मुकदमों का विवरण

देबाशीष पॉल और ए. एन. आर. बनाम

एम. ए. एल. बोर्ड

(2023 की सिविल अपील संख्या 6565) 18 अक्टूबर, 2023।

[संजय किशन कौल और सुधांशु धूलिया**,** जे**.** जे**.]** हेडनोट्स

विचार के लिए विषयःक्या उच्च न्यायालय को निचली विचारण न्यायालय को किरायेदार के नेतृत्व में आवेदन का निपटारा करने का निर्देश देने में न्यायसंगत ठहराया गया था।5 सीमा अधिनियम, 1963, जब विचारण विचारण न्यायालय पहले ही किरायेदार यू/एस के नेतृत्व में आवेदन को खारिज कर चुका था।7(1) और 10 महीने की देरी के आधार पर बेदखली से सुरक्षा के लिए पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा (2)।

सीमा अधिनियम**, 1963 -**धारा **5-**पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम**, 1997** के अंतर्गत कार्यवाही और अपीलों के लिए प्रयोज्यता**-**यदि किरायेदार धारा **5** का सहारा लेने का हकदार है।**5,** जब उसका आवेदन यू**/**एस**.** एस**.7(1)** और **1997** के अधिनियम के **7 (2),** बेदखली के खिलाफ सुरक्षा की मांग को दस महीने की देरी के कारण खारिज कर दिया गया थाः

आयोजित किया गयाःयद्यपि सामान्यतः सीमा अधिनियम एस को ध्यान में रखते हुए उक्त अधिनियम के प्रावधानों पर लागू होता है।40 1997 के अधिनियम के अनुसार, यदि उक्त अधिनियम में सीमा के रूप में निर्दिष्ट कोई कम समय अवधि है, तो सीमा अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग इसका विस्तार करने के लिए नहीं किया जा सकता है-कानून का वास्तविक इरादा उपयोग की गई भाषा से एकत्र किया जाना चाहिए-किरायेदारी अधिनियम किरायेदारों को संविदात्मक अधिकारों से परे कुछ सुरक्षा प्रदान करते हैं, इस प्रकार, प्रावधानों का सख्ती से पालन किया जाना चाहिए-किराए का भुगतान न करने के कारण शुरू की गई कार्यवाही में, किरायेदार को किराए के सभी बकाया जमा करने की आवश्यकता होती है, जहां किराए की स्वीकृत राशि पर कोई विवाद नहीं होता है और यहां तक कि किसी विवाद के मामले में भी-निर्धारित समय के भीतर आवश्यक रूप से किया जाना चाहिए और आवेदन के साथ आवेदन किया जाना चाहिए।7(1) & (2) – प्रोविसो केवल दो महीने से अधिक की अवधि में एक बार समय बढ़ाने की स्वतंत्रता देता है-किरायेदार 512

न तो किराए का भुगतान किया, न ही आवेदन दायर करके किराए को जमा किया और न ही प्रावधान में निर्धारित विस्तारित समय के भीतर इसे जमा किया-केवल सही कानूनी सलाह के अभाव का आरोप किरायेदार की सहायता के लिए नहीं आ सकता है-किराए के बकाया के विवरण से पता चलेगा कि याचिका के अंतिम चरण तक 142 महीनों के लिए।7, किराया का भुगतान नहीं किया गया था और उसके बाद भी बकाया का भुगतान नहीं किया गया है-उच्च न्यायालय का आक्षेपित आदेश जिसमें निचली विचारण न्यायालय को आवेदन का निपटारा करने का निर्देश दिया गया है।5, यह पोषणीय नहीं है और इसे अलग रखा गया है-पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997-एस. एस.40, 7(1), (2).[पैरा 16-21]

