

ट्रक चलाना. यह माना गया कि उसके पास ट्रक चलाने का लाइसेंस नहीं था। मौजूदा मामले में ऐसी स्थिति नहीं है।

(6) कोई अन्य मुद्दा नहीं उठाया गया है।

(7) उपरोक्त के मद्देनजर, हम इस अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हैं, परिणामस्वरूप, इसे अस्थायी रूप से खारिज कर दिया जाता है। कोई लागत नहीं।

आर.एन.आर

न्यायमूर्ति वीएस अग्रवाल के समक्ष

एम/एस आशीष एंटरप्राइजेज और अन्य,-याचिकाकर्ता

बनाम

एम/एस कोचर इंडस्ट्रीज और अन्य,-प्रतिवादी

CR. No. 890 of 1998

23 अप्रैल, 1999

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973- उप-किराए पर देना - कब्जे में तीसरा व्यक्ति - स्वतंत्र स्वामित्व का दावा करने वाला ऐसा व्यक्ति - मूल किरायेदार किरायेदारी जारी रखने से इनकार कर रहा है - उप-किराए पर देने का अनुमान।

निर्धारित किया गया कि प्रतिवादी नंबर 2 मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स को दी गई थी। माना जाता है कि, मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स मुकदमे की संपत्ति में किसी किरायेदारी अधिकार का दावा नहीं करता है। यह याचिकाकर्ता ही हैं जो उसमें किरायेदारी के अधिकार का दावा कर रहे हैं। यह पाया गया कि याचिकाकर्ता मकान मालिक के किरायेदार नहीं हैं। उनके पक्ष में ऐसी कोई किरायेदारी नहीं बनाई गई थी। एक बार जब कोई तीसरा व्यक्ति स्वतंत्र स्वामित्व का दावा करता है और किरायेदार किसी भी अधिकार का दावा नहीं करता है, तो सबलेटिंग या कब्जे से अलग होने के निष्कर्ष स्पष्ट हैं। यह सर्वमान्य सिद्धांत पर आधारित है कि किरायेदार और तीसरे व्यक्ति के बीच किसी भी समझौते के लिए मकान मालिक अजनबी होगा। तीसरा व्यक्ति उक्त किरायेदार मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स को बाहर कर स्वतंत्र स्वामित्व स्थापित कर रहा है। एक बार ऐसा होने पर, यह उचित रूप से माना गया कि बेदखली का आधार कि वाद की संपत्ति को उप-किराए पर दे दिया गया है, स्पष्ट रूप से स्थापित है।

विद्वान विचारण न्यायालय और विद्वान अपीलीय प्राधिकारी से भिन्न दृष्टिकोण अपनाने का कोई आधार नहीं है।

(पैरा 21)

याचिकाकर्ताओं के वकील एमएस कोहली के साथ वरिष्ठ वकील आइके मेहता

एलके सिंहल, प्रतिवादियों के वकील

निर्णय

न्यायमूर्ति वीएस अग्रवाल,

(1) वर्तमान पुनरीक्षण याचिका मेसर्स आशीष एंटरप्राइजेज और एक अन्य द्वारा दायर की गई है, जिसे इसके बाद "याचिकाकर्ता" के रूप में वर्णित किया गया है, जो विद्वान किराया नियंत्रक, फरीदाबाद द्वारा दिनांक 26 मई, 1994 को पारित आदेश और विद्वान अपीलीय प्राधिकरण, फरीदाबाद के आदेश के खिलाफ निर्देशित है। दिनांक 21 जनवरी, 1998। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने विद्वान किराया नियंत्रक के आदेश की पुष्टि की थी, इसलिए, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका।

(2) प्रासंगिक तथ्य यह हैं कि मेसर्स कोचर इंडस्ट्रीज, प्रतिवादी नंबर 1, ने विवाद में संपत्ति के संबंध में बेदखली याचिका दायर की थी। विवादित संपत्ति एक फ़ैक्टरी शेड बताई गई है। प्रतिवादी नंबर 1 ने तर्क दिया कि मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स विवाद में संपत्ति में किरायेदार है। वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के उद्देश्यों के लिए, यह कहना पर्याप्त है कि यह दावा किया गया था कि उक्त संपत्ति प्रतिवादी नंबर 1 मकान मालिक की सहमति के बिना याचिकाकर्ताओं को उप-किराए पर दे दी गई है। बेदखली के अन्य आधार इस न्यायालय में नहीं रखे गए हैं।

