

अन्य वचनदाता या वचनदाता के विरुद्ध आगामी कार्रवाई।"

मैं उपरोक्त दृष्टिकोण से सम्मानपूर्वक सहमत हूँ।

(7) किसी कंपनी के परिसमापन के मामले में आधिकारिक परिसमापक के समक्ष दावा दायर करना मुकदमा शुरू करने के समान ही है। इसलिए, मेरी राय है कि यदि कुछ संयुक्त देनदारों के खिलाफ ऋण की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया है और उनसे राशि की वसूली नहीं की गई है, तो एक अन्य संयुक्त देनदार - एक कंपनी - के खिलाफ आधिकारिक परिसमापक के समक्ष दावा दायर किया जा सकता है। परिसमापन में, इन परिस्थितियों में, अपीलकर्ता के दावे को इस आधार पर खारिज करने का आधिकारिक परिसमापक का आदेश कि उसके द्वारा निदेशकों के खिलाफ दायर किया गया मुकदमा कंपनी के खिलाफ उसके दावे को रोकता है, गलत है और रद्द किए जाने योग्य है।

(8) उपरोक्त कारणों से, मैं अपील स्वीकार करता हूँ, आधिकारिक परिसमापक के आदेश को रद्द करता हूँ और मामले को गुण-दोष के आधार पर नए सिरे से तय करने के लिए उसे भेजता हूँ।

एच.एस.बी.

आई. एस. तिवाना से पहले, जे.

गीता देवी, -याचिकाकर्ता।

बनाम

वित्तीय आयुक्त, हरियाणा और अन्य, -प्रतिवादी।

1976 की सिविल रिट याचिका संख्या 1943।

8 मार्च 1983.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) जैसा कि हरियाणा राज्य पर लागू है - धारा 13 - किरायेदार उपयोग और व्यवसाय के लिए किराए के अलावा गृह कर का भुगतान करने के लिए सहमत है - कहा गया - क्या इसे किराए का हिस्सा माना जा सकता है - किरायेदार - क्या सुनवाई की पहली तारीख को किराए के साथ गृह कर जमा नहीं करने पर इस परिसर से बेदखल किया जा सकता है।

माना गया कि 'किराया' शब्द को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 में परिभाषित नहीं किया गया है। इसलिए इसे इसके सामान्य शब्दकोश अर्थ में इस्तेमाल किया जाना चाहिए। यदि, जैसा कि पहले ही संकेत दिया गया है, 'किराया' शब्द इतना व्यापक है कि इसमें सहमत सभी भुगतान शामिल हो सकते हैं

आई.एल.आर. पंजाब और हरियाणा

किरायेदार को उसके मकान मालिक को न केवल इमारतों और उसके उपकरणों के उपयोग और कब्जे के लिए भुगतान किया जाना चाहिए, बल्कि साज-सज्जा, बिजली की स्थापना और अन्य सुविधाओं के लिए भी, जो पक्षों के बीच सहमत हैं और मकान मालिक की लागत पर प्रदान की जानी हैं, निष्कर्ष यह अपरिवर्तनीय है कि 'किराया' शब्द में जो कुछ भी शामिल है वह अधिनियम के दायरे में है और किराया नियंत्रक और अन्य अधिकारियों के पास इसे नियंत्रित करने की शक्ति है। जैसे, जहां किरायेदार गृह कर के साथ भुगतान करने के लिए सहमत हो गया है किराया इस निष्कर्ष से बच नहीं सकता है कि उक्त कर किराए का हिस्सा था और उसी की निविदा के अभाव में कोई कानूनी या वैध निविदा नहीं थी और किरायेदार धारा के प्रावधान के तहत बेदखली के दायित्व से बच नहीं सकता है अधिनियम के 13. ' (पैरा 4 और 5).

