एन.के. सूद,न्यायमूर्ति के समक्ष

श्रीमती. शांति देवी,-याचिकाकर्ता

बनाम

श्रीमती परमजीत कौर और अन्य- उत्तरदाता

सी.आर. नं. 1829 का 1997

2 नवंबर, 2004

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949-धारा 13- नष्ट किए गए परिसर के दो हिस्सों को उप-किराए पर देने के आधार पर बेदखली याचिका - किराया नियंत्रक द्वारा नष्ट किए गए परिसर के मुख्य हिस्से को उप-किराए पर देने के आरोप को स्वीकार नहीं करना - अपीलीय प्राधिकारी ने इन निष्कर्षों को उलट दिया किराया नियंत्रक का - हटाए गए परिसर की साइड विंडो को सबलेट करने का आरोप नीचे दिए गए दोनों अधिकारियों द्वारा साबित किया गया है - रिकॉर्ड पर सामग्री के आधार पर नीचे के अधिकारियों के तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष - न तो विकृत और न ही अनुचित, उच्च न्यायालय को फिर से मूल्यांकन करने की अनुमति नहीं है संपूर्ण साक्ष्य और अपने स्वयं के निष्कर्षों को प्रतिस्थापित करें - उप-किराए पर देने के एक भी आरोप से साबित हुआ कि किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है - पट्टे पर दिए गए परिसर के मुख्य हिस्से को उप-किराए पर देने के आरोप के संबंध में अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्षों की शुद्धता में जाना आवश्यक नहीं है याचिका खारिज.

यह माना गया कि हस्तांतरित परिसर को दो भागों में उप-किराए पर दिए जाने का दावा किया गया है। आरोप है कि मुख्य हिस्से को साई दित्ता मल और शाम लाल को और बगल की खिड़की को रमेश कुमार को किराए पर दे दिया गया है। यदि दोनों में से किसी भी हिस्से के संबंध में यह आरोप साबित हो जाता है, तो भी किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। नीचे दिए गए दोनों अधिकारियों ने इस तथ्य की एक समवर्ती खोज दर्ज की है कि ध्वस्त परिसर की तरफ की खिड़की जिसमें प्रवेश और निकास के लिए एक अलग रास्ता है, रमेश कुमार के विशेष कब्जे में है जो साईं पैन हाउस के नाम और शैली में व्यवसाय चला रहा है। उक्त भाग. यह निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री द्वारा समर्थित है और इस प्रकार, इसे विकृत या अनुचित नहीं कहा जा सकता है। ऐसा होने पर, इस न्यायालय के लिए पूरे साक्ष्य का दोबारा मूल्यांकन करना और अपने स्वयं के निष्कर्षों को प्रतिस्थापित करना स्वीकार्य नहीं है। (पैरा 14 एवं 15)

इसके अलावा, यह माना गया कि नीचे दिए गए दोनों अधिकारियों द्वारा दर्ज किए गए तथ्य की समवर्ती खोज में हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है कि साइड विंडो को रमेश कुमार को सौंप दिया गया था। यह निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री पर आधारित है और इसे तर्कहीन या अनुचित नहीं दिखाया गया है। याचिकाकर्ता रमेश कुमार को बगल की खिड़की को सबलेट करने के आधार पर बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी है। इस प्रकार, मेरे लिए दुकान के मुख्य हिस्से को साईं दित्ता मल और शाम लाल को किराए पर देने के आरोप के संबंध में अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्षों की सत्यता पर जाना आवश्यक नहीं है।

(पैरा 20)

आर.सी. सेतिया, वरिष्ठ अधिवक्ता और रोहित पाठक, अधिवक्ता याचिकाकर्ता की ओर से

एम.एल. सरीन, वरिष्ठ अधिवक्ता, एच.एस.ज्ञानी के साथ। , प्रतिवादी संख्या 1 के वकील।

निर्णय

एन.के. सूद, न्यायमूर्ति,

(1) यह सिविल पुनरीक्षण अपीलीय प्राधिकरण, चंडीगढ़ के 3 अप्रैल, 1997 के आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसमें किराया नियंत्रक, चंडीगढ़ द्वारा 14 दिसंबर 1995 को पारित बेदखली के आदेश के खिलाफ याचिकाकर्ता-किरायेदार की अपील को खारिज कर दिया गया था।

