

प्रतिवेद्य

भारत के सर्वोच्च न्यायालय में

दीवानी अपीलिय क्षेत्राधिकार

दीवानी अपील संख्या 1874/2015

मान सिंह

... अपीलकर्ता

बनाम

शमीम अहमद (मृत) द्वारा विधिक प्रतिनिधि

... प्रत्यर्थी(गण)

निर्णय

न्यायमूर्ति सुधांशु धूलिया,

1. यह एक किरायेदार की अपील है जो लघु वाद न्यायालय से किराये और बेदखली की कार्यवाही से उत्पन्न हुई है। मकान मालिक के बेदखली के मुकदमे को स्वीकार कर लिया गया और किरायेदार की जे.एस.सी.सी. पुनरीक्षण और रिट याचिका को क्रमशः खारिज कर दिया गया। इस न्यायालय द्वारा 11.2.2015 को अनुमति प्रदान की गई थी और कुछ शर्तों के अधीन आक्षेपित आदेश पर रोक लगा दी गई थी।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

2. प्रश्नगत परिसर (जिसे एतस्मिनपश्चात् 'परिसर' कहा गया है) कोटला, गंगोह-टाउन, नुक्र-तहसील, जिला-सहारनपुर, उत्तर प्रदेश में स्थित एक दुकान है जो वर्तमान अपीलकर्ता को 165/- रुपये प्रति माह के मासिक किराए पर 06.01.1982 को किराए पर दिया गया था। बाद में किराया बढ़ाकर 195 रुपये प्रति माह कर दिया गया और फिर 01.01.1990 से यह 250 रुपये प्रति माह कर दिया गया। यह एक स्वीकृत स्थिति है। तथापि हमें यहाँ रिकॉर्ड करना चाहिए कि मकान मालिक के किराए को 300/- रुपये प्रति माह तक बढ़ाए जाने के दावे को किरायेदार द्वारा अस्वीकार कर दिया गया था, यद्यपि विचारण न्यायालय और पुनरीक्षण न्यायालय ने बढ़े हुए किराए पर मकान मालिक के पक्ष में अपने निष्कर्ष दिए हैं।

3. अपीलार्थी का मामला यह है कि वह 250/- रुपए प्रति माह के मासिक किराए पर दुकान में किरायेदार था। जून 1993 में, मकान मालिक ने किराया स्वीकार करने से इनकार कर दिया, जिसे तब किरायेदार द्वारा मनीऑर्डर के माध्यम से भुगतान किया गया था, जिसको इंकार करने के पृष्ठांकन के साथ वापस लौटा दिया गया था। इन परिस्थितियों में, जब मकान मालिक द्वारा किराया लेने से इनकार कर दिया जा रहा था, तो किरायेदार ने सिविल जज (जूनियर डिवीजन) (एतस्मिनपश्चात् 'न्यायालय' के रूप में संदर्भित) के न्यायालय में किराया जमा करना शुरू कर दिया। 750/- रुपये की धनराशि जो 250/- रुपये प्रति माह की दर से मई, जून और जुलाई के लिए किराया था, जो इस प्रकार जमा किया गया और किरायेदार ने न्यायालय में जमा करना जारी रखा।

4. मकान मालिक द्वारा 05.04.1995 को एक नोटिस दिया गया, जो स्वीकृत रूप से 10.04.1995 को किरायेदार/अपीलार्थी को प्राप्त हुआ था, जिसमें

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

मकान मालिक ने मई 1993 से किराए की मांग की थी। इस नोटिस के बाद भी मकान मालिक को किराया अदा नहीं किया गया और परिणामस्वरूप मकान मालिक ने 01.05.1993 के बाद से किराये के बकाये के आधार पर, बकाया किराये और बेदखली के लिए लघु वाद न्यायाधीश, सहारनपुर के न्यायालय में एक जे.एस.सी.सी. मुकदमा संख्या 179/1995 दायर किया। वादपत्र में मकान मालिक द्वारा यह अभिकथन किया गया था कि यद्यपि पहले दुकान का मासिक किराया 250/- रुपये प्रति माह था, लेकिन बाद में वर्ष 1993 में एक मौखिक समझौते द्वारा से, पक्षकारों के बीच यह सहमति हुई थी कि हर साल रु. 25/- प्रति माह की वृद्धि होगी और इसलिए यह 01.05.1993 के बाद से प्रति माह 275/- रुपये और 01.05.1994 के बाद से प्रति माह 300/- रुपये हो गया और इस प्रकार, किराएदार-अपीलकर्ता किराए में चूक कर रहा था। चूंकि इस किराए का भुगतान नहीं किया गया है, इसलिए किरायेदारी पहले से ही जारी नोटिस पर समाप्त हो गई और इसलिए मकान मालिक ने बेदखली के आदेश की मांग की।