(3) प्रतिवादी संख्या 2, कथित किरायेदार, ने बेदखली की याचिका का विरोध किया। इसमें दावा किया गया कि याचिका गलत इरादे से दायर की गई है। प्रतिवादी-मकान मालिक साफ हाथों से अदालत में नहीं आया है। कई साल पहले प्रतिवादी नंबर 2, कथित किरायेदार, ने संपत्ति खाली कर दी थी। इस प्रकार, प्रतिवादी नंबर 2 ने दलील दी कि वह किरायेदार नहीं रह गया है और प्रतिवादी नंबर 1 और प्रतिवादी नंबर 2 के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध नहीं है। इस बात से इनकार किया गया कि विवाद में संपत्ति उप-किराए पर दी गई थी याचिकाकर्ताओं को। एक याचिका दायर की गई थी कि यह याचिकाकर्ता ही थे जो विवाद में संपत्ति में किरायेदार थे।

(4) याचिकाकर्ताओं ने अपना लिखित बयान भी दाखिल किया था और बेदखली याचिका का विरोध किया था। उन्होंने यह भी दलील दी कि वे प्रतिवादी नंबर 1 के सीधे किरायेदार थे। प्रतिवादी नंबर 1 उनसे किराया स्वीकार कर रहा था। प्रतिवादी नंबर 1 को यह आरोप लगाने से रोका जाना चाहिए कि याचिकाकर्ता संपत्ति में उप-किरायेदार थे। तदनुसार, इस बात से इनकार किया गया कि संपत्ति को याचिकाकर्ताओं के साथ उप-किराए पर दिया गया है या अलग कर दिया गया है।

(5) मुद्दे तय किए गए और सबूत पेश किए गए। विद्वान किराया नियंत्रक और विद्वान अपीलीय प्राधिकारी दोनों ने माना कि संपत्ति, वास्तव में प्रतिवादी नंबर 2 को दी गई थी। वह उसमें किरायेदार बना रहा। याचिकाकर्ता खुद को स्वतंत्र बताते हैं

शीर्षक और, इसलिए, उक्त संपत्ति का उप-किरायेदार माना जाना चाहिए। तदनुसार बेदखली का आदेश पारित किया गया और विद्वान अपीलीय प्राधिकारी द्वारा इसकी पुष्टि की गई।

(6) पहला और सबसे महत्वपूर्ण सवाल यह है कि क्या याचिकाकर्ता प्रतिवादी नंबर 1 के प्रत्यक्ष किरायेदार थे। जैसा कि पहले ही तथ्यों का विवरण देते समय ऊपर बताया गया है, याचिकाकर्ताओं द्वारा स्थापित मामला यह था कि पहले प्रतिवादी नंबर 1 के प्रत्यक्ष किरायेदार थे। 2 किरायेदार था, इसने अपने किरायेदारी अधिकार त्याग दिए और याचिकाकर्ताओं को किरायेदार के रूप में स्वीकार कर लिया गया। वे सीधे प्रतिवादी नंबर 2 को किराए का भुगतान कर रहे हैं। हालांकि ऐसा आरोप लगाया जा रहा है, याचिकाकर्ताओं के साथ-साथ प्रतिवादी नंबर 2 को विशेष रूप से उस तारीख का उल्लेख करने में शर्म आ रही थी जब प्रतिवादी नंबर 2 के किरायेदारी अधिकारों को आत्मसमर्पण कर दिया गया था और याचिकाकर्ताओं को प्रत्यक्ष किरायेदारों के रूप में लिया गया था। लिखित बयान स्पष्ट रूप से मौन थे। उन्होंने दूसरे पक्ष और न्यायालय को अनुमान लगाते हुए छोड़ दिया। निष्कर्ष स्पष्ट हैं और विद्वान किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निकाले गए हैं। इसका आशय यह था कि याचिकाकर्ता और प्रतिवादी नंबर 2 विशिष्ट दावे करके इस बात को स्पष्ट नहीं करना चाहते थे। दलीलों को यथासंभव अस्पष्ट रखकर, वे बाद में इसका लाभ उठाना चाहते थे।

