

एम आर. शर्मा और एम. एम. पुंछी, न्यायाधीशों के समक्ष।

भीम सैन,—याचिकाकर्ता।

बनाम

लक्ष्मी नारायण,—प्रतिवादी।

सिविल संशोधन संख्या 1767/ 1981।

16 अक्टूबर, 1981

हरियाणा शहरी (किराया और निष्कासन नियंत्रण) अधिनियम (XI का 1973) – धारा 7 और 13(2) (i) उपधारा-किराये की अदायगी न करने के आधार पर किरायेदार को निकालने का आग्रह-किरायेदार ने लिखित बयान में मकान मालिक द्वारा दावा की गई किराये की दर को नकारा-फिर भी ऐसे किरायेदार ने सुनवाई की पहली तारीख पर दावा किया गया किराया जमा किया-ऐसी जमाराशि-क्या यह कहा जा सकता है कि विरोध में की गई थी- किरायेदार द्वारा किराये की मात्रा निर्धारित करने के लिए आवेदन-किराये की सही दर के बारे में मुद्दा-क्या निकासी की कार्यवाही में निर्णय लिया जा सकता है।

यह माना गया कि सम्पूर्ण प्रकरण पर पुनर्विचार करने पर तथा नागरिक प्रक्रिया संहिता में किए गए संशोधन से प्राप्त प्रकाश से यह स्पष्ट होता है कि हरियाणा शहरी (किराया और निष्कासन नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13(2) (i) के उपधारा के प्रावधानों का उपयोग करते हुए, किरायेदार किराये की मात्रा पर मुद्दा उठाने और उस पर रेंट कंट्रोलर से निर्णय प्राप्त करने का अधिकार नहीं खोता है। ऐसा अधिकार या दावा निकासी आवेदन के दौरान और उसके पूर्व होने वाली कार्रवाई में उत्पन्न होता है, उसका लिखित बयान में रखा गया बचाव प्रतिदावे का प्रभाव रखेगा। कानून के सामान्य सिद्धांतों में बदलाव के बावजूद, यदि मकान मालिक निकासी की याचिका को जारी रखना नहीं चाहता है या उसे रोक देता है या खारिज कर देता है, तो भी प्रतिदावा नियम 6-डीएल, आदेश VIII के अंतर्गत कल्पना की गई प्रक्रिया के अनुसार जारी रखा जा सकता है। किरायेदार द्वारा लिखित बयान में उठाया गया विशिष्ट बचाव स्वयं एक निर्मित विरोध होगा, जो साथ-साथ मकान मालिक द्वारा दावा की गई अतिरिक्त राशि का भुगतान करके उपधारा का लाभ उठाने के लिए होता है और तर्कसंगत रूप से उस अतिरिक्त भुगतान के बाद की समायोजन की आशा के लिए। यह नागरिक प्रक्रिया संहिता के सामान्य सिद्धांतों को कानून निर्माताओं की मंशा को आगे बढ़ाने के लिए लागू करते समय होता है। किराया नियंत्रण कानूनों की अधिनियमन के लिए सबसे महत्वपूर्ण विचार किराये की मात्रा पर प्रतिबंध है। किरायेदार को उपधारा का लाभ उठाने के लिए भुगतान करने

के लिए डराने वाले मकान मालिक को अतिरिक्त किराया लेने की अनुमति देना और रेंट कंट्रोलर अपने हाथ बांधकर यह कहते हुए कि वह इसके बारे में कुछ नहीं कर सकता, विधान के ऊपर धोखा होगा। अधिनियम की धारा 7 किरायेदार द्वारा किए गए अतिरिक्त किराये के भुगतान के लिए धनवापसी की स्थिति की कल्पना करती है। अधिनियम की धारा 7 के तहत दावे को निकासी याचिका के साथ साथ कानून के तहत प्रतिदावे के रूप में रेंट कंट्रोलर द्वारा निर्धारित न करने का कोई कारण नहीं है। ऐसी प्रक्रिया अधिनियम के उद्देश्यों को आगे बढ़ाती है, न कि उन्हें निराश करती है। (पैरा 11)

