कि यह एक निश्चित अवधि के लिए, व्यक्त या निहित, और विचार में किया जाता है:-

‘स्थानांतरिती द्वारा समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर स्थानांतरिती को दी जाने वाली फसलों, सेवाओं या किसी अन्य मूल्यवान वस्तु के लिए भुगतान किए गए या वादा किए गए मूल्य का, या किसी हिस्से का धन, जो समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर स्थानांतरिती को दिया जाता है।’

जो ऐसी शर्तों पर हस्तांतरण स्वीकार करता है। समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर प्रदान की जाने वाली फसलों के एक हिस्से की कीमत, या मूल्य की कोई अन्य चीज, सेवा या पैसा, दोनों पट्टे के लिए विचार का हिस्सा होंगे, लेकिन प्रीमियम और किराए के बीच का अंतर, इस संदर्भ में, इस तथ्य में निहित है कि प्रीमियम, पट्टे में निहित हस्तांतरण के विचार में भुगतान किया जाता है और एकमुश्त रूप से निर्धारित किया जाता है, चाहे वह एकमुश्त भुगतान किया गया हो या एक अवधि में किशतों द्वारा या एक निश्चित समय पर भुगतान करने का वादा किया गया हो। लेकिन एक किराया, जबकि यह एक पट्टे के विचार में भी है, उस आनंद के बदले में है जो पट्टेदार के पास है और विशेष रूप से उसके लिए विचार के रूप में। किराया की एक और विशेषता यह है कि यह भुगतान योग्य है और जब यह एक प्रीमियम के विपरीत उपार्जित होता है, जिसके लिए अनुबंध किए जाने के समय देयता उत्पन्न होती है।”

18. अधिनियम की धारा 7ई केवल इस बात पर प्रतिबंध लगाती है कि मकान मालिक अनुदान, नवीनीकरण या किरायेदारी को जारी रखने के विचार में जुर्माना, प्रीमियम या

(10) A.I.R. 1970 Madras 288.

किसी अन्य राशि का दावा करता है। मकान मालिक के लिए समय-समय पर किराया बढ़ाने के लिए कहने पर कोई रोक नहीं है। एसी:टी अधिनियम की खंड 6 को आकर्षित करने के अलावा किराए की आवधिक वृद्धि के लिए पक्षों को एक द्विपक्षीय समझौते में प्रवेश करने से मना नहीं करता है। तत्काल मामले में, सिद्ध तथ्यों पर, पक्षों के लिए किराए में आवधिक वृद्धि का प्रावधान करने की अनुमति थी। समझौता। इस तरह की वृद्धि का प्रावधान करने वाला समझौता कानूनी, वैध और लागू करने योग्य है। पट्टेदार किराए में 10 प्रतिशत की वृद्धि की अनुमति देकर किराए की संशोधित दर का भुगतान करने के लिए बाध्य है जैसा कि अनुबंध संख्या में निर्धारित किया गया है। (3) दिनांक 3 नवंबर, 1980 के पट्टा विलेख का ए-एल प्रदर्शित करें। पट्टेदार ने बेदखल करने की कार्यवाही में संशोधित दर पर किराया देने के लिए करार का पालन किया, जैसा कि प्रदर्शनी आर. 13, आर. 14 और आर. 16 से पता चलता है। इस प्रकार, पट्टेदारों के लिए यह कहना खुला नहीं है कि वे पट्टा विलेख की शर्तों से बाध्य नहीं थे और किराए में संशोधन की अनुमति नहीं है।

19. बलवंत कौर और अन्य बनाम तिलक राज गुप्ता और ¹⁰अन्य (11), इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने पट्टा विलेख की जांच की जिसमें एक शर्त थी कि किरायेदार रुपये की दर से किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा। 2,000 रुपये के बजाय। 500 जैसा कि मूल रूप से सहमति हुई थी। विद्वान न्यायाधीश ने इस शर्त को दंडात्मक प्रकृति का पाया और अधिनियम की खंड 7 द्वारा प्रभावित पाया। पूरा फैसला इस प्रकार है:—

