[2020] 5 एस.सी.आर. 265

सिरी चंद (मृतक) टी.एच.आर. एलआरएस.

बनाम

सुरिंदर सिंह

(सिविल अपील क्रमांक 2617 2020 का)

17 जून 2020

[अशोक भूषण, एम.आर. शाह और

वी. रामसुब्रमण्यम, जे.जे.]

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 - एस. 13 - पंजीकरण अधिनियम, 1908 - एस. 17(1)(डी) - अपीलकर्ता-मकान मालिक ने 13 धारा 1949 के तहत एक आवेदन दायर किया। अधिनियम, और प्रतिवादी-किरायेदार को किराए के बकाया, गृह कर और किराए के बकाया पर ब्याज के साथ बेदखल करने की मांग की गई - किराया नियंत्रक ने माना कि किराया नोट पर दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षर नहीं किए गए हैं - यह आगे माना गया था कि यद्यपि समय निर्दिष्ट नहीं है, लेकिन यह लीज डीड नहीं है, इसलिए अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य नहीं है - किराया नियंत्रक ने माना कि किरायेदार पर किराया और गृह कर बकाया था, इसलिए प्रतिवादी-किरायेदार विवाद में परिसर से बेदखल करने के लिए उत्तरदायी है - अपीलीय न्यायालय किराया नियंत्रक के निष्कर्षों से सहमत नहीं थे कि किराया नोट अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य नहीं था और किराया नियंत्रक के फैसले को रद्द कर दिया - व्यथित, अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष एक पुनरीक्षण दायर किया और उसे खारिज कर दिया गया - अपील पर, आयोजित किया गया: वर्तमान एक ऐसा मामला है जहां किराया विलेख किसी भी अवधि को निर्धारित नहीं करता है जिसके लिए इसे निष्पादित किया जाता है - जब पट्टा विलेख किरायेदारी की अवधि का उल्लेख नहीं करता है, तो पट्टा / किराया विलेख की अन्य शर्तों और पार्टियों के इरादे को पता लगाने के लिए इकट्ठा किया जाना चाहिए लीज डीड/किराया विलेख की वास्तविक प्रकृति - किराया नोट में केवल मासिक किराया और महीने दर महीने भुगतान शामिल है - राम कुमार दास मामले में सुप्रीम कोर्ट द्वारा निर्धारित कानून के अनुसार, एक धारणा होगी

कि वर्तमान मामले में किरायेदारी मासिक किरायेदारी है - जब किराया नोट के खंडों को संचयी रूप से पढ़ा जाता है, तो किरायेदार का इरादा अधिक स्पष्ट होता है कि किरायेदारी केवल मासिक किरायेदारी थी, जिसे किसी भी महीने के 5 वें दिन या नोटिस द्वारा किराए के भुगतान में चूक पर समाप्त किया जा सकता था। एक महीना - किराया विलेख किरायेदार को एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए किरायेदारी में बने रहने का कोई अधिकार नहीं देता है और न ही यह कहा जा सकता है कि किरायेदारी एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए बनाई गई थी - इसलिए, किराया नहीं था इस प्रकार का किराया नोट नहीं, जिसके तहत अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता हो। अधिनियम, 1908 का 17(1)(डी) - अपीलीय न्यायालय ने यह मानने के बाद कि दस्तावेज़-किराया विलेख अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य था और पंजीकृत नहीं होने पर अपील की अनुमति दी - अपीलीय न्यायालय द्वारा कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया कि किरायेदार डिफ़ॉल्ट और किरायेदार नहीं था खुद को बेदखली से बचाने के लिए आवश्यक राशि जमा कर दी है - साथ ही, मकान कर का भुगतान करने के लिए किरायेदार की देनदारी के संबंध में अपीलीय न्यायालय द्वारा कोई निष्कर्ष नहीं निकाला गया है - इस प्रकार, अपीलीय न्यायालय का निर्णय टिकाऊ नहीं है - का निर्णय और डिक्री किराया नियंत्रक ने किरायेदार को बेदखल करने का निर्देश देते हुए बहाल कर दिया।

कोर्ट ने अपील स्वीकार करते हुए

माना: 1. किराया नोट, जिस पर यह न्यायालय विचार कर रहा है, उसमें केवल मासिक किराया और महीने दर महीने भुगतान शामिल है। राम कुमार दास मामले में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के अनुसार यह धारणा होगी कि वर्तमान मामले में किरायेदारी मासिक किरायेदारी है। जब किराया नोट के खंडों को संचयी रूप से पढ़ा जाता है, तो किरायेदार का इरादा स्पष्ट हो जाता है कि किरायेदारी केवल मासिक किरायेदारी थी, जिसे किसी भी महीने के 5 वें दिन या एक महीने के नोटिस द्वारा किराए के भुगतान में चूक पर समाप्त किया जा सकता था। किराया विलेख किरायेदार को एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए किरायेदारी में बने रहने का कोई अधिकार नहीं देता है और न ही यह कहा जा सकता है कि किरायेदारी एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए बनाई गई थी। किराया नोट का खंड (9), जिसमें किरायेदार द्वारा प्रत्येक वर्ष 10% की वृद्धि करके किराए के भुगतान का वादा किया गया था, एक वर्ष से अधिक समय तक जारी रहने वाली किरायेदारी पर निर्भर एक वादा था, लेकिन किरायेदारी को साल-दर-साल या एक अवधि के लिए

