विजेंदर जैन, सी.जे. और महेश ग्रोवर से पहले, जे.

शांति देवी और अन्य - अपीलकर्ता

बनाम

अमर सिंह और अन्य,-प्रतिवादी

एल.पी.ए. नहीं। 2006 का 38

सी.डब्ल्यू.पी. में नहीं। 1999 का 10982

18 सितम्बर 2007

2007(2)

पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम, 1953-एस.एस. 9(आई)(ii) और 14-ए(i)-भारत का संविधान, 1950-कला. 226—किरायेदार ऐसा करने में असफल हो रहे हैं फसलों के लिए बटाई/किराया का भुगतान करें - बेदखली आवेदन - रक्षा के रूप में हटा दिया गया, किरायेदार लिखित बयान दाखिल करने में असफल रहे- एसीआईजी ने उन्हें बेदखल करने का आदेश दिया—कलेक्टर किरायेदारों की अपील स्वीकार कर रहे हैं—किरायेदार ऐसा नहीं कर रहे हैं, कई के बावजूद किराए की पूरी राशि का अच्छा भुगतान करें, अवसर यहां तक कि कलेक्टर भी उन्हें एक अवसर दे रहे हैं-बाउंडेन किरायेदारी की शर्तों और क़ानून के लाभ का पालन करना किरायेदार का कर्तव्य है, उसे केवल तभी प्रदान किया जा सकता है जब उसका आचरण उसका उल्लंघन न करता हो- क़ानून के तहत मकान मालिक को किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार है, किराए की बकाया राशि की वसूली के अपने अधिकार से पूरी तरह स्वतंत्र- पुनर्प्राप्ति कार्यवाही की संतुष्टि कम या कम नहीं होगी, किसी जिद्दी, अनिच्छुक और गैर-जिम्मेदार किरायेदार व्यक्ति को बेदखल करने का अधिकार उसका है- अपील की अनुमति, एलडी का निर्णय। एकल न्यायाधीश ने खारिज कर दिया।

माना गया कि अधिनियम की धारा 14-ए(आई) के विश्लेषण से पता चलता है, धारा 14-ए(i) का प्रावधान सहायक कलेक्टर पर एक कर्तव्य डालता है , किराए की राशि की गणना करना ताकि किरायेदार संतुष्ट हो सकेयह स्थिति तब उत्पन्न होगी जब किरायेदार मकान मालिक के दावे को दलील, अतिरंजित किराया या द्वारा विवादित करता है, यह कहकर कि वह मकान मालिक को रकम चुका चुका है। लेकिन, यदि वह अपने आचरण से तथ्यात्मक को खंडित करने का विकल्प भी नहीं चुनता है और मकान मालिक की याचिका का पहलू और इसके द्वारा उसे निराश करने का विकल्प चुनता है, यहाँ तक कि उत्तर भी दाखिल नहीं करना, तो यह सूक्ष्म सहमति के समान है।

(पैरा 14)

अलावा, यह माना गया कि जिन निजी उत्तरदाताओं के पास अवसर था, अपीलकर्ताओं द्वारा दिए गए बेदखली के आवेदन का जवाब देने के लिए जिसमें देय किराए की राशि निर्दिष्ट थी, इस तथ्य के बावजूद कि सोलह से अधिक स्थगन थे, उनकी रक्षा पर वार करने के लिए उन्हें एसी प्रथम श्रेणी को मजबूर करते हुए अपना लिखित बयान दाखिल करने की अनुमति है

(पैरा 15)

इसके अलावा, यह माना गया कि एक बार बेदखली की मांग करने वाला एक आवेदन किराए का भुगतान न करने के आधार पर किरायेदार पर विशेष मामला दर्ज किया गया है, यह उस बकाया राशि का विवरण देता है जिसका भुगतान नहीं किया गया था | ऐसी स्थिति में इसका विरोध करना किरायेदार का कर्तव्य बन जाता है, स्थिति इतनी ज़रूरी है कि वे अपना मामला स्पष्ट रूप से बताएं, लेकिन निजी उत्तरदाताओं, जो किरायेदार थे, ने पूरी तरह से चुप्पी साध ली, कम से कम एसी प्रथम ग्रेड से पहले जिसका न्यायालय प्रथम का न्यायालय था, उदाहरण उनकी सहमति का संकेत देता है।इसके अलावा, यह भी कहा गया कि कलेक्टर के निरीक्षण के बाद भी निजी उत्तरदाताओं