(2) कंवल प्रकाश कौर, प्रतिवादी-परमजीत कौर की मां, एससीएफ नंबर 35, सेक्टर 23-सी, चंडीगढ़ की मालिक होने के नाते, उन्होंने उक्त परिसर का पूरा भूतल याचिकाकर्ता-शांति देवी और मोहिंदर कुमार को किराए पर दे दिया था। प्रतिवादी संख्या 5), - किराया नोट दिनांक 18 अगस्त, 1981 द्वारा मासिक किराया रु. 2,000 पानी और बिजली खपत शुल्क को छोड़कर। उनकी मृत्यु पर, प्रतिवादी-परमजीत कौर ने मकान मालकिन के रूप में उनके स्थान पर कदम रखा था। उन्होंने पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत बेदखली याचिका दायर की, जिसमें दावा किया गया कि किरायेदारों शांति देवी और मोहिंदर कौर ने उनकी अनुमति के बिना मूल्यवान प्रतिफल के लिए मुख्य दुकान का हिस्सा साई दित्ता मल और शाम लाल को किराए पर दे दिया था। यह दावा किया गया था कि साई दित्ता मल और शाम लाल का ध्वस्त परिसर के मुख्य हिस्से पर विशेष कब्ज़ा था। आगे यह भी आरोप लगाया गया कि शो विंडो वाले शेष छोटे हिस्से को रमेश

कुमार को सबलेट कर दिया गया था मकान मालकिन की लिखित सहमति के बिना मूल्यवान विचार के लिए । रमेश कुमार का उक्त शो विंडो में प्रवेश और निकास अलग-अलग था। यह भी दावा किया गया कि किरायेदारों, शांति देवी और मोहिंदर कुमार का स्वामित्व वाले परिसर से कोई लेना-देना नहीं है।

(3) न तो सह-किरायेदार मोहिंदर कुमार और न ही कथित उप-किरायेदार साई दित्ता मल, शाम लाल या रमेश कुमार ने बेदखली याचिका का विरोध किया और उनके खिलाफ एकपक्षीय कार्यवाही की गई। केवल याचिकाकर्ता ने आगे आकर याचिका का विरोध किया। उसने दावा किया कि सह-किरायेदार मोहिंदर कुमार खुद ही चला गया था और उसने परिसर पर कब्जा कर लिया था और मेसर्स साईं कन्फेक्शनर्स के नाम पर किसी अन्य व्यक्ति के साथ साझेदारी में कारोबार कर रही थी। उन्होंने सबलेटिंग के आरोप से इनकार किया और दोहराया कि ख़त्म किया गया परिसर उनके विशेष कब्ज़े में था। कथित उप-किरायेदार शाम लाल आरडब्ल्यू-3 के रूप में पेश हुए और कहा कि उन्होंने प्रदीप कुमार के साथ याचिकाकर्ता-शांति देवी के साथ साझेदारी की थी और 5 अप्रैल, 1988 की साझेदारी विलेख की एक फोटो कॉपी रिकॉर्ड में रखी थी (दस्तावेज़ आर) -2) अपने दावे के समर्थन में। उन्होंने 1 सितंबर, 1981 की साझेदारी विलेख की प्रति (दस्तावेज़ आरडब्ल्यू-3/1) और 5 अप्रैल, 1988 के विघटन विलेख की प्रति (दस्तावेज़ आरडब्ल्यू-3/2) भी रिकॉर्ड में रखी। उन्होंने अपनी साझेदारी से पहले यह भी बताया था। शांति देवी के पिता स्वर्गीय साईं दित्ता मल पिछली साझेदारी में शांति देवी के साथ साझेदार थे। उन्होंने कहा कि साझेदारी की शर्तों के अनुसार, किरायेदारी हमेशा शांति देवी की संपत्ति रही है और किरायेदारी अधिकारों से उनका कोई संबंध नहीं है। उन्होंने यह भी बताया कि रमेश कुमार का कभी भी विवादित परिसर के किसी भी हिस्से पर कब्जा नहीं रहा और न ही उन्होंने उक्त परिसर में कोई काम किया है। रमेश कुमार, जो आरडब्ल्यू-1 के रूप में पेश हुए, ने इस बात से इनकार किया कि उन्होंने कभी भी ध्वस्त परिसर में कोई काम किया था या इससे उनका कोई सरोकार था। उन्होंने कहा कि वह गवर्नमेंट प्रेस, यू.टी. में कर्मचारी थे। चंडीगढ़, और सिगरेट आदि बेचने का काम कभी नहीं किया था। उन्होंने ख़त्म हो चुके परिसर में उप-पट्टेदार होने से इनकार किया।