(7) प्रतिवादी नंबर 1 और 2 के बीच, एक किराया समझौता एक्ज़िबिट अल था। इससे पता चलता है कि संपत्ति प्रतिवादी नंबर 2 को किराए पर दी गई थी। शर्तों में से एक यह थी कि प्रतिवादी नंबर 2 संपत्ति के किसी भी हिस्से को आवंटित, हस्तांतरित या उप-किराए पर नहीं देगा। याचिकाकर्ताओं की ओर से इस तथ्य पर दृढ़ता से भरोसा किया गया था कि उन्हें सीधे किरायेदारों के रूप में स्वीकार किया गया था और वे पत्रों एक्ज़िबिट RX और एक्ज़िबिट RY पर भरोसा करते थे जो याचिकाकर्ताओं की ओर से प्रतिवादी नंबर 1 को भेजे गए थे। उक्त पत्र इस प्रकार हैं:-

“प्रदर्शनी RX

आशीष एंटरप्राइज

गुणवत्तापूर्ण इंजीनियरिंग सामग्री के निर्माता और सामान्य ऑर्डर आपूर्तिकर्ता।

रजि. कार्यालय एवं कारखाना

(91) औद्योगिक एस्टेट, सेक्टर 6, फ़रीदाबाद-121002 (हरियाणा)

संदर्भ क्रमांक ----- दिनांकित 23-1-81

को

श्री एसएस कोचर,
(27) वेस्ट पटेल नगर,
नई दिल्ली।

प्रिय महोदय,

कृपया रु. 611568 और 611569 वाले चेक स्वीकार करें। मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स की ओर से दिसंबर, 1980 और जनवरी, 1981 के महीने के लिए किराए के रूप में 2000 प्रत्येक (प्रत्येक दो हजार) भारतीय स्टेट बैंक, फ़रीदाबाद से निकाले गए।

कृपया हमें हमारे रिकॉर्ड के लिए इसकी रसीद भेजें।

धन्यवाद,

आपका विश्वासी,

एसडी/-(सुपाठ्य नहीं)

“प्रदर्शनी आरवाई”

संदर्भ सं.

दिनांकित

14.1.81

को

मैसर्स कोचर इंडस्ट्रीज,
दिल्ली।

प्रिय महोदय,

कृपया भारतीय स्टेट बैंक, फ़रीदाबाद से रु. 611564, 611565, 611566 और 611567 नंबर के चेक स्वीकार करें। मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स की ओर से अगस्त, सितंबर, अक्टूबर और नवंबर, 1980 के महीनों के लिए किराए के रूप में 2000-00 (प्रत्येक दो हजार)।

धन्यवाद

आपका विश्वासी,

केलिए आशीष एंटरप्राइज़,

एसडी/-

प्रबंधक

(8) यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि किराया याचिका प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा भेजा गया था, लेकिन वे मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स यानी प्रतिवादी संख्या 2 की ओर से भेजे जा रहे थे, जिनके बारे में मकान मालिक ने किरायेदार होने का दावा किया था। इससे स्पष्ट पता चलता है कि किरायेदारी प्रतिवादी नंबर 2 के पास रही।

(9) इसी तरह, एक्ज़िबिट RZ 4 सितंबर, 19 का एक पत्र है जो कथित किरायेदार मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 मकान मालिक को लिखा गया है। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:-

“ एक्ज़िबिट RZ

प्रिय महोदय,

जब से हमने उपरोक्त प्लॉट में एक शेड किराए पर लिया है तब से हम पानी और सीवर बिल का भुगतान कर रहे हैं। एक जल मीटर सामान्य होने के कारण, आपका दूसरा किरायेदार पानी और सीवर/सुविधाओं का उपयोग कर रहा है। हमने पहले ही आपके अन्य किरायेदारों से पानी के बिल में अपना हिस्सा देने का अनुरोध किया है लेकिन उन्होंने साफ़ इनकार कर दिया। हमने आपको मौखिक रूप से सूचित किया है लेकिन हमें खेद है कि आपकी ओर से कोई कार्रवाई नहीं की गई।

