वी. एस. अग्रवाल, जे. के समक्ष

उमराओ पुत्राण नानाग राम , नारनौल के निवासी,-याचिकाकर्ता

बनाम

एसएमटी। न्यूनतम और अन्य,-उत्तरदाता

1998 का सिविल संशोधन सं. 2355

निर्णय की तिथि 3 अगस्त, 1990

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम 1973- धारा 13 और *15- सबलेटिंग- उपकिरायेदार क़ब्ज़े में पाया गया- अनुमान में पाया गया- तथ्य- जूरी का खंडन- ऑफ- फाइंडिंग- पुनरीक्षण न्यायालय का क्षेत्राधिकार - पिता का सेवानिवृत्त बेटा व्यवसाय कर रहा है- पुत्र अलग रह* रहा *है- क्या सबलेटिंग* साबित *हुई -*

अभिनिर्धारित किया गया कि, परिसर को खाली करने के मामले में, मकान मालिक किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच किसी भी समझौते के लिए एक अजनबी होने के नाते आम तौर पर किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच सटीक समझौते को नहीं जानता होगा।अगर किसी तीसरे व्यक्ति के पास विर्तिक संपत्ति की कब्जा हो, तो उस प्रस्तावना की जाती है कि संपत्ति का उपकिराया किया गया है, जब तक किरायेदार द्वारा तीसरे व्यक्ति के पास कब्जा की व्याख्या नहीं होती।

(पैरा 14)

यह अभिनिर्धारित करते हुए कि, निचले न्यायालयों द्वारा अभिलिखित तथ्य के निष्कर्ष अभिलेख पर साक्ष्य पर समर्थनीय हैं, पुनरीक्षण न्यायालय को, वास्तव में, साक्ष्य का एक स्वतंत्र पुनर्मूल्यांकन शुरू करने और अपने स्वयं के निष्कर्ष को प्रतिस्थापित करने के लिए अनिच्छुक होना चाहिए, जब तक कि अभिलेख पर साक्ष्य निम्न न्यायालय द्वारा पहुँचाए गए साक्ष्य को स्वीकार और समर्थित करता है।

(पैरा 11)

यह पाया गया हे कि, यह भू-स्वामी-प्रत्यर्थियों के साक्ष्य में है कि याचिकाकर्ता भी दुकान पर जा रहा था।मान लीजिए, वह बूढ़ा हो गया है।इस प्रकार, उसे कानूनी कब्जे में लिया जाना चाहिए।ऐसा नहीं है कि उन्होंने अपने बेटे को व्यवसाय जारी रखने की अनुमति देते हुए खुद को पूरी तरह से वंचित कर लिया है।एक बार जब वह कानूनी कब्जे में हो जाता है जैसा कि सबूतों से स्पष्ट है क्योंकि वह दुकान का दौरा करना जारी रखता है और जिस व्यक्ति को व्यवसाय करते हुए पाया जाता है वह कोई और नहीं बल्कि उसका बेटा था, तो सबलेटिंग का अनुमान लगाने की अनुमति नहीं होगी।

(पैरा 23)

जे. एस. मलिक, याचिकाकर्ता *के वकील*

अशोक अग्रवाल, विकास बहल के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता, *प्रतिवादी 1 और 2 के लिए अधिवक्ता।*

निर्णय

वी. एस. अग्रवाल, जे.

(1) उमराव याचिकाकर्ता ने विद्वत किराया नियंत्रक, नारनौल, दिनांक नवंबर 1992 और विद्वत अपीलीय प्राधिकरण, नारनौल, दिनांक 2 मई 1998 द्वारा पारित आदेश के खिलाफ निर्देशित वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की है।विद्वान किराया नियंत्रक ने याचिकाकर्ता के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया था।विद्वत अपीलीय प्राधिकरण द्वारा अपील को खारिज कर दिया गया था।

(2) प्रासंगिक तथ्य यह है कि याचिकाकर्ता दुकान में किरायेदार है।प्रतिवादीगण जो मकान मालिक हैं, उन्होंने बेदखली याचिका दायर की।वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के निपटारे के लिए प्रासंगिक बेदखली का आधार और जिसे विद्वत किराया नियंत्रक और विद्वत अपीलीय प्राधिकरण का पक्ष मिला, वह यह है कि मकान मालिकों के अनुसार, याचिकाकर्ता जो एक किरायेदार है, ने संपत्ति को रघबीर प्रतिवादीगण (अब मृत और पुनरीक्षण याचिका में प्रतिवादीगण संख्या 3 से 5 द्वारा प्रतिनिधित्व किया गया है) को उपकिराये पर दे दी है।रघबीर याचिकाकर्ता का बेटा था।बेदखली याचिका का विरोध किया गया था।यह खंडन किया गया कि प्रश्नचिन्हित संपत्ति को उपकिराया दिया गया है या कि

