[2018] 5 एससीआर 551

निहाल सिंह

बनाम

माया देवी

(2018 की सिविल अपील संख्या 3687-3688) 05 अप्रैल, 2018

[ए.के. सीकरी और अशोक भूषण, जेजे]

राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 - किराए की बकाया राशि जमा करने में देरी और लाभ कम करना - समय के विस्तार के लिए आवेदन और देरी की माफी - इस मामले में, ट्रिब्यूनल ने 05.04.2014 को किराए की बकाया राशि के आधार पर अपीलकर्ता-किरायेदार को छह महीने के भीतर परिसर खाली करने का निर्देश दिया - रिट याचिका पर, उच्च न्यायालय ने किरायेदार को 31.12.2017 से पहले किराए का बकाया जमा करने का आदेश दिया और 01.11.2017 से लाभ जमा नहीं कर सका। इस बीच मकान मालकिन ने किराए के बकाया की डिक्री के निष्पादन के लिए आवेदन दायर किया था, जिसमें किरायेदार ने 12.01.2018 को अदालत में राशि जमा की थी और उक्त राशि 15.01.2018 को मकान मालकिन को सौंप दी गई थी और अदालत ने मकान मालकिन की पूर्ण संतुष्टि दर्ज की और फाइल को सौंप दिया गया। उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता द्वारा दायर रिट याचिका में राशि जमा करने में देरी को माफ करने के लिए प्रार्थना को खारिज कर दिया - इसलिए अपील - माना गया: यह सच है कि 01.11.2017 के आदेश के अनुसार किराए की बकाया राशि 31.12.2017 तक जमा की जानी थी और चूंकि राशि जमा नहीं की जा सकती थी, इसलिए समय बढ़ाने के लिए आवेदन दायर किया गया था - उच्च न्यायालय ने उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसरण में पर्याप्त राशि पर विचार नहीं किया। निष्पादन कार्यवाही में न्यायालय को 12.01.2018 को जमा किया गया था जो समय के विस्तार के आवेदन पर उच्च न्यायालय के आदेश पारित करने से पहले था जो तथ्य एक प्रासंगिक तथ्य था - 15.01.2018 का आदेश उक्त तथ्य की अज्ञानता में पारित किया गया था - दिनांक 15.01.2018 का आदेश पर्याप्त न्याय को आगे नहीं बढ़ाता है और इसे रद्द कर दिया जाता है - इसी तरह, 33000 रुपये की राशि 15.01.2018 को सीधे मकान मालकिन के बैंक खाते में जमा की गई थी। 11 महीनों के लिए और देरी के लिए माफी मांगी गई थी जिसे 27.02.2018 को खारिज कर दिया गया था - परिस्थिति यह थी कि निष्पादन कार्यवाही में राशि जमा की गई थी और मकान मालकिन द्वारा स्वीकार की गई थी।

राशि जमा करने में देरी के लिए माफी के लिए एक प्रासंगिक तथ्य था - दिनांक 27.02.2018 के आदेश को भी रद्द कर दिया गया है - किराया नियंत्रण।

राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 - प्रतिवादी की दलील कि आदेश के छह महीने बाद उक्त आदेश में दिनांक 05.04.2014 के आदेश का पालन नहीं किया गया था, आदेश से छह महीने बाद जमा किया जाना था - आयोजित: याचिका टिकाऊ नहीं - दिनांक 05.04.2014 के आदेश से संकेत मिलता है कि निर्देश यह था कि यदि किरायेदार पुन: कब्जे के प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से 6 महीने के भीतर परिसर खाली नहीं करता है, तो यह निर्देश दिया गया था। वह मकान मालकिन को 3 गुना किराया देने के लिए जिम्मेदार होगा - दिनांक 05.04.2014 के आदेश में ही उल्लेख किया गया है कि तीन गुना किराए का भुगतान करने की देयता पुन: कब्जे के प्रमाण पत्र जारी होने की तारीख से छह महीने के बाद प्राप्त होगी - यह इंगित करने के लिए कोई सामग्री नहीं है कि पुन: कब्जे का प्रमाण पत्र कब जारी किया गया था - दूसरा, किराया न्यायाधिकरण के साथ-साथ किराया अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा किए गए आदेश को सरकार के आदेश द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था। उच्च न्यायालय दिनांक 01.11.2017 जो दोनों पक्षों की सहमति से पारित किया गया था - उच्च न्यायालय ने दिनांक 01.11.2017 के अपने आदेश में अपीलकर्ता को 30.04.2019 तक परिसर के कब्जे में रहने की अनुमति देने के लिए नियम और शर्तें दर्ज की - उच्च न्यायालय द्वारा आदेश में दर्ज नियम और शर्तें स्पष्ट रूप से किराया न्यायाधिकरण और किराया अपीलीय न्यायाधिकरण की डिक्री के विपरीत हैं - जिसका पालन किया जाना आवश्यक था। ये 01.11.2017 के उच्च न्यायालय के निर्देश हैं और ट्रिब्यूनल का आदेश नहीं है जैसा कि प्रतिवादी के लिए दावा किया गया है - अपीलकर्ता को परिसर के कब्जे में वापस रखने का निर्देश दिया जाता है - अपीलकर्ता उच्च न्यायालय के दिनांक 01.11.2017 के आदेश के अनुसार और अपीलकर्ता द्वारा किए गए किसी भी चूक की स्थिति में लाभ जमा करना जारी रखेगा, प्रतिवादी-मकान मालकिन के लिए अपीलकर्ता के खिलाफ उचित कार्यवाही करने का विकल्प खुला होगा।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार:

2018 की सिविल अपील संख्या 3687-3688।

राजस्थान उच्च न्यायालय के दिनांक 27.02.2018 और 15.01.2018 के निर्णय और आदेशों से क्रमश: 2018 के एसबीडब्ल्यूएमए संख्या 80 और 9 में जयपुर में।

जसबीर सिंह मलिक, सुश्री उषा नंदिनी वी., अपीलकर्ता के वकील।

प्रतिवादी की ओर से वेदांत सिंह, मिशेल गोम्स, निकिलेश रामचंद्रन, वकील। नोनिहाल सिंह बनाम माया देवी

न्यायालय का आदेश अशोक भूषण द्वारा पारित किया गया था।

2. ये अपीलकिरायेदार द्वारा 15.01.2018 और 27.02.2018 के आदेशों को चुनौती देते हुए दायर की गई हैं, जिसके द्वारा जयपुर में राजस्थान उच्च न्यायालय ने किराए की बकाया राशि जमा करने में देरी को माफ करने के लिए समय और विविध आवेदन के लिए विविध आवेदन को खारिज कर दिया है। 2017 की रिट याचिका संख्या 19029 में विविध आवेदन दायर किए गए थे, जिसे पहले 01.11.2017 को उच्च न्यायालय द्वारा निपटाया गया था।

3. इन अपीलों पर निर्णय लेने के लिए ध्यान देने योग्य संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:

प्रतिवादी-मकान मालकिन ने किराए के भुगतान में चूक के आधार पर 05.12.2006 को किराया न्यायाधिकरण, अलवर के समक्ष राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 9 के तहत एक आवेदन दायर किया। ट्रिब्यूनल ने अपने दिनांक 05.04.2014 के फैसले के तहत मकान मालकिन के आवेदन को अनुमति दी, जिसमें अपीलकर्ता को छह महीने के भीतर खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया था। मकान मालकिन मुकदमा दायर करने की तारीख से लेकर फैसले की तारीख तक लाभ के रूप में किराया प्राप्त करने की भी हकदार थी।