किरायेदारी नहीं बनाया जा सकता है। एक वर्ष से अधिक। वर्तमान में किरायेदारी का मामला था जिसके लिए कोई अवधि निर्दिष्ट नहीं की गई थी और सभी खंडों को संचयी रूप से देखते हुए, इस न्यायालय ने पाया कि किराया नोट उस प्रकार का किराया नोट नहीं था, जिसके लिए धारा 17 (1) (डी) के तहत अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता होती है। पंजीकरण अधिनियम, 1908। [पैरा 19]

2. कोई यह भी देख सकता है कि किराया नियंत्रक ने प्रति माह 2,000/- रुपये की दर से किराए की दर के संबंध में एक निष्कर्ष दिया था और इसके अलावा किरायेदार गृह कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था, जिसे 1999 से 2005 तक भुगतान नहीं किया गया था और बेदखली का आदेश दिया गया था। तदनुसार पारित किया गया। हालाँकि अपीलीय अदालत ने किराया नियंत्रक के इस निष्कर्ष को स्वीकार कर लिया कि किराये की दर @ रु.2,000/- थी, न कि रु.1,000/-, लेकिन केवल इस निष्कर्ष पर कि मकान मालिक हर साल किराए में 10% वृद्धि का दावा नहीं कर सकता क्योंकि दस्तावेज़ ऐसा नहीं था। पंजीकृत ने अपील की अनुमति दी थी और निर्णय को रद्द कर दिया था। मकान कर का भुगतान करने के लिए किरायेदार की देनदारी के संबंध में अपीलीय न्यायालय द्वारा कोई विशेष निष्कर्ष नहीं दिया गया है। अपीलीय अदालत ने यह मानने के बाद कि दस्तावेज़-किराया विलेख अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य था और पंजीकृत नहीं होने पर अपील की अनुमति दी। अपीलीय न्यायालय द्वारा कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया कि किरायेदार डिफ़ॉल्टर नहीं था और किरायेदार ने खुद को बेदखली से बचाने के लिए आवश्यक राशि जमा कर दी है। इस प्रकार, इस न्यायालय का मानना है कि अपीलीय न्यायालय का निर्णय उपरोक्त आधार पर भी टिकाऊ नहीं है। इस प्रकार, इस न्यायालय का विचार है कि बेदखली का निर्देश देने वाले किराया नियंत्रक के फैसले और डिक्री में अपीलीय न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए था। [पैरा 20]

राम कुमार दास बनाम जगदीश चंद्र देव, धबल देब और अन्य एआईआर 1952 एससी 23: [1952] एससीआर 269 - पर भरोसा किया गया।

काशी नाथ और अन्य. बनाम अब्दुर रहमान खान और अन्य एआईआर 1922 सभी 54 ; *मेंघ राज बनाम नंद लाल और अन्य* एआईआर 1939 लाह. 558 - संदर्भित।

केस कानून संदर्भ

[1952] एससीआर 269	पैरा 14	पर निर्भर था

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2020 की सिविल अपील संख्या 2617।

2009 के किराया संशोधन संख्या 6544 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 05.09.2018 से।

डॉ. पी.एस. राव, डॉ. सतीश चंद्रा, सुश्री अर्चना राव अरोड़ा, और सुश्री शशि किरण, सलाहकार। उपस्थित पक्षों के लिए.

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

अशोक भूषण, जे.

1. अनुमति स्वीकृत.

2. यह अपील पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 05.09.2018 के फैसले पर सवाल उठाते हुए दायर की गई है, जिसमें मकान मालिक-अपीलकर्ता द्वारा दायर पुनरीक्षण को खारिज कर दिया गया है।

3. अपील को जन्म देने वाले संक्षिप्त तथ्य हैं:-

3.1 अपीलकर्ता 14 वर्ग गज की दुकान का मकान मालिक है। प्रतिवादी ने बाल काटने और ड्रेसिंग का काम चलाने के लिए प्रति माह 2,000 रुपये की दर से दुकान किराए पर ली। प्रतिवादी-किरायेदार ने 27.07.1993 को हर महीने 2,000/- रुपये की राशि का भुगतान करने का एक समझौता/किराया विलेख निष्पादित किया। किराया विलेख दिनांक 28.07.1993. से लागू होना था। गृह कर और बिजली बिल का भुगतान किरायेदार द्वारा किया जाता था। किराया प्रत्येक माह की 5 तारीख तक मालिक को भुगतान किया जाना था। यदि किरायेदार निर्धारित तिथि तक किराए का अग्रिम भुगतान करने में विफल रहता है, तो मालिक को दुकान खाली कराने का अधिकार होगा। यदि दुकान मालिक को दुकान की जरूरत है तो वह किरायेदार को एक माह का नोटिस देकर दुकान खाली करा सकता है। किरायेदार ने किराए के पैसे का भुगतान हर साल 10 प्रतिशत बढ़ाकर करने का भी वचन दिया।