(4) दूसरी ओर, मकान मालकिन ने कहा कि साझेदारी विलेख दिनांक 5 अप्रैल, 1988 (दस्तावेज़ आर-3/2) से पता चला शांति देवी महज़ एक निष्क्रिय भागीदार थीं और इसलिए वह नहीं रहीं उसने स्वामित्व वाली दुकान पर कब्ज़ा कर लिया था और उसे अपने पक्ष में किराए पर दे दिया था शेष साझेदार जो विशेष नियंत्रण और कब्जे में थे ।

(5) याचिकाकर्ता-किरायेदार द्वारा प्रस्तुत साझेदारी विलेख और बैलेंस शीट और कथित खातों के आधार पर, किराया नियंत्रक ने किरायेदार के दावे को स्वीकार कर लिया कि साई दित्ता मल और शाम लाल के पक्ष में आवंटित परिसर के मुख्य हिस्से का कोई उप-किराए पर भुगतान नहीं किया गया था। । यह माना गया कि इस तथ्य से कोई प्रतिकूल निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि शांति देवी केवल निष्क्रिय भागीदार थी। साझेदारी विलेख में पुनरावृत्ति का संदर्भ दिया गया था जिसमें यह विशेष रूप से कहा गया था कि शांति देवी के किरायेदारी अधिकार किसी भी तरह से प्रभावित नहीं होंगे। हालांकि, किराया नियंत्रक ने रमेश कुमार के पक्ष में शो विंडो को सबलेट करने के आरोप को सही ठहराया। मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, चंडीगढ़ द्वारा पारित आदेश दिनांक 8 जून, 1989 (प्रदर्श पी-1) पर भरोसा रखा गया, जिसके तहत रमेश कुमार को पंजाब वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम, 1958 संक्षेप में ("अधिनियम")की धारा 13(1) के तहत अपराध के लिए चेतावनी दी गई थी। यह आदेश 1 सितम्बर 1988 को सायं 4.10 बजे ध्वस्त परिसर का निरीक्षण करने के बाद पारित किया गया। जब रमेश कुमार को 1 अप्रैल, 1982 से निरस्त परिसर की साइड वाली खिड़की से अपनी दुकान चलाते हुए पाया गया। निरीक्षण के समय, वह उक्त दुकान में मौजूद पाया गया और अधिनियम की धारा 13 (1) के तहत चालान किया गया। . इसके विपरीत, आरडब्ल्यू-1 के रूप में रमेश कुमार के इनकार को केवल इस आधार पर स्वीकार नहीं किया गया कि वह सरकारी प्रेस, यू.टी., चंडीगढ़ में अपने रोजगार के तथ्य या अपने काम के घंटों को साबित करने के लिए कोई दस्तावेजी सबूत नहीं लाए थे। इस प्रकार, यह माना गया कि रमेश कुमार के पास साइड विंडो वाले हिस्से का विशेष कब्जा था, जहां वह साई पैन हाउस के नाम और शैली में व्यवसाय कर रहा था, जिसे उप-किरायेदारी का पता लगाने से बचने के लिए अधिनियम के तहत पंजीकृत नहीं कराया गया था। तदनुसार, किराया नियंत्रक ने मकान मालकिन की याचिका स्वीकार कर ली और याचिकाकर्ता को बेदखल करने का आदेश दिया।

(6) किराया नियंत्रक के आदेश से व्यथित होकर, किरायेदार शांति देवी ने अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील दायर की, जिसे आक्षेपित आदेश के तहत खारिज कर दिया गया है। हालाँकि मकान मालकिन ने किराया नियंत्रक के इस निष्कर्ष के खिलाफ कोई अपील दायर नहीं की थी कि आवंटित परिसर के मुख्य हिस्से को उप-किराए पर देने का कोई मामला नहीं है। साई दित्ता मल और शाम लाल को बाहर कर दिया गया था, उसे अनुमति दी गई थी किरायेदार द्वारा दायर अपील में इस निष्कर्ष को चुनौती दे। अपीलीय प्राधिकारी ने पाया कि विस्तृत उत्पादन के बावजूद कुछ साझेदारी कार्यों, विघटन विलेख और बैलेंस-शीट वाले साक्ष्यों में लिंक गायब थे और ओवर-लैपिंग थी। इन्हें इस प्रकार सूचीबद्ध

किया गया:-

"(1) कि 15 जून, 1982 से 2 मई, 1983 की अवधि के लिए कोई दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किया गया है, हालांकि माना जाता है कि कब्ज़ा विशेष रूप से प्रतिवादी संख्या 2 के पास नहीं था:

(2) 16 मार्च, 1988 से 31 मार्च, 1988 तक की अवधि के लिए कोई दस्तावेज़ प्रस्तुत नहीं किया गया है:

(3) पिछली तालिका में नंबर III पर सूचीबद्ध साझेदारी के बारे में कोई विवरण साबित नहीं हुआ था: और,