के पक्ष में, उन्होंने प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया, निर्धारित दावे से असंतुष्ट होने पर राशि निर्धारित की जाती है, अपीलकर्ताओं ने, बल्कि, किराए के भुगतान से बचने के लिए मुकदमेबाजी के माध्यम से उन्होंने एक गुप्त और घुमावदार मार्ग चुना।

इसके अलावा, यह माना गया कि निजी प्रतिवादी काअपीलकर्ताओं किराए के भुगतान से बचने के लिए मुकदमेबाजी के माध्यम सेआचरण गलत है, अवसर और ज्ञान उसी का नहीं है; किसी भी तरह, हकदार उन्हें कानून के तहत कोई राहत मिलेगी। यह किरायेदार का परम कर्तव्य किरायेदारी की शर्तों और क़ानून के लाभ का अनुपालन करना है,उसे यह तभी प्रदान किया जा सकता है जब उसका आचरण उसका उल्लंघन न करता हो। एक बार एसी प्रथम ग्रेड ने पाया था कि निजी उत्तरदाता राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, उसे बाद में भुगतान किया जाना चाहिए था | कलेक्टर द्वारा आदेश पारित किया गया, लेकिन उन्होंने ऐसा किराए की पूरी राशि का भुगतान करने का प्रयास करने की बजाय, निराश करने का तरीका चुना।

(1) अपीलकर्ताओं ने खंड के तहत वर्तमान अपील दायर की है, 4 जनवरी, 2006 के लेटर्स पेटेंट पर आक्षेप लगाने वाले निर्णय का X विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा सी.डब्लू.पी. में पारित किया गया। 1999 का क्रमांक 10982।

(2) इससे पहले कि हम अपील में उठाए गए विवाद पर ध्यान दें, हम तथ्यों पर ध्यान देना उचित समझते हैं।

(3) अपीलकर्ता 144 कनाल और 8 मरला गाँव की राजस्व संपत्ति के भीतर स्थित सातरोड, जिला हिसार माप वाली भूमि के मालिक हैं। उक्त भूमि पर निजी उत्तरदाताओं का कब्जा है एल/3 बटाई पर गैर मुमकिन किरायेदारों के रूप में शामिल किया गया था। रबी 1987 से रबी 1992 के बाद से वे तक की फसल का बटाई भुगतान नहीं किया। 96221.86, बार-बार माँग करने के बावजूद अपीलकर्ताओं ने 29 मई, 1992 को धाराओं के तहत एक आवेदन दायर किया | पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम, 1953 की धारा 9(एल)(ii) और 14-ए(i) (संक्षेप में, 'अधिनियम') निजी उत्तरदाताओं को बेदखल करने के लिए प्रश्न में भूमि. सहायककलेक्टर प्रथम श्रेणी हिसार (इसके बाद 'एसीआईएसटी ग्रेड' के रूप में वर्णित), - उनके 2 फरवरी के आदेश का पालन करें, 1993, अपीलकर्ताओं के आवेदन को स्वीकार कर लिया और आदेश दिया भुगतान न करने के आधार पर निजी उत्तरदाताओं को बाहर निकालना किराया/बटाई, जिसके परिणामस्वरूप पहले अपील दायर की गई थी,कलेक्टर,हिसार. उक्त अपील कलेक्टर द्वारा स्वीकार कर ली गई। जिन्होंने देखा कि एसीआइएसटी ग्रेड निजी को सूचित करने में विफल रहा था, उत्तरदाताओं को किराए के कारण देय राशि की गणना करने के बाद ब्याज सहित, ताकि वे अपेक्षित राशि प्राप्त करने में सक्षम हो सकें । यह अवलोकन अधिनियम की धारा 14-ए(i) का प्रावधान विशेष संदर्भ में किया गय। परिणामस्वरूप, मामला यह था ACIst ग्रेड में वापस भेज दिया गया। ऑर्डर से अलग होने से पहले, कलेक्टर ने निम्नानुसार अवलोकन किया:-