अधिवक्ता-सही कानूनी सलाह के अभाव का आरोप-प्रभावः

आयोजित किया गयाःकेवल सही कानूनी सलाह के अभाव का आरोप किरायेदार की सहायता के लिए नहीं आ सकता है जैसे कि यदि इस तरह की याचिका को स्वीकार किया जाना है तो यह किरायेदार को किराए के भुगतान के बिना परिसर पर कब्जा करने का पूरा लाइसेंस देगा और फिर दावा करेगा कि उसे सही सलाह नहीं दी गई थी-यदि किरायेदार एक वकील को नियुक्त करता है और उसकी सलाह का पालन करता है, तो जो करना आवश्यक है उसे नहीं करने के कानूनी परिणाम भुगतने होंगे।[पैरा 19]

शहरों और अन्य संदर्भों की सूची

बिजय कुमार सिंह बनाम अमित कुमार चमारिया (2019) 10 एस. सी. सी. 660; नसीरुद्दीन और अन्य बनाम सीता राम अग्रवाल (2003) 2 एस. सी. सी. 577:[2003] 1 एससीआर

634 – संदर्भित किया गया।

अन्य मामलों के विवरणों में आयातित आदेश और आवेदन आक्षेपित हैं

सिविल अपीलीय अधिकारिता 2018 के सी. ओ. No.3859 में कलकत्ता में उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 21.08.2019 से 2023 की सिविल अपील No.6565

रूपः

रामकृष्णन विराराघवन, वरिष्ठ अधिवक्ता, आनंद, अभिजीत सेनगुप्ता, सुश्री राजेशरी निवारातिराव रेड्डी, रोहित जैसवाल, सुश्री शिवानी जैन, संजय कुमार, अधिवक्ता।अपीलार्थियों के लिए।

नितिन कुमार सिन्हा, सोनीपम एम. सी., रामेश्वर प्रसाद गोयल, अधिवक्ता।प्रत्यर्थियों के लिए।

निर्णय

संजय किशन कौल, न्या.

1. कहा जाता है कि प्रत्यर्थी को दुकान सं. ए. सी. 249, रवीन्द्रपल्ली, कृष्णपुर, पोस्ट ऑफिस सी. ई. प्रफुल्ल कानन, पुलिस स्टेशन बागुइती, कोलकाता-700101, जिला 24 परगना (उत्तर) प्रति माह Rs.352 के सहमत किराए पर-जिसमें से अपीलकर्ता मकान मालिक हैं। अपीलार्थियों का कहना है कि प्रत्यर्थी ने फरवरी 2005 से किराए का भुगतान करना बंद कर दिया था और उस कारण से अंततः प्रत्यर्थी को परिसर खाली करने के लिए 31.10.2013 पर एक नोटिस दिया गया था।इसके तुरंत बाद, अपीलकर्ताओं ने किराए का भुगतान न करने के लिए प्रत्यर्थी-किरायेदार के खिलाफ शीर्षक मुकदमा No.667/2013 होने के कारण बेदखल करने के लिए एक मुकदमे का नेतृत्व किया।

2. कार्यवाही में, प्रत्यर्थी ने पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 (इसके बाद 'उक्त अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 7 (1) और (2) के अंतर्गत एक आवेदन किया।विचारण न्यायालय द्वारा आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया गया था कि प्रतिवादी ने 09.02.2016 पर निर्णय में उपस्थिति दर्ज की थी, लेकिन दस महीने की देरी के बाद केवल 14.12.2016 पर आवेदन का नेतृत्व किया था।

3. इस प्रकार, एक महीने की वैधानिक अवधि के भीतर आवेदन का नेतृत्व नहीं किया गया था, जिसे खारिज कर दिया गया था।सीमा अधिनियम, 1963 की धारा 5 के अंतर्गत कोई आवेदन नहीं किया गया था।