(4) यहां तक कि प्रतिवादी नंबर 1 के जनरल अटॉर्नी राम प्रकाश आरडब्ल्यू2 ने भी केवल यह उल्लेख किया है कि प्रतिवादी नंबर 2 की साई दित्ता मल के साथ साझेदारी थी, जिसे 15 मार्च 1988 को भंग कर दिया गया था।

अपीलीय प्राधिकारी ने वर्ष 1991-92 और 1992-93 के लिए प्रस्तुत कथित खातों में भागीदारों के पूंजी खातों के समापन और प्रारंभिक शेष के आंकड़ों की विसंगतियों का भी उल्लेख किया जो अस्पष्ट बनी हुई थीं।

(7) अपीलीय प्राधिकारी ने आगे देखा कि शांति देवी के पति और जनरल अटॉर्नी राम प्रकाश, आरडब्ल्यू-2 के रूप में पेश हुए और स्पष्ट रूप से कहा कि वह 1981 से व्यावसायिक गतिविधि में भाग नहीं ले रही थीं और केवल एक निष्क्रिय भागीदार थीं जो कभी दुकान पर नहीं गईं। सवाल। यह भी देखा गया कि इस तथ्य के बावजूद कि उसके मैट्रिक पास होने और शारीरिक तथा मानसिक रूप से स्वस्थ होने का दावा किया गया था, संभवतः जिरह का सामना करने से बचने के लिए, वह अदालत में उपस्थित नहीं हुई। इसलिए, अपीलीय प्राधिकारी ने निष्कर्ष निकाला कि शांति देवी द्वारा खाता बही, लाभ और हानि खाते और कथित साझेदारी की बैलेंस शीट प्रस्तुत करने में विफलता और साक्ष्य में शांति देवी (याचिकाकर्ता) की गैर-प्रस्तुति से, यह था साफ है कि पूरी व्यवस्था दिखावे के अलावा कुछ नहीं थी। आगे यह माना गया कि कथित साझेदारी वास्तविक नहीं थी और सबलेटिंग के आधार पर बेदखली को रोकने का एक मात्र बहाना था। तदनुसार, अपीलीय प्राधिकरण ने किराया नियंत्रक के निष्कर्षों को पलट दिया, जिसमें कहा गया था कि मकान

मालकिन ने साबित कर दिया था कि स्वामित्व वाले परिसर का मुख्य हिस्सा साई दित्ता मल और शाम लाल को किराए पर दिया गया था।

(8) रमेश कुमार को साइड विंडो को सबलेट करने के आरोप के संबंध में, अपीलीय प्राधिकारी ने किराया नियंत्रक से सहमति व्यक्त की और उनके इस निष्कर्ष को बरकरार रखा कि स्वामित्व वाला परिसर रमेश कुमार को सबलेट किया गया था। इस मुद्दे को अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पैराग्राफ 22, 23 और 24 (गलत रूप से 27 के रूप में क्रमांकित) में निम्नानुसार तय किया गया है

> "22. भले ही अपीलकर्ता-प्रतिवादी नंबर 5 के मामले को उसके तार्किक निष्कर्ष पर ले जाया जाए, यह आदेश (ex.p1 दिनांक 8 जून, 1989) से स्पष्ट होगा कि उसे पंजाब शॉप्स एंड कमर्शियल के प्रावधानों के उल्लंघन के लिए चेतावनी दी गई थी। स्थापना अधिनियम, 1958। दुकान के कोने में शो विंडो (यह एक कोने की दुकान है) का कब्ज़ा (प्रतिवादी संख्या 5 का) इस तथ्य से साबित होता है कि परिसर के उक्त हिस्से का 1 सितंबर, 1988 को निरीक्षण किया गया था। वह परिसर में पाया गया था और उसे पंजाब दुकानें और वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम, 1958 (इसके बाद अधिनियम कहा जाएगा) की धारा 13 (1) के तहत चालान किया गया था। रमेश कुमार आरडब्ल्यू 1 के बयान के अनुसार वह सरकारी प्रेस यू.टी. में कार्यरत है, और परिसर पर कब्जा नहीं है। केवल इसलिए कि वह एक सरकारी कर्मचारी है, यदि वह उस पर लागू आचरण नियमों का उल्लंघन करता है तो उसे परिसर के कब्जे से वंचित नहीं किया जा सकता है। रमेश कुमार आरडब्ल्यू 1 द्वारा दिए गए व्यापक और अत्यधिक रुचि वाले बयान को स्वीकार नहीं किया जा सकता है एक सुसमाचार सत्य होना। आदेश पूर्व। पी1 तत्कालीन एलडी द्वारा बनाया गया। मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, चंडीगढ़ को विचार से नजरअंदाज नहीं किया जा सकता। विद्वान किराया नियंत्रक उक्त आदेश पर भरोसा करने में सही था जो एक न्यायिक प्राधिकारी द्वारा उसके न्यायिक कार्य के नियमित निर्वहन में किया गया है और पवित्रता रखता है। इस आदेश को अपीलकर्ता-प्रतिवादी नंबर 2 या उसकी ओर से किसी ने कभी चुनौती नहीं दी।
>
> 23. विद्वान निचली अदालत ने फैसले के पैरा 19 में निम्नलिखित टिप्पणियाँ