क़ब्ज़ा उसके पुत्र रघुबीर को दिलाया गया है। मांगकर्ता का दावा था कि उनका पुत्र सूट स्थल पर कोई साइकिल मरम्मत का व्यापार नहीं कर रहा था।

(3) विद्वान किराया नियंत्रक ने मुद्दों को तैयार किया था और उक्त विवाद के संबंध में यह निष्कर्ष निकाला था कि यह याचिकाकर्ता का बेटा था जो विचाराधीन संपत्ति में व्यवसाय कर रहा था।स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट पर भरोसा किया गया कि यह याचिकाकर्ता का बेटा था जो सूट परिसर में काम करता पाया गया था।विद्वत किराया नियंत्रक ने अभिनिर्धारित किया कि जब कोई तीसरा व्यक्ति कब्जे में होता है और याचिकाकर्ता और उसके सीनेटर दोनों अलग-अलग गड़बड़ कर रहे होते हैं, तो यह सबलेटिंग का मामला होता है।बेदखली का आदेश पारित किया गया।

(4) याचिकाकर्ता ने एक अपील को प्राथमिकता दी।अपीलीय प्राधिकरण ने भारत सेल्स लिमिटेड बनाम भारतीय जीवन बीमा निगम (1) *के मामले में उच्चतम* न्यायालय *के फैसले पर भरोसा किया और* आगे कहा कि यह याचिकाकर्ता का बेटा था जो मुकदमे की संपत्ति में व्यवसाय कर रहा था।याचिकाकर्ता अपने बेटे से अलग रहता था।स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट पर कार्रवाई करते हुए, यह निष्कर्ष निकाला गया कि किराया नियंत्रक के निष्कर्ष सही हैं।

(5) उसी से व्यथित, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई है।

(1) 1998 हरियाणा रेंट रिपोर्टर 150

(6) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने शुरू में आग्रह किया कि किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट पर भरोसा करने में गलती कर रहे थे क्योंकि उनके अनुसार, स्थानीय आयुक्त गवाह के रूप में पेश नहीं हुए थे।इस प्रक्रिया में याचिकाकर्ता ने स्थानीय आयुक्त से जिरह करने का अधिकार खो दिया।

(7) विद्वान वकील के तर्क में जो बात गायब है, वह यह है कि, स्वीकार्य रूप से, स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट पर, याचिकाकर्ता ने आपत्तियां दायर की हैं।आपत्तियों पर विचार किया गया और उन्हें खारिज कर दिया गया।इस तथ्य के आधार पर, प्रतिवादीगण के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि एक बार आपत्तियों को खारिज कर दिए जाने के बाद, स्थानीय आयुक्त की जांच करना अनावश्यक हो जाता है और रिपोर्ट को साक्ष्य में पढ़ा जा सकता है।

(8) राजा राम बनाम राम सरूप (2) *के मामले* में *इस न्यायालय ने* इस विवाद पर विचार किया है।यह अभिनिर्धारित किया गया कि न्यायालय द्वारा नियुक्त स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट को साक्ष्य के रूप में पढ़ा जा सकता है और यदि कोई पक्ष इस पर आपत्ति जताता है, तो वह गवाह के रूप में उससे पूछताछ करने के लिए *स्वतंत्र है।इंदर कुमार* जैन *बनाम दुर्गा दास और एक* अन्य (3) के मामले में, *एक स्थानीय* आयुक्त को एकतरफा नियुक्त किया गया था।यह अभिनिर्धारित किया गया था कि एक स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया जा सकता है और उसकी रिपोर्ट पर विचार किया जा सकता है क्योंकि यह नोट किया गया था कि अन्यथा यह मकान मालिक *के लिए* गंभीर *पूर्वाग्रह पैदा करेगा।हुकुम चंद बनाम के मामले में*इस न्यायालय के साथ भी यही दृष्टिकोण प्रचलित था।वित्तीय आयुक्त, हरियाणा, चंडीगढ़ और अन्य (4)।इस न्यायालय के लिए इस संबंध में आगे की जांच करना अनावश्यक हो जाता है क्योंकि, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता ने स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट पर आपत्तियां दायर की थीं।उक्त आपत्तियों को खारिज कर दिया गया था।यह विवाद में नहीं था।एक बार जब याचिकाकर्ता द्वारा दायर आपत्तियों को खारिज कर दिया जाता है, तो उस स्थिति में, याचिकाकर्ता केवल यह दिखाने के लिए सबूत पेश कर सकता है कि जो आग्रह किया जा रहा है वह सही नहीं है।वास्तव में, स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट पर उसके गुण-दोष के आधार पर विचार और जांच की जा सकती थी।व्यापक सिद्धांत में, इस मामले के विशिष्ट तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, इसलिए, याचिकाकर्ता की उक्त याचिका विफल होनी चाहिए।

