

न्यायमूर्ति आर.एन.मिस्तल और एम.एम. पुंछी के समक्ष,  
अजित कुमार,-याचिकाकर्ता।

बनाम

जागीर चंद, प्रतिवादी।

1982 का नागरिक संशोधन संख्या 1461

21 फ़रवरी 1984

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम (1973 का XI) - धारा 13(2) (i) परंतुक, 20 और 22 - किराया, लागत का बकाया जमा करना और अधिनियम के तहत निर्धारित ब्याज - क्या किराया नियंत्रक के समक्ष किया जा सकता है - किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित किरायेदार द्वारा अतिरिक्त किराया जमा करना - अतिरिक्त किराया स्वीकार करना - क्या धारा 22 के तहत मकान मालिक को दोषी माना जाता है।

माना गया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली पर नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13(2)(i) के प्रावधान को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि यह किसे निविदा या बकाया का भुगतान प्रदान नहीं करता है किराया आदि का भुगतान किया जाना है। इसका तात्पर्य यह है कि निविदा या भुगतान मकान मालिक या उसके एजेंट, या मकान मालिक को भुगतान के लिए किराया नियंत्रक को किया जा सकता है। यदि प्रावधान को उस तरह से पढ़ा जाए तो यह अधिनियम के उद्देश्य को बढ़ावा देगा। मामले की जांच दूसरे नजरिये से की जा सकती है. वह यह है कि किरायेदार को किराया, ब्याज और लागत का बकाया भुगतान या टेंडर करने के लिए पहली सुनवाई की तारीख से पंद्रह दिन का समय दिया गया है। यदि मकान मालिक और उसका एजेंट उस स्थान पर नहीं रहते हैं जहां संपत्ति स्थित है या यदि वे दोनों वहां रह रहे हैं लेकिन वे जानबूझकर खुद को छिपाते हैं या 15 दिनों या उससे अधिक की अवधि के लिए अनुपस्थित रहते हैं, तो किरायेदार के लिए यह असंभव हो जाएगा उक्त अवधि के भीतर किराए का भुगतान या निविदा करना। इसलिए, एक चतुर व्यक्ति द्वारा मकान मालिक आसानी से बेदखली आदेश प्राप्त कर सकता है और इस प्रकार अधिनियम के उद्देश्य को विफल कर सकता

है। विधायिका का इरादा ऐसा नहीं हो सकता था। प्रावधान की भाषा से यह स्पष्ट है कि यदि किरायेदार मकान मालिक को किराया जमा करता है तो वह उसकी आवश्यकताओं को पूरा करता है और उसके लिए किराया जमा करना आवश्यक नहीं है। इस प्रकार, किरायेदार द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के तहत किराया नियंत्रक के पास बकाया किराया, लागत और ब्याज जमा किया जा सकता है।

(अनुच्छेद 8 और 9)

माना गया कि यदि मकान मालिक एक महीने के किराए से अधिक कोई अग्रिम राशि लेता है, तो वह अधिनियम की धारा 22 के तहत दंडित किया जा सकता है। धारा 22 की उपधारा (3) में प्रावधान है कि कोई भी न्यायालय इस धारा के तहत किसी अपराध का संज्ञान नहीं लेगा, सिवाय किराया नियंत्रक की मंजूरी के साथ दायर लिखित शिकायत या नियंत्रक द्वारा किए गए ऐसे तथ्यों की लिखित रिपोर्ट के अलावा। धारा को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि अपराध का संज्ञान या तो नियंत्रक द्वारा शिकायत पर या किराया नियंत्रक की मंजूरी से शिकायत पर लिया जा सकता है। इसलिए, शिकायत दर्ज करने से पहले, किराया नियंत्रक को यह पता लगाना होगा कि क्या प्रथम दृष्टया मकान मालिक की ओर से किरायेदार से अतिरिक्त किराया वसूलने का कोई इरादा था। यदि उसकी राय है कि मकान मालिक की ओर से अतिरिक्त किराया वसूलने की कोई मंशा नहीं थी, तो वह ऐसी अनुमति रोक देगा। इसलिए, जहां किराया नियंत्रक द्वारा किए गए निर्धारण के बाद किराया जमा किया गया है, वहां मकान मालिक की ओर से अतिरिक्त किराया वसूलने का कोई इरादा नहीं हो सकता है और इस तरह मकान मालिक को अधिनियम की धारा 22 के तहत दोषी नहीं ठहराया जा सकता है।