4. प्रत्यर्थी, इससे व्यथित होकर, उच्च न्यायालय के समक्ष एक सिविल संशोधन को प्राथमिकता दी और दिनांक 1 के निर्णय के संदर्भ में, उच्च न्यायालय ने दिनांक 2 के निर्णय को दरकिनार कर दिया और प्रत्यर्थी-किरायेदार को सीमा अधिनियम, 1963 की धारा 5 के अंतर्गत एक आवेदन दायर करने की स्वतंत्रता प्रदान की, जिसमें पहले से ही निर्देशित उक्त अधिनियम की धारा 7 (1) और 7 (2) के अंतर्गत आवेदन के समर्थन में देरी को माफ करने के अनुरोध के साथ उद्देश्य के लिए देरी का कारण बनने वाली परिस्थितियों को समझाया गया।

5. हम देख सकते हैं कि प्रत्यर्थी-किरायेदार द्वारा यह आधार बनाने की मांग की गई थी कि मासिक किराए के साथ किराए के बकाया जमा करने में उनकी विफलता उनके वकील द्वारा गलत सलाह के कारण थी कि कोई कदम नहीं उठाए गए थे।

/

सी. ओ. No.233/2006 में उच्च न्यायालय द्वारा दी गई रोक को ध्यान में रखते हुए लिया जाना आवश्यक है।प्रत्यर्थी ने दावा किया कि इसका संज्ञान लेने के बाद, उसने उक्त अधिनियम की धारा 7 (1) और 7 (2) के अंतर्गत आवेदन के साथ 14.12.2016 पर लिखित बयान में संशोधन किया, जिसे खारिज कर दिया गया था।उच्च विचारण न्यायालय ने निचली अदालत को सीमा अधिनियम की धारा 5 के अंतर्गत आवेदन, यदि कोई हो, को बिना किसी अनावश्यक स्थगन के उल्लिखित निर्धारित अवधि के भीतर और अधिमानतः आवेदन की अवधि की तारीख से दो महीने के भीतर निपटाने का निर्देश दिया।

6. एसएलपी में नोटिस जारी किया गया और उसके बाद छुट्टी दे दी गई।

प्रासंगिक प्रावधान

7. तर्कों की रूपरेखा को समझने के लिए, उक्त अधिनियम और सीमा अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को निम्नानुसार पुनः प्रस्तुत करना आवश्यक हैः

सीमा अधिनियम**, 1963** की धारा **5**

“5. कुछ मामलों में निर्धारित अवधि का विस्तार।— कोई अपील या

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के आदेश 21 के प्रावधानों में से किसी के अंतर्गत आवेदन के अलावा कोई भी आवेदन निर्धारित अवधि के बाद स्वीकार किया जा सकता है यदि अपीलार्थी या आवेदक न्यायालय को संतुष्ट करता है कि उसके पास अपील को प्राथमिकता नहीं देने या ऐसी अवधि के भीतर आवेदन नहीं करने के लिए पर्याप्त कारण था।

स्पष्टीकरण-यह तथ्य कि अपीलार्थी या आवेदक निर्धारित अवधि का पता लगाने या गणना करने में उच्च न्यायालय के किसी आदेश, व्यवहार या निर्णय से चूक गया था, इस धारा के अर्थ के भीतर पर्याप्त कारण हो सकता है। "

... न्या।... न्या।... न्या।... न्या।... न्या।... न्या।

पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम**, 1997** की धारा **40**

“40. कार्यवाहियों पर सीमा अधिनियम, 1963 का अनुप्रयोग और

अपीलें करें।– सीमा से संबंधित इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, सीमा अधिनियम, 1963 के प्रावधान इस अधिनियम के अंतर्गत कार्यवाही और अपीलों पर लागू होंगे।