3.2 पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत अपीलकर्ता-मकान मालिक द्वारा दिनांक 18.03.2006 को एक आवेदन दायर किया गया था, जिसमें बकाया किराए और गृह कर और बकाया किराए पर ब्याज के साथ किरायेदार को बेदखल करने की प्रार्थना की गई थी। अपीलकर्ता का मामला यह था कि 28.01.2004 से

28.07.2004 और 29.07.2004 से 28.02.2005 तक किराया नहीं दिया गया है। 1999 से 2005 तक का हाउस टैक्स 22,302/- रूपये का भुगतान नहीं किया गया।

3.3 किरायेदार ने आवेदन पर आपत्ति दर्ज की और तर्क दिया कि किराए की दर 1,000/- रुपये प्रति माह है। आगे दलील दी गई कि दुकान लेते समय किसी अन्य शर्त पर सहमति या समझौता नहीं किया गया था। हालाँकि, मकान मालिक द्वारा सुरक्षा के तौर पर कुछ कोरे कागज पर हस्ताक्षर लिए गए थे, जो कथित किराया नोट के रूप में गढ़े गए प्रतीत होते हैं। किरायेदार ने फरवरी, 2006 तक प्रति माह 1,000/- रुपये की दर से किराया देने का दावा किया, जिसके बाद मकान मालिक ने किराया लेने से इनकार कर दिया।

3.4 किराया नोट दिनांक 27.07.1993 की प्रति को उदा. के रूप में रिकॉर्ड पर लाया गया था। ए-1. किराया नियंत्रक ने उदा.A-1- किराया विलेख को प्रमाणित माना। किराया नियंत्रक ने माना कि किराया नोट - उदा.A-1 पर दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षर नहीं किया गया है। किराया नियंत्रक ने आगे कहा कि हालांकि समय निर्दिष्ट नहीं है, लेकिन यह लीज डीड नहीं है, इसलिए अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य नहीं है। किराया नियंत्रक ने यह भी माना कि किरायेदार गृह कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था। किराया नियंत्रक ने यह भी माना था कि किरायेदार गृह कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है। प्रतिवादी ने 2,000/- रुपये की दर से किराया प्रस्तुत किया। प्रभावी 28.01.2004, जिसे विरोध के तहत स्वीकार कर लिया गया। किराया नियंत्रक ने माना कि किरायेदार पर किराया और गृह कर बकाया है, इसलिए प्रतिवादी-किरायेदार विवाद में परिसर से बेदखल करने के लिए उत्तरदायी है। किराया नियंत्रक ने माना कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता मौजूद है। किराया नियंत्रक ने अपीलकर्ता के आवेदन को स्वीकार कर लिया और प्रतिवादी को संबंधित परिसर से बेदखल करने का निर्देश दिया।

3.5 किरायेदार द्वारा किराया नियंत्रक के आदेश के विरुद्ध अपील दायर की गई थी। अपीलीय न्यायालय निष्कर्षों से सहमत नहीं था किराया नियंत्रक का वह दस्तावेज़ उदा. A-1 अनिवार्य नहीं था पंजीकरण योग्य। अपीलीय अदालत ने पाया कि दस्तावेज़ उदा..A-1 के अवलोकन से पता चलता है कि हर साल किराए में 10% की वृद्धि होगी, इसलिए दस्तावेज़ को एक वर्ष से कम की अवधि के लिए निष्पादित नहीं किया गया था, बल्कि इसका इरादा था पार्टियों को यह स्पष्ट है कि इसे एक वर्ष से अधिक समय के लिए निष्पादित किया गया था, इसलिए दस्तावेज़ को पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17

(1) (डी) के तहत पंजीकृत किया जाना आवश्यक था। हालांकि, अपीलीय न्यायालय ने किरायेदार के दावे को खारिज कर दिया कि दर किराया मात्र 1,000/- रूपये था। अपीलीय अदालत ने उस दस्तावेज़ को अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य मानने के बाद यह विचार किया कि 10% वार्षिक वृद्धि के संबंध में खंड पर भरोसा नहीं किया जा सकता है और किराया नियंत्रक के फैसले को तदनुसार रद्द कर दिया गया और अपील की अनुमति दी गई।

3.6 अपीलीय न्यायालय के आदेश से व्यथित अपीलकर्ता ने उच्च न्यायालय के समक्ष पुनरीक्षण दायर किया। उच्च न्यायालय ने अपीलीय न्यायालय के इस निष्कर्ष का हवाला देते हुए पुनरीक्षण को खारिज कर दिया कि किराया नोट - उदा.A-1 अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य था। किराया बढ़ाने के संबंध में लीज डीड में शर्त लागू करने के लिए मकान मालिक के मामले पर भरोसा नहीं किया गया था। उक्त निर्णय से व्यथित होकर यह अपील दायर की गयी है।

4. हमने अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वकील को सुना है। सेवा दिए जाने के बावजूद प्रतिवादी की ओर से कोई उपस्थित नहीं हुआ।