(अनुच्छेद

15)

याचिकाकर्ता के वकील आर.एस. गुप्ता,  
प्रतिवादी की ओर से वकील ओ. पी. शर्मा।

**निर्णय**

न्यायमूर्ति राजेंद्र नाथ मित्तल,

1. यह अपीलीय प्राधिकरण, हिसार, दिनांक 28 सितंबर, 1981 के आदेश के खिलाफ मकान मालिक की पुनरीक्षण याचिका है।
2. संक्षेप में, तथ्य यह है कि जागीर चंद प्रतिवादी ने विवादित संपत्ति को रुपये की दर पर किराए पर लिया। याचिकाकर्ता से प्रति माह 40 रुपये प्लस हाउस टैक्स। मकान मालिक ने प्रतिवादी को इस आधार पर बेदखल करने के लिए 24 नवंबर, 1979 को एक आवेदन दायर किया कि उसने 1 अप्रैल, 1978 से आज तक किराया नहीं चुकाया है। आवेदन की सूचना प्रतिवादी को 24 जनवरी 1980 के लिए दी गई थी, जिस दिन वह एक वकील के साथ किराया नियंत्रक के समक्ष उपस्थित हुआ। किराया नियंत्रक ने रुपये का मूल्यांकन किया। कार्यवाही की लागत के रूप में 30 और रु. 74 ब्याज के रूप में और प्रतिवादी को वैधानिक अवधि के भीतर बकाया किराया आदि जमा करने या जमा करने का निर्देश दिया। मामले को 6 फरवरी, 1980 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। उस तारीख को, लिखित विवरण तैयार नहीं था और किराया आदि का बकाया भुगतान नहीं किया गया था। इसलिए, मामले को 7 फरवरी, 1980 तक के लिए स्थगित कर दिया गया।
3. स्थगित तिथि पर प्रतिवादी उपस्थित नहीं हुआ, अतः उसके विरुद्ध एक पक्षीय कार्यवाही करने का आदेश दिया गया। एक पक्षीय साक्ष्य दर्ज करने के लिए मामले को 31 मार्च, 1980 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। उसी दिन, प्रतिवादी ने शाम 4.32 बजे एक आवेदन दायर किया। यह कहते हुए कि उनका मानना है कि किराया आदि देने के लिए मामले को 8 फरवरी, 1980 तक के लिए स्थगित कर दिया गया था। उन्होंने मामले के बारे में अपने वकील से जानकारी प्राप्त की और उसके बाद अदालत पहुंचे। वह न्यायालय के आदेशानुसार किराया, ब्याज और लागत आदि जमा करने के लिए तैयार थे। अदालत से उनकी अनुपस्थिति जानबूझकर नहीं थी। इसलिए, उन्होंने प्रार्थना की कि उसी दिन पारित एक पक्षीय आदेश को रद्द कर दिया जाए।