... न्या।... न्या।... न्या।... न्या।... न्या।... न्या।

देबाशीष पॉल और ए. एन. आर. बनाम

पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम**, 1997** की धारा **7**

"7. जब एक किरायेदार को बेदखली के खिलाफ सुरक्षा का लाभ मिल सकता है।

– (1) (क) धारा 6 में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा शुरू की जा रही कार्यवाही पर, किरायेदार, इस धारा की उप-धारा (2) के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, मकान मालिक को किराए के सभी बकाया का भुगतान करेगा या नियंत्रक के पास जमा करेगा, जिसकी गणना उस दर पर की गई है जिस पर इसे आखिरी बार भुगतान किया गया था और उस महीने के अंत तक जिसमें भुगतान किया जाता है, प्रति वर्ष दस प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ किया जाता है।

(ख) ऐसा भुगतान या जमा किरायेदार पर समन की सेवा के एक महीने के भीतर किया जाएगा या, जहां वह उसे समन दिए बिना कार्यवाही में पेश होता है, उसकी उपस्थिति के एक महीने के भीतर किया जाएगा।

(ग) इसके बाद किरायेदार मकान मालिक को भुगतान करना जारी रखेगा या प्रत्येक अगले महीने की 15 तारीख तक नियंत्रक के पास जमा करना जारी रखेगा, जो उस दर पर किराए के बराबर राशि होगी।

(2) यदि उप-धारा (1) में निर्दिष्ट किसी कार्यवाही में, किरायेदार द्वारा देय किराए की राशि के बारे में कोई विवाद है, तो किरायेदार, उस उप-धारा में निर्दिष्ट समय के भीतर, नियंत्रक के पास देय किराए के निर्धारण के लिए एक आवेदन के साथ उसके द्वारा स्वीकार की गई राशि जमा करेगा।ऐसी कोई जमा राशि तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक कि उसके साथ देय किराए के निर्धारण के लिए आवेदन न हो।आवेदन की प्राप्ति पर, नियंत्रक, उस दर को ध्यान में रखते हुए, जिस पर किराए का अंतिम भुगतान किया गया था और उस अवधि के लिए जिसके लिए किरायेदार द्वारा चूक की गई हो सकती है, एक वर्ष से अधिक की अवधि के भीतर, किरायेदार से देय राशि, यदि कोई हो, को निर्दिष्ट करते हुए एक आदेश बनाएगा और उस पर, किरायेदार, ऐसे आदेश की तारीख से एक महीने के भीतर, मकान मालिक को आदेश में इस तरह निर्दिष्ट राशि का भुगतान करेगाः

बशर्ते कि मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, नियंत्रक द्वारा केवल एक बार समय का विस्तार दिया जा सकता है और इस तरह के विस्तार की अवधि दो महीने से अधिक नहीं होगी। "

अमल बोरल [संजय किशन कौल, जे.] 516 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 14 एस. सी. आर.

पक्षकारसभक लेल विद्वान वकीलक तर्क आ हमर निष्कर्षः

8. किराए के भुगतान में प्रत्यर्थी का चूक विवाद में नहीं है।उक्त अधिनियम की धारा 7 (1) और 7 (2) के अंतर्गत दायर आवेदन वैधानिक अवधि के दायरे में नहीं था।एकमात्र कारण यह बताया गया था कि अधिवक्ता से उचित सलाह और विचारण न्यायालय के समक्ष कार्यवाही की कमी थी और बाद में उन्होंने लिखित बयान में संशोधन करने की मांग की।इस

प्रकार, दलीलें इस मुद्दे के इर्द-गिर्द घूमती थीं कि क्या उच्च विचारण न्यायालय सीमा अधिनियम, 1963 की धारा 5 के प्रावधानों को प्रतिवादी को ऐसे दावे के लिए लाभ देने के लिए लागू कर सकता था, जिस पर विचारण विचारण न्यायालय द्वारा विचार किया जाए।