की हैं:-

"उपर्युक्त चर्चा किए गए दस्तावेज़ उदाहरण पी 1 के प्रकाश में, यह निष्कर्ष निकाला कुमार प्रतिवादी संख्या 5 मेसर्स साई पैन के नाम और शैली के तहत उप-ठेकेदार के रूप में स्वामित्व वाली दुकान के साइड विंडो हिस्से में अपनी दुकान चला रहा है। उसने अपनी उक्त दुकान को उन कारणों से पंजीकृत नहीं कराया है जो उसे सबसे अच्छे से ज्ञात हैं, क्योंकि यदि उसकी उक्त दुकान पंजाब वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम, 1958 के अंतर्गत पंजीकृत हुई थी , फिर प्रत्यक्ष प्रमाण होता कि उपकिराए पर देना उत्तर देने वाले प्रतिवादी ने उक्त साइड की खिड़की का भाग बहुत ही चतुराई से सबलेट कर दिया है खुद को कानून के परिणाम से बचाने के लिये ,अतः यह भी निष्कर्ष निकाला गया है वह प्रतिवादी नंबर 5 रमेश कुमार निस्तारित दुकान के उक्त पार्श्व खिड़की के एक्सक्लूसिव कब्ज़े सबलेटी के रूप में है EX पी1, यह भी निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि प्रश्न में सबलेटिंग वर्ष अप्रैल 1 982 से है। उक्त उप-किराए पर देना बिना मालिक की अनुमति/सहमति.उत्तर देने वाले प्रतिवादी द्वारा किया गया है

24. फाइल पर अस्वीकृत साक्ष्य से, विद्वान किराया नियंत्रक द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के अलावा कोई अन्य निष्कर्ष संभव नहीं है।"

(9) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील श्री आर. सी. सेतिया ने प्रस्तुत किया कि साई दित्ता के पक्ष में ध्वस्त परिसर के मुख्य हिस्से को उप-किराए पर देने के सवाल पर किराया नियंत्रक के तर्कसंगत निष्कर्षों को उलटना अपीलीय प्राधिकारी के लिए उचित नहीं था। मल और शाम लाल. उन्होंने तर्क दिया कि 5 अप्रैल, 1988 की साझेदारी विलेख (प्रदर्शित आर-2) पर मकान मालकिन द्वारा नीचे के अधिकारियों के समक्ष संदेह नहीं किया गया था। किराया नियंत्रक के समक्ष उठाया गया एकमात्र तर्क यह था कि चूंकि शांति देवी उक्त साझेदारी विलेख में केवल एक स्लीपिंग पार्टनर थी, इसका मतलब यह हुआ कि वह अब हस्तांतरित परिसर के कब्जे में नहीं थी और इस प्रकार, उसने इसे शेष साझेदारों के पक्ष में किराए पर दे दिया था। . उन्होंने तर्क दिया कि साझेदारी विलेख में स्पष्ट रूप से दर्शाया गया है कि किरायेदारी का अधिकार शांति देवी के पास जारी था। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि भले ही उसे स्लीपिंग पार्टनर के रूप में दिखाया गया हो, फिर भी वह परिसर पर कानूनी कब्जे में

बनी रहेगी क्योंकि फर्म का कब्जा सभी भागीदारों के कब्जे के अलावा और कुछ नहीं है।

(10) श्री सेतिया ने साइड विंडो को रमेश कुमार को सबलेट करने के विवाद पर नीचे दिए गए अधिकारियों के निष्कर्षों को भी चुनौती दी। उनके अनुसार, मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, चंडीगढ़ का आदेश (दस्तावेज़ P-1) केवल बेदखली की मांग के लिए सबूत बनाने के लिए हासिल किया गया है। उन्होंने दलील दी कि आदेश पारित होने के समय रमेश कुमार मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के समक्ष उपस्थित नहीं थे। किसी भी दर पर, विद्वान वकील के अनुसार, यह न तो रमेश कुमार द्वारा शो विंडो पर विशेष कब्ज़ा साबित करता है क्या उससे प्राप्त किसी प्रतिफल को साबित करने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सामग्री है। विद्वान वकील के अनुसार, यह आदेश केवल यह साबित करता है कि साई पैन हाउस बगल की खिड़की से चलाया जा रहा था, जिससे यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता था कि उक्त दुकान रमेश कुमार द्वारा चलाया जा रहा था जो शांति देवी को किराया दे रहा था।