अब कुल तीन लाख रुपये बकाया है. 5436.'50 हमने भुगतान रोक दिया और कनेक्शन काट दिया गया। अब कोई अन्य विकल्प न होने पर हम बकाया राशि चुकाकर दोबारा कनेक्शन ले रहे हैं। उपरोक्त राशि का आधा हिस्सा आपके अन्य किरायेदार द्वारा उपयोग की जाने वाली सुविधाओं की लागत के लिए आपके खाते से डेबिट किया जाएगा। हालाँकि, इसे आपको देय किराए से समायोजित किया जाएगा, कृपया ध्यान दें। कृपया यह भी ध्यान दें कि आपने शटर और छत के रिसाव की मरम्मत के लिए कोई कष्ट उठाया है। कृपया आवश्यक मरम्मत की व्यवस्था करें, अन्यथा

हम इसकी मरम्मत कराएंगे और इसका खर्च आपके किराए से समायोजित किया जाएगा।

धन्यवाद,

आपका विश्वासी,

केलिए पीयूष आर्ट प्रिंटर्स

(10) यह वह फिर से दिखाता है कि यह एक प्रतिवादी 2 नंबर था। 2(जो खुद को संपत्ति में किरायेदार होने का दावा करता है। याचिकाकर्ताओं के लिए अब यह दावा करना संभव नहीं है कि, वास्तव में, उन्हें किरायेदार के रूप में स्वीकार किया गया था। इस तथ्य को पत्र की प्रति से उचित समर्थन मिलता है। ; एक्ज़िबिट A-2दिनांक 6 मार्च, 1984। यह प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा लिखा गया था, जिसे मकान मालिक ने किरायेदार होने का दावा किया था। यह फिर से दिखाता है कि यह प्रतिवादी संख्या 2 था जो मकान मालिक-प्रतिवादी संख्या को किराया दे रहा था। 1. इसमें इस बात का भी समर्थन है कि चेक उक्त किरायेदार मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स से लाइसेंस राशि के रूप में प्राप्त किया गया है, न कि याचिकाकर्ताओं से। प्रतिवादी संख्या 2 मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स द्वारा जारी किए गए अन्य चेक भी दिए गए थे। मकान मालिक को जो एक्ज़िबिट A-9 से A-18 तक हैं। इन सभी जांचों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि उक्त किरायेदार प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा मकान मालिक प्रतिवादी को किराया भी भुगतान किया जा रहा था।

नंबर 1. यह तर्क उठाया गया कि, वास्तव में, याचिकाकर्ताओं को किरायेदार के रूप में स्वीकार किया गया था, इसलिए यह ताश के पत्तों की तरह जमीन पर गिर गया।

(11) उस घटना में मजबूत निर्भरता इस तथ्य पर रखी गई थी कि याचिकाकर्ताओं द्वारा प्रतिवादी नंबर 1 को कुछ भुगतान किए गए थे और इसलिए, यह माना जाना चाहिए कि प्रतिवादी नंबर 1 ने याचिकाकर्ताओं को किरायेदारों के रूप में स्वीकार किया था। अपने तर्क को पुष्ट करने के लिए, विद्वान वकील ने नेति और अन्य बनाम राम किशन और अन्य (1) के मामले में इस न्यायालय के फैसले का हवाला दिया। यह माना गया था कि किराए का भुगतान सबसे महत्वपूर्ण परिस्थितियों में से एक है जिससे मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते के बारे में अनुमान लगाया जा सकता है। वास्तव में, ऐसा ही है, लेकिन केवल किराए का भुगतान यह स्थापित नहीं करता है कि इसने पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का रिश्ता बना दिया है। यह स्थापित करना होगा कि संपत्ति में हेराफेरी करने का इरादा है। एक बार जब उक्त इरादा गायब हो जाता है, तो केवल समय-समय पर भुगतान करना और नियमित रूप से नहीं करना याचिकाकर्ताओं को किरायेदार नहीं बना देगा। जैसा कि पहले ही ऊपर बताया जा चुका है, किराए का भुगतान मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स की ओर से किया जा रहा था, न कि याचिकाकर्ताओं की ओर से। इस प्रकार, मकान मालिक ने केवल मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स, जो किरायेदार था, की ओर से किराया स्वीकार किया। इसलिए, उक्त तर्क को बलहीन होने से खारिज किया जाना चाहिए।