5. अपील के समर्थन में अपीलकर्ता के विद्वान वकील का तर्क है कि दिनांक 27.07.1993 का किराया नोट, जिस पर किरायेदार द्वारा हस्ताक्षर किया गया था, वैध किराया नोट था और पंजीकरण अधिनियम, 1908 में दी गई पट्टे की परिभाषा के अंतर्गत आता था। दस्तावेज़ धारा 17(1)(डी) के तहत पंजीकरण योग्य नहीं था। आगे यह भी तर्क दिया गया है कि अपीलीय अदालत ने इस निष्कर्ष को दर्ज किए बिना कि किराए के भुगतान में किरायेदार की ओर से कोई चूक नहीं की है और गृह कर ने किराया नियंत्रक के आदेश को रद्द कर दिया है।

6. हमने अपीलकर्ता के विद्वान वकील की दलीलों पर विचार किया है और अभिलेखों का अवलोकन किया है।

7. पहला मुद्दा, जो इस अपील में विचार के लिए उठा है, वह यह है कि क्या किराया नोट दिनांक 27.07.1993, जिसे अपील के अनुबंध पी-3 के रूप में रिकॉर्ड पर लाया गया है, एक दस्तावेज था, जिसके लिए धारा 17(1)(डी) पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता थी। दूसरा विचारणीय मुद्दा यह है कि क्या अपीलीय अदालत यह पता लगाए बिना कि किरायेदार की ओर से भुगतान में कोई चूक नहीं

हुई है, बेदखली के आदेश को रद्द कर सकती है। किराया और गृह कर आदि तथा किरायेदार द्वारा जमा की गई राशि उसे बेदखली से बचाने के लिए पर्याप्त थी।

8. पंजीकरण अधिनियम, 1908 में धारा 2(7) के तहत "पट्टा" की परिभाषा शामिल है, जिसका प्रभाव निम्नलिखित है:-

"(7) "पट्टे" में एक समकक्ष, काबुलियत, खेती करने या कब्जा करने का उपक्रम और पट्टे का एक समझौता शामिल है;"

9. हम देख सकते हैं कि वर्तमान मामले में, किराया नोट पर मकान मालिक-अपीलकर्ता द्वारा हस्ताक्षरित होने का दावा नहीं किया गया है, बल्कि यह केवल प्रतिवादी-किरायेदार द्वारा हस्ताक्षरित है। ट्रायल कोर्ट ने रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों पर विचार करने के बाद यह निष्कर्ष निकाला है कि अपीलकर्ता ने किराया नोट साबित कर दिया है। प्रतिवादी का यह मामला कि अपीलकर्ता ने कोरे कागज पर उसके हस्ताक्षर करा लिए हैं, स्वीकार नहीं किया गया है। आरडब्ल्यू1- प्रतिवादी सुरिंदर सिंह ने अपनी जिरह में किराया नोट पर अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए हैं। ट्रायल कोर्ट ने यह भी माना कि किराया नोट के खंड (9) के आधार पर, प्रतिवादी हर साल 10% की दर से बढ़ी हुई दर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है और इसके अलावा वह गृह कर का भुगतान करने के लिए भी उत्तरदायी है। मकान मालिक ने गृह कर का भुगतान कर दिया है, वह प्रतिवादी से गृह कर वसूलने का हकदार है।

10. पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(1)(डी) उन दस्तावेजों से संबंधित है जिनका पंजीकरण अनिवार्य है। धारा 17(1)(डी), जो वर्तमान मामले के लिए प्रासंगिक है और जिस पर अपीलीय न्यायालय ने भरोसा किया है, वह इस प्रकार है: -

"**17. वे दस्तावेज़ जिनका पंजीकरण अनिवार्य है।—(एक)** निम्नलिखित दस्तावेज़ पंजीकृत किए जाएंगे, यदि वह संपत्ति जिससे वे संबंधित हैं, उस जिले में स्थित है, और यदि उन्हें उस तारीख को या उसके बाद निष्पादित किया गया है, जिस दिन अधिनियम संख्या। 1864 का XVI, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1866, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1871, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877, या यह अधिनियम आया या लागू हुआ, अर्थात्:-

XXXXXXXXXXXXX

(डी) साल-दर-साल, या एक वर्ष से अधिक की किसी भी अवधि के लिए अचल संपत्ति के पट्टे, या वार्षिक किराया आरक्षित करना;"

11. धारा 17(1)(डी) के अनुसार, साल-दर-साल, या एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए अचल संपत्ति के पट्टे, या वार्षिक किराया आरक्षित करने के लिए अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता होती है। क्या किराया विलेख को अचल संपत्ति का पट्टा माना जा सकता है - (i) साल-दर-साल, (ii) एक वर्ष से अधिक किसी भी अवधि के लिए, (iii) या वार्षिक किराया आरक्षित करना?