5. अपने उत्तर में, अपीलकर्ता ने इस बात से इंकार किया कि किराए में 25/- रुपये प्रति माह की वार्षिक वृद्धि के लिए पक्षकारों के बीच कोई मौखिक समझौता था। वास्तविक और स्वीकृत किराया 250/- रुपये प्रति माह है, जो मई 1993 से न्यायालय में विधिवत रूप से भुगतान किया जा रहा है और उसके बाद लगातार जमा किया जा रहा है और किराएदार कभी भी किराए के भुगतान के लिए चूककर्ता नहीं रहा है। इस स्थिति में, विधि के उस प्रावधान का उल्लेख करना आवश्यक है जो वर्तमान मामले में लागू होता है। वह कानून जो इस क्षेत्र में लागू होता है, वह उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (जिसे एतस्मिनपश्चात् "1972 का अधिनियम संख्यांक 13" कहा गया है) है।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्विधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

6. धारा 20 की उपधारा (2) के अधीन, अन्य बातों के साथ-साथ, धारा 20 की उपधारा 2 (क) में दिए गए आधारों के आधार पर किसी भवन से किरायेदार की बेदखली के लिए मुकदमा संस्थित किया जा सकता है जो निम्नानुसार है:

"(2) किरायेदारी के निर्धारण के बाद किसी भवन से किसी किरायेदार को बेदखल करने के लिए मुकदमा निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर संस्थित किया जा सकता है, अर्थात्:

(क) यह कि किराएदार पर कम से कम चार महीने का किराया बकाया है और वह मांग की नोटिस के तामील की तारीख से एक महीने के भीतर मकान मालिक को उसका भुगतान करने में विफल रहा है:"

इसलिए किरायेदार द्वारा किराए का भुगतान न करने का आधार कम से कम चार महीने का होना चाहिए और जिसे मांग की नोटिस की तामील के एक महीने के भीतर भुगतान नहीं किया गया हो। इसके अलावा, जब यह किराया अदा नहीं किया जाता है और मकान मालिक बेदखली के लिए अपना मुकदमा दायर करता है, तब भी कानून किरायेदार को इस दायित्व से मुक्त होने का एक और अवसर प्रदान करता है, जो कि मुकदमे की पहली सुनवाई से पहले, पूरे किराए और बकाये का भुगतान करने पर होता है। यह धारा 20 की उपधारा (4) में है जो इस प्रकार है:

"20 (4).उपधारा (2) के खंड (क) में उल्लिखित आधार पर बेदखली के किसी मुकदमे में, यदि मुकदमे की पहली सुनवाई के समय किराएदार भवन के उपयोग और अधिभोग के लिए उसके द्वारा देय किराए और नुकसान की पूरी राशि (उपयोग और अधिभोग के लिए ऐसी नुकसान की गणना किराए के रूप में उसी

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

दर पर की जाएगी) और उस पर नौ प्रतिशत वार्षिक की दर से उस पर ब्याज के साथ और उसके संबंध में मकान मालिक के वाद व्यय में से किराएदार द्वारा धारा 30 की उपधारा (1) के तहत पहले से जमा की गई किसी भी राशि को काटने के बाद, शेष का बिना शर्त भुगतान करता है या [मकान मालिक को देता है या न्यायालय में जमा करता है] तो न्यायालय उक्त आधार पर बेदखली के लिए डिक्री पारित करने के बजाय किराएदार को उक्त आधार पर बेदखली किए जाने के उसके दायित्व से अवमुक्त करने का आदेश पारित कर सकेगा:

बशर्ते कि इस उप-धारा की कोई भी बात किरायेदार के संबंध में लागू नहीं होगी, जिसने या जिसके परिवार के किसी सदस्य ने उसी नगर, नगरपालिका, अधिसूचित क्षेत्र या कस्बे के क्षेत्र में कोई आवासीय भवन बनाया हुआ है या अन्यथा रिक्त स्थिति में अर्जित किया है या अर्जन के पश्चात् खाली कर दिया है।