(11) श्री एम.एल. दूसरी ओर, प्रतिवादी-मकान मालकिन के विद्वान वकील सरीन ने अपीलीय प्राधिकारी के आदेश का समर्थन किया। श्री सरीन ने तर्क दिया कि दोनों अधिकारियों ने इस तथ्य की एक समवर्ती खोज दर्ज की है कि बगल की खिड़की रमेश कुमार को दी गई थी और वह उक्त खिड़की से आने और जाने के लिए अलग-अलग रास्ता बना रहे थे। उनके अनुसार, यह समवर्ती निष्कर्ष 1 सितंबर, 1988 को शाम 4.10 बजे दुकानों और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के निरीक्षक की निरीक्षण रिपोर्ट के आधार पर दर्ज किया गया था। जिसके आधार पर मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, चंडीगढ़ ने रमेश कुमार को 8 जून, 1989 के आदेश (प्रदर्श पी-1) द्वारा चेतावनी दी थी। इस प्रकार, उन्होंने तर्क दिया कि रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री के आधार पर अधिकारियों द्वारा दर्ज किए गए तथ्य की समवर्ती खोज में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। इस उद्देश्य के लिए, उन्होंने **अमर नाथ बनाम गुरु रामदास टेक्सटाइल मिल्स (पॉल सिल्क इंडस्ट्रीज) और अन्य**[1] में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया।

(12) श्री सरीन ने याचिकाकर्ता की ओर से उठाए गए इस तर्क पर कड़ी आपत्ति जताई कि 8 जून, 1989 के मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के आदेश को सबलेटिंग के साक्ष्य बनाने के लिए प्राप्त किया गया था। उन्होंने तर्क दिया कि सरकारी रिकॉर्ड की शुद्धता का अनुमान है और

(1) 2002 (1) सिविल कोर्ट मामले 621 (पी एंड एच)

यह नहीं कहा जा सकता कि मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट और दुकानों और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के निरीक्षक ने याचिकाकर्ता के साथ मिलीभगत की है। किसी भी दर पर, नीचे के अधिकारियों के समक्ष उनके खिलाफ ऐसा कोई आरोप नहीं लगाया गया था। श्री सरीन ने यह भी तर्क दिया कि चूँकि साइड विंडो पर रमेश कुमार का विशेष कब्ज़ा उनके इनकार के बावजूद और शांति देवी के इनकार के बावजूद साबित हो गया था, इसलिए सबलेटिंग का निष्कर्ष स्पष्ट रूप से सामने आया। यह उन्हें साबित करना था कि किस हैसियत से रमेश कुमार के पास साइड विंडो का विशेष अधिकार था।

(13) श्री सरीन ने अपीलीय प्राधिकारी के उस आदेश का भी समर्थन किया जिसके तहत मुख्य भाग को उप-किराये पर देने का आरोप लगाया गया था। साई दित्ता मल और शाम लाल के पक्ष में निस्तारित परिसर किया गया है कायम रखा. उनके मुताबिक अपीलीय प्राधिकार ने विस्तृत जानकारी दी है याचिकाकर्ता-किरायेदार के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालने के कारण हिसाब-किताब की किताबें पेश न करने और इस संबंध में पेश किए गए सबूतों में गायब कड़ियों की व्याख्या न करने के लिए।

(14) मैंने पक्षों के वकील को सुना है और संबंधित रिकॉर्ड का अवलोकन किया है। दावा किया गया है कि ध्वस्त परिसर को दो भागों में किराये पर दिया गया है। आरोप है कि मुख्य हिस्से को साई दित्ता मल और शाम लाल को और बगल की खिड़की को रमेश कुमार को किराए पर दे दिया गया है। यदि दोनों में से किसी भी हिस्से के संबंध में यह आरोप साबित हो जाता है, तो भी किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है।