"मैंअपीलकर्ताओं को भुगतान के लिए एक और अवसर देता हूं, शेष राशि और मैं इस मामले को रिमांड पर लेता हूं | फाइल प्राप्त होने के बाद निचली अदालत को निर्देश दिया जाएगा,ब्याज और व्यय की राशि की गणना करेगा और अपीलकर्ताओं को बनाने का एक विशिष्ट अवधि के भीतर भुगतान और उसके बावजूद भी अवसर प्रदान करेगा | अवसर, कुल गणना राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, तत्काल प्रभाव अपीलकर्ता तब निष्कासन आदेश प्रभावी हो जाएंगे।"

(4) कलेक्टर के आदेश को मानने के बजाय दोनों पार्टियों ने इसके खिलाफ आयुक्त, हिसार के समक्ष अपील दायर की, जिन्होंने यह देखते हुए कि आक्षेपित आदेश रद्द कर दिया गया है, न्यायहित को ध्यान में रखते हुए पारित किया गया। यह भी देखा गया दोनों पक्षों में इस बात पर सहमति बनी कि छह में से पांच मामलों में प्रश्नगत राशि जमा कर दी गई थी।

(5) अपीलकर्ता, जो आदेश के विरुद्ध व्यथित महसूस करते थे, आयुक्त ने वित्तीय के समक्ष पुनरीक्षण याचिका दायर की , जिसने निचले राजस्व अधिकारियों के आदेशों को खारिज कर दिया और उसे पकड़कर

निजी उत्तरदाताओं को बेदखल करने का आदेश दिया चूंकि बटाई की राशि यानी रु 96221.86 एसीआईएसटी ग्रेड द्वारा गणना की गई है, यह बात उन्हें (किरायेदार-प्रतिवादी) को मालूम थी, उन्हें पता होना चाहिए था, उसी का भुगतान किया और ऐसा करने में वे असफल रहे | परिणामस्वरूप उनका निष्कासन होना चाहिए।

(6) इसके बाद, निजी उत्तरदाताओं ने सी.डब्ल्यू.पी. दायर किया। 1999 का 10982 जिसे विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अनुमति दी गई थी, आक्षेपित निर्णय और उसी का परिणाम वर्तमान में सामने आया है ।

(7) रिट याचिका स्वीकार करते हुए विद्वान एकल न्यायाधीश ने निजी उत्तरदाताओं ने निष्कर्ष निकाला कि धारा 14-ए(आई) का प्रावधान है, यह अधिनियम खंड (i) उप-धारा (2) के परंतुक के समान है, हरियाण शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम की धारा 13, 1973 के साथ-साथ पूर्वी पंजाब शहरी की धारा 13(2)(i) का प्रावधान किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 और का अनुपात लागू करने के लिए चला गया | राकेश वधावन और अन्य मामले में सुप्रीम कोर्ट का फैसला बनाम जगदम्बा औद्योगिक निगम और अन्य, (1) धारण करने के लिए की राशि की गणना करना एसीआईएसटी ग्रेड का कर्तव्य था | किराया/बटाई, फिर उसे निजी उत्तरदाताओं को बताने के लिए ताकि उन्हें ऐसा करने का अवसर देकर भुगतान करने में सक्षम बनाया जा सके,चूँकि उक्त प्राधिकारी ऐसा करने में विफल रहा, बेदखली का मूल आदेश, साथ ही वित्तीय आयुक्त का आदेश भी निर्धारित किया जा सकता था, एक तरफ, जबकि कलेक्टर और आयुक्त द्वारा आदेश पारित किए गए।