[स्पष्टीकरण. इस उप-धारा के प्रयोजनों के लिए-

(क) पद "पहली सुनवाई" का अर्थ प्रतिवादी पर तामील किए गए सम्मन में उल्लिखित किसी पैरवी या कार्यवाही के लिए प्रथम दिनांक से है;

(ख) पद "वाद व्यय" के अंतर्गत किसी प्रतिवादित वाद के लिए कराधेय काउंसेल फीस की आधी राशि भी है।]"

जैसा कि हम पहले ही ऊपर उल्लेख कर चुके हैं, अपीलार्थी/किरायेदार का मामला यह रहा है कि मकान मालिक द्वारा किराया लेने से इनकार करने पर, वह

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

इसे "न्यायालय" में जमा करने के लिए विवश था। 1972 के अधिनियम संख्या 13 में धारा 30 के तहत किरायेदार को अन्य बातों के साथ-साथ उस स्थिति में अदालत में किराया जमा कराने का प्रावधान किया गया है जब मकान मालिक किराया लेने से मना कर रहा हो।

"30. कुछ परिस्थितियों में न्यायालय में किराया जमा करना:—

(1) यदि कोई ऐसा व्यक्ति जो अपने को किसी भवन का किरायेदार होने का दावा करता है, उसके अभिकथित मकान मालिक को भवन के संबंध में किराये के रूप में कोई राशि देता है और कथित मकान मालिक उसे स्वीकार करने से इंकार करता है, तो वह व्यक्ति निर्धारित तरीके से ऐसी राशि जमा कर सकता है और ऐसे भवन के संबंध में किसी भी पश्चात्पूर्ति अवधि के लिए उसके कथनानुसार देय होने वाले किराये को लगातार तब तक जमा करता या कर सकता है **जब तक कि मकान मालिक इस बीच उसे लिखित नोटिस देकर किराया स्वीकार करने की अपनी इच्छा प्रकट न करे।**

(2) जहां किसी भवन के संबंध में किराया प्राप्त करने के हकदार व्यक्ति के बारे में कोई सद्भावपूर्ण संदेह या विवाद उत्पन्न हुआ है, वहां किराएदार भी उन परिस्थितियों को बताते हुए किराया जमा कर सकता है जिनके तहत ऐसा जमा किया गया है और जब तक ऐसे संदेह का किसी सक्षम न्यायालय के निर्णय द्वारा या पक्षकारों के बीच समझौते द्वारा दूर नहीं किया जाता है, ऐसे भवन के संबंध में बाद में देय होने वाला किराया जमा करना जारी रख सकता है।

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

(3) उपधारा (1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट जमा की जाने वाली राशि क्षेत्राधिकार रखने वाले मुन्सिफ के न्यायालय में जमा की जायेगी।

(4) उपधारा (1) के अधीन कोई धनराशि जमा किए जाने पर न्यायालय ऐसी जमा धनराशि की सूचना तथाकथित मकान मालिक पर तामील कराएगा और जमा की गई धनराशि उस व्यक्ति द्वारा इस निमित्त न्यायालय में किए गए आवेदन पर निकाली जा सकेगी।

(5) उपधारा (2) के अधीन कोई धनराशि जमा किए जाने पर, न्यायालय जमा धनराशि की सूचना संबंधित व्यक्ति या व्यक्तियों पर तामील कराएगा और जमा की गई धनराशि को उस व्यक्ति के फायदे के लिए धारित करेगा जो किसी सक्षम न्यायालय द्वारा या संबद्ध पक्षकारों के बीच किसी समझौते द्वारा उसे पाने का हकदार पाया जाए और वह धनराशि ऐसे व्यक्ति को संदेय होगी।

(6) पूर्वोक्त रूप से जमा की गई धनराशि के संबंध में यह समझा जाएगा कि उसे जमा करने वाले व्यक्ति ने उपधारा (1) में निर्दिष्ट दशा में उस व्यक्ति को जिसके हक में वह जमा किया गया है या उपधारा (2) में निर्दिष्ट दशा में मकान मालिक को उस धनराशि का भुगतान ऐसे जमा किए जाने के दिनांक को कर दिया है।”

(प्रभाव वर्धित)