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226/227 के तहत सिविल रिट याचिका में प्रार्थना की गई है कि: -

(ए) कि यह माननीय न्यायालय उत्तरदाताओं से प्रासंगिक रिकॉर्ड मांगने के लिए सर्टिओरीरी रिट या कोई अन्य उचित रिट, निर्देश या आदेश जारी करने में प्रसन्न हो सकता है और उसका अवलोकन करने के बाद यह माननीय न्यायालय प्रसन्न हो सकता है प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा पारित आक्षेपित आदेश अनुलग्नक पी. 3 को रद्द करें;

(बी) यह माननीय न्यायालय विवादित आदेश परिशिष्ट पी 3 के अनुसरण में प्रतिवादी संख्या 2 के समक्ष लंबित आगे की कार्यवाही पर रोक लगाने के लिए एक अंतरिम रिट, निर्देश या आदेश जारी करने में प्रसन्न हो सकता है;

(सी) कि याचिकाकर्ता को अनुबंध पी. 1 से पी. 3 की प्रमाणित प्रतियां दाखिल करने से छूट दी जा सकती है क्योंकि इसे आसानी से उपलब्ध नहीं कराया जा सकता है;

(डी) याचिकाकर्ता को ऐसी अन्य अंतरिम/अंतिम राहत दी जा सकती है क्योंकि यह इस माननीय न्यायालय को मामले की परिस्थितियों में न्यायसंगत, निष्पक्ष और उचित प्रतीत हो सकती है; और

(एफ) कि रिट याचिका की लागत याचिकाकर्ता को दी जा सकती है-

याचिकाकर्ता के लिए एच. एल. सरीन, वरिष्ठ अधिवक्ता, एम. एल. सरीन, अधिवक्ता और आर. एल. सरीन, अधिवक्ता।

प्रतिवादी की ओर से ए. एन. मित्तल, वकील विनी मित्तल, नंबर 3 और 4 के वकील।

प्रलय

आई. एस. तिवाना, जे.

(1) भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उठाया गया यह संक्षिप्त विवरण किस प्रश्न से संबंधित है?

क्या/यदि मकान मालिक और किरायेदार के बीच एक शर्त के अनुसार, किरायेदार नगर निगम समिति द्वारा लगाए गए गृह कर के साथ-साथ ध्वस्त परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए किराए का भुगतान करने के लिए सहमत है, तो उक्त कर किराए का हिस्सा है या नहीं। उठाए गए विवाद की सराहना करने के लिए, निम्नलिखित तथ्यों पर ध्यान दिया जाना चाहिए।

(2) याचिकाकर्ता-मकान मालिक ने दो आधारों पर प्रतिवादी-किरायेदारों को बेदखल करने के लिए हरियाणा राज्य में संशोधित और लागू पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (संक्षेप में, अधिनियम) की धारा 13 के तहत एक आवेदन लाया (i) का भुगतान न करना। किराया और (ii) उप-किराए पर देना। किराया नियंत्रक (एस.डी.ओ. सिविल) और अपीलीय प्राधिकारी (उपायुक्त) ने याचिकाकर्ता के उपर्युक्त रुख को बरकरार रखा और उत्तरदाताओं को बेदखल करने का आदेश दिया। हालाँकि, पुनरीक्षण पर, वित्तीय आयुक्त (एच) ने, अपने आदेश दिनांक 25 फरवरी, 1976 (अनुलग्नक पी. 3) के माध्यम से अजीब तर्क के माध्यम से माना कि गृह कर (5.40 रुपये प्रति वर्ष) निपटान का हिस्सा नहीं बनता है। किराया (रु. 1,450 प्रति वर्ष) क्योंकि उक्त किराया अधिनियम की धारा 9 के संदर्भ में उस सीमा तक नहीं बढ़ाया गया था। वित्तीय आयुक्त द्वारा की गई निम्नलिखित टिप्पणियाँ स्पष्ट रूप से अपनाई गई तर्क प्रक्रिया और उनके द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को दर्शाती हैं: -