(12) इस स्थिति का सामना करते हुए यह आग्रह किया गया था कि मकान मालिक लंबे समय तक चुप रहे और याचिकाकर्ता वहां काम कर रहे हैं। यह यह दर्शाने वाली परिस्थिति है कि याचिकाकर्ताओं को प्रत्यक्ष किरायेदार माना जाना चाहिए। तर्क को केवल अस्वीकार करने के लिए कहा गया है। एक बार किसी को खत्म करने का कोई इरादा नहीं है, उस स्थिति में केवल इसलिए कि याचिकाकर्ता कब्जे में आ गए और मकान मालिक की ओर से कार्रवाई शुरू करने में देरी हुई, इससे याचिकाकर्ता सीधे किरायेदार नहीं बन जाएंगे। पुनरावृत्ति के जोखिम पर यह बताना होगा कि किराया भी हमेशा मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स की ओर से स्वीकार किया जाता था और यह पूरे भवन की स्थापना को नकारात्मक बनाता है क्योंकि मामले के तथ्य समय बीतने को किरायेदारी का अधिकार बनाने के रूप में लिया जाना चाहिए।

(13) इसने विद्वान वकील को यह आग्रह करने के लिए प्रेरित किया कि याचिकाकर्ता नंबर 1 का प्रबंधन श्रीमती अरुणा लूथरा, प्रतिवादी नंबर 2 की पत्नी द्वारा किया जाता है। चूंकि वह उक्त किरायेदार की पत्नी है, इसलिए प्रश्न में संपत्ति का कोई उप-किरायेदारी नहीं माना जाना चाहिए। न्यायालय का ध्यान संगरूर के बलदेव कृष्ण बनाम राजा राम और अन्य (2) के मामले में इस न्यायालय के फैसले की ओर आकर्षित किया गया था। उद्धृत मामले में, मकान मालिक द्वारा निष्पादित लेख के अनुसार, कथित उप-किरायेदार के पिता प्रत्यक्ष किरायेदार थे। इस तथ्य का समर्थन मौखिक साक्ष्यों द्वारा किया गया। उक्त उप किरायेदार के नाम पर विद्युत कनेक्शन दिया गया था। उनका

- (1) 1991 आर.एल.जे. 134
- (2) 1985 एच.आर.आर 470

संपत्ति कर रजिस्टर से कब्जा साबित हुआ। यह माना गया कि यह सबलेटिंग का मामला नहीं है।

(14) संक्षिप्त तथ्यों से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि वे उस मामले की विशिष्ट स्थिति तक

ही सीमित थे जो इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए आया था। यह ऐसा मामला नहीं है जहां उप-किरायेदार संपत्ति में किसी स्वतंत्र स्वामित्व का दावा कर रहा था। इसलिए, इससे याचिकाकर्ताओं को मदद नहीं मिलेगी।

(15) इसी तरह, सुभाष चंदर बनाम सुरिंदर सिंह और अन्य (3) के मामले में, तथ्य यह थे कि मकान मालिक ने आरोप लगाया था कि उसने संपत्ति को एक विशेष किरायेदार को किराए पर दे दिया था, जिसने इसे आगे भी किराए पर दे दिया था। मकान मालिक ने कई वर्षों तक शांत रखा था। इस न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला था कि एक दिखावटी लेन-देन की प्रवृत्ति पैदा की गई थी और परिणामस्वरूप सबलेटिंग साबित नहीं हुई थी। वर्तमान मामले में, यह आरोप नहीं लगाया जा रहा है कि कोई दिखावटी लेनदेन किया गया था। इसका परिणाम यह होगा कि याचिकाकर्ता उद्धृत निर्णय के तर्क और तर्क का लाभ नहीं उठा सकेंगे।

(16) इस स्तर पर, रघबीर सिंह बनाम रशम सिंह और अन्य (4) के मामले में इस न्यायालय के फैसले का संदर्भ दिया गया। उद्धृत मामले में, कथित उप-किरायेदार, किरायेदार का भाई था जो एक आपराधिक मामले में अपनी गिरफ्तारी से बचने के लिए भूमिगत हो गया था और उसका भाई संपत्ति का कारोबार कर रहा था। यह माना गया कि किरायेदार की ओर से खुला कृत्य किया गया था और इस प्रकार उप-किराए पर नहीं दिया जा सकता था।