7. मकान मालिक का मामला यह है कि किरायेदार को (10.05.1995 को) दिनांक 05.04.1995 का नोटिस दिया गया था, और उसने एक महीने की

उद्घोषणा

“क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।”

निर्धारित अवधि के भीतर किराया देने से इनकार कर दिया था, उसकी किरायेदारी समाप्त हो गई थी और इसलिए उसने बेदखली के लिए सहारनपुर के लघु मुकदमा न्यायालय के न्यायाधीश के समक्ष एक मुकदमा दायर किया था। पूरे समय के दौरान किरायेदार की स्थिति यह रही है कि उसके लिए 10.05.1995 दिनांकित नोटिस प्राप्त करने पर या अधिनियम की धारा 20(4) के तहत पहली सुनवाई पर किराया जमा करने का कोई अवसर नहीं था, इसका सीधा सा कारण यह था कि उसने कभी भी किराये के भुगतान में चूक नहीं की थी, क्योंकि 250/- रुपये प्रति माह की दर से पूरा किराया उसके द्वारा अधिनियम की धारा 30 के तहत अदालत में जमा किया जा रहा था। लघु वाद न्यायालय के न्यायाधीश ने यह निष्कर्ष निकाला कि किरायेदार पर किराया बकाया था, यह अभिनिर्धारित करते हुए कि किराया रु. 300/- प्रति माह था न कि रु. 250/- प्रति माह, जो स्वीकृत रूप से कभी भी कहीं जमा नहीं किया गया है, और परिणामतः किरायेदार के विरुद्ध बेदखली और किराये की वसूली की डिक्री पारित की गई। इसके बाद किरायेदार ने जिला न्यायाधीश, सहारनपुर के समक्ष जेएससीसी पुनरीक्षण दायर किया, जिसे 31.07.2003 को खारिज कर दिया गया और बाद में इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा भी उसकी रिट याचिका को 17.02.2012 को खारिज कर दिया गया।

8. तथापि, इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने बढ़े हुए किराए पर विचारण न्यायालय और सत्र न्यायालय के निष्कर्षों को अपास्त कर दिया है। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि भू-स्वामी द्वारा बताए गए 'मौखिक करार' के विषय में विचारण न्यायालय के समक्ष कोई साक्ष्य नहीं रखा गया था, जिसमें किराए को 250/- रुपए प्रतिमाह से 275/- रुपए प्रतिमाह और तत्पश्चात् 300/- रुपए प्रतिमाह और इसी प्रकार आगे भी किराए की आवधिक वृद्धि का उपबंध किया गया था। चूंकि पक्षकारों के बीच तथाकथित मौखिक समझौता साबित नहीं हुआ

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

था, इसलिए यह माना जाएगा कि पक्षकारों के बीच सही किराया रु. 250/- प्रति माह था, जिसका भुगतान अधिनियम की धारा 30 के तहत न्यायालय में किरायेदार द्वारा किया जा रहा था।

9. इसके बाद उच्च न्यायालय ने दिनांक 05.04.1995 की नोटिस के बाद विधि स्थिति तय करने की कार्यवाही की। अधिनियम की धारा 30 में यह प्रावधान है कि मकान मालिक द्वारा किराया लेने से मना करने पर किराया न्यायालय में जमा किया जा सकता है, लेकिन यह स्थिति केवल मकान मालिक द्वारा किराया लेने की अपनी इच्छा व्यक्त करने तक ही बनी रहेगी। किराया प्राप्त करने की इस इच्छा को किरायेदार द्वारा 10.05.1995 को प्राप्त उनकी 05.04.1995 दिनांकित नोटिस में देखा जाना चाहिए। उच्च न्यायालय ने इस पहलू पर विचार किया और अभिनिर्धारित किया कि एक बार जब मकान मालिक द्वारा किरायेदार को 05.04.1995 को (अपीलकर्ता को 10.04.1995 को प्राप्त) बढ़ी हुई दर पर किराया मांगने का नोटिस भेजा दिया गया, तो किरायेदार के पास किराया न्यायालय में जमा करने के बजाय, मकान मालिक के पास जमा करने के अलावा और कोई विकल्प नहीं था। वह स्वीकृत किराया (अर्थात् 250/- रुपये) जमा करा सकता था, न कि बढ़ा हुआ किराया (अर्थात् 300/- रुपये), लेकिन जमा मकान मालिक को किया जाना था।