बिहारी लाल बनाम अजुधिया दास 1970 रेंट कंट्रोल जर्नल 671,- इससे असहमत।

*हरियाणा शहरी (किराया और निष्कासन नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13 के तहत याचिका, अदालत के श्री बी. एन. सिंगल, एच.सी.एस., रेंट कंट्रोलर सह-सब-जज प्रथम श्रेणी, नरवर्ती, दिनांक 3 जून, 1981 के आदेश की समीक्षा के लिए। आवेदन खारिज कर दिया गया।*

राजेश चौधरी, अधिवक्ता, याचिकाकर्ता के लिए।

पुराण चंद, अधिवक्ता, प्रतिवादी के लिए।

### **निर्णय**

#### **एम. एम. पुंछी, न्यायाधीश।**

1. चूंकि एस. पी. गोयल, न्यायाधीश ने नसीब सिंह बनाम ओर प्रकाश और अन्य (1) मामले में प्रस्तुत किए गए नियम की शुद्धता के बारे में संदेह व्यक्त किया था, इसलिए इस संशोधन याचिका को उनके द्वारा एक विभाजन पीठ के समक्ष स्वीकार किया गया था। इसीलिए इस याचिका की हमारे समक्ष सूचीबद्धता हुई।
2. इससे उत्पन्न होने वाले तथ्य स्पष्ट और सरल हैं। मकान मालिक-प्रतिवादी ने रेंट कंट्रोलर, नरवाना के समक्ष किरायेदार-याचिकाकर्ता के खिलाफ विभिन्न आधारों पर निकासी की मांग की थी। ऐसा एक आधार यह था कि किरायेदार ने उसे देय किराया नहीं दिया या अदा नहीं किया था और इस प्रकार 1 मार्च, 1978 से अब तक बकाया में था। दावा की गई किराये की दर रु. 110 थी। किरायेदार ने निकासी याचिका में लगाए गए आरोपों का खंडन करते हुए अपने लिखित बयान में दावा किया कि किराये की दर प्रति माह रु. 75 थी। फिर भी निकासी से बचने के लिए, किरायेदार ने हरियाणा शहरी (किराया और निष्कासन नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (संक्षेप में अधिनियम कहा गया) की धारा 13 (2) (i) के पहले उपधारा का उपयोग करके मकान मालिक द्वारा मांगे गए दर पर प्रति माह रु. 110 की दर से बकाया किराये का भुगतान किया।

सारांश निकासी से बचने के बाद, किरायेदार ने रेंट कंट्रोलर से एक मुद्दा उठाने का आवेदन किया जो किराये की दर का निर्धारण करे—चाहे वह प्रति माह रु. 75 था या रु. 110। रेंट कंट्रोलर ने उस आवेदन पर मकान मालिक को सूचना जारी की। उन्होंने, उसका विरोध करते हुए जवाब दिया, कि किराये के बकाया के आधार पर निकासी के आधार को अदा करने के बाद अप्रभावी बना दिया गया है \*और इस प्रकार किरायेदार को अधिनियम की धारा 7 के तहत एक स्वतंत्र मुकदमा दायर करके उसका उपचार मांगना चाहिए। मकान मालिक के अनुसार, मांगे गए मुद्दे का निर्माण करने की कोई आवश्यकता नहीं थी। मकान मालिक के तर्क से सहमत होते हुए, रेंट कंट्रोलर ने—अपने आदेश, दिनांक 3 जून, 1981, जो अब चुनौती के अधीन है, के विरुद्ध आवेदन को खारिज कर दिया।

