माननीय न्यायमूर्ति जे. वी. गुप्ता के समक्ष

प्रभा खन्ना-याचिकाकर्ता,

बनाम

डॉ। -सतीश चंद्र गुप्ता, प्रतिवादी।

1984 का नागरिक संशोधन क्रमांक 2736।

28 नवंबर 1984.

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली पर नियंत्रण) अधिनियम 1973 - धारा 13 (2) (i) पहला प्रावधान - पहली सुनवाई के पंद्रह दिनों के भीतर किराए की निविदा - 'पहली सुनवाई के' और 'पहली सुनवाई से' शब्द - चाहे पर्यायवाची - सुनवाई की पहली तारीख - क्या पंद्रह दिनों की अवधि की गणना में बाहर रखा जाए।

माना गया कि सुनवाई की पहली तारीख के पंद्रह दिन' शब्द का उपयोग, जैसा कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 या पंद्रह की धारा 13 (2) (i) के पहले प्रावधान में होता है। सुनवाई की पहली तारीख से दिन, पर्यायवाची हैं और सुनवाई की पहली तारीख के दिन को अधिनियम की धारा 13(2) (i) के पहले प्रावधान के तहत प्रदान की गई पंद्रह दिनों की अवधि की गणना में शामिल नहीं किया जाना चाहिए।

(पैरा 6).

धारा 15(6) हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम 1973 के तहत श्री एस.डी. आनंद, अपीलीय प्राधिकारी, फ़रीदाबाद के न्यायालय के आदेश के संशोधन के लिए याचिका, दिनांक 8 अक्टूबर, 1984, जो न्यायालय के आदेश को उलट देता है। श्री राज कुमार, किराया नियंत्रक, फ़रीदाबाद ने दिनांक 31 मार्च, 1984 को विद्वान किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द कर दिया और कहा कि किरायेदार-अपीलकर्ता द्वारा की गई निविदा कानून में वैध थी और आदेश दिया गया कि विवादित परिसर का कब्ज़ा वापस कर दिया जाए। किरायेदार-अपीलकर्ता और प्रतिवादी-मकान मालकिन को इस आदेश का पालन करने या माननीय उच्च न्यायालय से उचित आदेश प्राप्त करने के लिए 8 अक्टूबर 1984 से एक महीने का समय दिया जाता है। किरायेदार-अपीलकर्ता भी याचिका की लागत का हकदार होगा।

याचिकाकर्ता के वकील एम. एल. सरीन।

प्रतिवादी की ओर से के.एस. थापर, वकील।

<u>निर्णय</u>

माननीय न्यायमूर्ति जे. वी. गुप्ता -

(1) यह मकान मालकिन की याचिका है जिसके निष्कासन आवेदन को किराया नियंत्रक द्वारा अनुमति दी गई है, लेकिन अपील में खारिज कर दिया गया है।

(2) मकान मालकिन ने विवादग्रस्त किरायेदार को परिसर से बेदखल करने की मांग की, इस आधार पर कि उस पर जून, जुलाई और अगस्त, 1983 के महीनों का किराया बकाया था। आवेदन 5 अगस्त, 1983 को दायर किया गया था। दावा किया गया किराया रुपये की दर से था। 770 प्रति माह, बिजली और पानी का शुल्क छोड़कर। किरायेदार ने उक्त आवेदन का विरोध किया। गुहार लगाई गई कि किराया 100 रुपये दिया जाए। 770 प्रति माह में पानी का शुल्क भी शामिल था। हालाँकि, किराया बकाया है, जिसकी राशि रु. 22 सितंबर, 1983 को किराया नियंत्रक के न्यायालय में 2,310 की निविदाएं प्रस्तुत की गईं। पक्षों के बीच एकमात्र विवाद यह है: क्या किराए की बकाया राशि