4. किराया नियंत्रक ने वकील को नोटिस जारी किया। 12 फरवरी, 1980 के लिए याचिकाकर्ता। यहां यह उल्लेख किया जा सकता है कि अंततः 13 मार्च, 1980 को एकपक्षीय कार्यवाही को रद्द करने का आदेश दिया गया था। 8 फरवरी, 1980 को, प्रतिवादी ने किराया नियंत्रक को आवेदन दिया कि उसे जमा करने की अनुमति दी जाए। रुपये की राशि 984, जिसमें 1 अप्रैल 1978 से 30 नवंबर 1979 तक का किराया/ब्याज शामिल है। 74 और लागत रु. 30. किराया नियंत्रक ने उन्हें दोपहर बाद उक्त राशि जमा करने की अनुमति दे दी. आरोप है कि जब वह कोषागार पहुंचे तो वह पहले ही बंद हो चुका था, इसलिए वह उस तिथि पर लगान जमा नहीं कर सके। 9 और 10 फरवरी, 1980 को छुट्टियाँ थीं और 11 फरवरी, 1980 को उन्होंने राशि जमा कर दी।
5. किराया नियंत्रक ने माना कि किराया आदि का बकाया निर्धारित समय के भीतर प्रस्तुत/जमा नहीं किया गया। परिणामस्वरूप, उन्होंने प्रतिवादी को निष्कासित करने का आदेश दिया। प्रतिवादी ने अपीलीय प्राधिकारी, हिसार के समक्ष अपील की, जिसने किराया नियंत्रक के फैसले को पलट दिया और माना कि जमा समय के भीतर किया गया था। नतीजतन, अपील स्वीकार कर ली गई और मकान मालिक की बेदखली की अर्जी खारिज कर दी गई। मकान मालिक इस न्यायालय में पुनरीक्षण लेकर आया है।
6. विद्वान न्यायाधीश ने प्रस्ताव की सुनवाई के समय इसे डी.बी. में स्वीकार कर लिया। वकील द्वारा उठाए गए इस तर्क पर कि सरकारी खजाने में बकाया किराया जमा करने के लिए अधिनियम में कोई प्रक्रिया निर्धारित नहीं की गई है। इस तरह यह मामला हमारे सामने सूचीबद्ध किया गया है।
7. निर्धारण के लिए मुख्य प्रश्न यह उठता है कि क्या प्रतिवादी द्वारा हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के तहत किराया नियंत्रक के पास बकाया किराया, लागत और ब्याज जमा किया जा सकता है ( इसके बाद इसे अधिनियम के रूप में जाना जाएगा)। याचिकाकर्ता के वकील का तर्क है कि हरियाणा अधिनियम में बकाया किराया जमा करने का कोई प्रावधान नहीं है और इसलिए, इसके तहत कोई राशि जमा नहीं की जा सकती है। हालाँकि, हरियाणा अधिनियम के तहत बनाए गए हरियाणा शहरी (किराया

और बेदखली का नियंत्रण) नियम, 1976 के नियम 11 में प्रावधान है कि किराया, ब्याज और लागत का मूल्यांकन किराया नियंत्रक द्वारा किया जाता है, जो किरायेदार द्वारा अधिनियम की धारा 13 के तहत प्रस्तुत किया जाता है। मकान मालिक द्वारा अस्वीकृत किया गया किराया किरायेदार द्वारा किराया नियंत्रक के न्यायालय में जमा किया जाएगा। उनके अनुसार, नियम में यह प्रावधान है कि किराया तभी जमा किया जा सकता है जब किराया किरायेदार द्वारा प्रस्तुत किया गया हो और मकान मालिक द्वारा स्वीकार नहीं किया गया हो, अन्यथा नहीं।

8. हमने तर्क पर उचित विचार किया है लेकिन उसे स्वीकार करने में असमर्थता पर हमें खेद है। मामले को निर्धारित करने के लिए, धारा 13 (2) (i) के प्रावधान को संदर्भित करना प्रासंगिक होगा जो इस प्रकार है: - "बशर्ते कि यदि किरायेदार, उचित सेवा के बाद बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई के पंद्रह दिनों की अवधि के भीतर, किराए और ब्याज की बकाया राशि का भुगतान या टेंडर करता है नियंत्रक द्वारा गणना की जाने वाली, ऐसे बकाया पर प्रति वर्ष आठ प्रतिशत की दर से आवेदन की ऐसी लागतों के साथ, यदि कोई हो, जैसा कि नियंत्रक द्वारा अनुमति दी जा सकती है, किरायेदार को उचित रूप से भुगतान किया गया माना जाएगा या किराए के भीतर किराए का भुगतान किया जाएगा। पूर्वोक्त समयः" परंतु को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि इसमें यह नहीं बताया गया है कि निविदा या बकाया किराया आदि का भुगतान किसे किया जाना है। इसका तात्पर्य यह है कि निविदा या भुगतान मकान मालिक या उसके एजेंट, या मकान मालिक को भुगतान के लिए किराया नियंत्रक को किया जा सकता है। यदि प्रावधान को उस तरह से पढ़ा जाए तो यह अधिनियम के उद्देश्य को बढ़ावा देगा। मामले की जांच दूसरे नजरिये से की जा सकती है। यह है कि किरायेदार को बकाया किराया, ब्याज और लागत का भुगतान करने या निविदा देने के लिए पहली सुनवाई की तारीख से पंद्रह दिन का समय दिया गया है। यदि मकान मालिक और उसका एजेंट उस स्थान पर नहीं रहते हैं जहां संपत्ति स्थित है या यदि वे दोनों वहां रह रहे हैं लेकिन वे जानबूझकर खुद को छिपाते हैं या 15 दिनों या उससे अधिक की अवधि के लिए अनुपस्थित रहते हैं, तो किरायेदार के लिए यह असंभव हो जाएगा उक्त अवधि के भीतर किराए का भुगतान या निविदा करना। इसलिए, एक चतुर व्यक्ति द्वारा मकान मालिक आसानी से बेदखली आदेश प्राप्त कर सकता है और इस