“इससे कोई फर्क नहीं पड़ेगा, भले ही मकान मालिक दिखा दे कि किरायेदार ऐसी दरों, उपकरों और करों का भुगतान करने के लिए सहमत हो गया है। कुछ परिस्थितियों में दरों, उपकरों या करों को धारा 9 के तहत किराए में वृद्धि के माध्यम से शामिल करने की अनुमति दी जाती है; और यदि इस प्रकार बढ़ा हुआ किराया कानूनी रूप से भुगतान नहीं किया जाता है, तो किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। लेकिन कोई मकान मालिक अधिनियम की धारा 13 के तहत किसी किरायेदार को केवल दरों, उपकरों और करों का भुगतान न करने के कारण बेदखल नहीं कर सकता, भले ही ऐसी दरें, उपकर और कर उस प्रकार के हों जिनके कारण किराया वैध रूप से बढ़ाया जा सकता था।, लेकिन नहीं था। इसलिए, इस मामले में, किराया नियंत्रक ने पाया कि देय किराया केवल रु. 1,450 प्रति वर्ष और ब्याज और लागत के साथ बकाया किराया का भुगतान किया गया है, किरायेदार को बेदखल नहीं किया जा सकता है, भले ही यह माना जाए कि वह गृह कर का भुगतान करने के लिए भी सहमत था और इसे भुगतान नहीं किया।

(3) पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, मुझे विवादित आदेश को कायम रखना मुश्किल लगता है। इसमें कोई संदेह नहीं कि यह सत्य है

आई.एल.आर., पंजाब और हरियाणा (1983)2

प्रतिवादी-किरायेदारों ने सुनवाई की पहली तारीख को ब्याज और लागत के साथ किराए की राशि (प्रति वर्ष 1,450 रुपये की दर से) जमा की और यदि यह माना जाता है कि गृह कर किराए का हिस्सा नहीं है, "किराए का भुगतान न करने" का आधार गायब हो जाता है लेकिन मुझे इस मामले में लगता है कि

प्रश्न में हाउस टैक्स किराए का हिस्सा था और इस प्रकार उत्तरदाताओं द्वारा की गई निविदा उनकी बेदखली को नहीं बचाती है। यहां ध्यान देने योग्य बात यह है कि जैसा कि पक्षों ने अनुरोध किया है, मामला अधिनियम की धारा 9 के प्रावधानों को बिल्कुल भी आकर्षित नहीं करता है। यह किसी का मामला नहीं है कि प्रश्नगत गृह कर उत्तरदाताओं के पक्ष में किरायेदारी के निर्माण के बाद नगरपालिका समिति द्वारा लगाया गया था, और इसलिए, उसे वसूलने या उसके भुगतान के लिए पूछने के लिए लगाया गया था। याचिकाकर्ता को अधिनियम की धारा 9 के अनुसार "निपटारा किराया" बढ़ाना चाहिए था।

(4) दूसरी ओर, याचिकाकर्ता द्वारा पेश किया गया सटीक मामला यह था कि किरायेदारी की शुरुआत या शुरुआत से ही प्रतिवादी-किरायेदार किराए की उपरोक्त दर के साथ हाउस टैक्स का भुगतान करने के लिए सहमत हुए थे। उत्तरदाताओं द्वारा अपनाए गए रुख कि वे गृह कर का भुगतान करने के लिए सहमत नहीं थे, दोनों अधीनस्थ अधिकारियों यानी किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा स्पष्ट रूप से नकारात्मक कर दिया गया है, एक दृढ़ निष्कर्ष दर्ज करके कि प्रतिवादी-किरायेदार भुगतान करने के लिए सहमत हुए थे किराये के साथ उक्त कर। इस निष्कर्ष के आलोक में यह आगे माना गया कि उनके द्वारा किया गया टेंडर उचित और पूर्ण नहीं था। मेरे विचार से, करणी प्रॉपर्टीज लिमिटेड बनाम मिस ऑगस्टीन (1) मामले में सुप्रीम कोर्ट की निम्नलिखित टिप्पणियों से मामला पूरी तरह से उत्तरदाताओं के खिलाफ सुलझ गया है, जहां सवाल यह है कि क्या मकान मालिक और के बीच एक शर्त द्वारा किरायेदार, मकान मालिक अतिरिक्त सुविधाएं, जैसे उपभोग के लिए बिजली और ऐसी अन्य सुविधाएं प्रदान करने के लिए सहमत है, इसके लिए शुल्क पश्चिम बंगाल परिसर किराया नियंत्रण (अस्थायी प्रावधान) अधिनियम, 1950 के तहत किराए का हिस्सा होगा। निम्नानुसार संपादित करें:-