(9) उस स्थिति का सामना करते हुए, यह तर्क दिया गया कि अपील के लंबित रहने के दौरान, कथित उप-किरायेदार रघबीर की मृत्यु हो गई थी।रघबीर के कानूनी प्रतिनिधियों को शामिल करने के संबंध में कोई आदेश पारित नहीं किया गया था और इसलिए, यह एक प्रक्रियात्मक दोष था।

(2) 1979 पी एल जे 12
(3) 1981 (1) आर. सी. जे. 450

हरियाणा में लागू सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 का आदेश 22 नियम 2-बी निम्नानुसार हैः—

"2-बीःमृतक प्रतिवादी के कानूनी प्रतिनिधियों को अभिलेख पर लाने का कर्तव्य मृतक के उत्तराधिकारियों का होगा न कि उस व्यक्ति का जो अधिवासी है।"

(10) उपरोक्त प्रावधान के अवलोकन से यह बहुत स्पष्ट है कि मृतक के उत्तराधिकारियों का कर्तव्य है कि वे लगाल प्रतिनिधियों को अभिलेख पर लाएं।ऐसा करना उस व्यक्ति का कर्तव्य नहीं है जो स्वतंत्र है।मैसर्स विनोद ट्रेडिंग कंपनी आदि, बनाम के मामले में इस न्यायालय का निर्णय भी इसी प्रभाव से है। सेठ तोला राम आदि (5)।जब याचिकाकर्ता के मृत *बेटे के कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा* ऐसा *कोई आवेदन दायर नहीं किया* गया था, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि याचिकाकर्ता के लिए कोई पूर्वाग्रह बहुत कम है।इसलिए, इन परिस्थितियों में, वह अपने लाभ के लिए इस तर्क को नहीं उठा सकते।

(11) प्रत्यर्थी-मकान मालिकों की ओर से, यह तर्क दिया गया कि विद्वत किराया नियंत्रक और विद्वत अपीलीय प्राधिकरण दोनों ने इस तथ्य का एक समवर्ती निष्कर्ष दिया है कि यह उपकिरायेदारी करने का मामला है और इसलिए, चूंकि साक्ष्य का सही मूल्यांकन है, इसलिए उक्त निष्कर्ष को इस न्यायालय द्वारा परेशान नहीं किया जाना चाहिए।इस संबंध में श्रीमती अमरजीत कौर संधू (मृतक) द्वारा कानूनी प्रतिनिधि बनाम एच. एस. संधू (एक नाबालिग) के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर मजबूत भरोसा रखा गया था। सत्यप्रकाश और अन्य (6)।रिलायंस को आगे श्रीमती के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर रखा गया था। राजबीर कौर और एक अन्य बनाम मेसर्स एस. चोकोसिरी एंड कंपनी (7)।यह निर्णय पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के तहत लिया गया था।उक्त अधिनियम की धारा 15 की उप-धारा (5) के प्रावधान हरियाणा में लागू किराया अधिनियम के प्रावधानों से अलग नहीं हैं।सुप्रीम कोर्ट ने निम्नानुसार निर्णय दिया—

"पुनरीक्षण अधिकारिता का दायरा पुनरीक्षण अधिकारिता प्रदान करने वाले क़ानून की भाषा पर निर्भर करता है।पुनरीक्षण अधिकारिता केवल अपीलीय अधिकारिता का एक हिस्सा है और इसे पूर्ण अपील के बराबर नहीं माना जा सकता है।यद्यपि संशोधन शक्ति-प्रावधान की भाषा पर निर्भर-धारा 151 (या 115?) के तहत संशोधन शक्ति से अधिक व्यापक हो सकती है।सिविल प्रक्रिया संहिता के अनुसार, फिर भी, एक पुनरीक्षण न्यायालय दूसरी या पहली अपील नहीं है।

(5) 1978 वर्तमान विधि पत्रिका (सिविल) पी. बी. और हरियाणा 16.
(6) 1989 (2)आर. सी. आर 197
(7) ए. आई. आर. 1988 एस. सी. 1845.