प्रकार अधिनियम के उद्देश्य को विफल कर सकता है। विधायिका का इरादा ऐसा नहीं हो सकता था। हमारे विचार में, नियम 11, किराया नियंत्रक की शक्तियों को सीमित करने के लिए नहीं, बल्कि उसे एक अतिरिक्त शक्ति प्रदान करने के लिए बनाया गया था। परंतु क की भाषा से यह स्पष्ट है कि यदि किरायेदार मकान मालिक को किराया देता है तो वह उसकी आवश्यकताओं का अनुपालन करता है और उसके लिए किराया जमा करना आवश्यक नहीं है। कुछ मामलों में मकान मालिक न्यायालय के बाहर किराया स्वीकार नहीं करता है। यदि किरायेदार खुद को मुकदमेबाजी से बचाने के लिए किराया जमा करना चाहता है, तो नियम के तहत किराया नियंत्रक को उसे ऐसा करने की अनुमति देने का अधिकार दिया गया है। इसलिए, नियम एक अलग स्थिति में लागू होता है।

9. पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (इसके बाद इसे पंजाब अधिनियम कहा जाएगा) में एक समान प्रावधान है। हालाँकि, प्रावधान के तहत, किराया, लागत और ब्याज की बकाया राशि का भुगतान सुनवाई की पहली तारीख को करना आवश्यक है। इससे बड़ी कठिनाई होती है और इसीलिए किरायेदार को हरियाणा अधिनियम द्वारा उस उद्देश्य के लिए पंद्रह दिन का समय दिया गया है। जो दृष्टिकोण हमने ऊपर लिया है उसे *मुख राम बनाम सिरी राम 1959 पी.एल.आर. 561* मामले में इस न्यायालय के निर्णय से समर्थन मिलता है। उस स्थिति में, सुनवाई की पहली तारीख पर, किरायेदार द्वारा यह दर्शाया गया कि उसे बेदखली के लिए आवेदन की प्रति प्रदान नहीं की गई थी। नतीजतन, मामले को अगली तारीख के लिए स्थगित कर दिया गया। इसके बाद, किरायेदार ने उसी दिन बकाया किराया, ब्याज और आवेदन की लागत जमा करने की अनुमति के लिए किराया नियंत्रक के समक्ष एक आवेदन प्रस्तुत किया, जिसे उन्होंने अनुमति दे दी। किराया नियंत्रक अपनी जिम्मेदारी के अधीन। किरायेदार ने उसे अगले दिन राजकोष में जमा करा दिया। उठाए गए तर्कों में से एक यह था कि राशि का न तो टेंडर किया गया था और न ही मकान मालिक को भुगतान किया गया था और इसलिए, जमा राशि को वैध निविदा नहीं माना जा सकता है। विद्वान मुख्य न्यायाधीश ने विवाद को निरस्त कर दिया। निम्नलिखित टिप्पणियों को लाभ के साथ पढ़ा जा सकता है: - “क़ानून के अनुसार यह आवश्यक नहीं है कि किराए की राशि स्वयं मकान

