

दीवानी पुनरीक्षण

माननीय न्यायमूर्ति डी. के. महाजन के समक्ष

लखी राम, याचिकाकर्ता बनाम

लखी राम -

**1970 का सीआर नंबर 97**

15 मई, 1970

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम ( धारा 131(2) - सुनवाई की पहली तारीख को किरायेदार द्वारा किराया और ब्याज और लागत के बकाया के लिए निविदा - ऐसा किरायेदार, हालांकि ब्याज और लागत का भुगतान करने के लिए दायित्व का विरोध करता है - राशि की निविदा - क्या वैध है।

यह अभिनिर्धारित किया गया कि एक किरायेदार के लिए पूरी राशि का भुगतान करने के लिए खुला है और उसी के लिए अपनी देयता पर भी विवाद करता है। मामला अलग है यदि निविदा की गई राशि कम है या मकान मालिक को इसका भुगतान सशर्त किया गया है निविदा एक वैध निविदा है, यदि भुगतान के बारे में कोई शर्त नहीं है मकान मालिक को दी जाने वाली राशि को इसके साथ संलग्न किया जाता है। इसलिए जहां एक किरायेदार सुनवाई की पहली तारीख पर किराए और ब्याज और लागत के बकाया का भुगतान करता है, लेकिन यह बयान देता है कि वह ब्याज और लागत का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं है, यह किसी भी तरह से निविदा को अमान्य नहीं करता है।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 15 (बी) के तहत श्री गुरनाम सिंह, अपीलीय प्राधिकारी, जिला न्यायाधीश, रोहतक के दिनांक 5 दिसंबर, 1969 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका दायर की गई है, जिसमें श्री एसबी आहूजा, किराया नियंत्रक, अतिरिक्त उप-न्यायाधीश, वीएसटी क्लास, रोहतक के दिनांक 28 जनवरी, 1969 के आदेश को उलट दिया गया है। प्रतिवादी को याचिकाकर्ता को विवाद में परिसर के कब्जे में रखने का निर्देश दिया और प्रतिवादी को 28 जनवरी, 1969 से परिसर खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया।

एच. एल. सरिन, वरिष्ठ अधिवक्ता, एच एस अवस्थी अधिवक्ता के साथ वादी के लिए  
सुभाष चंद्र कपूर, अधिवक्ता, प्रतिवादी के लिए

आदेश

डी.के. महाजन, न्यायमूर्ति-(1) पुनरीक्षण के लिए यह याचिका अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय के विरुद्ध निर्देशित की जाती है, जिसमें किराया नियंत्रक के निर्णय को पलट दिया जाता है, जिसमें किरायेदार को बेदखल करने का आदेश दिया जाता है। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने बहुत सीमित विवाद उठाया है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि सुनवाई की पहली तारीख को किए गए भुगतान में किराए की बकाया राशि और ब्याज और लागत के रूप में देय पूरी राशि शामिल है, फिर भी यह एक वैध निविदा नहीं है क्योंकि 27 फरवरी, 1968 को किरायेदार द्वारा एक बयान दिया गया था कि वह ब्याज और लागत के लिए उत्तरदायी नहीं था। रिलायंस को विशेष रूप से पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 (2) के परंतुक के पहले भाग पर रखा गया है।

(2) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील को सुनने के बाद मैं इस बात से सहमत नहीं हूँ कि किरायेदार ने चूक की है। किरायेदार के लिए यह खुला था कि वह उससे देय पूरी राशि का भुगतान करे और उसी के लिए अपनी देयता पर भी विवाद करे। मामला अलग होगा यदि निविदा की गई राशि कम थी या मकान मालिक को इसका भुगतान सशर्त किया गया था।

वर्तमान मामले में सुनवाई की पहली तारीख को मकान मालिक को जो कुछ भी बकाया था, उसे टेंडर कर दिया गया था। इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि निविदा की गई राशि सटीक बकाया राशि थी या यह उससे अधिक थी। निविदा एक वैध निविदा होगी, यदि मकान मालिक को राशि के भुगतान के बारे में कोई शर्त संलग्न नहीं है। वर्तमान मामले में ऐसी कोई शर्त संलग्न नहीं की गई थी। तथ्य यह है कि किरायेदार के बयान के अनुसार कोई ब्याज या लागत देय नहीं थी, किसी भी तरह से अमान्य नहीं है। कम से कम यह कहना कि जो विवाद उठाया गया है वह अतिवकनीकी है और इसलिए इसे खारिज किया जाता है।

ऊपर दर्ज कारणों के लिए, यह याचिका विफल हो जाती है और खारिज कर दी जाती है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

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