

माननीय न्यायमूर्ति राकेश कुमार गर्ग के समक्ष

मनोज जैन और अन्य- याचिकाकर्ता

बनाम

राजेश कुमार और अन्य- प्रतिवादी

2013 का सीआर नंबर 4205

सितम्बर 4, 2013

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 - धारा 13 (2) - सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 - ओएक्सवी आरआई 5 - मकान मालिक द्वारा इस आधार पर किरायेदार के बचाव को रद्द करने के लिए आवेदन दायर किया गया कि वह 3 साल से अधिक किराए की बकाया राशि देने में विफल रहा - आदेश को चुनौती दी गई - पूर्वोक्त दो प्रावधानों के सामंजस्यपूर्ण निर्माण अर्थात् किराया अधिनियम की धारा 13 (2) (i) और आदेश XV नियम 5 सीपीसी को किराए की कार्यवाही में केवल तभी लागू किया जा सकता है जब किराया जो कानूनी रूप से देय हो, निविदा नहीं दी गई है - किरायेदार की रक्षा को इस कारण से बंद नहीं किया जा सकता है कि वे 3 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए किराया देने में विफल रहे - याचिका खारिज कर दी गई।

यह अभिनिर्धारित किया गया है कि इसके स्पष्टीकरण के साथ पूर्वोक्त प्रावधानों का सावधानीपूर्वक पढ़ने से पता चलता है कि किरायेदार की रक्षा को बंद किया जा सकता है यदि "उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि", सुनवाई की प्रासंगिक तारीख पर जमा नहीं की जाती है। 'पूर्वोक्त अभिव्यक्तियों की व्याख्या को यह कहने के लिए नहीं बढ़ाया जा सकता है कि यहां तक कि किराया, जिसे क़ानून के तहत वसूल नहीं किया जा सकता है, को देय मानी गई राशि कहा जा सकता है। इसलिए, उपरोक्त दो प्रावधानों यानी किराया अधिनियम की धारा 13 (2) (i) और आदेश XV नियम 5 सीपीसी का एक सामंजस्यपूर्ण निर्माण यह होगा कि आदेश XV नियम 5 सीपीसी के प्रावधानों को किराए की कार्यवाही में तभी लागू किया जा सकता है जब किराया, जो कानूनी रूप से देय है, का भुगतान नहीं किया जाता है।

(पैरा 10)

आगे अभिनिर्धारित किया गया कि तीन साल से अधिक समय तक किराए का दावा करने के लिए बार को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का विचार है कि किरायेदारों की रक्षा को इस कारण से खारिज नहीं किया जा सकता है कि वे तीन साल से अधिक की अवधि के लिए किराए को निविदा देने में विफल रहे हैं।

(पैरा 13) याचिका खारिज।

मणि राम वर्मा, अधिवक्ता, याचिकाकर्ताओं के लिए।

राकेश कुमार गर्ग, न्यायमूर्ति (मौखिक)

(1) यह मकान मालिकों की पुनरीक्षण याचिका है जिसमें 30 अप्रैल, 2013 के आक्षेपित आदेश को चुनौती दी गई है, जिसमें याचिकाकर्ता-मकान मालिकों की प्रार्थना प्रतिवादी-किरायेदारों के बचाव को इस आधार पर बंद करने की है कि किरायेदार तीन साल की अवधि से पूरे किराए की बकाया राशि देने में विफल रहे हैं यानी 1 फरवरी, 2005 से 31 अगस्त तक 2006, स्वारिज कर दिया गया है।

(2) याचिकाकर्ता-जमींदारों की ओर से उठाए गए तर्कों को देखने के बाद। इस न्यायालय ने 17 जुलाई, 2013 को निम्नलिखित आदेश पारित किया:

"याचिकाकर्ताओं के वकील का तर्क है कि यह अच्छी तरह से तय है कि किराया नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही के लिए सिविल प्रक्रिया संहिता के सिद्धांत लागू होते हैं और इसलिए, यह तत्काल मामले में किरायेदार के बचाव को रद्द करने के उद्देश्य से लागू होता है, जैसा कि स्वीकार किया गया है, किरायेदार तीन साल से अधिक समय से किराए के बकाया में था, जबकि उसने तीन साल की अवधि से अधिक किराया नहीं दिया है बेदखली के लिए आवेदन के डलने से पहले याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील के अनुसार, भले ही धारा 13 (2) के तहत तीन साल से अधिक समय के लिए किराए का दावा करने के लिए दूसरे परंतुक के तहत एक बार है, वह प्रतिवादी-किरायेदार के बचाव को रद्द करने के उद्देश्य से लागू नहीं होगा।

अपीलकर्ताओं के वकील ने मामले के कानून का हवाला देते हुए उपरोक्त तर्क का समर्थन करने में सक्षम बनाने के लिए संक्षिप्त स्थगन की मांग की।

(3) याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने जोरदार तर्क दिया है कि सीमा उपाय को रोकती है, लेकिन उस अधिकार को समाप्त नहीं करती है जो अभी भी मौजूद है और किराए की बकाया राशि अभी भी देय है और सीपीसी के आदेश XV नियम 5 के तहत प्रयुक्त 'देय' शब्द में भुगतान के समय या दायित्व की पूर्ति का कोई संदर्भ नहीं है, इस प्रकार, हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (इसके बाद 'किराया अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 13 (2) के तहत 3 साल से अधिक के लिए किराए का दावा करने के लिए किरायेदारों की रक्षा को बंद करने के उद्देश्य से लागू नहीं होगा।

(4) मैंने याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील को सुना है।

(5) 1 जनवरी, 2009 को दायर बेदखली याचिका में, मकान मालिकों ने 1 फरवरी, 2005 से 31 अगस्त, 2009 तक किराए का दावा किया और किराया अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के दूसरे परंतुक को ध्यान में रखते हुए बेदखली याचिका दायर करने से पहले 3 साल के लिए दस कटौती का किराया दिया। जैसा कि निविदा दी गई है, याचिकाकर्ताओं ने प्रतिवादी-किरायेदारों के बचाव को रद्द करने के लिए आदेश 15 नियम 5 सीपीसी के तहत एक आवेदन दायर किया, जिसमें आरोप लगाया गया कि किरायेदारों द्वारा पूरे किराए का भुगतान नहीं करने में चूक की गई है, जैसा कि दावा किया गया है, यानी 3 साल से अधिक की अवधि और आगे कि वे याचिका दायर करने के बाद की अवधि के लिए भुगतान करने में विफल रहे हैं।

(6) हालांकि, यह रिकॉर्ड का मामला है कि किरायेदारों ने याचिकाकर्ता-मकान मालिकों द्वारा शुरू की गई अलग-अलग कार्यवाही में तत्काल बेदखली याचिका दायर करने के बाद की अवधि के लिए किराए का भुगतान किया है, इसे कार्रवाई का अलग कारण मानते हुए; इस प्रकार, इस पुनरीक्षण याचिका में शिकायत केवल प्रतिवादी-किरायेदारों द्वारा बेदखली आवेदन दायर करने से पहले 3 साल से अधिक की अवधि के लिए भुगतान करने से कथित चूक की सीमा तक बनी हुई है, जैसा कि दावा किया गया है।

(7) इस स्तर पर, किराया अधिनियम की धारा 13 (2) के दूसरे परंतुक का उल्लेख करना उपयोगी है, जो इस प्रकार है:

"13. किरायेदारों की बेदखली

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उस संबंध में एक निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करेगा, यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदन के खिलाफ कारण दिखाने का उचित अवसर देने के बाद, संतुष्ट है-

(1) कि किरायेदार ने पंद्रह दिनों के भीतर भवन या किराए की भूमि के संबंध में उसके द्वारा देय किराए का भुगतान या निविदा नहीं की है (वह अपने मकान मालिक के साथ किरायेदारी के समझौते में निर्धारित समय की समाप्ति या इस तरह के किसी भी समझौते की अनुपस्थिति में, अगले महीने के अंतिम दिन तक जिसके लिए किराया देय है:

बशर्ते कि यदि किरायेदार, उचित सेवा के बाद बेदखली के लिए आवेदन की पहली सुनवाई के पंद्रह दिनों की अवधि के भीतर, नियंत्रक द्वारा गणना किए जाने वाले किराए और ब्याज की बकाया राशि का भुगतान या निविदा करता है, तो आठ प्रतिशत प्रति

(क) क्या यह सच है कि सरकार ने इस प्रकार की लागतों के साथ ऐसे बकायों पर वाषक रूप से 10000 करोड़ रु की राशि का भुगतान किया है। '

आवेदन, यदि कोई हो, जैसा कि नियंत्रक द्वारा अनुमति दी जा सकती है, किरायेदार को पूर्वोक्त चूने के भीतर किराए का विधिवत भुगतान या निविदा माना जाएगा:

बशर्ते कि मकान मालिक इस विभाग के प्रावधानों के तहत आवेदन की तारीख से ठीक पहले तीन साल से अधिक की अवधि के लिए किराए के बकाया का दावा करने का हकदार नहीं होगा: "

(8) किराया अधिनियम के उपर्युक्त प्रावधानों के अवलोकन से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि मकान मालिक अपने किरायेदार को बेदखल करने का हकदार है यदि उसने उसके खिलाफ हस्तांतरित परिसर में देय किराया नहीं दिया है और इसके अलावा इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत आवेदन की तारीख से ठीक पहले तीन साल से अधिक की अवधि के लिए किराए के बकाया का दावा करने के लिए मकान मालिक को अयोग्य ठहराते हुए कानून द्वारा एक बार बनाया गया है। इस प्रकार, किराया अधिनियम के पूर्वोक्त प्रावधानों का अर्थ है कि किरायेदार द्वारा तीन साल से अधिक का देय किराया कानून के तहत देय किराया नहीं है।

(9) इस स्तर पर, आदेश XV नियम 5 सीपीसी के प्रावधानों का उल्लेख करना भी उपयोगी है, जो इस प्रकार पढ़ें:

"आदेश XV नियम 5 सीपीसी

एल) के बाद एक पट्टेदार की बेदखली के लिए एक पट्टेदार द्वारा किसी भी सूट में अपने पट्टे का निर्धारण और उससे किराए या उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे की वसूली के लिए, प्रतिवादी, वाद की पहली सुनवाई पर या उससे पहले, उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि को ब्याज के साथ जमा करेगा और चाहे वह देय होने वाली किसी भी राशि को स्वीकार करता हो या नहीं, वह वाद की निरंतरता के दौरान नियमित रूप से अपने प्रोद्भवन की तारीख से एक सप्ताह के भीतर देय मासिक राशि जमा करेगा, और जमा करने में किसी भी चूक की स्थिति में या उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि देय होने या मासिक राशि पूर्वोक्त के रूप में, न्यायालय उप-नियम (2) के प्रावधानों के अधीन रहते हुए अपने बचाव को बंद कर देगा।

स्पष्टीकरण 1 : अभिव्यक्ति पहली सुनवाई का अर्थ है लिखित बयान दाखिल करने की तारीख या सुनवाई के लिए समन का उल्लेख किया गया है या जहां पहली बार में ऐसी तारीखों में से एक से अधिक का उल्लेख किया गया है

स्पष्टीकरण 2: अभिव्यक्ति पूरी राशि के रूप में उसके द्वारा स्वीकार की गई देय राशि का अर्थ है पूरी सकल राशि, चाहे किराए के रूप में या उपयोग और कब्जे के लिए मुआवजे के रूप में, बकाया की भर्ती अवधि के लिए किराए के भर्ती किए गए रेटे पर गणना की जाती है, करों को छोड़कर कोई अन्य कटौती करने के बाद, यदि कोई हो, पट्टेदार के खाते पर भवन के संबंध में स्थानीय प्राधिकारी को भुगतान किया गया और राशि, यदि कोई हो, तो किसी भी न्यायालय में जमा किया जाए।