मालिक को या मकान मालिक के वकील को दी जाए। यह केवल यह घोषणा करता है कि मामले की पहली सुनवाई पर निविदा दी जानी चाहिए। मेरी राय है कि निविदा कानून की नजर में पूरी तरह से वैध होगी यदि यह मकान मालिक या उसके वकील या एजेंट, या मकान मालिक को भुगतान के लिए नियंत्रक को दी जाती है।

10. याचिकाकर्ता के वकील ने श्री विद्या प्रचार ट्रस्ट बनाम बसंत राम (1969 आर.सी.जे. 380) का संदर्भ दिया। हालाँकि, वह मामला अलग है। उसमें, किरायेदार ने वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश की अदालत में पंजाब ऋण राहत अधिनियम के तहत बेदखली के लिए आवेदन दाखिल करने से पहले जमा किया था। उस जमा राशि को मुख्य रूप से इस कारण से उचित नहीं माना गया था कि उक्त अधिनियम का उद्देश्य मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच काम करना नहीं था और न ही वरिष्ठ अधीनस्थ न्यायाधीश के न्यायालय, जिसमें राशि जमा की गई थी, को किराए के लिए एक समाशोधन गृह बनाया गया था।
11. श्री गुप्ता ने *गणपत राय गोयल बनाम वास देव आहूजा* (1980(2) आर.सी.जे. 509) का भी संदर्भ दिया। उस मामले के तथ्य अलग हैं। किराया नियंत्रक के नोटिस के अनुसरण में किरायेदार 22 मार्च, 1976 को उपस्थित हुआ, जिस दिन किराया, ब्याज और लागत की बकाया राशि का मूल्यांकन किया गया और मूल्यांकन की गई राशि की निविदा के लिए मामले को 5 अप्रैल, 1976 तक के लिए स्थगित कर दिया गया। मकान मालिक। किराया नियंत्रक 5 अप्रैल, 1976 को छुट्टी पर थे। मूल्यांकन की गई राशि 20 जुलाई, 1976 को प्रस्तुत की गई थी, जब किराया नियंत्रक अपनी छुट्टी का लाभ उठाने के बाद शामिल हुए थे। उस तारीख को, सुनवाई की पहली तारीख से तीन महीने और उनतीस दिन की अवधि बीत चुकी थी। ^ उन परिस्थितियों में, यह माना गया कि यह वैधानिक आवश्यकता थी कि बकाया का भुगतान किया जाना था या किराया नियंत्रक द्वारा मूल्यांकन किए जाने के बाद पंद्रह दिनों के भीतर निविदा दी जाएगी। चूंकि निविदा समय के भीतर नहीं की गई थी, इसलिए, यह अवैध था और किरायेदार बेदखल करने के लिए उत्तरदायी था। हमारे विचार में, श्री गुप्ता को उपरोक्त दोनों मामलों से कोई लाभ नहीं मिल सकता है।

12. *शेओ नारायण बनाम शेर सिंह, (1980(1) आर. सी. जे. 301)* में सुप्रीम कोर्ट ने भी राय व्यक्त की कि किराए की राशि किराया नियंत्रक के समक्ष जमा की जा सकती है। मामला पंजाब एक्ट के तहत था। उस मामले में, किरायेदार ने बेदखली के लिए आवेदन के बाद, लेकिन पहली सुनवाई की तारीख से पहले, किराया नियंत्रक की अनुमति से, ब्याज और लागत के साथ किराया जमा कर दिया था, न्यायालय के लिए बोलते हुए, न्यायमूर्ति फज़ल अली ने इस प्रकार कहा: - “यूआई में कोई जादुई फॉर्मूला या कोई निर्धारित तरीका नहीं है जिससे किरायेदार मकान मालिक के पास किराया जमा कर सके। किराया मकान मालिक के हाथ में पैसा देकर जमा किया जा सकता है जो वास्तविक निविदा के समान होगा। भुगतान का दूसरा तरीका उस अदालत में राशि जमा करना है जहां कोई मामला लंबित है ताकि मकान मालिक को जब भी वह चाहे, बिना किसी रोक-टोक या बाधा के राशि उपलब्ध हो सके” (इटैलिक द्वारा जोर दिया गया)। हरियाणा अधिनियम के प्रावधान किरायेदार के लिए अधिक फायदेमंद हैं क्योंकि किराए के भुगतान के लिए उसे सुनवाई की पहली तारीख से पंद्रह दिन का समय दिया जाता है, जबकि पंजाब अधिनियम के तहत, किराया पहली तारीख को भुगतान करना होता है। सुनवाई की तारीख. तदनुसार, हमारा विचार है कि प्रतिवादी द्वारा हरियाणा अधिनियम के प्रावधानों के तहत किराया नियंत्रक के पास किराया, लागत और ब्याज का बकाया जमा किया जा सकता है।