यह अपील किराया अपीलीय न्यायाधिकरण, जिला अलवर में दायर की गई थी, जिसे भी 03.05.2017 को खारिज कर दिया गया था। किराया न्यायाधिकरण और किराया अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेशों से व्यथित अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय में 2017 की रिट याचिका संख्या 19029 दायर की, जिसे उच्च न्यायालय ने कुछ निर्देशों के साथ निपटा दिया। उच्च न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 01.11.2017 के आदेश के अनुसार, अपीलकर्ता को 31.12.2017 से पहले किराए की बकाया राशि जमा करनी थी और 01.11.2017 से प्रति माह 3,000/- रुपये की दर से लाभ अर्जित करना था। अपीलकर्ता उच्च न्यायालय द्वारा अनुमत समय के भीतर किराए की बकाया राशि जमा नहीं कर सका।

5. अपीलकर्ता द्वारा किराया जमा करने के लिए समय बढ़ाने के

लिए एक आवेदन दायर किया गया था, जिसे 15.01.2018 को निम्नलिखित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था: "यह मामला इस न्यायालय द्वारा पारित 01.11.2017 के आदेश के तहत किराए की बकाया राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने के आवेदन पर आता है।

मेरा सुविचारित मत है कि समय बढ़ाने का कोई आधार नहीं बनता है।

तदनुसार इसे खारिज किया जाता है। सुप्रीम कोर्ट की रिपोर्ट [2018] 5 एस.सी.आर.

6. यह ध्यान रखना प्रासंगिक है कि 15.01.2018 से पहले, मकान मालकिन ने किराए के बकाया की डिक्री के निष्पादन के लिए आवेदन दायर किया है, जिसमें मकान मालकिन ने 04.09.2003 से 19.03.2017 तक कुल 96,997 रुपये के किराए के बकाया का दावा किया है। डिक्री के निष्पादन में अपीलकर्ता द्वारा 12.01.2018 को निष्पादन कार्यवाही में अदालत में राशि जमा की गई थी। उपरोक्त राशि भी 15.01.2018 को डिक्री-धारक को सौंप दी गई थी और पूर्ण संतुष्टि दर्ज करते हुए निष्पादन दायर किया गया था।

7. अपीलकर्ता ने 15.02.2018 को मकान मालकिन के बैंक खाते में 33,000 रुपये जमा किए, जिसमें उन्होंने लाभ का दावा किया। अपीलकर्ता द्वारा 15.02.2018 को 2017 की रिट याचिका संख्या 19029 में एक और विविध आवेदन दायर किया गया था, जिसमें राशि जमा करने में देरी को माफ करने का अनुरोध किया गया था, जिसे 27.02.2018 को उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया था:

"इस न्यायालय द्वारा पारित 01.11.2017 के आदेश के अनुपालन में किराया/मेसन मुनाफे की बकाया राशि जमा करने में देरी के लिए माफी के आवेदन पर आवेदक और गैर-आवेदक के वकील को सुना। एसबीसीडब्ल्यूपी संख्या 19029/2017 में नोनिहाल सिंह बनाम श्रीमती माया देवी शीर्षक से।

आवेदक और गैर-आवेदक के वकीलों को सुनने के बाद, मेरा विचार है कि तथ्यों में किराया/मामूली लाभ की बकाया राशि जमा करने के लिए समय बढ़ाने का कोई आधार नहीं बनता है, जैसा कि अनुरोध किया गया था।

आवेदन खारिज किया जाता है।

8. उपरोक्त दो आदेशों से असंतुष्ट, ये अपील अपीलकर्ता द्वारा दायर की गई हैं। अपील 27.03.2018 को ली गई थी जिसे 28.03.2018 को सूचीबद्ध करने का निर्देश दिया गया था। इस बीच, प्रतिवादी ने 27.03.2018 को ही संबंधित परिसर का कब्जा प्राप्त करने का दावा किया है। जब इस न्यायालय द्वारा 28.03.2018 को मामले की सुनवाई की गई, तो इस न्यायालय ने प्रतिवादी की इस दलील को ध्यान में रखा कि परिसर का कब्जा 27.03.2018 को ले लिया गया है, यथास्थिति बनाए रखने का निर्देश दिया गया है।

9. जब 05.04.2018 को मामले की सुनवाई हुई, तो प्रतिवादी के विद्वान वकील ने नीचे दी गई अदालतों के फैसलों को संलग्न करते हुए एक हलफनामा दायर किया। हलफनामे में, यह कहा गया है कि अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के 01.11.2017 के आदेश के अनुसार राशि जमा नहीं की है। प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के दावे का खंडन किया कि उसने नोनिहाल सिंह बनाम माया देवी [