3. याचिकाकर्ता के लिए अधिवक्ता ने अपने तर्क के समर्थन में एस. पी. गोयल, न्यायाधीश के समक्ष नसीब सिंह के मामले (उपरोक्त) का हवाला दिया, जैसा कि हमारे समक्ष भी किया गया है। वह निर्णय मेरे विद्वान भाई एम. आर. शर्मा, न्यायाधीश (जो अब मेरे साथ पीठ में एक सहयोगी के रूप में हैं) द्वारा दिया गया था। इसके अतिरिक्त, उन्होंने कुछ अन्य एकल पीठ के मामलों पर भी भरोसा किया, जो पूरी तरह से या आंशिक रूप से उनके तर्क का समर्थन करते थे। हम उनमें से प्रत्येक के साथ वर्तमान में निपटने का प्रस्ताव करते हैं। दूसरी ओर, मकान मालिक-प्रतिवादी के लिए अधिवक्ता ने हमारे समक्ष इसके विपरीत एक भी निर्णय का उल्लेख नहीं किया।
4. **गयान पर्भा और अन्य बनाम अनार देवी** मामले में मुख्य न्यायाधीश मेहर सिंह ने यह विचार व्यक्त किया था कि किरायेदार का कर्तव्य है कि वह बताई गई राशि का भुगतान करे या उसकी पेशकश करे, और यदि वह ऐसा नहीं कर पाता है, तो उसे धारा 13 की उपधारा (2) की खंड (i) के उपधारा के लाभ का फायदा नहीं मिल सकता है। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के अंतर्गत। उस मामले में, किरायेदार ने उस दर पर पेशकश की थी जिसे उसने स्वीकार किया था, न कि मकान मालिक द्वारा बताई गई दर के अनुसार। उस तारीख को किरायेदार के खिलाफ निर्णय लिया गया था क्योंकि किरायेदार द्वारा गणना की गई दर पर भी कम भुगतान हुआ था और आवेदन की ब्याज और लागत के संबंध में।
5. **दयाल चंद बनाम महंत कपूर चंद** मामले में मेहर सिंह, सी.जे. ने निम्नलिखित प्रकार से अवलोकन किया: —

"यह संभव है कि एक मकान मालिक बकाया किराये की दर के संबंध में एक अनुचित दावा करे, हो सकता है कि किरायेदार को ऐसी स्थिति में रखने के लिए ईमानदारी की नीयत से न हो कि वह उपधारा का लाभ न ले सके, लेकिन ऐसे मामले में भी किरायेदार को सत्य जानना चाहिए, अर्थात् वास्तविक किराया जो वह सदैव दे रहा है और जो किराया उसने अपने मकान मालिक के साथ सहमति की है, और यदि वह वास्तविक किराये को मानता है और उस संख्या को साबित करने में सफल होता है, तो मकान मालिक द्वारा किया गया अतिरंजित दावा व्यर्थ हो जाएगा। ऐसे मामले में यदि किरायेदार उपधारा के अनुसार उस दर के अनुसार अनुपालन करता है जो वह कहता है कि वास्तविक दर है और यह साबित करता है कि ऐसा है, तो उसे उपधारा का लाभ मिलता है और वह निकासी से बच जाता है। यह किराये के बकाया के लिए निकासी के प्रावधान का एक पहलू है जो मकान मालिक को वास्तविक किराये से अधिक की दर पर बकाया किराये का अस्थापित दावा करके किरायेदार को परेशान करने का कुछ लाभ देता है और इसके लिए अधिनियम में मकान मालिक के खिलाफ किसी भी प्रकार की दंडात्मक कार्रवाई का प्रावधान नहीं है। इसके बावजूद, उपधारा किरायेदार के लाभ के लिए होने के कारण, यदि वह इसका लाभ उठाना चाहता है तो उसे इसका सख्ती से पालन करना होगा और वर्तमान जैसे मामले में वह तीन पाठ्यक्रमों में से एक का चयन कर सकता है। वह विरोध में भुगतान कर सकता है या मकान मालिक द्वारा निकासी आवेदन में दावा की गई दर पर बकाया की पेशकश कर सकता है, और यदि दर बाद में कम पाई जाती है, तो वह अतिरिक्त भुगतान के समायोजन की आशा कर सकता है। वह क्या है वास्तविक किराये की दर का सीधा 'वक्तव्य आगे ला सकता है और उसके आधार पर उपधारा का अनुपालन कर सकता है, जिस मामले में उसे (उपधारा का लाभ मिलता है, यदि निष्कर्ष यह है कि उसके द्वारा बताई गई दर वह किराये की दर है जो किरायेदारी के लिए है। अंत में, वह मकान मालिक के साथ विवाद में प्रवेश कर सकता है, जैसा कि इस मामले में है, और अपने कम किराये की दर पर जोर दे सकता है और फिर परिणाम ले सकता है यदि वह यह साबित नहीं कर सकता है कि वह वास्तविक किराया है।"