जब निचली अदालतों द्वारा दर्ज किए गए तथ्यात्मक निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों पर आधारित होते हैं, तो संशोधनात्मक न्यायालय को साक्ष्यों का स्वतंत्र पुनर्मूल्यांकन करने और अपने स्वयं के निष्कर्ष को प्रतिस्थापित करने से वास्तव में अनिच्छुक होना चाहिए, जब तक कि रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्य निचली अदालत द्वारा प्राप्त किए गए साक्ष्यों को स्वीकार और समर्थन करता है। उच्च न्यायालय के संबंध में, हमें डर है कि इसके द्वारा अपने संशोधनात्मक अधिकार क्षेत्र में किए गए प्रयोग की आलोचना की जा सकती है कि निचली अदालत के तथ्यात्मक निष्कर्ष को इस तरह से निपटाया और प्रतिस्थापित नहीं किया जा सकता है कि एक अलग निष्कर्ष पर पहुंचें स्वतंत्र रूप से साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन जैसा कि इस मामले में किया गया था। हमारा विचार है कि परिस्थितियों में, हमें श्री सांघी से सहमत होना चाहिए कि मेसर्स क्वालिटी आइसक्रीम के अनन्य कब्जे के संबंध में समवर्ती निष्कर्ष संशोधन में उलटने योग्य नहीं था। हमारी राय में, दलीलें (ए) और (बी) अच्छी तरह से ली गई हैं और अपीलकर्ताओं के पक्ष में आयोजित होने की आवश्यकता होगी।"

(12) सुप्रीम कोर्ट ने लछमण दास बनाम संतोख सिंह (8) के मामले में दिए गए निर्णय में भी यही दृष्टिकोण अपनाया, जिसमें निष्कर्ष इस प्रकार थे—

"धारा 15(6) के तहत उच्च न्यायालय को संशोधनात्मक शक्ति प्रदान की गई है ताकि वह अधिनियम के तहत पारित किसी आदेश या कार्यवाही की वैधता या औचित्य के संबंध में खुद को संतुष्ट कर सके और उच्च न्यायालय को इस तरह के आदेश को पारित करने का अधिकार देता है जैसा वह उचित समझे। यदि उच्च

न्यायालय को लगता है कि अपीलीय प्राधिकारी के आदेश में कोई भौतिक अनुचितता या अवैधता है, तो उच्च न्यायालय संशोधन में आदेश के साथ हस्तक्षेप करने के लिए उचित होगा। अधिनियम की धारा 15(6) में आने वाली अभिव्यक्ति "इस तरह के आदेश या कार्यवाही की वैधता या औचित्य" के उपयोग से, ऐसा प्रतीत होता है कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि अधिनियम के तहत उच्च न्यायालय की संशोधनात्मक शक्ति सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत शक्ति से अधिक व्यापक है, जो केवल क्षेत्राधिकार तक सीमित है, लेकिन यह इतनी व्यापक भी नहीं है कि अपील के सभी गुणों और विशेषताओं को अपनी तह में समाहित कर ले और बिना किसी निष्कर्ष को दर्ज किए कि इस तरह के निष्कर्ष विकृत हैं या बिना किसी सबूत के आधारित हैं या किसी सतही और औपचारिक दृष्टिकोण के आधार पर, ठीक से प्राप्त तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष को परेशान करते हैं।।यदि उच्च न्यायालय पूर्वोक्त सुप्रसिद्ध सिद्धांतों की उपेक्षा करते हुए इस तरह के समवर्ती तथ्य संबंधी निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने के लिए आगे बढ़ता है, तो यह उच्च न्यायालय की संशोधनात्मक शक्तियों को नियमित अपील की शक्तियों के समान करने के समान होगा, जो अपील और संशोधन के बीच के महीन अंतर को निष्फल कर देगा। ऐसा होने पर, जब तक उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर नहीं पहुंच जाता कि दो निचली अदालतों द्वारा दर्ज किए गए समवर्ती निष्कर्ष पूरी तरह से विकृत और त्रुटिपूर्ण हैं, जो स्पष्ट रूप से अन्यायपूर्ण प्रतीत होते हैं, तब तक कोई हस्तक्षेप नहीं होना चाहिए।

(8) 1995 एच. आर. आर. 380

नियमित अपील की शक्तियों के रूप में उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्तियाँ अपील और पुनरीक्षण के बीच के ठीक अंतर को विफल करती हैं।ऐसा होने पर जब तक उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर नहीं पहुंचता कि नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों द्वारा दर्ज किए गए समवर्ती निष्कर्ष पूरी तरह से विकृत और गलत हैं जो स्पष्ट रूप से 'अन्यायपूर्ण प्रतीत होते हैं तो कोई हस्तक्षेप नहीं होना चाहिए'