(17) यदि कानून का सिद्धांत तय हो या तथ्यों में पूर्ण समानता हो तो एक मिसाल एक अच्छी न्यायिक मिसाल है। उद्धृत मामले से पता चलता है कि यह एक अनोखी स्थिति तक ही सीमित था जहां किरायेदार दूसरे व्यक्ति को संपत्ति का कब्जा सौंपे बिना भूमिगत हो गया था। इसलिए, न्यायालय ने यह निष्कर्ष दर्ज किया कि सबलेटिंग नहीं की जा सकती। यहां ऐसा नहीं है।

(18) इसके विपरीत, इस सिद्धांत को एक कार्यकारी नियम के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि करीबी रिश्तेदारों के बीच उप-किराए पर काम नहीं किया जा सकता है। मेसर्स शालीमाफ टार प्रोडक्ट्स लिमिटेड बनाम एचसी शर्मा और अन्य (5) के मामले में सुप्रीम कोर्ट ने कहा कि सबलेटिंग के लिए कानूनी कब्जे का हिस्सा होना चाहिए। फैसले के पैराग्राफ 16 में, सुप्रीम कोर्ट ने निम्नानुसार कहा: -

“कानूनी प्रस्ताव में कोई विवाद नहीं है कि कानूनी कब्जे का विभाजन होना चाहिए। कानूनी कब्जे का विभाजन

- (3) 1994 एच.आर.आर 524
- (4) 1998 एच.आर.आर 406
- (5) ए.आई.आर 1988 एस.सी 145

इसका मतलब है कब्जे के साथ दूसरों को शामिल करने का अधिकार और बाहर करने का अधिकार भी। हमारी राय में यह तथ्य की बात है। इस मामले में, यह पाया गया कि उप-पट्टेदार आरसी अब्रोल एंड कंपनी प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में कब्जा का अधिकार था। लिमिटेड और वास्तव में बाहर करने का अधिकार, जैसा कि इस तथ्य के विवरण से प्रतीत होता है कि कंपनी परिसमापन में चली गई है और आधिकारिक परिसमापक ने परिसमापक की ओर से परिसर पर कब्जा कर लिया है और यह इस आधार पर होना चाहिए कि यह संपत्ति थी कंपनी से संबंधित। मामले के उपरोक्त दृष्टिकोण में हम इस प्रस्ताव को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि कोई सबलेटिंग नहीं हुई थी।”

(19) इसी प्रकार, केहर सिंह बनाम यशपाल और अन्य (6) के मामले में कथित उप-किरायेदार किरायेदार का बेटा था। यह मानने के अलावा कि सर्वोच्च न्यायालय तथ्य की समवर्ती खोज में हस्तक्षेप नहीं करेगा, उपरोक्त सिद्धांत को स्वीकार नहीं किया गया था।

(20) वर्तमान मामले के तथ्यों के अधिक करीब राम सरन बनाम प्यारे लाई और अन्य के मामले में सुप्रीम कोर्ट का निर्णय है (7) इसमें, किरायेदार ने मकान मालिक की सहमति के बिना पंजीकृत सोसायटी के पक्ष में अपना किरायेदारी अधिकार आत्मसमर्पण कर दिया था। यह माना गया कि पंजीकृत सोसायटी के नाम पर किरायेदार द्वारा दिए गए किराए की स्वीकृति मात्र कानूनी और वैध उप-किरायेदारी नहीं होगी। यह दलील कि किराया स्वीकार कर लिया गया था और इसलिए, उप-किरायेदारी का ज्ञान था और इसे उप-किरायेदारी माना जाना चाहिए, खारिज कर दिया गया। एलआरएस द्वारा मोहम्मदकासम हाजी गुलामभाई बनाम बेकराली फ़तेहली (मृत) के मामले में कोई अलग स्थिति नहीं थी। (8) उद्धृत मामले में, संपत्ति किराये पर दी गई थी। एकमात्र मालिक किरायेदार ने अपने चार बेटों के साथ साझेदारी की। बाद में उन्होंने साझेदारी से संन्यास ले लिया। उन्हें नई साझेदारी से कोई सरोकार नहीं था। किरायेदार के पास वास्तविक भौतिक कब्जा नहीं था। अन्य किरायेदारों के बेटे थे, लेकिन यह माना गया कि यह संपत्ति को दूसरे किराए पर देना था।