12. हमें यह पता लगाने के लिए किराया विलेख के प्रासंगिक खंडों पर ध्यान देने की आवश्यकता है कि क्या धारा 17(1)(डी) वर्तमान मामले के तथ्यों में - उदा.A-1 को अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य बनाने के लिए लागू थी। अनुबंध/किराया विलेख, जो अकेले प्रतिवादी द्वारा लिखा और हस्ताक्षरित किया गया है, में 16 खंड शामिल हैं, जो किराया विलेख में लिखे गए प्रतिवादी द्वारा किए गए वादे थे। खंड 1 से 3, 9, 10, 14, 15 और 16, जो प्रासंगिक हैं, इस प्रकार हैं: -

“1) मैं दुकान के मालिक, श्री चंद को दिनांक 5 (पांच) तक प्रत्येक माह 2,000/- रुपये (केवल दो हजार) का भुगतान नकद मुद्रा में अग्रिम रूप से करूंगा।

2) किरायानामा 28.07.1993 से लागू होगा

3) उपरोक्त दुकान के गृहकर एवं बिजली बिल की राशि का भुगतान मेरे द्वारा किया जायेगा।

XXXXXXXXXXXXXXX

9) मैं किराए के पैसे का भुगतान प्रत्येक वर्ष 10% (दस प्रतिशत) बढ़ाकर करने के लिए बाध्य रहूँगा।

10) यदि मैं निर्धारित तिथि तक किराया अग्रिम भुगतान नहीं कर पाता हूं तो दुकान मालिक को यह अधिकार होगा कि वह दुकान खाली करा सकता है।

XXXXXXXXXXXXXXX

14) मैंने दुकान मालिक को सिक्योरिटी के रूप में 3600/- रुपये (केवल तीन हजार छह सौ) की राशि का भुगतान कर दिया है, दुकान खाली करके, दुकान मालिक को कब्जा सौंप दिया है, मैं इस सिक्योरिटी को वापस करने का हकदार हो जाऊंगा मात्रा।

15) यदि दुकान मालिक को इस दुकान की आवश्यकता है तो वह एक माह का नोटिस देकर मुझसे दुकान खाली करा सकता है, इस संबंध में मुझे कोई आपत्ति नहीं होगी।

16) यदि किसी स्थिति में मैं इस अनुबंध/किरायानामा का पालन नहीं कर पाता हूं तो दुकान मालिक को यह अधिकार होगा कि वह दुकान को जबरन खाली कराकर मुझसे कब्जा ले सकता है और मुझे बेदखल कर सकता है, ऐसा नहीं होगा। मेरी या मेरे किसी कानूनी उत्तराधिकारी की आपत्ति और दावा।"

13. किराया विलेख का खंड (1) विशेष रूप से यह स्पष्ट करता है कि मासिक किरायेदारी 2,000/- रुपये प्रति माह के किराए के भुगतान पर बनाई गई थी। भुगतान प्रत्येक माह की 5 तारीख से पहले मालिक को किया जाना था। किराया विलेख किसी विशिष्ट अवधि के लिए प्रदान नहीं करता है जिसके लिए किराया विलेख निष्पादित किया गया था। जब किराया विलेख/पट्टा विलेख किसी अवधि के लिए प्रदान नहीं करता है और जब यह मासिक किराए के भुगतान का प्रावधान करता है, तो क्या किरायेदारी को साल-दर-साल या एक वर्ष से अधिक किसी भी अवधि के लिए माना जा सकता है या वार्षिक किराया आरक्षित किया जा सकता है? किरायानामा वार्षिक किराया आरक्षित नहीं करता है, इसलिए ऊपर बताई गई तीसरी शर्त लागू नहीं है। किरायानामा साल-दर-साल अचल संपत्ति का पट्टा भी नहीं है। किरायानामा में यह उल्लेख नहीं है कि यह वर्ष-दर-वर्ष का पट्टा है, अत: उक्त शर्त भी लागू नहीं होती है।

14. इस प्रकार, केवल खंड जिस पर विचार करने की आवश्यकता है वह यह है कि क्या किराया विलेख "एक वर्ष से अधिक किसी भी अवधि के लिए" था। वर्तमान मामला एक ऐसा मामला है जहां किराया विलेख किसी भी अवधि को निर्धारित नहीं करता है जिसके लिए इसे निष्पादित किया जाता है। जब पट्टा विलेख में किरायेदारी की अवधि का उल्लेख नहीं होता है, तो पट्टा विलेख/किराया विलेख की वास्तविक प्रकृति का पता लगाने के लिए पट्टा/किराया विलेख की अन्य शर्तों और पार्टियों के इरादे को इकट्ठा करना होगा। किराया नोट में लिखी दो शर्तें भी ध्यान देने योग्य हैं। पहला, अगर किसी महीने का किराया 5 तारीख तक नहीं दिया जाता है, तो मालिक को दुकान खाली कराने का अधिकार होगा और

दूसरा, अगर मालिक को दुकान की जरूरत है, तो वह एक महीने का नोटिस देकर दुकान खाली करा सकता है। इस न्यायालय को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 के प्रावधान पर विचार करने का अवसर मिला और निर्माण के नियम पर ध्यान दिया गया, जिसे तब लागू किया जाना चाहिए जब पट्टा विलेख में पार्टियों के बीच कोई अवधि पर सहमति न हो। **राम कुमार दास बनाम में जगदीश चंद्र देव, धबल देब और अन्य, एआईआर 1952 एससी 23**, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 का हवाला देते हुए, इस न्यायालय ने माना कि जब पार्टियों के बीच कोई अवधि पर सहमति नहीं होती है, तो अवधि को संदर्भित करके निर्धारित किया जाना चाहिए। उद्देश्य और वस्तु जिसके साथ किरायेदारी बनाई गई है। निम्नलिखित टिप्पणियाँ की गईं:-