10. ऐसा नहीं किया गया था और किरायेदार का बचाव कि उसने न्यायालय में 'स्वीकृत किराया' जमा करना जारी रखा, उसके बचाव के काम नहीं आएगा क्योंकि एक बार जब मकान मालिक ने किराया स्वीकार करने की अपनी इच्छा व्यक्त कर दी थी, जो 05.04.1951 दिनांकित मांग की उसकी नोटिस में व्यक्त किया गया था, तो ऐसा किराया मकान मालिक को दिया जाना था, न कि न्यायालय में। हमारा यह सुविचारित मत है कि इलाहाबाद उच्च न्यायालय के

उद्धोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा दिया गया तर्क, जो उच्च न्यायालय के पूर्ण न्यायालय के निर्णय का अनुसरण करता है, सही ढंग से कानून को निर्धारित करता है। धारा 30 प्रतिवादी को न्यायालय में स्वीकृत किराया जमा करने का अवसर देती है, लेकिन यह व्यवस्था केवल तब तक जारी रहती है जब तक कि मकान मालिक किराया सीधे प्राप्त करने की अपनी इच्छा व्यक्त नहीं करता है।

11. आइए धारा 30 की उपधारा (1) की फिर से जांच करें जिसके तहत किरायेदार न्यायालय में किराया जमा कर सकता है। उपर्युक्त उपबंधों का उल्लेख पहले ही किया जा चुका है किंतु हम इस उपबंध की अंतिम कुछ पंक्तियों पर बल देना चाहेंगे जो इस प्रकार हैं:

'... जब तक मकान मालिक इस बीच किरायेदार को लिखित नोटिस द्वारा उसे स्वीकार करने की अपनी इच्छा न जताये।'

दूसरे शब्दों में, किरायेदार केवल तब तक न्यायालय में किराया जमा कर सकता है, जब तक कि मकान मालिक ने किराया स्वीकार करना से मना कर दिया हो। एक बार जब मकान मालिक किराया स्वीकार करने की अपनी इच्छा व्यक्त करता है, जो कि वर्तमान मामले में वह दिनांक 05.04.1995 (10.04.1995 को प्राप्त) की नोटिस की तामील करके करता है, तो किरायेदार के पास किराया मकान मालिक को जमा करने के अलावा कोई विकल्प नहीं है। अपीलकर्ता द्वारा ऐसा नहीं किया गया है।

12. इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 17.02.2012 के अपने आक्षेपित निर्णय में जिस पूर्ण पीठ के निर्णय का संदर्भ दिया गया है वह **गोकरन सिंह बनाम प्रथम अपर जिला और सत्र न्यायाधीश, हरदोई और अन्य¹** का है। पूर्ण पीठ के

1. 2000 एससीसी ऑनलाइन ऑल 174

उद्धोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

समक्ष तीन प्रश्न थे, वे सभी 1972 के अधिनियम संख्याक 13 से संबंधित थे। इस समय हमारा जिन प्रश्नों से सरोकार है, उनमें से एक यह है:

"एक ऐसे मामले में जहां मकान मालिक ने पहले सही दर पर किराया स्वीकार करने से इनकार कर रहा था और उच्च दर पर किराए का दावा कर रहा था और किरायेदार ने पूर्व में मकान मालिक के इनकार करने के परिणामस्वरूप धारा 30 के तहत अदालत में किराया जमा कराया था और उसके बाद मकान मालिक ने फिर से उच्च दर पर मांग की औपचारिक नोटिस दी, तो क्या किरायेदार को मकान मालिक को सही दर पर किराया दिए बिना, धारा 30 (1) के तहत किराया सीधे जमा करने का अधिकार है।"

इस विषय पर संपूर्ण विधि पर चर्चा करने के पश्चात्, इस प्रश्न पर पूर्ण पीठ द्वारा दिया गया निष्कर्ष इस प्रकार है:

37. (2) यदि मकान मालिक सही दर पर किराया लेने से इंकार कर रहा है और अधिक दर पर किराया लेने का दावा कर रहा है, किराएदार ने पूर्व में मकान मालिक के इनकार करने के परिणामस्वरूप धारा 30 के अधीन न्यायालय में किराया जमा किया और यदि उसके बाद मकान मालिक उच्च दर पर मांग की औपचारिक नोटिस देता है और किराया प्राप्त करने की अपनी इच्छा व्यक्त करता है, तो नोटिस प्राप्त होने के बाद किरायेदार को कम से कम मकान मालिक को उसके द्वारा स्वीकृत दर पर किराया देने की बाध्यता है और उसे अधिनियम की धारा 30 (1) के अधीन किराया सीधे जमा करने का कोई अधिकार नहीं है।"