(15) वर्तमान मामले में, नीचे दिए गए दोनों अधिकारियों ने इस तथ्य का एक समवर्ती निष्कर्ष दर्ज किया है कि ध्वस्त परिसर की तरफ की खिड़की, जिसमें प्रवेश और निकास के लिए अलग-अलग जगह है, रमेश कुमार के विशेष कब्जे में है, जो व्यवसाय चला रहा है। उक्त भाग से साईं पैन हाउस का नाम और शैली। यह निष्कर्ष दुकानों और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के निरीक्षक द्वारा प्रस्तुत एक निरीक्षण रिपोर्ट पर आधारित है। निरीक्षण न केवल रमेश कुमार के खिलाफ मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट द्वारा पारित आदेश दिनांक 8 जून, 1989 (प्रदर्श पी-1) से साबित हुआ है, बल्कि 3 फरवरी 1989 के आदेश (प्रदर्श पी-2) से भी साबित हुआ है, जिसके तहत मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट ने रुपये का जुर्माना लगाया. शाम लाल, प्रदीप कुमार और शांति बजाज पर 75। मुख्य भाग यानी साई कन्फेक्शनर्स के संबंध में निरीक्षण रिपोर्ट क्रमांक 6377 दिनांक 1 सितंबर 1988 है जबकि साई पैन हाउस के संबंध में निरीक्षण रिपोर्ट क्रमांक 6378 दिनांक 1 सितंबर 1988 है। पी-1 यह भी दर्शाता है

कि रमेश कुमार 8 जून, 1989 को मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के समक्ष उपस्थित थे क्योंकि उन्हें चेतावनी दी गई थी। इसलिए, मुझे याचिकाकर्ता की ओर से उठाए गए इस तर्क में कोई दम नहीं दिखता कि उक्त आदेश मकान मालकिन के पक्ष में सबूत बनाने के लिए हासिल किया गया है। यह सही बताया गया है कि मकान मालकिन और इंस्पेक्टर या मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट के बीच कोई मिलीभगत दिखाने के लिए रिकॉर्ड पर कोई सामग्री नहीं है। आधिकारिक रिकॉर्ड की सत्यता के बारे में एक धारणा है और याचिकाकर्ता उक्त धारणा का खंडन करने में विफल रहा है। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि दोनों अधिकारियों ने समवर्ती रूप से पाया है कि साइड विंडो रमेश कुमार को सबलेट कर दी गई थी और यह निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री द्वारा समर्थित है और इस प्रकार, इसे विकृत या अनुचित नहीं कहा जा सकता है। ऐसा होने पर, इस न्यायालय के लिए पूरे साक्ष्य का दोबारा मूल्यांकन करना और अपने स्वयं के निष्कर्षों को प्रतिस्थापित करना स्वीकार्य नहीं है। अमर नाथ के मामले (सुप्रा) में, इस न्यायालय ने, **डॉ. गोयल प्रकाश बनाम सोम नाथ और अन्य**(2) में सर्वोच्च न्यायालय के फैसले पर भरोसा करते हुए, दिए गए तथ्य की समवर्ती खोज को माना है किराया नियंत्रक एवं अपीलीय प्राधिकारी द्वारा नहीं किया जाना चाहिए हाई कोर्ट से परेशान हूं और हाई कोर्ट पूरे सबूतों का दोबारा मूल्यांकन करने का हकदार नहीं है।

(16) उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्ति के दायरे को शीर्ष न्यायालय द्वारा कई मामलों में समझाया गया है। शिव लाल बनाम सत प्रकाश और अन्य (3)(3) में, शीर्ष अदालत ने यह माना है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 15 (5) के तहत क्षेत्राधिकार का प्रयोग करते समय, उच्च न्यायालय एक नियमित के रूप में कार्य नहीं करता है। तृतीय अपीलीय न्यायालय केवल उपधारा के दायरे में ही हस्तक्षेप कर सकता है। उच्च न्यायालय नीचे की अदालतों द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष को उलटने के लिए रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों की दोबारा जांच नहीं कर सकता है।

(17) **परवीन कुमार और अन्य बनाम सुरेश चंद और अन्य में**(4), सुप्रीम कोर्ट ने (पैरा-4 में) निम्नानुसार देखा है-