(21) वर्तमान मामले के तथ्यों पर एक बार फिर लौटते हुए स्थिति का दोबारा विश्लेषण किया जा सकता है। ऊपर यह पहले ही पाया जा चुका है कि संपत्ति प्रतिवादी नंबर 2 मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटेर्स को किराए पर दी गई थी। माना जाता है कि, मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटेर्स मुकदमे की संपत्ति

में किसी किरायेदारी अधिकार का दावा नहीं करता है। यह याचिकाकर्ता ही हैं जो उसमें किरायेदारी के अधिकार का दावा कर रहे हैं। यह पाया गया कि याचिकाकर्ता मकान मालिक के किरायेदार नहीं हैं। उनके पक्ष में ऐसी कोई किरायेदारी नहीं बनाई गई थी। एक बार कोई तीसरा व्यक्ति स्वतंत्र स्वामित्व का दावा करता है और किरायेदार दावा नहीं करता है

- (6) ए.आई.आर 1990 एस.सी 2212
- (7) ए.आई.आर 1996 एस.सी 2361
- (8) (1998) 7 एस.सी .सी 608

किसी भी अधिकार, उपकिराए पर देने या कब्ज़ा छोड़ने के निष्कर्ष स्पष्ट हैं। यह सर्वमान्य सिद्धांत पर आधारित है कि किरायेदार और तीसरे व्यक्ति के बीच किसी भी समझौते के लिए मकान मालिक अजनबी होगा। तीसरा व्यक्ति उक्त किरायेदार मेसर्स पीयूष आर्ट प्रिंटर्स को बाहर कर स्वतंत्र स्वामित्व स्थापित कर रहा है। एक बार ऐसा होने पर, यह उचित रूप से माना गया कि बेदखली का आधार कि वाद की संपत्ति को उप-किराए पर दिया गया है, स्पष्ट रूप से स्थापित है। विद्वान विचारण न्यायालय और विद्वान अपीलीय प्राधिकारी से भिन्न दृष्टिकोण अपनाने का कोई आधार नहीं है।

(22) पिछले कुछ वर्षों से, पुनरीक्षण याचिका अवश्य ही खारिज कर दी गई है। याचिकाकर्ताओं को हस्तांतरित संपत्ति खाली करने के लिए एक महीने का समय दिया जाता है।

एस.सी.के

न्यायमूर्ति जवाहर लाल गुप्ता और एनसी खिची के समक्ष

जगन नाथ शर्मा और अन्य,-याचिकाकर्ता

बनाम

केंद्रीय प्रशासनिक न्यायाधिकरण, चंडीगढ़ एवं अन्य,-प्रतिवादी।

C.W.P. No. 18195 of 1998

30 नवंबर, 1998

भारत का संविधान, 1950—अनुच्छेद . 14 और 226—सरकारी आवास (चंडीगढ़ प्रशासन सामान्य पूल) आवंटन नियम, 1996—आरएलएस। 4(2) और 11 (सी).-सरकारी आवास का आवंटन-सरकारी सेवा में व्यक्ति अपने सरकारी, सेवा से सेवानिवृत्त होने वाले आधिकारिक पिता को आवंटित आवास के आवंटन का दावा नहीं कर सकता-आवंटन विरासत की प्रणाली द्वारा शासित नहीं होता है और बेटा है वह अपने पिता को आवंटित मकान का उत्तराधिकारी बनने का हकदार नहीं है - केवल इसलिए कि पहले के मामलों में इस तरह के आवंटन किए गए थे, इससे भेदभाव को बढ़ावा नहीं मिलेगा क्योंकि किसी प्राधिकारी को अवैधता बनाए रखने के लिए मजबूर नहीं किया जा सकता है - केवल इसलिए कि बेटे ने मकान किराया भत्ता का दावा नहीं किया है उसके पिता को आवंटन की मुद्रा उसे आउट-ऑफ-टर्न आवंटन का अधिकार नहीं देगी - आउट-ऑफ-टर्न आवंटन का दावा नियम 11 (सी) के अनुसार किया जा सकता है - आउट-ऑफ-टर्न आवंटन की रियायत को स्वीकार्य बनाया गया है पति या पत्नी, पुत्र नहीं - प्रावधान सार्वजनिक हित में नीति पर आधारित होने के कारण भेदभाव रहित है और संविधान के दायरे में है - आरएल का अधिकार। 4(2) को भी बरकरार रखा।