अशोक भूषण, जे]

का पूरा बकाया जमा कर दिया है।किराया/न्यूनतम लाभ। यह भी दलील दी गई कि 05.04.2014 के आदेश के अनुसार, अपीलकर्ता को मौजूदा दर के तीन गुना पर गणना किए गए किराए का भुगतान करने का निर्देश दिया गया था, जिसका अनुपालन नहीं किया गया है।

10. हमने पक्षकारों के वकीलों को सुना है और अभिलेखों का अवलोकन किया है।

11. ये दो अपीलें उच्च न्यायालय द्वारा 15.01.2018 और 27.02.1018 को पारित दो आदेशों पर सवाल उठाते हुए दायर की गई हैं, जिसके द्वारा अपीलकर्ता द्वारा किराया बकाया जमा करने के लिए समय बढ़ाने और किराए की बकाया राशि जमा करने में देरी को माफ करने के आदेश को खारिज कर दिया गया है। क्या उच्च न्यायालय ने उपरोक्त आवेदनों को खारिज करने में कोई त्रुटि की है, यह वर्तमान अपीलों में विचार किया जाने वाला मुख्य प्रश्न है।

12. अपीलकर्ता द्वारा दायर किराया न्यायाधिकरण और किराया अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश को चुनौती देने वाली रिट याचिका का निपटान 01.11.2017 को निम्नलिखित निर्देशों के साथ किया गया है:

"(i) याचिकाकर्ता-किरायेदार

30 अप्रैल, 2019 तक विचाराधीन किरायेदार

परिसर के कब्जे में बने रहने का हकदार होगा, लेकिन इस शर्त के अधीन नहीं कि वह

विचाराधीन परिसर का खाली कब्जा सौंप देगा। 30 अप्रैल, 2019 को या उससे पहले उत्तरदाता-मकान मालिक को।

(ii) याचिकाकर्ता-किरायेदार 31 अक्टूबर, 2017 तक किराए या मामूली मुनाफे की बकाया राशि, यदि कोई हो, का भुगतान करेंगे, जैसा कि आज से दो महीने की अवधि के भीतर अदालतों

द्वारा निर्धारित किया गया है।

(iii) याचिकाकर्ता-किरायेदार 1 नवंबर, 2017 से प्रतिवादी-मकान मालिकों को

प्रत्येक माह के 10 बजे या उससे पहले प्रतिमाह मूव० 3000 रुपये का लाभ अदा करेंगे।(iv) याचिकाकर्ता-किरायेदार किसी तीसरे पक्ष के अधिकार को अलग नहीं करेंगे या अन्यथा नहीं बनाएंगे, या किरायेदार परिसर का कब्जा किसी अन्य व्यक्ति को नहीं सौंपेंगे।इसके अलावा, याचिकाकर्ता-किरायेदार इस आदेश की तारीख से तीस दिनों की अवधि के भीतर किराया

न्यायाधिकरण अलवर के समक्ष उपरोक्त शर्तों को शामिल करते हुए एक वचन पत्र प्रस्तुत करेंगे। यदि याचिकाकर्ता-किरायेदार आज से तीस दिनों के भीतर उपरोक्त वचन पत्र प्रस्तुत करने में विफल रहता है, और / या इस आदेश की शर्तों का उल्लंघन करता है, तो प्रतिवादी- सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट [2018] 5 एस.सी.आर. मकान मालिक दिनांक 03.05.2017 के निर्णय और कब्जा प्रमाण पत्र के तत्काल निष्पादन के हकदार होंगे और कानून के अनुसार जारी किए गए परिसर का कब्जा प्राप्त करेंगे। इस आदेश का उल्लंघन करने पर अदालत की अवमानना के रूप में दंडित किया जाएगा।