9. उक्त अधिनियम की धारा 7 के प्रावधानों के अवलोकन पर, यह स्पष्ट है कि किरायेदार को उक्त अधिनियम के अंतर्गत सुरक्षा केवल उसी के अनुपालन में मिल सकती है जो उसमें निर्धारित किया गया है।धारा 7 की उप-धारा 1 के खंड (ए) में किरायेदार द्वारा मकान मालिक को बकाया राशि का भुगतान करने का प्रावधान है, जहां न तो किराए की मात्रा और न ही इसमें शामिल समय अवधि के बारे में कोई विवाद मौजूद है।वर्तमान मामले के तथ्यात्मक मैट्रिक्स में, वास्तव में क्वांटम या समय अवधि के बारे में कोई विवाद नहीं है।खंड (ख) के संदर्भ में, किरायेदार को समन की सेवा के एक महीने के भीतर भुगतान किया जाना चाहिए या जहां वह अपनी उपस्थिति के एक महीने के भीतर उस पर समन की तामील किए बिना कार्यवाही में पेश होता है और खंड (ग) के संदर्भ में, उसके बाद किरायेदार को मकान मालिक को भुगतान करना होगा या नियंत्रक के पास महीने-दर-महीने प्रत्येक सफल महीने की 15 तारीख तक किराए के बराबर राशि जमा करनी होगी।

10. धारा 7 की उप-धारा (2) एक ऐसे परिदृश्य को संदर्भित करती है जहां किराए के भुगतान के बारे में विवाद है और फिर भी, किरायेदार का एक बाध्य कर्तव्य है कि वह नियंत्रक के पास देय किराए के निर्धारण के आवेदन के साथ उसके द्वारा देय राशि जमा करे।धारा 7 के अंतर्गत प्रावधान के अनुसार, नियंत्रक द्वारा केवल एक बार समय का विस्तार दिया जा सकता है और इस तरह के विस्तार की अवधि दो महीने से अधिक नहीं हो सकती है।

11. प्रत्यर्थी का निवेदन है कि उक्त अधिनियम की धारा 40 को देखते हुए, सीमा अधिनियम के प्रावधान अपील की कार्यवाही पर लागू होते हैं और इस प्रकार, प्रत्यर्थी उक्त प्रावधानों का सहारा लेने का हकदार है।12. दूसरी ओर, अपीलार्थी के लिए विद्वान वकील का निवेदन यह है कि उक्त प्रावधान सामान्य प्रावधान है, लेकिन जहां 517 से कम है।

अवधि किसी भी उद्देश्य के लिए प्रदान की जाती है, तो उस अवधि को सीमा अधिनियम, 1963 के अंतर्गत सामान्य प्रावधान का सहारा लेकर बढ़ाया नहीं जा सकता है।
13.अपीलार्थी का कहना है कि यह मामला बिजय कुमार सिंह बनाम अमित कुमार चमारिया 1 मामले में इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा पूरी तरह से कवर किया गया है, जिसमें यह राय दी गई है कि सीमा अधिनियम, 1963 की धारा 5 के प्रावधान ऐसे मामले में लागू नहीं होंगे।न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी कीः“21.....विवाद के निर्धारण के लिए आवेदन के साथ किराया जमा करना किराए के बकाया का भुगतान न करने के आधार पर बेदखली से बचने के लिए एक पूर्व शर्त है।इसे ध्यान में रखते हुए, किरायेदार सीमा अधिनियम की धारा 5 का सहारा नहीं ले पाएगा क्योंकि यह केवल एक आवेदन नहीं है जिसे

किरायेदार के नेतृत्व में किया जाना आवश्यक है, बल्कि किरायेदार को किराए के स्वीकृत बकाया भी जमा करने होंगे। "

14. दूसरी ओर, यह प्रत्यर्थी की ओर से विद्वान वकील का निवेदन है कि उपरोक्त निर्णय तीन -

नसीरुद्दीन और अन्य बनाम सीता राम अग्रवाल **2** में न्यायाधीशों की पीठ का निर्णय ।यह**.**

तथापि, यह स्वीकार किया जाता है कि उक्त निर्णय दो द्वारा निर्दिष्ट किया गया है -

बिजय कुमार सिंह मामले में न्यायाधीशों की पीठ 3.