"**13.** यह अनुभाग निर्माण का एक नियम बताता है जिसे तब लागू किया जाता है जब पार्टियों के बीच किसी अवधि पर सहमति नहीं होती है। ऐसे मामलों में अवधि उस वस्तु या उद्देश्य के संदर्भ में निर्धारित की जानी चाहिए जिसके लिए किरायेदारी बनाई गई है। इस खंड में सन्निहित निर्माण का नियम न केवल अनिश्चित अवधि के व्यक्त पट्टों पर लागू होता है, बल्कि कानून द्वारा निहित पट्टों पर भी लागू होता है, जिसका अनुमान कब्जे और किराए की स्वीकृति और अन्य परिस्थितियों से लगाया जा सकता है। यह माना जाता है कि हमारे समक्ष मामले में किरायेदारी विनिर्माण या कृषि उद्देश्यों के लिए नहीं थी। इसका उद्देश्य पट्टेदार को भूमि पर संरचनाएं बनाने में सक्षम बनाना था। इन परिस्थितियों में, इसे महीने-दर-महीने किरायेदारी के रूप में माना जा सकता है, जब तक कि इसके विपरीत कोई अनुबंध न हो....."

15. इस न्यायालय ने आगे कहा कि "इसमें कोई संदेह नहीं है कि कई मामलों में यह माना गया है कि जिस तरीके से किराया देय माना जाता है, वह यह अनुमान लगाता है कि किरायेदारी उसके अनुरूप चरित्र की है। नतीजतन, जब आरक्षित किराया एक वार्षिक किराया है, तो यह धारणा उत्पन्न होगी कि किरायेदारी एक वार्षिक किरायेदारी थी जब तक कि धारणा का खंडन करने के लिए कुछ न हो।

16. किराया नोट के खंड यह स्पष्ट करते हैं कि एक स्पष्ट वादा किया गया था कि किरायेदारी एक मासिक किरायेदारी है और किराया हर महीने की 5 तारीख तक भुगतान किया जाएगा। यह सच है कि यद्यपि खंड (9) में, यह उल्लेख किया गया था कि किरायेदार प्रत्येक वर्ष 10% बढ़ाकर किराए का पैसा बनाने के लिए बाध्य होगा, किरायेदार द्वारा इस

अवधि के लिए प्रत्येक वर्ष 10% किराया बढ़ाने का वादा किया गया था। किरायेदारी की, हालांकि किरायेदारी की अवधि अनिर्दिष्ट थी। खंड (9) हर महीने की 5 तारीख तक किराए का भुगतान न करने पर या जब मकान मालिक को एक महीने का नोटिस देकर दुकान की आवश्यकता होती है, तो किरायेदार को बेदखल करने के मकान मालिक के अधिकार को सुरक्षित रखने वाले विशिष्ट खंडों के मद्देनजर लागू हो भी सकता है और नहीं भी। खंड (9) एक आकस्मिक खंड था जो किरायेदार को हर साल 10% किराया बढ़ाने के लिए बाध्य करता था, जो एक वर्ष से अधिक समय तक जारी रहने के लिए किरायेदारी पर निर्भर था, लेकिन उस खंड का यह अर्थ नहीं लगाया जा सकता कि किरायेदारी एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए थी। हम नोटिस कर सकते हैं **काशी नाथ और अन्य बनाम अब्दुर** में इलाहाबाद उच्च न्यायालय का निर्णय **रहमान खान और अन्य, एआईआर 1922 सभी**।

54.इलाहाबाद उच्च न्यायालय के पास एक समझौते पर विचार करने का अवसर था जहां प्रतिवादी ने साइट के किराए के रूप में प्रति वर्ष आठ आने का भुगतान करने का अनुबंध किया था। पंजीकरण अधिनियम, 1866 की धारा 17 का भी उच्च न्यायालय द्वारा उल्लेख किया गया था और उस पर भरोसा किया गया था। उच्च न्यायालय ने माना कि जब पट्टे की शर्तों को देखा जाता है, तो कोई यह देखता है कि यद्यपि वास्तव में यह अनिश्चित वर्षों तक जारी रह सकता है, लेकिन इसकी कोई निश्चितता नहीं है कि यह एक वर्ष से अधिक समय तक चलेगा, इसलिए पट्टे पर रोक नहीं लगाई गई एक वर्ष की अवधि से अधिक. उच्च न्यायालय द्वारा निम्नलिखित निर्णय दिये गये:-