13. मकान मालकिन ने दिनांक 04.09.2003 से 19.03.2017 तक की अवधि के लिए 96,997/- रुपये के किराए का दावा करते हुए किराया ट्रिब्यूनल के समक्ष 25.03.2017 को निष्पादन आवेदन दायर किया है। निष्पादन कार्यवाही में, अपीलकर्ता द्वारा 12.01.2018 को 96,997/- रुपये की उपरोक्त राशि जमा की गई है, जिसकी रसीद अनुबंध पी -4 के रूप में दायर की गई है। यह भी ध्यान रखना प्रासंगिक है कि 15.01.2018 की निष्पादन कार्यवाही में अदालत ने निम्नलिखित आदेश पारित किया:

"डिक्री धारक माया देवी के साथ अधिवक्ता मनीष जैन

उपस्थित थे। फाइल का पीछा किया गया है। ओ-21 आर 30 सीपीसी के अनुपालन में वसूली वारंट में उल्लिखित 96997/- रुपये की राशि डिक्री धारक-श्रीमती को सौंप दी गई। माया देवी डिक्री धारक के अधिवक्ता ने निष्पादन आवेदन में पूर्ण संतोष व्यक्त किया।

निष्पादन के मामले में पूर्ण संतुष्टि को ध्यान में रखते हुए

, रिकॉर्ड भेजने के निर्देश के साथ आवेदन दायर किया जाता है।

14. उसी तारीख को जब संतुष्टि दर्ज करते हुए निष्पादन दायर किया गया था, उच्च न्यायालय ने समय के विस्तार के लिए अपीलकर्ता के आवेदन को खारिज कर दिया। उच्च न्यायालय का आदेश इस बात को प्रतिबिंबित नहीं करता है कि क्या पक्षकारों ने न्यायालय के ध्यान में लाया है कि निष्पादन के अनुसरण में 96,997 रुपये की आवेदन राशि 12.01.2018 को जमा की गई है। उच्च न्यायालय न्याय के अंत को सुरक्षित करने के उद्देश्य से अनुच्छेद 226 और 227 के तहत अधिकार क्षेत्र का उपयोग करता है। यह सच है कि दिनांक 01.11.2017 के आदेश के अनुसार किराए की बकाया राशि 31.12.2017 तक जमा की जानी थी और चूंकि राशि जमा नहीं की जा सकी, इसलिए समय बढ़ाने के लिए आवेदन दायर किया गया था। हमें इसमें कोई संदेह नहीं है कि यदि उच्च न्यायालय के संज्ञान में लाया गया होता कि 12.01.2018 को 96,997/- रुपये की राशि जमा की गई है, तो उच्च न्यायालय ने इस तथ्य पर विचार किया होता कि निष्पादन कार्यवाही में उच्च न्यायालय के आदेश के अनुसरण में पर्याप्त राशि 12.1.2018 को जमा की गई है। तथ्य और दिनांक 15.01.2018 का आदेश उक्त तथ्य की अज्ञानता में पारित किया गया है। हम संतुष्ट हैं कि दिनांक 15.01.2018 का आदेश पर्याप्त न्याय को आगे नहीं बढ़ाता है। इसके अलावा, नोनिहाल सिंह बनाम माया देवी