(8) अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि विद्वान एकल न्यायाधीश ने पहले राकेश वधावन के मामले (सुप्रा) के अनुपात को लागू करना तथ्यों पर ध्यान न देकर गंभीर गलती की है। उन्होंने तर्क दिया कि निष्कासन के लिए आवेदन एसीआईएसटी ग्रेड से पहले दायर किया गया था | जिसमें निजी क्षेत्र को सोलह स्थगन दिए गए थे, उत्तरदाताओं को अपना लिखित बयान दाखिल करना था, लेकिन वे ऐसा करने में विफल रहे और आख़िरकार, उनकी रक्षा ख़त्म हो गई। उन्होंने आगे ये भी तर्क दिया निजी उत्तरदाताओं को किराए की राशि के बारे में अवगत कराया गया | आवेदन में दिए गए विवरण का तरीका और एक बार उन्होंने किराया बटाई का भुगतान चयन नहीं किया, उसी का विरोध करने के लिए, यह उन पर निर्भर था अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने आग्रह किया ,कलेक्टर के समक्ष भी निजी उत्तरदाताओं का पक्ष श्रेणीबद्ध नहीं था. बल्कि, उनके द्वारा यह दलील दी गई कि राशि का भुगतान किया गया था, लेकिन इसका कोई सबूत प्रस्तुत नहीं किया गया था | एक ही सांस में, उन्होंने निवेदन किया कि उन्हें इसके बारे में नहीं पता था, भूमि मालिकों का आवासीय पता जिसके परिणामस्वरूप वे ऐसा कर सकते हैं, भुगतान न करें |

(9) कलेक्टर के आदेश के क्रम में निजी कहा जाता है कि उत्तरदाताओं ने किराए का भुगतान कर दिया है, अपीलकर्ताओं द्वारा अलग से शुरू की गई वसूली कार्यवाही के लिए सूट और वही अनुलग्नक पी-3 से पी-8 तक परिलक्षित होता है , रिट याचिका के साथ संलग्न, लेकिन, इनके अनुसार भी, निजी उत्तरदाताओं ने किराए की कुल राशि को संतुष्ट नहीं किया था ,ख़रीफ़, 91 और रबी, 1992 के लगान का बकाया अभी भी बना हुआ है ,भुगतान किया जाना है। इसे देखते हुए, अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील ने दलील दी वित्तीय आयुक्त द्वारा की गई टिप्पणियाँ पूरी तरह से वैध थीं, और निष्कासन का सही आदेश दिया गया था।

(10) इसके अलावा, इसके लिए विद्वान वकील द्वारा तर्क दिया गया था,अपीलकर्ताओं का कहना है कि राकेश वधावन का मामला (सुप्रा) वर्तमान मामले के तथ्यों पर लागू नहीं है। ■

(11) दूसरी ओर, निजी के लिए विद्वान वकील उत्तरदाताओं ने समान दृढ़ता के साथ निर्णय का विरोध किया राकेश वधावन के मामले में निर्णय (सुप्रा) और एक बार विद्वान एकल न्यायाधीश की भावना के अनुरूप था | एक बार यह रिकॉर्ड से स्थापित किया गया है कि अधिनियम की धारा 14-ए(आई) का प्रावधान है,उपरोक्त में की गई टिप्पणियों को पूरा नहीं किया गया था |निर्णय यथोचित परिवर्तनों के साथ इस मामले के तथ्यों पर लागू होगा।

(12) हमने कुछ पक्षों के विद्वान वकील को सुना है, लंबाई और पूरे रिकार्ड का अवलोकन किया है।

(13) अधिनियम की धारा 14-ए(आई) और उसका प्रावधान, जो इस अपील के निर्णय के लिए प्रासंगिक हैं, नीचे पुन: प्रस्तुत किए गए हैं: -
"14-ए. बेदखली एवं बकाया की वसूली की प्रक्रिया किराए आदि का--किसी भी विपरीत बात के बावजूद उस समय लागू किसी भी अन्य कानून में निहित, और धारा 9-ए के प्रावधानों के अधीन।

(1) एक भूमि मालिक जो इस अधिनियम के तहत एक किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, सहायक कलेक्टर प्रथम को लिखित रूप से आवेदन करेगा , ग्रेड, क्षेत्राधिकार रखते हुए, उसके बाद कौन होगा | अनुभाग की उपधारा (2) में दिए गए अनुसार आगे बढ़ें इस अधिनियम के 10, और उप-धारा (3) के प्रावधान उक्त धारा ऐसे संबंध में भी लागू होगी | आवेदन में यह प्रावधान किया गया है कि किरायेदार के अधिकार मुआवज़ा, और अधिभोग अधिकारों का अधिग्रहण, यदि कोई भी, पंजाब किरायेदारी अधिनियम, 1887 (XVI) के तहत 1887) प्रभावित नहीं होगा;