रु. 22 सितम्बर 1983 को न्यायालय में भुगतान किया गया 2,310 वैध टेंडर था या नहीं। विद्वान किराया नियंत्रक ने पाया कि चूंकि किराया 22 सितंबर, 1983 को दिया गया था, अर्थात, 15 दिनों की वैधानिक अवधि की समाप्ति के बाद, किरायेदार धारा 13(2) के पहले प्रावधान की सुरक्षा का हकदार नहीं था (i)) हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973, (इसके बाद इसे अधिनियम कहा जाएगा)। नतीजतन, बेदखली आवेदन की अनुमति दी गई और किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया गया। अपील में, विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने किराया नियंत्रक के उक्त निष्कर्ष को उलट दिया और इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि 22 सितंबर, 1983 को की गई निविदा, सुनवाई की पहली तारीख से 15 दिनों के भीतर थी, जो 7 सितंबर, 1983 थी। नतीजतन, किराया नियंत्रक द्वारा किरायेदार के विरुद्ध पारित बेदखली आदेश को रद्द कर दिया गया। इससे असंतुष्ट होकर मकान मालकिन ने इस न्यायालय में पुनरीक्षण दायर किया है।

(3) जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, इस पुनरीक्षण याचिका में पक्षों के बीच एकमात्र विवाद यह है: क्या 22 सितंबर 1983 को किया गया टेंडर, जब इस मामले में सुनवाई की पहली तारीख 7 सितंबर 1983 थी, 15 की अवधि के भीतर बनाया गया था अधिनियम की धारा 13(2)(i) के पहले प्रावधान के तहत दिन या नहीं।

(4) मकान मालकिन के विद्वान वकील के अनुसार, किरायेदार बेदखली आवेदन की "सुनवाई की पहली तारीख से" 15 दिनों की अवधि के भीतर बकाया किराया जमा करने का हकदार है, न कि पहली तारीख से 15 दिनों के भीतर। सुनने का" उसके। इस प्रकार, विद्वान वकील के अनुसार, सुनवाई की पहली तारीख का दिन, यानी, 7 सितंबर, 1983 को वर्तमान मामले में 21 सितंबर, 1983 को पड़ने वाली पंद्रह दिनों की अवधि की गणना में शामिल नहीं किया जा सकता है, और तब से 22 सितंबर, 1983 को किया गया टेंडर 15 दिनों की अवधि से परे था, किरायेदार को किराया नियंत्रक द्वारा स्वामित्व वाले परिसर से बेदखल करने के लिए उत्तरदायी ठहराया गया था, जिसे अपीलीय प्राधिकरण द्वारा गलती से खारिज कर दिया गया है। इसके अलावा, विद्वान वकील ने जनरल क्लॉजेज एक्ट, 1897 की धारा 9 और लिमिटेशन एक्ट, 1963 की धारा 12 के प्रावधानों पर भरोसा किया, यह तर्क देने के लिए कि जिस दिन सुनवाई की पहली तारीख है, उसे गणना में शामिल नहीं किया जाना चाहिए। अधिनियम की धारा 13(2)(i) के पहले प्रावधान के तहत 15 दिनों की अवधि, तो विधानमंडल को 'सुनवाई की पहली तारीख' से '15 दिन'' अभिव्यक्ति का उपयोग करना चाहिए था, न कि ''सुनवाई की पहली तारीख'' से ''15 दिन'' 'सुनवाई की पहली तारीख'' विद्वान वकील ने इस बात पर भी जोर दिया कि उक्त प्रावधान को सख्ती से समझा जाना चाहिए क्योंकि यह एक किरायेदार को दी गई रियायत की प्रकृति में था, और इसके समर्थन में विद्वान वकील ने डायल चंद बनाम महंत कपूर चंद, (1) पर भरोसा किया।

(5) पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, मुझे इस पुनरीक्षण याचिका में कोई योग्यता नहीं मिली।