[अशोक भूषण, जे।

96,997/- रुपये जमा करने के बाद, 33,000/- रुपये की अतिरिक्त राशि 15.02.2018 को सीधे मकान मालकिन के बैंक खाते में जमा की गई, जिसकी रसीद अनुबंध पी-6 के रूप में दायर की गई है, जो अपीलकर्ता के अनुसार निष्पादन आवेदन में शामिल अवधि के बाद 3,000/- रुपये की दर से 11 महीने के लिए किराया है। 33,000/- रुपये की राशि जमा करने के बाद, 2018 की एक और विविध आवेदन संख्या 80 दायर की गई थी, जिसमें राशि जमा करने में देरी के लिए माफी मांगी गई थी। 27.02.2018 को जब आवेदन लिया गया था, तो फरवरी, 2018 तक के लाभ को कवर करते हुए दोनों राशियां, अर्थात 96,997 रुपये और 33,000 रुपये जमा किए गए थे। 2018 के विविध आवेदन संख्या 80 की प्रति को अनुलग्नक पी -3 के रूप में रिकॉर्ड पर लाया गया है। आवेदन के पैरा 5 में 96,997/- रुपये की राशि जमा करने के बारे में एक उल्लेख है जिसे प्रतिवादी द्वारा 15.01.2018 को वापस लेने का दावा किया गया था। निचली अदालत के आदेश पत्र की प्रति भी संलग्न की गई। इसके अलावा, 20.03.2017 से 31.10.2017 और उसके बाद फरवरी, 2018 तक की राशि भी जमा करने का दावा किया गया था, जिसे आवेदन के पैराग्राफ 6 में किया गया है। यह भी उल्लेख किया गया था कि पहले के आवेदन को 15.01.2018 को खारिज कर दिया गया था। उच्च न्यायालय के दिनांक 27.02.2018 के आदेश के अवलोकन से यह संकेत नहीं मिलता है कि न्यायालय ने आवेदन में उपर्युक्त कथनों का उल्लेख किया है।

15. बाद के आवेदन में, राशि जमा करने में देरी को माफ करने के लिए प्रार्थना की गई थी। अपीलकर्ता द्वारा पहले ही जमा किया जा चुका था जिसे प्रतिवादी द्वारा भी स्वीकार कर लिया गया

था जो कि ट्रायल कोर्ट के 15.01.2018 के आदेश से स्पष्ट है जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है। यह परिस्थिति कि निष्पादन कार्यवाही में मकान मालकिन द्वारा राशि जमा की गई है और स्वीकार की गई है, राशि जमा करने में देरी के लिए माफी के लिए एक प्रासंगिक तथ्य था। धारा 226 और 227 के तहत निहित उच्च न्यायालय की शक्ति और अधिकार क्षेत्र न्याय के उद्देश्य को सुरक्षित करने के उद्देश्य से है। वर्तमान मामले के तथ्यों में, उच्च न्यायालय ने अपने दिनांक 01.11.2017 के आदेश के तहत अपीलकर्ता को 30.04.2019 तक किरायेदार परिसर के कब्जे में बने रहने की अनुमति दी है।

16. यह सच है कि दिनांक 01.11.2017 के आदेश के अनुसार किरायेदार द्वारा किराए की बकाया राशि जमा करने में देरी हुई थी, लेकिन बाद में निष्पादन कार्यवाही में जमा किया गया था और फरवरी, 2018 तक की अवधि को कवर करते हुए बैंक खाते में और जमा किए गए थे, जिन्हें जमा करने में देरी के लिए माफी के आवेदन को खारिज करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा तथ्यों का उल्लेख नहीं किया गया था। सुप्रीम कोर्ट की रिपोर्ट [2018] 5 एस.सी.आर.

17. प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि अपीलकर्ता द्वारा की गई जमा राशि दिनांक 05.04.2014 के आदेश के अनुसार नहीं है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि आदेश से छह महीने के बाद दिनांक 05.04.2014 के आदेश में, किराए के तीन गुना की दर से जमा किया जाना था। दिनांक 05.04.2014 का आदेश, जिसे प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा संदर्भित किया गया है, निम्नलिखित आशय का है:

"-: आदेश :-

अंतत: राजस्थान किराया नियंत्रण अधिनियम, 2001 की धारा 9 के तहत याचिकाकर्ता की इस याचिका वाद को प्रतिवादी के खिलाफ लागत के साथ स्वीकार करते हुए इस तरह से आदेश दिया जाता है कि प्रतिवादी/किरायेदार विवादित किराए के परिसर को सौंप देगा, जिसका पूरा विवरण मुख्य याचिका वाद के पैरा 3 में वर्णित है। याचिकाकर्ता/मकान मालिक को निर्णय की तारीख।