"4. पार्टियों के विद्वान वकील को सुनने के बाद, हमने पाया कि अपीलकर्ताओं पर

(2) 1996 (1) आर.सी.आर. 342

(3) 1993 सप्लिमेंट। (2) एस.सी.सी. 345

(4) 2001 ए.आई.आर.एस.डब्ल्यू. 4779

सेवा थी या नहीं, इस सवाल पर उच्च न्यायालय त्रुटि में पड़ गया। जब ट्रायल कोर्ट ने रिकॉर्ड पर सबूतों पर विचार करने के बाद राय भी शामिल की हस्तलेखन विशेषज्ञ इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि कोई सेवा नहीं थी और आवेदन की अनुमति दी, तो उच्च न्यायालय केवल अपनी पुनरीक्षण शक्ति के तहत हस्तक्षेप कर सकता था यदि ट्रायल कोर्ट ने कोई न्यायिक त्रुटि की होती, या उसके निर्णय के परिणामस्वरूप कोई स्पष्ट अन्याय होता। ट्रायल कोर्ट ने ऐसा नहीं किया ऐसी कोई भी त्रुटि होने पर उच्च न्यायालय को उसके द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था। दूसरी ओर उच्च न्यायालय ने साक्ष्यों को तौलना और यह दर्ज करना शुरू कर दिया कि ट्रायल कोर्ट को कोई सेवा नहीं मिलनी चाहिए थी, केवल इसलिए क्योंकि लिखावट विशेषज्ञ ऐसा कहते हैं।"

(18) इसी प्रकार पी.के. मो. शफ़ी बनाम पल्लाथ मोहम्मद। हाजी (मृत) एल.आर.एस. द्वारा। और अन्य[5], यह माना गया कि उच्च न्यायालय, पुनरीक्षण शक्ति का प्रयोग करते हुए, साक्ष्य की पुनर्मूल्यांकन में प्रवेश नहीं कर सकता,जब तक कि, निश्चित रूप से, साक्ष्य की स्वीकृति या अस्वीकृति गलत कानूनी दृष्टिकोण या आवेदन पर आधारित न हो।

(19) रणजीत सिंह बनाम रवि प्रकाश में[6], (6) भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत उच्च न्यायालय की शक्तियों का दायरा निम्नानुसार समझाया गया था-

"...संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत उच्च न्यायालय के पर्यवेक्षी क्षेत्राधिकार के प्रयोग के संबंध में, सूर्य देव राय (सुप्रा) में यह माना गया है कि अधिकार क्षेत्र पुनः शामिल होने के लिए प्रयोग करने के लिए उपलब्ध नहीं था। सबूतों की सराहना या मूल्यांकन या अपील की अदालत की तरह निष्कर्ष निकालने में त्रुटियों को सुधारना। उच्च न्यायालय ने स्वयं अपने फैसले में दर्ज किया है कि "रिकॉर्ड पर मौजूद सबूतों पर सावधानीपूर्वक विचार करते हुए" वह अपीलीय अदालत के फैसले को बरकरार नहीं रखने के लिए इच्छुक था। अपने स्वयं के प्रदर्शन से, उच्च न्यायालय ने अपीलीय न्यायालय की तरह कार्य किया है जो कि संविधान की धारा 226 या धारा 227 के तहत करने की अनुमति नहीं थी।"

(20) उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि नीचे दिए गए दोनों अधिकारियों द्वारा दर्ज किए गए तथ्य की समवर्ती खोज में हस्तक्षेप की कोई गुंजाइश नहीं है

---

(5) 2003 ए.आई.आर.एस.डब्ल्यू. 3290

(6) 2004 ए.आई.आर. एस.सी.डब्ल्यू. 4221

कि साइड विंडो को रमेश कुमार को सबलेट कर दिया गया था। यह निष्कर्ष रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्री पर आधारित है और इसे तर्कहीन या अनुचित नहीं दिखाया गया है। **वीरायी अम्मल बनाम सीनी अम्मल**(7) में, सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि केवल इसलिए कि साक्ष्य की सराहना पर एक अन्य दृष्टिकोण भी संभव है, उच्च न्यायालय को प्रश्न को कानून का महत्वपूर्ण प्रश्न बताकर और अपना स्वयं का स्थानापन्न करके क्षेत्राधिकार ग्रहण करने के लिए तैयार नहीं किया जाएगा। नीचे दी गई अदालतों के निष्कर्षों के लिए खोज। मेरा मानना है कि याचिकाकर्ता रमेश कुमार को बगल की खिड़की को सबलेट करने के आधार पर बेदखल किया जा सकता है। इस प्रकार, दुकान के मुख्य हिस्से को साईं दित्ता मल और शाम लाल को उप-किराए पर देने के आरोप के संबंध में अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्षों की सत्यता पर जाना मेरे लिए आवश्यक नहीं है।

(21) तदनुसार, पुनरीक्षण याचिका किसी भी योग्यता से रहित होने के कारण खारिज की जाती है।

आर.एन.आर.

अस्वीकरण :- स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी 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 उद्देश्यो के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

प्रिंस कुमार
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(7) 2001 ए.आई.आर. एस.सी.डब्ल्यू. 4377