(13) इसलिए, यह देखने के लिए सीमित दायरे के साथ आगे बढ़ना चाहिए कि क्या सबूतों को गलत तरीके से पढ़ा जा रहा है या जो निष्कर्ष सामने आए हैं वे बेतुके हैं या नहीं।

(14) यह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि यदि परिसर को उप-विभाजित किया जाता है, तो मकान मालिक, किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच किसी भी समझौते से अनभिज्ञ होने के कारण, आमतौर पर किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच सटीक समझौते को नहीं जान पाएगा। यदि कोई तीसरा व्यक्ति कब्जे में है, तो उस स्थिति में, अदालतों को परिसर की उप-विभाजन का अनुमान लगाने का पूरा अधिकार होगा, जब तक कि तीसरे व्यक्ति के कब्जे को किरायेदार द्वारा स्पष्ट नहीं किया जाता है। श्रीमती राजबीर कौर के मामले (उपरोक्त) में, सुप्रीम कोर्ट ने उक्त सिद्धांत का प्रतिपादन किया था और निष्कर्ष निकाला था कि उप-विभाजन के आधार पर बेदखली के लिए मुकदमे में यदि अनन्य कब्जा स्थापित हो जाता है और किरायेदार का विवरण और लेनदेन की घटना अस्वीकार्य है, तो अदालत इस निष्कर्ष पर आ सकती है कि लेनदेन मौद्रिक विचार को ध्यान में रखते हुए किया गया था। लेकिन सुप्रीम कोर्ट ने यह जोड़ने में जल्दबाजी की कि किरायेदार के लिए इस तथ्य का खंडन करना खुला है। यह आगे निष्कर्ष निकाला गया कि लाइसेंस की आड़ में उप-विभाजन के ऐसे लेनदेन अपनी प्रकृति में ही गुप्त व्यवस्थाएं हैं और अदालत को वैध अनुमान लगाने होते हैं। इसी तरह का दृष्टिकोण सुप्रीम कोर्ट ने मेसर्स भारत सेल्स लिमिटेड बनाम लाइफ इंश्योरेंस कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया (9) के मामले में व्यक्त किया था। उक्त सिद्धांत को दोहराया गया और सुप्रीम कोर्ट ने निम्नानुसार निर्णय दियायह कानून का एक स्थापित सिद्धांत है कि यदि परिसर को उप-विभाजित किया जाता है, तो मकान मालिक, किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच किसी भी समझौते से अनभिज्ञ होने के कारण, आमतौर पर किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच सटीक समझौते को नहीं जान पाएगा। यदि कोई तीसरा व्यक्ति कब्जे में है, तो उस स्थिति में, अदालतों को परिसर की उप-विभाजन का अनुमान लगाने का पूरा अधिकार होगा, जब तक कि तीसरे व्यक्ति के कब्जे को किरायेदार द्वारा स्पष्ट नहीं किया जाता है। श्रीमती राजबीर कौर के मामले (उपरोक्त) में, सुप्रीम कोर्ट ने उक्त सिद्धांत का प्रतिपादन किया था और निष्कर्ष निकाला था कि उप-विभाजन के आधार पर बेदखली के लिए मुकदमे में यदि अनन्य कब्जा स्थापित हो जाता है और किरायेदार का विवरण और लेनदेन की घटना अस्वीकार्य है, तो अदालत इस निष्कर्ष पर आ सकती है कि लेनदेन मौद्रिक विचार को ध्यान में रखते हुए किया गया था। लेकिन सुप्रीम कोर्ट ने यह जोड़ने में जल्दबाजी की कि किरायेदार के लिए इस तथ्य का खंडन करना खुला है। यह आगे निष्कर्ष निकाला गया कि लाइसेंस की आड़ में उप-विभाजन के ऐसे लेनदेन अपनी प्रकृति में ही गुप्त व्यवस्थाएं हैं और अदालत को वैध अनुमान लगाने होते हैं। इसी तरह का दृष्टिकोण सुप्रीम कोर्ट ने मेसर्स भारत सेल्स लिमिटेड बनाम लाइफ इंश्योरेंस कॉरपोरेशन ऑफ इंडिया (9) के मामले में व्यक्त किया था। उक्त सिद्धांत को दोहराया गया और सुप्रीम कोर्ट ने निम्नानुसार निर्णय दिया—