दयाल चंद के मामले (उपरोक्त) के निर्णय के अनुपात का अनुसरण डी. के. महाजन, जे. ने **राम सरूप बनाम शाम सुंदर और अन्य** में किया था। इस प्रकार किराये के प्रश्न पर एक मुद्दा दावा करने योग्य माना गया था।

6. **बेहारी लाल बनाम अजूधिया दास**, मामले में वी.डी. मिश्रा, न्यायाधीश, दिल्ली उच्च न्यायालय ने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 की व्याख्या करते हुए यह विचार व्यक्त किया कि उसमें प्रयुक्त शब्दावली से यह नहीं दिखाया गया कि रेंट कंट्रोलर पर किराये के बकाया को स्वतंत्र रूप से मकान मालिक द्वारा लिए गए रुख से परे आंकने का कोई कर्तव्य था। यह निर्धारित किया गया था कि एक मामले में जहां मकान मालिक की मांग को उसी अधिनियम की धारा 13(2) (i) के उपधारा का लाभ उठाकर पूरा किया गया था, रेंट कंट्रोलर को यह जांच करने का कोई अधिकार नहीं था कि किराये की दर क्या थी, इस पहलू पर मकान मालिक के आवेदन को खारिज करने से पहले। रेंट कंट्रोलर का कर्तव्य यह देखने तक सीमित था कि सुनवाई की तारीख पर किरायेदार ने मकान मालिक द्वारा मांगे गए किराये के बकाया का भुगतान किया है या प्रस्तुत किया है, साथ ही ब्याज और लागत के साथ। जैसे ही यह किया गया, यह रेंट कंट्रोलर का कर्तव्य था कि वह निकासी के लिए आवेदन को खारिज कर दे। यह भी निर्धारित किया गया था कि केवल इस तथ्य कि किरायेदार ने किराया चुकाया था, जबकि उसने अपने द्वारा अधिक भुगतान की गई राशि को पुनः प्राप्त करने के अधिकार को सुरक्षित रखा था, उसकी ओर से किए गए भुगतान को शर्ताधीन नहीं कहा जा सकता था।
7. **अर्थर सिंह बनाम माघकी राम** मामले में आर. एस. नरुला, सी.जे., ने यह विचार व्यक्त किया कि यदि किरायेदार ने अपने लिखित बयान में यह विवाद किया हो कि किराया मकान मालिक द्वारा दावा की गई राशि से कम है, लेकिन फिर भी मकान मालिक द्वारा दावा की गई दर पर बिना शर्त किराया अदा किया, तो किरायेदार का बाद में अधिक भुगतान की राशि को पुनः प्राप्त करने के लिए दायर मुकदमा पुनर्विचार के सिद्धांतों द्वारा बाधित था। यह सिद्धांत उस मामले के तथ्यों पर लागू किया गया था क्योंकि कोई स्पष्ट आरक्षण नहीं किया गया था, न ही पिछले निकासी याचिका में एक निहित आरक्षण किया जा सकता था, और इस प्रकार बाद का मुकदमा निर्मित पुनर्विचार के सिद्धांतों द्वारा बाधित माना गया था।
8. अंत में नसीब सिंह का मामला (उपरोक्त) है जहाँ मेरे विद्वान भाई एम. आर. शर्मा, न्यायाधीश का विचार था कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 (2) (i) के उपधारा के प्रावधान में कहीं भी यह उल्लेख नहीं था कि किरायेदार को किराये की पेशकश करते समय विरोध में ऐसा करना चाहिए और जो आवश्यक है वह यह है कि किरायेदार को आवेदन की पहली सुनवाई पर किराये के बकाया, ब्याज और लागत आदि का भुगतान करना चाहिए। ऐसी पेशकश को यह माना गया था कि किराये की मात्रा से संबंधित मुद्दे के परीक्षण का दावा करने से किरायेदार को वंचित