15. यह ध्यान देने योग्य है कि 4 वर्षीय बिजय कुमार सिंह के मामले में नसीरुद्दीन मामले 5 में की गई टिप्पणियों का उल्लेख निम्नलिखित शब्दों में किया गया है:"37. …यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि कानून का वास्तविक इरादा उपयोग की गई भाषा से एकत्र किया जाना चाहिए।यह सच हो सकता है कि "होगा या हो सकता है" अभिव्यक्ति का उपयोग इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए निर्णायक नहीं है कि क्या क़ानून निर्देशिका है या अनिवार्य है। लेकिन विधायिका की मंशा का पता अधिनियम की योजना से लगाया जाना चाहिए। यह भी समान रूप से अच्छी तरह से तय किया गया है कि जब नकारात्मक शब्दों का उपयोग किया जाता है तो अदालतें मान लेंगी कि विधायिका का इरादा यह था कि प्रावधान चरित्र में अनिवार्य हैं।

38. …यदि किसी कार्य को किसी निजी व्यक्ति द्वारा एक निर्दिष्ट समय के भीतर किया जाना आवश्यक है, तो वह सामान्य रूप से अनिवार्य होगा लेकिन

1 (2019) 10 एससीसी 660 2 (2003) 2 एससीसी 577 3 (ऊपर)

4 (ऊपर) 5 (ऊपर)

/

[2023] 14 एस सी आर।

जब किसी सार्वजनिक पदाधिकारी को एक समय-सीमा के भीतर एक सार्वजनिक कार्य करने की आवश्यकता होती है, तो उसे निर्देशिका माना जाएगा जब तक कि उसके परिणाम निर्दिष्ट नहीं किए जाते हैं। "

16. हमें इस प्रस्ताव पर कोई संदेह नहीं है कि हालांकि आम तौर पर सीमा अधिनियम उक्त अधिनियम की धारा 40 को देखते हुए उक्त अधिनियम के प्रावधानों पर लागू होता है, यदि उक्त अधिनियम में सीमा के रूप में निर्दिष्ट समय अवधि कम है, तो सीमा अधिनियम के प्रावधानों का उपयोग इसका विस्तार करने के लिए नहीं किया जा सकता है।यह इस संदर्भ में है कि नसीरुद्दीन 6 मामले में, यह उल्लेख किया गया है कि कानून का वास्तविक इरादा

उपयोग की गई भाषा से एकत्र किया जाना चाहिए।इस प्रकार, बिजय कुमार सिंह 7 मामले में तर्क पर अधिक संदेह नहीं किया जा सकता है क्योंकि एक किरायेदार के लिए आवेदन जमा करने की आवश्यकता होती है, लेकिन उसे किराए के स्वीकृत बकाया भी जमा करने होते हैं, जो निश्चित रूप से नहीं किया गया है।

17. हमारा विचार है कि दोनों कानूनों के संयुक्त अध्ययन से पता चलता है कि सीमा अधिनियम आम तौर पर किरायेदारी अधिनियम के अंतर्गत कार्यवाही पर लागू हो सकता है, लेकिन उक्त अधिनियम की धारा 7 के अंतर्गत प्रतिबंधित परंतुक, एक समय अवधि प्रदान करता है जिसके बाद कोई विस्तार नहीं दिया जा सकता है।परंतुक धारा 7 की उप-धारा (2) के बाद है लेकिन धारा 7 की उप-धारा (2) बदले में उप-धारा (1) को संदर्भित करती है जो उप-धारा (1) पर भी परंतुक के अनुप्रयोग को दर्शाती है।