स्पष्टीकरण 3 अभिव्यक्ति 'मासिक देय राशि' का अर्थ है हर महीने देय राशि, चाहे किराए की स्वीकृत दर पर उपयोग और कब्जे के लिए किराए या मुआवजे के रूप में, करों को छोड़कर कोई अन्य कटौती करने के बाद, यदि कोई हो, स्थानीय प्राधिकारी को भुगतान किया गया, पट्टेदार के खाते पर भवन के संबंध में।

(2) बचाव को रद्द करने का आदेश देने से पहले, वह न्यायालय उस संबंध में प्रतिवादी द्वारा किए गए किसी भी प्रतिनिधित्व पर विचार कर सकता है, बशर्ते कि ऐसा प्रतिनिधित्व पहली सुनवाई के दस दिनों के भीतर किया जाता है या, उप-धारा (1) में निर्दिष्ट सप्ताह की समाप्ति के रूप में मामला हो सकता है।

(3) इस नियम के तहत जमा की गई राशि किसी भी समय वादी द्वारा वापस ली जा सकती है:

बशर्ते कि इस तरह की वापसी का वादी द्वारा जमा की गई राशि की शुद्धता पर विवाद करने वाले किसी भी दावे को पूर्वाग्रह करने का प्रभाव नहीं होगा।

बशर्ते कि यदि जमा की गई राशि में जमाकर्ता द्वारा किसी भी खाते पर कटौती योग्य होने का दावा किया गया कोई रकम शामिल है, तो न्यायालय वादी को ऐसी राशि के लिए सुरक्षा प्रस्तुत करने की आवश्यकता हो सकती है, इससे पहले कि उसे वापस लेने की अनुमति दी जाए। "

(10) इसके स्पष्टीकरण के साथ पूर्वोक्त प्रावधानों का सावधानीपूर्वक पढ़ने से पता चलता है कि किरायेदार की रक्षा को "उसके द्वारा स्वीकार की गई पूरी राशि" से हटा दिया जा सकता है, सुनवाई के प्रासंगिक दिन पर जमा नहीं किया जाता है। पूर्वोक्त अभिव्यक्तियों की व्याख्या को यह कहने के लिए नहीं बढ़ाया जा सकता है कि यहां तक कि किराया, जिसे क़ानून के तहत वसूल नहीं किया जा सकता है, को देय होने के लिए स्वीकार की गई राशि कहा जा सकता है। इसलिए, उपरोक्त दो प्रावधानों यानी किराया अधिनियम की धारा 13 (2) (i) और आदेश XV नियम 5 सीपीसी का एक सामंजस्यपूर्ण निर्माण यह होगा कि आदेश XV नियम 5 सीपीसी के प्रावधानों को किराए की कार्यवाही में तभी लागू किया जा सकता है जब किराया, जो कानूनी रूप से देय है, का भुगतान नहीं किया जाता है।

(11) इस स्तर पर, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि जवाब में, किरायेदारों ने याचिकाकर्ता-मकान मालिकों द्वारा इस संबंध में किए गए कथनों से विशेष रूप से इनकार किया है। प्रतिवादी-किरायेदारों ने विशेष रूप से किराया अधिनियम की धारा 13 (2) (i) के दूसरे परंतुक का बार उठाया है, आगे यह समझाते हुए कि वे केवल उस किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी हैं जो कानूनी रूप से वसूली योग्य है।

(12) उपरोक्त रुख के मद्देनजर, यह नहीं कहा जा सकता है कि प्रतिवादी-किरायेदारों ने किराए का भुगतान करने के लिए अपनी देयता स्वीकार की है, जिसे याचिकाकर्ता-मकान मालिकों द्वारा कानूनी रूप से दावा नहीं किया जा सकता है।

(13) इस प्रकार, तीन साल से अधिक समय तक किराए का दावा करने के लिए बार को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय का विचार है कि किरायेदारों की रक्षा को इस कारण से नहीं मारा जा सकता है कि वे तीन साल से अधिक की अवधि के लिए किराए पर निविदा करने में विफल रहे हैं।

(14) इस प्रकार, इस याचिका में कोई योग्यता नहीं है।

(15) खारिज कर दिया।

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।

आकाश सरोहा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

रेवाड़ी, हरियाणा