नहीं किया जा सकता है। "विरोध में भुगतान" के सिद्धांत को इतना पवित्र नहीं माना गया था बल्कि यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से अनुमानित माना जाता था। किसी भी मामले में यदि लिखित बयान में निम्न दर का दावा किया गया था, तो यह माना जाता था कि उच्च दर पर किराये की पेशकश विरोध में या केवल अस्थायी रूप से की गई थी ताकि यदि किराये की मात्रा के संबंध में मुद्दे का निर्णय किरायेदार के खिलाफ जाता है, तो उसे उपरोक्त उपधारा के लाभ से वंचित नहीं किया जा सकता है। यह भी माना गया था कि उसके द्वारा अपनाया गया सावधानी उपाय किरायेदार को रेंट कंट्रोलर द्वारा पक्षों द्वारा पारस्परिक सहमति से निर्धारित किराये की दर का निर्धारण करने पर जोर देने से वंचित नहीं करता है।

9. यह निर्विवाद है कि किरायेदार द्वारा अधिक भुगतान किया गया किराया उसके द्वारा अधिनियम की धारा 7 के तहत पुनः प्राप्त किया जा सकता है और इस मामले में मुकदमे के माध्यम से कार्रवाई भी अवरुद्ध नहीं है। उपायों का लाभ अधिनियम की धारा 7 में प्रदान की गई अतिरिक्त भुगतान की अवधि के छह महीने के भीतर लिया जा सकता है। दोहरा प्रश्न यह है कि क्या किरायेदार को अतिरिक्त भुगतान की वापसी का दावा करने के लिए एक अलग मुकदमा दायर करना चाहिए या वह निकासी याचिका में ही एक मुद्दा दावा कर सकता है क्योंकि उसमें होने वाली घटना ने उसे कार्रवाई का कारण प्रदान किया था।
10. यह अच्छी तरह से स्थापित है कि नागरिक प्रक्रिया संहिता, 1908 के सामान्य सिद्धांत रेंट कंट्रोलर के समक्ष कार्यवाही में लागू होते हैं, हालांकि सख्ती से संहिता को ऐसा नहीं माना जाता है। अब नागरिक प्रक्रिया संहिता संशोधन अधिनियम, 1976 द्वारा डाले गए कुछ नए प्रावधानों को ध्यान में रखना उपयोगी होगा, जो 1 फरवरी, 1977 से प्रभावी हैं। ये आदेश VIII, नियम 6A से 6G में निहित हैं। ये नियम एक मुकदमे में प्रतिवादी द्वारा प्रतिदावा दायर करने का प्रावधान करते हैं, जो किसी अधिकार या दावे पर आधारित होता है मुकदमे के दायर होने से पहले या बाद में लेकिन प्रतिवादी द्वारा उसके बचाव की प्रस्तुति या उसके लिए निर्धारित समय से पहले उत्पन्न होने वाले कारण के संबंध में। नियम 6A(2) के अनुसार ऐसे प्रतिदावा का वही प्रभाव होता है जैसे यह एक पारस्परिक मुकदमा हो, ताकि अदालत मूल दावे और प्रतिदावे दोनों पर एक ही मुकदमे में अंतिम निर्णय सुना सके। नियम 6A (4) का प्रावधान है कि प्रतिदावा को एक वाद पत्र के रूप में माना जाएगा और वाद पत्रों पर लागू नियमों द्वारा शासित किया जाएगा। आदेश VIII के नियम 6A से 6G में निहित सिद्धांत पूरी तरह से यह स्पष्ट करते हैं कि प्रतिवादी (इस मामले में किरायेदार) द्वारा स्थापित किया गया प्रतिदावा कि किराया पक्षों के बीच प्रति माह रु. 75 की दर पर निर्धारित किया गया