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

13. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री. यू.के. उनियाल ने **अजय अग्रवाल और अन्य बनाम हर गोविंद प्रसाद सिंघल और अन्य**² के मामले में इस न्यायालय के बाद के निर्णय पर अवलम्ब लिया। हमें डर है कि उक्त मामले के तथ्य पूरी तरह से अलग थे। उपरोक्त उद्धृत वाद में, किरायेदार को अधिनियम की धारा 20 की उप-धारा (4) का लाभ दिया गया, क्योंकि उसने सुनवाई की तारीख से पहले 'स्वीकृत किराया' जमा कर दिया था। न्यायालय के समक्ष प्रश्न यह था कि क्या धारा 20 की उप-धारा (4) का लाभ प्राप्त करने के लिए किरायेदार किराए की बढ़ी हुई दर, जैसा कि मकान मालिक द्वारा दावा किया गया था, जमा करने के लिए उत्तरदायी था, या क्या उसे दायित्व से मुक्त किया जाएगा यदि वह स्वीकृत किराया जमा करता है। इस न्यायालय की यह राय थी, जो वास्तव में कानून की तय स्थिति थी, कि यदि कोई किरायेदार धारा 20 की उप-धारा 4 के तहत स्वीकृत किराया जमा करता है, तो उसे लाभ मिलेगा। उपर्युक्त उद्धृत निर्णय के प्रस्तर 19 में इस स्थिति को स्पष्ट किया गया है।

19. किराए में समय-समय पर वृद्धि के लिए कथित समझौते के बारे में किसी भी उचित साक्ष्य की अनुपस्थिति में, मकान मालिक की ओर से किए गए इस तरह की वृद्धि पर सहमति की कहानी या धारा 20(4) के प्रावधानों के लिए इसकी प्रयोज्यता को स्वीकार करना मुश्किल हो जाता है। चूंकि मकान मालिक के अपुष्ट बयान के अलावा, अभिलेख पर ऐसा कोई साक्ष्य नहीं है, तो हमारे पास अपीलकर्ता-किरायेदारों की इस कहानी को स्वीकार करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं है कि पक्षकार अधिकतम 100 रुपये प्रति माह तक मासिक किराया बढ़ाने के लिए सहमत हुए थे और वह भी दुकान के कमरे के नवीकरण के बाद और उसमें एक

2. (2005) 13 एससीसी 145

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्विधत प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"

शटर लगाने के बाद किया गया था। यदि ऐसा है, तो अपीलकर्ता भी धारा 20 (4) के संरक्षण के हकदार होंगे, क्योंकि 100 रुपये प्रति माह की दर से बकाया स्वीकृत किराए को किरायेदार द्वारा अधिनियम के ऐसे प्रावधान के तहत निर्धारित समय के भीतर विधिवत जमा कर दिया गया था।

14. अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री उनियाल ने कथित मामले के साथ समानता निकालने की कोशिश की और यह तर्क देंगे कि वर्तमान मामले में भी किरायेदार स्वीकृत किराया जमा कर रहा है। हालांकि, जैसा कि हम पहले ही देख चुके हैं कि दोनों मामलों के तथ्य पूरी तरह से अलग हैं। इसलिए उपर्युक्त मामले का वर्तमान मामले में कोई उपयोग नहीं है।

15. इसलिए हमें अपील में कोई औचित्य नहीं मिलता है, जो एतद्द्वारा खारिज की जाती है। सभी अंतरिम आदेश निरस्त हो जाएंगे।

.....
[न्यायमूर्ति अनिरुद्ध बोस]

.....
[न्यायमूर्ति सुधांशु धूलिया]

नई दिल्ली,

05 अप्रैल 2023.

उद्घोषणा

"क्षेत्रीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के अपनी भाषा में समझने हेतु निर्बंधित प्रयोग के लिये है और किसी अन्य उद्देश्य के लिये प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और सरकारी उद्देश्यों के लिये, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक माना जायेगा तथा निष्पादन और कियान्वयन के उद्देश्यों के लिये मान्य होगा।"