"…….काबुलियत की शर्तें हमें पढ़ दी गई हैं। शीघ्र ही, वे इस आशय के हैं कि जमींदार ने आठ आने प्रति वर्ष और आकस्मिक दायित्वों के भुगतान पर शेओ प्रसाद को जगह दे दी, लेकिन काबुलियत में यह प्रावधान था कि यदि किसी एक वर्ष में आठ आने का भुगतान नहीं किया गया था, या यदि किरायेदार ऐसा करने में विफल रहा था। विवाह वगैरह के लिए आकस्मिक भुगतान करें, जिससे पट्टा कुछ हद तक समाप्त हो जाएगा। इसके अलावा, यदि पट्टेदार ने जमींदार के प्रति उचित आचरण नहीं किया तो पट्टा भी समाप्त हो जाएगा। इसलिए, जब पट्टे की शर्तों को देखा जाता है तो पता चलता है कि यद्यपि यह वास्तव में अनिश्चित वर्षों तक जारी रह सकता है, लेकिन इसकी कोई निश्चितता नहीं थी कि यह एक वर्ष की अवधि से अधिक समय तक चलेगा। इसलिए, यह एक वर्ष से अधिक अवधि के लिए पट्टे के रूप में धारा 17(डी) के वर्गीकरण में नहीं आता था। ऐसा होने पर, यह कोई दस्तावेज़ नहीं था जिसे पंजीकृत करना अनिवार्य था।

17. हम **मेंघ राज बनाम नंद लाल एवं अन्य, एआईआर 1939 लाह.558** में लाहौर उच्च न्यायालय के एक और फैसले पर गौर कर सकते हैं। । उपरोक्त प्रकरण में पट्टे में किराये की दर प्रति माह देय थी, वार्षिक लगान भुगतान की शर्त भी अंकित थी। उच्च न्यायालय ने पट्टे की शर्त पर ध्यान दिया और पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17(1)(डी) के प्रावधानों को भी लागू किया और माना कि उक्त पट्टा पंजीकरण योग्य नहीं था। निर्णय के पैराग्राफ 1 में, पट्टे की सामग्री उद्धृत की गई है, जो निम्नलिखित प्रभाव वाली है: -

"..... विचाराधीन पट्टे के मुख्य प्रावधानों का अनुवाद इस प्रकार किया जा सकता है:

हम, नंद लाल और मुरली, हाजरो के सफाई कर्मचारी, ने हजारो के वार्षिक किराया भुगतान की शर्त पर हाजरो के मेंघबाज से एक मकान किराए पर लिया है। निश्चित एक वर्ष की अवधि के लिए 40-8-0. हम सहमत हैं कि हम इस घर में किरायेदार के रूप में रहेंगे और रुपये की दर से किराया देंगे। 3-6-0 प्रति माह, मकान मालिक द्वारा हमें दी जाने वाली रसीद पर महीने दर महीने। किराए का भुगतान न करने पर मकान मालिक हमें बेदखल कर सकता है और किसी भी तरीके से बकाया किराए की वसूली कर सकता है। अवधि समाप्त होने के बाद मकान मालिक के पास यह विकल्प होगा कि वह हमें मकान किराये पर दे दे या हमें बेदखल कर दूसरे किरायेदारों को दे दे। हमें इस पर कोई आपत्ति नहीं होगी। पट्टे की अवधि 1 हर, संबत 1984 से जेठ, संबत 1985 के अंत तक है। हम लंबे समय से मकान मालिक के अधीन किरायेदार हैं और किराया देते आ रहे हैं।"

18. पट्टे की शर्तों पर विचार करने और धारा 17(1)(डी) का उल्लेख करने के बाद, उच्च न्यायालय ने पैराग्राफ 3 में निम्नलिखित व्यवस्था दी: -

"3. उपरोक्त विलेख के निर्माण पर यह स्पष्ट है कि यह साल-दर-साल का पट्टा नहीं है, न ही एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए, और एकमात्र प्रश्न यह है कि क्या इसके द्वारा वार्षिक किराया आरक्षित किया गया है या नहीं जो इसे भीतर लाता है अनुभाग का पत्र. माउंट ऐशन बनाम म्यूनिसिपल कमेटी लाहौर 92 Ind.Cas में। 526 कैंपबेल जे. ने माना कि किराए की वार्षिक दर का मात्र वर्णन ही पट्टा नहीं बनता है, पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के अर्थ के अंतर्गत वार्षिक किराया आरक्षित करने वाला पट्टा है। उस मामले में पट्टा मकान मालिक की इच्छा पर किसी भी समय निर्धारित किया जा सकता था। वर्तमान

मामले में एक वर्ष की समाप्ति के बाद, जिसके लिए पट्टा प्रदान किया गया था, यह पट्टा भी जेठ, संबत 1985 के अंत में निर्धारित किया जा सकता था। इस पहलू में वर्तमान पट्टा समाप्ति के बाद वसीयत में किरायेदारी से अधिक कुछ नहीं है। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रथम वर्ष और इसलिए ऊपर उल्लिखित कैम्पबेल, जे. के निर्णय द्वारा कवर किया गया है। इस प्रस्ताव के लिए काफी प्राधिकारी निकाय हैं कि जहां किरायेदारी-एट-वसीयत बनाई गई है, भले ही किराया तय हो और सालाना देय हो, दस्तावेज़ अनिवार्य पंजीकरण के अधीन नहीं है। इस संबंध में संदर्भ मुहम्मद मासम खान बनाम माउंट बख्तावर (1895) 70 पी.आर. 1895 से लिया जा सकता है, जहां एक डिवीजन बेंच ने उनके समक्ष दस्तावेज़ के निर्माण पर कहा था कि केवल उन पट्टों को पंजीकृत किया जाना चाहिए जो एक से अधिक अवधि के लिए हैं। वर्ष, एक पट्टा जिसमें वार्षिक किराया आरक्षित होता है, और इसमें वसीयत-पर-किरायेदारी स्थापित करने का कोई अन्य प्रावधान नहीं होता है, संभवतः साल-दर-साल एक पट्टा होता है।"