था और नहीं रु. 110 प्रति माह के रूप में एक दावा या अधिकार की प्रकृति का है, जिसका कारण किरायेदार को निकासी याचिका दायर होने के बाद और उसके लिए लिखित बयान में लिए गए दावे पर उत्पन्न हुआ था। ऐसे बचाव दावे का दायरा, जिसका प्रभाव एक पारस्परिक दावे का होता है, यह अदालत को एक ही कार्यवाही में अंतिम निर्णय सुनाने में सक्षम बनाता है। ये सिद्धांत, जो अब नागरिक प्रक्रिया संहिता का एक हिस्सा बन गए हैं, सार्वजनिक नीति के व्यापक सिद्धांतों को लागू करते हैं कि विभिन्न कार्यवाहियों से बचा जाना चाहिए और पक्षकारों को एक बार के लिए सभी के लिए मुकदमा करना चाहिए ताकि वे पुनर्विचार के बाधाओं से पीड़ित न हों जैसा कि पहले उद्धृत एकल पीठ के निर्णयों में बताया गया है। मकान मालिक द्वारा दावा की गई दर पर या किरायेदार द्वारा जोर दिए गए दर पर विरोध में भुगतान निकासी से बचने के लिए उपधारा का लाभ उठाने के लिए आवश्यक है। जब तक ऐसा विरोध दर्ज नहीं किया जाता या अनुमानित नहीं होता, तब तक अतिरिक्त भुगतान की वसूली के लिए बाद का मुकदमा नरुला, सी.जे. द्वारा अवतार सिंह के मामले (उपरोक्त) में बताए गए निर्मित पुनर्विचार के सिद्धांतों द्वारा बाधित होगा। विरोध का अनुमान तब किया जाता है जब किरायेदार लिखित बयान में यह दावा करता है कि कम राशि देय है, फिर भी वह मकान मालिक द्वारा दावा की गई राशि का भुगतान करके या प्रस्तुत करके उपधारा का लाभ उठाता है। और किराये के प्रश्न का मुद्दा नसीब सिंह के मामले (उपरोक्त) में बताए गए अनुसार उसी निकासी याचिका में निपटाया जा सकता है।

11. इस विषय पर सम्पूर्ण मामला कानून पर पुनर्विचार करने के साथ-साथ नागरिक प्रक्रिया संहिता में किए गए संशोधन से आने वाले प्रकाश से यह स्पष्ट होता है कि उपरोक्त दोनों अधिनियमों की धारा 13 (2) (i) के उपधारा के प्रावधानों का लाभ उठाने में, किरायेदार किराये की मात्रा पर एक मुद्दा उठाने और उस पर रेंट कंट्रोलर से निर्णय प्राप्त करने का अधिकार नहीं खोता है। ऐसा अधिकार या दावा निकासी आवेदन के दौरान और उसके पूर्व होने वाली कार्रवाई में उत्पन्न होता है, उसका लिखित बयान में रखा गया बचाव प्रतिदावे का प्रभाव रखेगा। कानून के सामान्य सिद्धांतों में बदलाव के बावजूद, यदि मकान मालिक निकासी की याचिका को जारी रखना नहीं चाहता है या उसे रोक देता है या खारिज कर देता है, तो भी प्रतिदावा नियम 6A के तहत कल्पना की गई प्रक्रिया के अनुसार जारी रखा जा सकता है। इस प्रकार दिल्ली उच्च न्यायालय में बेहारी लाल के मामले (उपरोक्त) में लिया गया विचार, जो विचार एस. पी. गोयल, न्यायाधीश द्वारा स्वीकृति आदेश में साझा किया गया लगता है, कि किराये का प्रश्न निकासी याचिका में तदनुसार कोई बात नहीं रखता है, विद्वान न्यायाधीशों के सम्मान के साथ, अब लागू सिद्धांत को बताने के रूप में नहीं लिया जा सकता है। किरायेदार