“मैं निम्नलिखित न्यायालयों के साथ पूरी तरह से सहमत हूँ कि पट्टा विलेख में निहित शर्त यह है कि यदि किरायेदार द्वारा स्वेच्छा से छह साल की समाप्ति पर परिसर खाली नहीं किया जाता है, तो वह रुपये की दर से किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा। 2, 000 रुपये के बजाय। 500 प्रति माह दंडनीय है और किसी भी मामले में पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की खंड 7 द्वारा प्रभावित है। टिन। पट्टा विलेख में सटीक शब्द निम्नलिखित प्रभाव वाले हैं:—

कि यदि किरायेदार छह साल की निश्चित अवधि की समाप्ति के बाद मकान मालिक को परिसर का कब्जा वापस नहीं करता है, तो वह रुपये की दर से किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा। 2,000 प्रति माह।'

2.जैसा कि पहले से ही देखा गया है कि सहमत किराया रु। 500 प्रति माह।ऊपर दी गई शर्त स्पष्ट रूप से अधिनियम की खंड 7 के विपरीत है।

इस निष्कर्ष पर पहुंचने में कोई तर्कसंगतता नहीं है।उपरोक्त तर्क के आलोक में, इस निर्णय के अनुपात को बनाए नहीं रखा जा सकता है।वही खारिज किया जाता है।

20.माखन लाल¹¹ बनाम आनंद प्रकाश (12) में, इस न्यायालय के एक विद्वान न्यायाधीश ने अधिनियम की खंड 6 और 7 का उल्लेख करने के बाद इस प्रकार टिप्पणी की:—

21.अगला सवाल जो निर्धारण के लिए उठता है वह यह है कि क्या निविदा वैध थी।अधिनियम की खंड 13 (2) उन आधारों को बताती है जिनके आधार पर एक मकान मालिक इस किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है।खंड 13 (2) के खंड (1) में कहा गया है कि एक किरायेदार बेदखल होने के लिए उत्तरदायी होगा यदि उसने किरायेदारी के समझौते में निर्धारित समय की समाप्ति के पंद्रह दिनों के भीतर या ऐसे समझौते की अनुपस्थिति में में, अगले महीने की अंतिम तिथि तक, जिसके लिए किराया देय है, किसी भवन के संबंध में देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं दी है।इस खंड में एक परंतुक जोड़ा गया है जिसमें कहा गया है कि एक किरायेदार किराए का भुगतान न करने के आधार पर खुद को बेदखल होने से बचा सकता है, यदि वह निकासी के लिए आवेदन की सुनवाई की तारीख को, नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए गए बेदखली के लिए आवेदन की लागत के साथ ऐसे अवशिष्ट पर 6 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से किराया और ब्याज का भुगतान या निविदा करता है।यदि किरायेदार खंड 13 की उप-खंड (2) के खंड (i) के परंतुक के अनुपालन में किराया देता है, तो समझा जाएगा कि उसने खंड (i) में उल्लिखित अवधि के भीतर किराया दिया है या दिया है।बेदखल करने के आवेदन में पट्टेदारों द्वारा कहा गया था कि किरायेदार 1 फरवरी, 1984 से किराए अवशिष्ट में था।निष्कासन के लिए आवेदन 2 जून, 1984 को दायर किया गया था।किरायेदार ने रुपये की राशि की बोली लगाई। 1 फरवरी, 1984 से 31 मई, 1984 तक किराए अवशिष्ट के रूप में 39,600 रुपये। 9, 900 रुपये प्रति माह। 80 लागत के रूप में जिसका नियंत्रक द्वारा आकलन किया गया था और रु। 700

ब्याज की ओर।पट्टेदारों का कहना है कि ब्याज रुपये कम है। 54.67।विद्वान अधिवक्ता यह नहीं बता सका कि यह कैसे संक्षिप्त था और इस दावे का आधार क्या था।पट्टेदारों ने यह साबित करने के लिए सबूत पेश किए थे कि अप्रैल, 1984 तक किराए अवशिष्ट पर अर्जित ब्याज रु। 486.50।दूसरी ओर, पट्टेदारों ने भी सबूत दिए हैं।