“उप-किरायेदारी या उप-किरायेदारी तब अस्तित्व में आती है जब किरायेदार किरायेदार के आवास का कब्जा पूरी तरह या आंशिक रूप से छोड़ देता है और किसी अन्य व्यक्ति को उसके अनन्य कब्जे में रखता है।यह व्यवस्था स्पष्ट रूप से किरायेदार और उस व्यक्ति के बीच एक आपसी समझौते या समझ के तहत आती है जिसे कब्जा इस तरह से दिया जाता है।इस प्रक्रिया में मकान मालिक को घटनास्थल से बाहर रखा जाता है।बल्कि, दृश्य को मकान मालिक की पीठ के पीछे अधिनियमित किया जाता है, जिसमें ओवरटैक्ट्स को छिपाया जाता है और एक ऐसे व्यक्ति को गुप्त रूप से कब्जा हस्तांतरित किया जाता है जो मकान मालिक के लिए बिल्कुल अजनबी है, इस अर्थ में कि

मकान मालिक ने उस व्यक्ति को परिसर नहीं दिया था और न ही उसने ध्वस्त संपत्ति पर कब्जा करने की अनुमति दी थी या सहमति दी थी।यह किरायेदार के बजाय उस व्यक्ति का वास्तविक, भौतिक और अनन्य अधिकार है, जो अंततः मकान मालिक को बताता है कि जिस किरायेदार को संपत्ति दी गई थी, उसने किसी अन्य व्यक्ति को उस संपत्ति के कब्जे में डाल दिया है।ऐसी स्थिति में, मकान मालिक के लिए, प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा, किरायेदार और अधीनस्थ के बीच अनुबंध या समझौते या समझ को साबित करना मुश्किल होगा।मकान मालिक के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा यह साबित करना भी मुश्किल होगा कि जिस व्यक्ति को संपत्ति सौंपी गई थी, उसने किरायेदार को मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान किया था।निसन्देह, किराए का भुगतान पट्टा या उप-पट्टा का एक आवश्यक तत्व है।

(15) चूंकि यह कानूनी स्थिति है, कोई आसानी से मामले के तथ्यों पर वापस जा सकता है और देख सकता है कि क्या यह उप-विभाजन का मामला है या नहीं? माननीय किराया नियंत्रक और माननीय अपीलीय प्राधिकरण द्वारा यह तथ्य के रूप में स्थापित किया गया है कि याचिकाकर्ता एक वृद्ध व्यक्ति है। उनका अपने बेटे से अलग मेस है। जब स्थानीय आयुक्त ने वादग्रस्त परिसर का दौरा किया, तो यह उनका बेटा था जो वादग्रस्त परिसर में काम करते पाया गया था।।

(16) बंता सिंह बनाम विश्व नाथ डोगरा और अन्र., (10) के मामले में इस न्यायालय के निर्णय पर प्रतिवादीगण के विद्वान वकील द्वारा न्यायालय *का ध्यान* आकर्षित *किया गया था।उद्धृत मामले में, सबलेटिंग* के आधार पर बेदखली के लिए याचिका दायर की गई थी।किरायेदार ने दलील दी कि यह पिता के साथ एक संयुक्त पारिवारिक व्यवसाय था, लेकिन उक्त तथ्य स्थापित नहीं हुआ था।एक बार जब यह इस तरह से स्थापित नहीं हुआ था, तो इस न्यायालय ने कहा कि भले ही पिता के कब्जे में था, यह अनुमान लगाया जा सकता है कि यह सबलेटिंग का मामला है।अतः यह स्पष्ट है कि इस प्रकार दिया गया निर्णय उक्त मामले के विशिष्ट तथ्यों में था जिसमें एक विशिष्ट बचाव किया गया था कि यह संयुक्त हिंदू परिवार का व्यवसाय है जो संपत्ति में किया जा रहा है।जैसा कि ऊपर बताया गया है, यहाँ ऐसा नहीं है।इस प्रकार, उक्त निर्णय प्रतिवादीगण के बचाव में नहीं आता है।

(17) लुधियाना के हरमिंदर सिंह *बनाम कर्तार सिंह और* अन्य *(11) के मामले में सबलेटिंग* के आधार पर बेदखली याचिका दायर की गई थी।संपत्ति पिता को पट्टे पर दी गई थी और उसके बेटे के कब्जे में पाई गई थी।बेटे ने यह दलील दी कि वह संपत्ति में सीधे किरायेदार था।वह इसे स्थापित करने में विफल रहे।एक बार ऐसा था

(10) 1981 (2) आर. सी. आर. 578
(11) 1985 एच. आर. ए 39

निष्कर्ष के अनुसार, यह माना गया कि सबलेटिंग का अनुमान आसानी से निकाला जा सकता है।इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः—