13. अगला प्रश्न जो निर्धारण के लिए उठता है वह यह है कि क्या किराया, लागत और ब्याज का बकाया पंद्रह दिनों की वैधानिक अवधि के भीतर जमा किया गया था। श्री गुप्ता ने जोरदार आग्रह किया है कि राशि पंद्रह दिनों की समाप्ति के बाद जमा की गई थी और इसलिए, यह परंतुक के अंतर्गत नहीं आती है। हम इस प्रस्तुतिकरण से भी प्रभावित नहीं हैं। प्रतिवादी ने 8 फरवरी, 1980 को, यानी पहली सुनवाई की तारीख से पंद्रहवें दिन, राजकोष में राशि जमा करने की अनुमति प्राप्त करने के लिए किराया नियंत्रक को चालान प्रस्तुत किया। उसी दिन दोपहर में उचित अनुमति के साथ चालान उन्हें वापस कर दिया गया। जब वह रकम जमा करने के लिए राजकोष में गया तो वह पहले से ही बंद था। इसके बाद, वह 11 फरवरी, 1980 को यथाशीघ्र राशि जमा कर सका, क्योंकि 9 और 10 फरवरी, 1980 को



छुट्टियां थीं। इससे स्पष्ट है कि बिना किसी गलती के उन्हें राशि जमा करने में देरी हुई। यह सामान्य ज्ञान है कि किराया नियंत्रक ऐसी अनुमति देने में कुछ समय लेते हैं। किराया नियंत्रक की अनुमति के बिना उनके द्वारा राशि जमा नहीं की जा सकेगी। अधिनियम के प्रावधानों की उदार व्याख्या की जानी चाहिए, इसलिए हमारा मानना है कि किराया, ब्याज और लागत पंद्रह दिनों की वैधानिक अवधि के भीतर जमा की गई मानी जाएगी। उपरोक्त दृष्टिकोण में, हम मुख राम के मामले (सुप्रा) में विद्वान मुख्य न्यायाधीश की टिप्पणियों से दृढ़ हैं। उस मामले में भी, सुनवाई की पहली तारीख को किराया जमा नहीं किया जा सका, हालांकि किरायेदार ने ऐसा करने के लिए अदालत से अनुमति ली थी, क्योंकि खजाना बंद हो गया था। अगले दिन राशि जमा कर दी गई। विद्वान मुख्य न्यायाधीश ने माना कि परंतुक को एक उदार संरचना दी जानी चाहिए ताकि उसके पर्याप्त अनुपालन में किए गए भुगतान को अमान्य न किया जाए।

14. फैसले से अलग होने से पहले एक और विवाद पर गौर किया जा सकता है जो श्री गुप्ता ने उठाया है। सुनवाई की पहली तारीख को देय किराया रु. था। 800 लेकिन मकान मालिक ने रुपये की राशि जमा की। किराये के नाम पर 880 रु. उनका कहना है कि हरियाणा अधिनियम के प्रावधानों के तहत, मकान मालिक एक महीने से अधिक अग्रिम किराया स्वीकार नहीं कर सकता है। इस प्रकार, उनके अनुसार, निविदा उचित नहीं थी।