यह स्थापित करें कि किराए अवशिष्ट पर ब्याज रु। 754.07।लेकिन वही विश्वसनीय नहीं है।तत्काल मामले में, मामला केवल शैक्षणिक हित का है और किसी भी सार का नहीं है।यह नहीं कहा जा सकता है कि पट्टेदारों ने बेदखली आवेदन की सुनवाई की तारीख को देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं दी है।मान लीजिए, रु. पट्टा समाप्त होने पर भविष्य के किराए के समायोजन के लिए पट्टाधारकों के पास 27,000 रुपये जमा पड़े थे।इस राशि को अभी तक किराए में समायोजित नहीं किया गया है।यदि पट्टेदार ने पट्टा विलेख के अनुसार पट्टेदार को अग्रिम किराया दिया था और ब्याज की निविदा रुपये कम थी। 54.67, पट्टेदार पट्टेदार से जमा में पड़े अग्रिम किराए की कमी को पूरा करने के लिए कह सकता है।इस निष्कर्ष के समर्थन में, मोहम्मद के रूप में रिपोर्ट किए गए शीर्ष न्यायालय के फैसलों पर भरोसा किया जा सकता है।सलीमुद्दीन बनाम मिसरी लाई और एक ¹²अन्य (13), और मैसर्स सरवन कुमार आँकार नाथ बनाम सुभाष कुमार अग्रवाल (14)।बाद के मामले में, यह इस प्रकार देखा गया:

यह विवादित नहीं है कि प्रतिवादी अग्रिम रूप से एक महीने से अधिक का किराया प्राप्त करने का हकदार नहीं था।फिर भी, प्रतिवादी को दो महीने का किराया पहले ही मिल गया था।जिस रसीद के तहत उक्त अग्रिम प्राप्त किया गया था, उसमें यह नहीं कहा गया है कि प्राप्त राशि किराए अवशिष्ट के लिए केवल अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी को मौखिक रूप से या लिखित रूप में सूचित करने पर समायोजित की जाने वाली थी कि ऐसा समायोजन किया जाना है।हालाँकि, लिखित बयान में, अपीलकर्ता ने अनुरोध किया कि अग्रिम के रूप में भुगतान की गई राशि को जब भी आवश्यक या आवश्यक हो, किराए के रूप में चुकाया जा सकता है।यह ऐसा मामला नहीं है जहां इस प्रभाव के लिए कोई समझौता किया गया था कि ऐसा समायोजन केवल किरायेदार पर किया जा सकता है जो मकान मालिक को ऐसा समायोजन करने के लिए कहता है।न ही यह ऐसा मामला

(13)1986 S.C.C. 378

(14)1987 4 S.C.C 548

है जिसमें किरायेदार किसी अन्य खाते पर मकान मालिक के प्रति उत्तरदायी था। उनके बीच एकमात्र लेन-देन पट्टा था और विचाराधीन राशि का भुगतान किराए के रूप में अग्रिम रूप से किया गया था। इस बात पर भी कोई सहमति नहीं थी कि पट्टे की समाप्ति पर राशि को समायोजित किया जाना चाहिए; इसलिए, यह प्रतिवादी के लिए खुला था कि वह अवशिष्ट राशि के लिए उक्त राशि का उपयोग करे, भले ही अपीलकर्ता द्वारा इस तरह के समायोजन के संबंध में किसी भी विकल्प का प्रयोग नहीं किया गया हो।”

इस फैसले के अनुपात के बाद फिर से मॉडर्न होटल, गुड्र में शीर्ष अदालत ने एम. एन. नारायणन बनाम के. राधाकृष्णैया और अन्य (15) द्वारा प्रतिनिधित्व किया। इस प्रकार, यह कहना पूरी तरह से अवैध था कि पट्टेदार किराए अवशिष्ट में था।

22. फोर्टे द के लिए। एस कारण (ऊपर कहा गया है, एक संशोधन; मैं याचिका दायर करता हूं और खारिज कर दिया जाता है, 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।

मनीषा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

बहादुरगढ़, हरियाणा

जी. जीठ

न्याय

1988