बशर्ते कि यदि किरायेदार बकाया का भुगतान करता है, किराया और ब्याज की गणना सहायक द्वारा की जाएगी, कलेक्टर, प्रथम श्रेणी, आठ प्रतिशत प्रतिवर्ष पर ऐसी बकाया राशि पर ऐसी लागतों के साथ आवेदन, यदि कोई हो, जैसा कि अनुमति दी जा सकती है, सहायक कलेक्टर प्रथम श्रेणी, या तो के दिन पहली सुनवाई या तारीख से पंद्रह दिनों के भीतर ऐसी सुनवाई के बाद, उसे बाहर नहीं निकाला जाएगा।"

(14) उपरोक्त पुनरुत्पादित प्रावधानों के विश्लेषण से पता चलता है, कि धारा 14-ए(आई) का प्रावधान सहायक पर एक कर्तव्य डालता है,कलेक्टर किराए की राशि की गणना करें ताकि मकान मालिक की याचिका को संतुष्ट करने के लिए किरायेदार को सक्षम बनाया जा सके यह स्थिति उत्पन्न होगी यदि किरायेदार मकान मालिक के दावे को बढ़ा-चढ़ा कर दलील देकर विवाद करता है,
किराया या यह कहकर कि वह पहले हीमकान मालिक राशि का भुगतान कर चुका है। लेकिन, अगर वह अपने आचरण से विवाद का विकल्प भी नहीं चुनता, मकान मालिक की याचिका का तथ्यात्मक पहलू और इसके बजाय चुनता है, उत्तर दाखिल न करके भी इसे निराश करें, तो यह सूक्ष्म होगा |

(15) मौजूदा मामले में, निजी उत्तरदाताओं, पसंदीदा बेदखली के आवेदन का जवाब देने का अवसर जिनके पास था पसंदीदा बेदखली के आवेदन का जवाब देने का अवसर द्वारा अपीलकर्ताओं ने, जिसमें देय किराए की राशि निर्दिष्ट की गई थी, उनके बचाव पर प्रहार करने के लिए ग्रेड नहीं चुना, सोलह स्थगनों के बावजूद आगे आना, उन्हें ACIst को मजबूर करते हुए अपना लिखित बयान दर्ज करने की अनुमति दी गई।

(16) एक बार किरायेदार को बेदखल करने की मांग वाला आवेदन किराए का भुगतान न करने का आधार एक विशिष्ट कथन के साथ दायर किया जाता है, उस बकाया राशि का विवरण देना जिसका भुगतान नहीं किया गया था, यह बन जाता है, यदि स्थिति ऐसी हो तो उसका विरोध करना किरायेदार का कर्तव्य है , वारंट और अपना मामला स्पष्ट रूप से बताएं, लेकिन निजी प्रतिवादी, जो किरायेदार थे, उनकी सहमति का संकेत।
ने कम से कम पूर्ण चुप्पी चुनी ,x^CIst ग्रेड से पहले जिसका न्यायालय प्रथम दृष्टया न्यायालय था।
(17) इसके बाद अपील में उनका रुख ढुलमुल रहा, प्रारंभ में, उन्होंने अनुरोध किया कि उन्होंने संबंधित राशि का भुगतान कर दिया है, लेकिन फिर उन्होंने यह कहना चुना कि वे किराया नहीं दे सकते क्योंकि वे अपीलकर्ताओं के आवासीय पते के बारे में जानकारी होना और अंततः, उन्होंने अपनी गलती स्वीकार की और अनुरोध किया कि वे ऐसा करेंगे , यदि उन्हें अवसर दिया जाए तो पूरी राशि का भुगतान करें। यहां तक की, इसके बाद, उन्होंने किराए का भुगतान नहीं किया, बल्कि, उन्होंने किया ,अपीलकर्ताओं के दावे को आंशिक रूप से संतुष्ट किया और वह भी जवाब में अपीलकर्ताओं के आदेश पर वसूली की कार्यवाही शुरू की गई|