द्वारा लिखित बयान में उठाया गया विशिष्ट बचाव स्वयं एक निर्मित विरोध होगा, जो नसीब सिंह के मामले (उपरोक्त) में मेरे विद्वान भाई एम. आर. शर्मा, न्यायाधीश द्वारा बताए गए अनुसार उपधारा का लाभ उठाने के लिए अतिरिक्त भुगतान करके और तार्किक रूप से मेहर सिंह, सी.जे. द्वारा दयाल चंद के मामले (उपरोक्त) में कल्पित अतिरिक्त भुगतान के समायोजन के लिए होता है। हम नागरिक प्रक्रिया संहिता के सामान्य सिद्धांतों को लागू करते हुए और कानून निर्माताओं की मंशा को आगे बढ़ाते हुए इस विचार पर आने के लिए प्रेरित होते हैं। किराया नियंत्रण कानूनों की अधिनियमन के लिए सबसे महत्वपूर्ण विचार किराये की मात्रा पर प्रतिबंध है। मकान मालिक को उपधारा का लाभ उठाने के लिए भुगतान करने के लिए डराने वाले किरायेदार से अतिरिक्त किराया लेने की अनुमति देना और रेंट कंट्रोलर अपने हाथ बांधकर यह कहते हुए कि वह इसके बारे में कुछ नहीं कर सकता, हमारे विचार से, विधान के ऊपर धोखा होगा। अधिनियम की धारा 7 किरायेदार द्वारा किए गए अतिरिक्त किराये के भुगतान के लिए धनवापसी की स्थिति की कल्पना करती है। हमें कोई कारण नहीं दिखता कि अधिनियम की धारा 7 के तहत एक दावा को रेंट कंट्रोलर द्वारा अधिनियम के तहत एक प्रतिदावा के रूप में निकासी याचिका के साथ साथ निर्धारित नहीं किया जा सकता है। ऐसा कोर्स हमारे विचार से अधिनियम के उद्देश्यों को बढ़ावा देने के बजाय उन्हें निराश नहीं करेगा।

12. इस प्रकार के विचार के लिए, हम मानते हैं कि रेंट कंट्रोलर द्वारा किराये की मात्रा पर मुद्दे को फ्रेम करने से इनकार करना अवैध और अनुचित था और इसे निरस्त करने के लायक है। याचिका को स्वीकार करते हुए और आपत्तिजनक आदेश को निरस्त करते हुए हम निर्देश देते हैं कि रेंट कंट्रोलर हमारे द्वारा की गई टिप्पणियों के आलोक में आवश्यक मुद्दे का फ्रेम करेगा, किराये की मात्रा का निर्धारण करेगा और इसे एक तरह से या दूसरे तरह से सुलझाएगा और पक्षों को न्याय के अंत में ऐसी राहत देगा। यह याचिका इस प्रकार से स्वीकार की जाती है लेकिन खर्च के आदेश के बिना।

एम. आर. शर्मा, न्यायाधीश - मैं सहमत हूँ।

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।

निशा  
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी  
(Trainee Judicial Officer)  
रेवाड़ी, हरियाणा