“किराया” शब्द को अधिनियम में परिभाषित नहीं किया गया है। अतः इसका प्रयोग इसके सामान्य शब्दकोषीय अर्थ में ही किया गया माना जायेगा। यदि, जैसा कि पहले ही संकेत दिया गया है, "किराया" शब्द इतना व्यापक है कि इसमें न केवल इमारतों और उसके उपकरणों के उपयोग और कब्जे के लिए किरायेदार द्वारा अपने मकान मालिक को भुगतान किए जाने वाले सभी भुगतान शामिल हैं।

(1) एआईआर 1957 एस. सी. 409।

गीता देवी बनाम वित्तीय आयुक्त, हरियाणा और अन्य

(आई. एस. तिवाना, जे.)

लेकिन साज-सज्जा, बिजली की स्थापना और अन्य सुविधाओं के बारे में भी, जो मकान मालिक द्वारा और उसके खर्च पर प्रदान की जाने वाली पार्टियों के बीच सहमत हैं, यह निष्कर्ष अपरिवर्तनीय है कि "किराया" शब्द में जो कुछ भी शामिल है वह अधिनियम और कानून के दायरे में है। किराया नियंत्रक और अन्य प्राधिकारियों के पास इसे नियंत्रित करने की शक्ति थी।”

“ मैं

(5) यह पार्टियों के बीच विवाद का विषय नहीं है कि अधिनियम में भी "किराया" की कोई परिभाषा प्रदान नहीं की गई है। इस प्रकार, उपरोक्त टिप्पणियों और ट्रायल कोर्ट और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा दिए गए ठोस निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए कि प्रतिवादी-किरायेदार किराए के साथ गृह कर का भुगतान करने के लिए सहमत हुए थे, इस निष्कर्ष से कोई बच नहीं सकता है कि उक्त कर इसका हिस्सा है। किराये की और उसकी निविदा के अभाव में कोई कानूनी या वैध निविदा नहीं थी और उत्तरदाता बेदखली के दायित्व से बच नहीं सकते। मेरे निष्कर्ष के आलोक में, हरि कृष्ण बनाम द्वारका दास, (2) और श्रीमती में इस न्यायालय के दो एकल पीठ के निर्णयों के प्रतिवादियों के विद्वान वकील द्वारा दिए गए संदर्भ। किरपाल कौर बनाम भगवंत राय, (3) उन मामलों से निपटना जहां किरायेदारी के निर्माण के बाद गृह कर लगाया गया था या मूल्यांकन किया गया था और इस प्रकार किराए के साथ वसूल नहीं किया जा सकता था जब तक कि समान (किराया) के संदर्भ में वृद्धि न की गई हो। अधिनियम की धारा 9 का इस मामले के तथ्यों से कोई संबंध नहीं है। विद्वान वकील की यह दलील कि भले ही आक्षेपित आदेश अनुलग्नक पी. 3 उपर्युक्त दुर्बलता से ग्रस्त है, संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत इस असाधारण क्षेत्राधिकार के प्रयोग में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है, निरर्थक है इस संक्षिप्त कारण से यह उचित है कि उक्त आदेश रिकॉर्ड के अनुसार गलती से ग्रस्त है और कायम नहीं रखा जा सकता है।

(6) इस प्रकार, मैं इस याचिका को स्वीकार करता हूं और अनुबंध पी.3 को रद्द करते हुए अपीलीय प्राधिकारी को बहाल करता हूं। याचिकाकर्ता को इस मुकदमे की लागत का भी हकदार माना जाता है, जिसे मैं रुपये निर्धारित करता हूं। 300.

एच. एस. बी.

(2)1969 पी.एल.आर.30.

(3) 1969 पी.एल.आर. 238.

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

अर्शवीर कौर संधू
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
हरियाणा