" बाद में, वह परिसर से बाहर चले गए और अपने बेटे हरमिंदर सिंह, प्रतिवादी को उसी पर कब्जा करने की अनुमति दी, जो अब खुद को मकान मालिक के अधीन एक प्रत्यक्ष किरायेदार होने का दावा करता है।इन परिस्थितियों में, प्रस्तुत करने की याचिका स्पष्ट रूप से वर्तमान मामले में रिकॉर्ड पर साक्ष्य से अलग है।

एक बार फिर यह स्पष्ट है कि यह विशेष मामले की परिस्थितियों में था कि यह अभिनिर्धारित किया गया था कि पिता संपत्ति को बेटे को सौंप सकता है क्योंकि बेटा यह स्थापित करने में विफल रहा कि वह मकान मालिक का प्रत्यक्ष किरायेदार था।उन्होंने संपत्ति में अपना खिताब स्थापित किया लेकिन इसे स्थापित करने में विफल रहे।उद्धृत मामला अपने तथ्यों के आधार पर अलग है।इसी तरह, हंस राज और एक *अन्य बनाम के मामले* में। *किरायेदार के भाई नवल किशोर* और अन्य (12) पर व्यवसाय करने का आरोप लगाया गया था और यह नहीं दिखाया गया था कि उनका संयुक्त परिवार था।इसके विपरीत, वे अलग रह रहे थे और किरायेदार का एक अलग व्यवसाय था।यह माना गया कि यह सबलेटिंग का मामला था।

(18) यह बिना कहे चला जाता है कि एक निर्णय एक पूर्ववर्ती बाध्यकारी होगा यदि यह तथ्यों पर पैरा मैटेरिया है।लेकिन, जैसा कि ऊपर देखा गया है, इन दोनों मामलों में तथ्य अलग-अलग थे और इसलिए, कोई भी सुरक्षित रूप से यह निष्कर्ष निकाल सकता है कि उक्त निर्णयों का लाभ प्रतिवादीगण द्वारा नहीं उठाया जा सकता है।

(19) इस संबंध में डॉ. ज्ञान प्रकाश बनाम सोमनाथ और अन्य (13) के मामले में उच्चतम न्यायालय *के फैसले*

पर भरोसा *किया गया था।यह हिमाचल प्रदेश* शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1987 के तहत एक निर्णय था।उप-किरायेदार द्वारा लिखित बयान में कोई दलील नहीं दी गई थी कि मूल किरायेदार ने किरायेदारी को आत्मसमर्पण कर दिया था और मकान मालिक ने उसे सीधे किरायेदार के रूप में स्वीकार कर लिया था।यह अभिनिर्धारित किया गया था कि केवल किराए का भुगतान करने से वह सीधे किरायेदार नहीं बन जाएगा।याचिकाकर्ता के बेटे द्वारा ऐसी कोई याचिका नहीं ली गई थी कि वह संपत्ति में सीधे किरायेदार था।परिणाम यह होगा कि डॉ. ज्ञान प्रकाश के मामले (उपरोक्त) *में निर्णय भी अलग* है।

(20) चानन सिंह चिट्टी बनाम दरबारा सिंह *और एक अन्य* (14) *के मामले में इस अदालत* ने विचित्र तथ्यों में यह निष्कर्ष निकाला कि जहां एक किरायेदार उप-किरायेदार के एजेंट के रूप में अपना व्यवसाय करता है, यह नहीं माना जा सकता है कि संपत्ति को कम कर दिया गया था।वर्तमान के तथ्यों के अधिक करीब

(12) 1986 (2) आर. सी. आर. 617
(13) 1996 एच. आर. आर. 57
(14) 1986 (2) अखिल भारतीय किराया नियंत्रण पत्रिका 243।

मामला अपने कानूनी प्रतिनिधियों बनाम चंदर भान और अन्य (15) के माध्यम *से जगन नाथ (मृत) के मामले में* सर्वोच्च *न्यायालय का निर्णय है।उसमें भी,* बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की गई थी जिसमें आरोप लगाया गया था कि संपत्ति को खाली कर दिया गया है।किरायेदार व्यवसाय चला रहा था।वह सेवानिवृत्त हो गए थे और उन्होंने वही अपने बेटे को दे दिया था।चूँकि उन्हें अपने बेटे को बेदखल करने का अधिकार था, इसलिए यह निष्कर्ष निकाला गया कि सबलेटिंग साबित नहीं हुई है।निर्णय के अनुच्छेद 6 में, सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः—