प्रतिवादी द्वारा याचिकाकर्ता को परिसर का कब्जा देने की स्थिति में निर्धारित अवधि में याचिकाकर्ता को कब्जा प्राप्त होने तक सामान्य देय किराया प्राप्त होगा। यदि किरायेदार पुन: कब्जे के प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से 6 महीने के भीतर परिसर को खाली नहीं करता है, तो वह पुन: कब्जे के प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से मेसने मुनाफे के रूप में देय किराए की निर्धारित दर से याचिकाकर्ता को 3 गुना किराए का भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होगा।

याचिकाकर्ता को मुकदमा दायर करने की तारीख से लेकर फैसले की तारीख तक नियम के अनुसार लाभ के रूप में किराया प्राप्त करने का अधिकार होगा।

उक्त आदेश के अवलोकन से पता चलता है कि निर्देश यह था कि यदि किरायेदार पुन: कब्जे के प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से 6 महीने के भीतर परिसर खाली नहीं करता है, तो वह मकान मालकिन को 3 गुना किराया देने के लिए जिम्मेदार होगा।

18. दो कारण हैं जिनके कारण प्रतिवादी की उपरोक्त प्रस्तुति को स्वीकार नहीं किया जा सकता है। सबसे पहले, दिनांक 05.04.2014 के आदेश में ही उल्लेख किया गया है कि 3 गुना किराए का भुगतान करने की देयता पुन: कब्जे के प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से छह महीने के बाद होगी। इस बात को दर्शाने के लिए कोई सामग्री नहीं है कि पुन कब्जे का प्रमाण पत्र कब जारी किया गया था। दूसरा, किराया न्यायाधिकरण के साथ-साथ किराया अपीलीय नोनिहाल सिंह बनाम माया देवी [अशोक भूषण, जे] द्वारा किया गया आदेश।

ट्रिब्यूनल ने उच्च न्यायालय के दिनांक 01.11.2017 के आदेश की जगह ले ली है, जिसे दोनों पक्षों की सहमति से पारित किया गया था। उच्च न्यायालय ने 01.11.2017 के अपने आदेश में अपीलकर्ता को 30.04.2019 तक परिसर के कब्जे में रहने की अनुमति देने के लिए नियम और शर्तें दर्ज कीं। उच्च न्यायालय द्वारा आदेश में दर्ज नियम और शर्तें स्पष्ट रूप से किराया न्यायाधिकरण और किराया अपीलीय न्यायाधिकरण की डिक्री से भिन्न हैं। जिन बातों का पालन करने की आवश्यकता थी, वे उच्च न्यायालय के दिनांक 01.11.2017 के निर्देश हैं, न कि ट्रिब्यूनल का आदेश जैसा कि प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा दावा किया गया है।

19. इस प्रकार, हमारी राय है कि संबंधित सामग्री को यह साबित करने के लिए रिकॉर्ड पर लाया गया है कि अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के दिनांक 01.11.2017 के आदेश के अनुसार किराया/मेसन मुनाफे की बकाया राशि जमा की है। अपीलकर्ता ने 20.03.2017 से 28.02.2018 तक की अवधि के लिए किराए के रूप में 33,000 रुपये की राशि के भुगतान की रसीद को भी रिकॉर्ड में लाया है।

20. परिणामस्वरूप, हम उच्च न्यायालय के दिनांक 15.01.2018 और 27.02.1018 के आदेशों को रद्द करते हैं और आगे निर्देश देते हैं कि अपीलकर्ता को एक सप्ताह की अवधि के भीतर परिसर के कब्जे में वापस रखा जाए। अपीलकर्ता उच्च न्यायालय के दिनांक 01.11.2017 के आदेश के अनुसार लाभ जमा करना जारी रखेगा और अपीलकर्ता द्वारा की गई किसी भी चूक की स्थिति में, प्रतिवादी-मकान मालकिन के लिए अपीलकर्ता के खिलाफ उचित कार्यवाही करने का विकल्प खुला होगा। तदनुसार अपील ों की अनुमति दी जाती है।

देविका गुजराल की अपील को स्वीकार किया गया।

Digitally signed by Alka Pandey
Date: 2023.10.26 12:25:01 ULAT
Reason: Document Owner
Location: District and Sessions Court