18. इस संबंध में एक बड़ा संदर्भ भी है क्योंकि किरायेदारी अधिनियम किरायेदारों को संविदात्मक अधिकारों से परे कुछ सुरक्षा प्रदान करते हैं।अतः प्रावधानों का सख्ती से पालन किया जाना चाहिए।किराए का भुगतान न करने के कारण शुरू की गई कार्यवाही से इस तरह से निपटा जाना चाहिए क्योंकि एक किरायेदार परिसर पर कब्जा नहीं कर सकता है और फिर इसके लिए भुगतान नहीं कर सकता है।किराया को लेकर विवाद होने पर भी ऐसा ही है।इस प्रकार, किरायेदार को किराए के सभी बकाया जमा करने की आवश्यकता होती है जहां किराए की स्वीकृत राशि पर कोई विवाद नहीं है और यहां तक कि विवाद की स्थिति में भी।आवश्यक कार्य निर्धारित समय के भीतर किया जाना चाहिए और वास्तव में उक्त अधिनियम की धारा 7 की उप-धारा (1) और (2) के अंतर्गत आवेदन के साथ होना चाहिए। परंतुक केवल दो महीने से अधिक की अवधि में एक बार समय बढ़ाने की स्वतंत्रता देता है।

6 (ऊपर) 7 (ऊपर)

519

देबाशीष पॉल और ए. एन. आर. बनामअमल बोरल [संजय किशन कौल, जे।]

19. प्रत्यर्थी ने न तो किराया दिया, न ही आवेदन दायर करके किराया जमा किया और न ही परंतुक में निर्धारित विस्तारित समय के भीतर इसे जमा किया।सही कानूनी सलाह के अभाव का मात्र आरोप प्रत्यर्थी की सहायता के लिए नहीं आ सकता है जैसे कि इस तरह की याचिका को स्वीकार किया जाना था, यह एक किरायेदार को किराए के भुगतान के बिना परिसर पर कब्जा करने का पूरा लाइसेंस देगा और फिर दावा करेगा कि उसे सही सलाह नहीं दी गई थी।यदि किरायेदार किसी वकील को नियुक्त करता है और उसकी सलाह का पालन करता है, तो जो करने की आवश्यकता है उसे नहीं करने के कानूनी परिणाम भुगतने होंगे।

20. हमें किराए के बकाया का विवरण भी दिया गया है, जो यह दर्शाता है कि फरवरी 2005 से दिसंबर, 2016 में उक्त अधिनियम की धारा 7 के अंतर्गत याचिका के अंतिम चरण तक, किराए का भुगतान नहीं किया गया था और उसके बाद भी प्रति माह Rs.352 के स्वीकृत

किराए के अनुसार बकाया का भुगतान नहीं किया गया है।जैसा कि न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है, इस संबंध में चार्ट इस स्थिति को निम्नानुसार दर्शाता हैः

नहीं।	वर्णन	महीनों की संख्या	राशि
1	फरवरी, 2005 से दिसंबर, 2016 में धारा 7 याचिका दायर करने तक	142 X 352/- 49,984	
/	जनवरी, 2017 से सितंबर, 2018 में धारा 7 याचिका खारिज होने तक	21 एक्स 352/-	7,392
3	अक्टूबर, 2018 से अगस्त, 2019 में आक्षेपित आदेश तक	10 एक्स 352/-	3,520
/	सितंबर, 2018 से अक्टूबर, 2023 तक	49 एक्स 352/-	17,248
	किराए का कुल बकाया		78,144

स्वीकृत किरायाःRs.352 प्रति माह

21. इस प्रकार, हमें इस निष्कर्ष पर पहुंचने में कोई झिझक नहीं है कि उच्च विचारण न्यायालय का दिनांकित 21.08.2019 का आक्षेपित आदेश पोषणीय नहीं है और इसे तदनुसार निचली अदालत के दिनांकित 11.09.2018 के आदेश को बनाए रखते हुए दरकिनार कर दिया गया है।

22. तदनुसार अपीलकर्ताओं के पक्ष में लागत के साथ अपील की अनुज्ञात जाती है।

द्वारा तैयार किए गए हेडनोटः

अपील अनुज्ञात ।

निधि जैन