15. हमने तर्क पर विधिवत विचार किया है लेकिन इसमें कोई सार नहीं है। यह सच है कि हरियाणा अधिनियम में यह प्रावधान है कि मकान मालिक एक महीने के किराए से अधिक कोई अग्रिम राशि नहीं ले सकता है और यदि वह ऐसा करता है, तो वह उक्त अधिनियम की धारा 22 के तहत दंडित किया जा सकता है। धारा 22 की उपधारा (3) में प्रावधान है कि कोई भी न्यायालय इस धारा के तहत किसी अपराध का संज्ञान नहीं लेगा, सिवाय किराया नियंत्रक की मंजूरी के साथ दायर लिखित शिकायत या नियंत्रक द्वारा किए गए ऐसे तथ्यों की लिखित रिपोर्ट के अलावा। धारा को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि अपराध का संज्ञान या तो नियंत्रक द्वारा शिकायत पर या किराया नियंत्रक की मंजूरी से शिकायत पर लिया जा सकता है। इसलिए, शिकायत दर्ज करने से पहले, किराया नियंत्रक को यह पता लगाना होगा कि क्या प्रथम दृष्टया मकान मालिक की ओर से किरायेदार से अतिरिक्त किराया वसूलने का कोई इरादा था। यदि

उसकी राय है कि मकान मालिक की ओर से अतिरिक्त किराया वसूलने की कोई मंशा नहीं थी, तो वह ऐसी अनुमति रोक देगा। जैसा कि पहले ही ऊपर कहा जा चुका है, वर्तमान मामले में पैसा किराया नियंत्रक की अनुमति से जमा किया गया था। इसलिए, यह नहीं माना जा सकता है कि मकान मालिक की ओर से अतिरिक्त किराया वसूलने की मंशा थी और वह धारा 22 के तहत दोषी है।

16. इस मामले को दूसरे नजरिये से भी देखा जा सकता है। किराया 7/11 फरवरी, 1980 को जमा किया गया था। उस तारीख को, दिसंबर, 1979 महीने का किराया भी देय हो गया था। इस प्रकार, किराया देय होने की कुल अवधि 21 महीने थी। पार्टियों के बीच अनुबंध के अनुसार, किरायेदार रुपये की दर से किराया देने के लिए उत्तरदायी था। 40 प्रति माह प्लस हाउस टैक्स। किरायेदार को किराया जमा करते समय हमेशा यह डर सताता रहता है कि अगर उसने थोड़ा भी कम किराया जमा किया तो उसे बेदखल होना पड़ सकता है। इसलिए, किरायेदार ने थोड़ा अधिक किराया जमा करना उचित समझा होगा ताकि जमा राशि से गृह-कर मिल सके। उपरोक्त तथ्यों से यह भी स्पष्ट है कि मात्र एक माह का किराया ही अधिक था। इसलिए मामले को किसी भी दृष्टिकोण से देखने पर यह नहीं माना जा सकता कि प्रतिवादी ने उपरोक्त राशि जमा करने में धारा 22 के प्रावधानों का उल्लंघन किया है। श्री गुप्ता ने विद्या प्रचार ट्रस्ट के मामले (सुप्रा) में हिदायतुल्ला, सी.जे. की टिप्पणियों का संदर्भ दिया। मामले में जमा राशि न केवल देय किराए की थी, बल्कि भविष्य के किराए की भी थी। विद्वान मुख्य न्यायाधीश द्वारा यह देखा गया कि पंजाब अधिनियम की धारा 6 के साथ पठित धारा 19 के तहत, एक मकान मालिक को जेल भेजा जा सकता था यदि उसने एक महीने से अधिक का अग्रिम किराया वसूल किया और, इसलिए, किरायेदार द्वारा की गई जमा राशि नहीं थी। उचित। हम पहले ही ऊपर देख चुके हैं कि उस मामले में राशि पंजाब अधिनियम के तहत नहीं बल्कि एक अलग कानून के तहत जमा की गई थी। इस स्थिति में, उपरोक्त टिप्पणियाँ श्री गुप्ता के लिए कोई सहायक नहीं हैं। इसलिए, हम उसकी अधीनता को अस्वीकार करते हैं।

17. उपरोक्त कारणों से, हम पुनरीक्षण याचिका में कोई योग्यता नहीं पाते हैं और इसे लागत सहित खारिज करते हैं। परामर्श शुल्क, रु.300।

एच.एस.बी.

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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

*अरुणिमा चौहान*

*प्रशिक्षु न्यशियक अधिकारी*

*(Trainee Judicial Officer)*

*पंचकुला, हरियाणा*