" जब तक किरायेदार को वहां कब्जा करने का अधिकार बना रहता है
अधिनियम की धारा 14 (1) के खंड (बी) के संदर्भ में कब्जे के साथ कोई विभाजन नहीं है। भले ही पिता व्यवसाय से सेवानिवृत्त हो गए थे और बेटे थे।व्यवसाय की देखरेख करते हुए, इस मामले के तथ्यों में, यह नहीं कहा जा सकता है कि पिता ने खुद को कब्जे में रखने के कानूनी अधिकार से वंचित कर दिया था।यदि पिता को कब्जाधारियों यानी अपने बेटों के कब्जे को स्थानांतरित करने का अधिकार है, तो यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदार ने कब्जे के साथ *भाग लिया* था।इस *न्यायालय ने श्रीमती.* कृष्णवती बनाम श्री हंस राज, 1974 किराया नियंत्रण रिपोर्टर, 163 (19741 एस. सी. सी. 289) के पास मामले के इसी पहलू पर चर्चा करने का अवसर था।वहाँ दो व्यक्ति एक घर में पति और पत्नी के रूप में रहते थे और उनमें से एक ने परिसर किराए पर लिया था, दूसरे को इसके एक हिस्से में व्यवसाय करने की अनुमति दी थी, सवाल यह था कि क्या यह दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14 की उप-धारा (4) के प्रावधानों को कम करने और आकर्षित करने के बराबर है। इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यदि दो व्यक्ति एक घर में पति और पत्नी के रूप में एक साथ रहते हैं और उनमें से एक जो घर का मालिक है, दूसरे को उसके एक हिस्से में व्यवसाय करने की अनुमति देता है, तो यह किसी अन्य साक्ष्य के अभाव में होगा, यह निष्कर्ष निकालने के लिए एक जल्दबाजी होगी कि मालिक ने परिसर के उस हिस्से को किराए पर दे दिया है।इस मामले में यदि पिता अपने बेटों के साथ व्यवसाय कर रहा था और परिवार एक संयुक्त हिंदू परिवार था, तो यह मान लेना मुश्किल है कि पिता ने अधिनियम की धारा 14 (1) (बी) की शरारत को आकर्षित करने के लिए कानूनी रूप से कब्जे के साथ भाग लिया था।

(21) इसी तरह, अरशद अली बनाम *कैलाश और* अन्य *(16) के मामले में,* एक भाई ने संपत्ति किराए पर ली थी।यह अभिनिर्धारित किया गया था कि केवल इसलिए कि दूसरे भाई ने भी उसके साथ संपत्ति में काम किया था, यह नहीं कहा जा सकता है कि संपत्ति को खाली कर दिया गया था।

(22) उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि इससे पहले कि यह कहा जा सके कि संपत्ति को खाली कर दिया गया है, किसी तीसरे व्यक्ति को कानूनी कब्जे में होना चाहिए।यदि किरायेदार के पास कानूनी अधिकार या अधिकार है

(15) 1988 (1)आर. सी. आर. 629
(16) 1998 (2) पीएलआर 250।

कब्जा, यह नहीं कहा जा सकता है कि संपत्ति को कम कर दिया गया है या उसके साथ विभाजित किया गया है।

(23) वर्तमान मामले में, यह मकान मालिक-प्रत्यर्थियों के साक्ष्य में है कि याचिकाकर्ता भी दुकान पर जा रहा था।मान लीजिए, वह बूढ़ा हो गया है।इस प्रकार, उसे कानूनी कब्जे में होने के लिए योग्य होना चाहिए।ऐसा नहीं है कि

उन्होंने अपने बेटे को व्यवसाय जारी रखने की अनुमति देते हुए खुद को पूरी तरह से अलग कर लिया है।एक बार जब वह कानूनी कब्जे में हो जाता है जैसा कि साक्ष्य से स्पष्ट है क्योंकि वह दुकान का दौरा करना जारी रखता है और व्यवसाय करने वाला व्यक्ति कोई और नहीं बल्कि उसका बेटा पाया जाता है, तो सबलेटिंग का अनुमान लगाने की अनुमति नहीं होगी।इस प्रकार, विवादित आदेश में अवैधता और अनुचितता है।उसी को कायम नहीं रखा जा सकता है।

(24) इन कारणों से, पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी जाती है और विद्वान किराया नियंत्रक और विद्वान अपीलीय प्राधिकरण के विवादित आदेशों को दरकिनार कर दिया जाता है।इसके बजाय, प्रत्यर्थी-मकान मालिकों द्वारा दायर बेदखली आवेदन निराश है।

एस. के.

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय याचिकाकर्ता के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उदेश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

वरुण बंसल,

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी,

गुरूग्राम, हरियाणा