(6) वर्तमान मामले में शामिल प्रश्न रेस इंटीग्रा नहीं है। फ़ैक्टरी अधिनियम, 1948 की धारा 106 में इसी तरह की अभिव्यक्ति, वी.एस. मेहता, (2) के मामले में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा विचार के लिए आई थी। जनरल क्लॉजेज एक्ट, 1897 की दोनों धारा 9 और लिमिटेशन एक्ट की धारा 12 पर भी उसमें विचार किया गया और इसे निर्णय के पैराग्राफ 7 और 8 में इस प्रकार रखा गया: -

“7. सामान्य खंड अधिनियम की धारा 9(1) में प्रावधान है कि यदि इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद बनाए गए किसी भी सामान्य अधिनियम या विनियमन में, यह दिनों की श्रृंखला या किसी अन्य अवधि में पहले को बाहर करने के उद्देश्य से पर्याप्त होगा। , 'से' शब्द का उपयोग करने के लिए, और दिनों की श्रृंखला या समय की किसी अन्य अवधि में अंतिम को शामिल करने के उद्देश्य से, 'से' शब्द का उपयोग करने के लिए। परन्तु फैक्ट्री अधिनियम की धारा 106 में 'से' शब्द का प्रयोग नहीं किया गया है। यह नहीं कहा गया है कि शिकायत उस तारीख से तीन महीने के भीतर की जानी है जिस दिन अपराध का कमीशन निरीक्षक को पता चला, "लेकिन तारीख के तीन महीने के भीतर"। स्ट्राउड के न्यायिक शब्दकोश में पृष्ठ 1964 में यह कहा गया है कि 'का' कभी-कभी बाद के बराबर होता है, उदाहरण के लिए, शब्द "फांसी के 21 दिन" का अर्थ है 'फांसी के 21 दिन बाद'। ”

"8. इसलिए, हम पाते हैं कि फैक्ट्री अधिनियम की धारा 106 में 'तारीख के तीन महीने के भीतर' शब्द का अर्थ है 'अपराध के घटित होने के तीन कैलेंडर महीनों के भीतर इंस्पेक्टर की जानकारी में आना'। सामान्य कानून के साथ-साथ सीमा अधिनियम के प्रावधानों और सामान्य खंड अधिनियम के प्रावधानों पर आधारित इस व्याख्या के परिणामस्वरूप ज्ञान के दिन, यानी, निरीक्षण की तारीख और "तीन महीने" का बहिष्कार होता है। तीन कैलेंडर महीनों के रूप में गणना की गई। इस दृष्टि से सभी अभियोजन समय के भीतर हैं।"

67 कॉर्पस ज्यूरिस सेकुंडम में पृष्ठ 86 और 87 पर, 'का' शब्द को विभिन्न अर्थों में "संबंधित" के रूप में परिभाषित किया गया है; "से संबंधित"; "साथ जुड़े"; या "संबंधित"। वहीं, इसे "से" अर्थ के रूप में भी परिभाषित किया गया है। इस प्रकार, शब्दों का उपयोग, सुनवाई की पहली तारीख के 15 दिन, जैसा कि अधिनियम की धारा 13(2) (i) के पहले परंतुक में होता है, या सुनवाई की पहली तारीख से 15 दिन, पर्यायवाची हैं और सुनवाई की पहली तारीख के दिन को 15 दिनों की अवधि की गणना में बाहर रखा जाना चाहिए, जैसा कि अधिनियम की धारा 13(2) (i) के पहले प्रावधान के तहत प्रदान किया गया है। बार में विपरीत दृष्टिकोण वाला कोई निर्णय नहीं लिया गया है। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा यह सही माना गया है कि 22 सितंबर, 1983 को किया गया टेंडर एक वैध टेंडर था और किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित नहीं किया जा सकता है।

(7) कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया है.

(8) नतीजतन, यह पुनरीक्षण याचिका विफल हो जाती है और जुर्माने के साथ खारिज कर दी जाती है। हालांकि, याचिकाकर्ता को कब्जा बहाल करने के लिए तीन सप्ताह का समय दिया गया 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 व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

आयुष गर्ग

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

पलवल, हरियाणा