19. हम देख सकते हैं कि उपरोक्त मामले में यद्यपि वार्षिक किराया का उल्लेख किया गया था, लेकिन, लीज डीड में मासिक किराए के भुगतान का उल्लेख किया गया था। किराया नोट, जिस पर हम विचार कर रहे हैं उसमें केवल मासिक किराया और महीने दर महीने भुगतान शामिल है। इस न्यायालय द्वारा राम कुमार दास (सुप्रा) में निर्धारित कानून के अनुसार यह धारणा होगी कि वर्तमान मामले में किरायेदारी मासिक किरायेदारी है। जब किराया नोट के खंडों को संचयी रूप से पढ़ा जाता है, तो किरायेदार का इरादा स्पष्ट हो जाता है कि किरायेदारी केवल मासिक किरायेदारी थी, जिसे किसी भी महीने के 5 वें दिन या एक महीने के नोटिस द्वारा किराए के भुगतान में चूक पर समाप्त किया जा सकता था। किराया विलेख किरायेदार को एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए किरायेदारी में बने रहने का कोई अधिकार नहीं देता है और न ही यह कहा जा सकता है कि किरायेदारी एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए बनाई गई थी। खंड (9), जिसमें किरायेदार द्वारा प्रत्येक वर्ष 10% बढ़ाकर किराए के भुगतान का वादा किया गया था, एक वर्ष से अधिक समय तक जारी रहने वाली किरायेदारी पर निर्भर एक वादा था, लेकिन किरायेदारी को साल-दर-साल या एक से अधिक की अवधि के लिए किरायेदारी नहीं बनाया जा सकता है। वर्ष। वर्तमान किरायेदारी का मामला था जिसके लिए कोई अवधि निर्दिष्ट नहीं की गई थी और सभी खंडों को संचयी रूप से देखने पर, हम पाते हैं कि किराया नोट उस प्रकार का किराया नोट नहीं था, जिसके लिए धारा 17(1)(डी) के तहत अनिवार्य पंजीकरण की आवश्यकता होती है।

20. हम आगे नोटिस कर सकते हैं कि किराया नियंत्रक ने प्रति माह 2,000/- रुपये की दर से किराए की दर के संबंध में एक निष्कर्ष दिया था और इसके अलावा किरायेदार गृह कर का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था, जिसे 1999 से 2005 तक भुगतान नहीं किया गया था और बेदखली का आदेश दिया गया था। तदनुसार पारित किया गया। हालाँकि अपीलीय अदालत ने किराया नियंत्रक के इस निष्कर्ष को स्वीकार कर लिया कि किराये की दर @ रु.2,000/- थी, न कि रु.1,000/-, लेकिन केवल इस निष्कर्ष पर कि मकान मालिक हर साल किराए में 10% वृद्धि का दावा नहीं कर सकता क्योंकि दस्तावेज़ ऐसा नहीं था। पंजीकृत ने अपील की अनुमति दी थी और निर्णय को रद्द कर दिया था। मकान कर का भुगतान करने के लिए किरायेदार की देनदारी के संबंध में अपीलीय न्यायालय द्वारा कोई विशेष निष्कर्ष नहीं दिया गया है। अपीलीय अदालत ने यह मानने के बाद कि दस्तावेज़-किराया विलेख अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य था और पंजीकृत नहीं होने पर अपील की अनुमति दी। अपीलीय न्यायालय द्वारा कोई निष्कर्ष नहीं दिया गया कि किरायेदार डिफ़ॉल्टर नहीं था और किरायेदार ने खुद को बेदखली से बचाने के लिए आवश्यक राशि जमा कर दी है। इस प्रकार, हमारा विचार है कि अपीलीय न्यायालय का निर्णय उपरोक्त आधार पर भी टिकाऊ नहीं है। इस प्रकार, हमारा विचार है कि बेदखली का निर्देश देने वाले किराया नियंत्रक के फैसले और डिक्री में अपीलीय न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए था।

21. परिणामस्वरूप, अपील स्वीकार की जाती है। किरायेदार को बेदखल करने का निर्देश देने वाले किराया नियंत्रक के फैसले और डिक्री को बहाल किया जाता है। कोई लागत नहीं.

अंकित ज्ञान अपील स्वीकार की गई।

आशीष तिवारी की देखरेख में मानसी मिश्रा द्वारा अंग्रेजी से हिंदी में अनुवादित।