वसूली के लिए मुकदमा. कलेक्टर द्वारा पक्ष में अवलोकन किये जाने के बाद भी निजी उत्तरदाताओं में से, उन्होंने राशि प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया, निर्धारित करें कि क्या वे स्थापित दावे से असंतुष्ट थे अपीलकर्ताओं ने बल्कि किराए के भुगतान से बचने के लिए इसके लिए एक गुप्त और घुमावदार रास्ता चुना।

(18) कानून की सुरक्षा और उसका लाभ उन व्यक्तियों को दिया जाता है , जो न्यायसंगत विवेक को संतुष्ट करते हैं,। कानून के प्रावधानों की इस तरह से व्याख्या नहीं की जा सकती | किसी व्यक्ति को पुरस्कृत करने के प्रावधान की न्यायसंगत सामग्री को हटाना जानबूझकर इसका उल्लंघन किया है।

(19) हम यह देखने के लिए बाध्य हैं कि आचरण निजी उत्तरदाताओं को किराए का भुगतान नहीं करने पर अपीलकर्ताओं को कई अवसरों और इसकी जानकारी होने के बावजूद किसी भी तरह से, उन्हें कानून के तहत किसी भी राहत का हकदार नहीं बनाता है। यह है, किरायेदारी की शर्तों का पालन करना किरायेदार का बाध्य कर्तव्य है और कानून का लाभ उसे तभी मिल सकता है जब उसका आचरण अच्छा हो
एक बार ACIst ग्रेड ने पाया था कि निजी उत्तरदाता राशि का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी थे, उन्हें भी ऐसा ही करना चाहिए और यदि नहीं भी कराया गया तो भी किराया देना चाहिए | कलेक्टर द्वारा आदेश पारित करने के बाद भुगतान किया गया है, लेकिन वे, किराए की पूरी राशि का भुगतान करने का प्रयास करने के बजाय, अपीलकर्ताओं के अधिकारों को कुंठित करना है।

(20) निजी उत्तरदाताओं की दलील जिसे उन्होंने संतुष्ट कर दिया है, किराए की मांग भी काफी हद तक बिना किसी तथ्य के है। अपीलकर्ताओं ने अधिनियम के तहत कार्यवाही का लाभ उठाया था ,निजी उत्तरदाताओं को बेदखल करने की मांग करना, जो निराश थे। किराये का बाद का भुगतान वसूली कार्यवाही के अनुसार किया गया था |

(21) अपीलकर्ताओं द्वारा दायर मुकदमों में, बकाया वसूल करने का अधिकार किसका है, किसकी बेदखली की मांग करने के उनके अधिकार से किराये का भुगतान प्रभावित नहीं हो सकता गुमराह और दुर्व्यवहार करने वाला किरायेदार, जो संपत्ति का आनंद लेना जानता है, लेकिन वह इसके लिए भुगतान करना अपना कर्तव्य नहीं जानता।

(22) उपरोक्त चर्चा के आधार पर, लेटर्स पेटेंट अपील स्वीकार की जाती है और आक्षेपित निर्णय निरस्त किया जाता है। इसके परिणामस्वरूप, एसीआईएसटी ग्रेड और द्वारा पारित आदेश के तौर पर
वित्तीय आयुक्त स्टैंड पुनर्जीवित| मूल्य के हिसाब से कोई आर्डर नहीं |

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित दनणणय वािी के सीदमत उपयोग के दिए है तादक वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और दकसी अन्य उद्देश्य के दिए इसका उपयोग नहीीं दकया जा सकता है । सभी व ्यवहाररक और आदिकाररक उद्देश्यो के दिए दनणणय का अींग्रेजी सींस्करण प्रमादणक होगा और दनष्पािन और कायाणन्वयन के उद्देश्य के दिए उपयुक्त रहेगा ।

रेणू बाला

प्रशिक्षु न्यायिक पदाधिकारी

कुरुक्षेत्र