

न्यायामूर्त वी. एस. अग्रवाल के समक्ष

ओम प्रकाश,-याचिकाकर्ता
बनाम
कैलाश चंदर और एक और,-उत्तरदाता
1996 का सी. आर. 4642
24 अगस्त, 1999

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973-एस.एस. 13 और 15(6) - नीचे दिए गए प्राधिकारियों द्वारा तथ्य का निष्कर्ष - पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार - तथ्य का निष्कर्ष जिसका अनुमान नहीं लगाया जाना चाहिए - उप-किराए पर देना - बेटा दुकान के उस हिस्से में कार्यालय चला रहा है - आगे का हिस्सा अभी भी पिता के कब्जे में है - क्या उप-किराएदारी साबित करने दो -

अभिनिर्धारित किया गया कि माना गया कि जब सबूतों पर विचार किया गया है और निष्कर्ष पर पहुंचा गया है, तो उच्च न्यायालय तथ्यों और सबूतों का पुनर्मूल्यांकन नहीं करेगा।
(पैरा 8)

इसके अलावा, यह माना गया कि याचिकाकर्ता के बेटे ने अपना डाक पता दिया है और संबंधित दुकान के पते पर पत्र प्राप्त कर रहा है। उन्होंने सूट परिसर में एक टेलीफोन लगाया है और व्यवसाय के संबंध में आने वाले विज्ञापन में सूट परिसर का पता भी दिखाया जा रहा है। माना कि दुकान के सामने वाले हिस्से से किरायेदार स्वयं कारोबार कर रहा था। वर्तमान मामले के तथ्यों में किसी भी कल्पना के आधार पर यह नहीं कहा जा सकता कि किरायेदार-याचिकाकर्ता के पास कानूनी कब्जा समाप्त हो गया है। वह किसी भी समय प्रतिवादी नंबर 2, उसके बेटे को विस्थापित और बेदखल कर सकता है। इस प्रकार, संपत्ति प्रतिवादी नंबर 2 को उप-किराए पर नहीं दी गई थी और बेदखली का आदेश बरकरार नहीं रखा जा सकता
(पैरा 23)

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता नरेश कुमार जोशी के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता आर. एस. मित्तल,

प्रतिवादी की ओर से अधिवक्ता हर्ष रेखा के साथ वरिष्ठ अधिवक्ता एम. एल. सरिन।

न्याय

माननीय वी. एस. अग्रवाल

(1) वर्तमान पुनरीक्षण याचिका ईओएम पार्क द्वारा दायर की गई है, जिसे इसके बाद याचिकाकर्ता के रूप में वर्णित किया गया है, जो विद्वान किराया नियंत्रक, सिरसा के दिनांक 25 मई, 1993 और विद्वान अपीलीय प्राधिकारी, सिरसा के दिनांक 7 अक्टूबर, 1996 के आदेश के विरुद्ध निर्देशित है। आक्षेपित आदेश में, विद्वान किराया नियंत्रक ने याचिकाकर्ता के विरुद्ध बेदखली का आदेश पारित किया था। याचिकाकर्ता की ओर से दायर अपील खारिज कर दी गई।

(2) प्रासंगिक तथ्य यह है कि प्रतिवादी-मकान मालिक कैलाश चंदर ने हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 (संक्षेप में अधिनियम) की धारा 13 के तहत बेदखली याचिका दायर की थी, जिसमें आरोप लगाया गया था कि याचिकाकर्ता मुकदमे के में किरायेदार है। परिसर और प्रतिवादी संख्या 2, याचिकाकर्ता में से कुछ, उसमें एक उप-किरायेदार है। यह दावा किया गया था कि ऊपर उल्लिखित संपत्ति प्रत्यर्थी-मकान मालिक की सहमति उप-किराए पर दी गई है। वर्तमान पुनरीक्षण याचिका के पर्योजनों के लिए बेदखली का यही एकमात्र आधार है। स्पष्टीकरण के माध्यम से, यह जोड़ा गया कि प्रतिवादी नंबर 2 सिरसा में मुख्य प्रतिनिधि के रूप में यूनिट ट्रस्ट ऑफ इंडिया का अपना स्वतंत्र कार्यालय स्थापित किया था। वह उस परिसर से व्यवसाय का अनुरोध करता है जो एक दुकान है। उक्त दुकान दो भागों में बंट गयी है। इस प्रकार, यह दोहराया गया कि संपत्ति *जैसे कि उप-किराए पर दी गई है।

(3) दाखिल किए गए लिखित बयान में, याचिकाकर्ता ने बेदखली याचिका का विरोध किया। इस बात से इनकार किया गया कि इस तरह की संपत्ति प्रत्यर्थी संख्या 2 को सौंप दी गई

है।

(4) विद्वान किराया नियंत्रक ने मुद्दों को तैयार किया था और साक्ष्य दर्ज किए थे। सबूतों के आधार पर यह माना गया कि याचिकाकर्ता ने परिसर का एक हिस्सा प्रतिवादी नंबर 2 को दे दिया था, जो परिसर के हिस्से से यूनिट ट्रस्ट ऑफ इंडिया के मुख्य प्रतिनिधि के रूप में अपना व्यवसाय कर रहा है। इस संबंध में, इस तथ्य पर भरोसा किया गया था कि प्रतिवादी नंबर 2 मुकदमे की संपत्ति पर अपना कार्यालय दिखाते हुए विज्ञापन डाल रहा है। वह उक्त पते पर अपने पत्र-व्यवहार प्राप्त कर रहा है और ग्राहकों से आग्रह कर रहा है। यहां तक कि उन्होंने सूट परिसर के पते पर टेलीफोन भी लगवा लिया है। यह निष्कर्ष निकाला गया कि यह उपकिराए पर देने का मामला था।

(5) उसी से पीड़ित, जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, याचिकाकर्ता ने अपील को प्राथमिकता दी जिसे खारिज कर दिया गया। इसलिए, वर्तमान पुनरीक्षण याचिका दायर की गई।

(6) प्रतिवादी नंबर 1-मकान मालिक की ओर से, यह आग्रह किया गया था कि तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष हैं और इसलिए, यह न्यायालय अपने पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के प्रयोग में तथ्य के उक्त समवर्ती निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं करेगा। इस प्रकार, इस संबंध में, **श्रीमती राजबीर कौर और अन्य बनाम मैसर्स एस चोकोसिरी एंड कंपनी¹** के मामले में सुप्रीम कोर्ट के प्रसिद्ध फैसले पर भरोसा किया गया था। सुप्रीम कोर्ट पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 15 की उप-धारा (5) के दायरे पर विचार कर रहा था। प्रावधान हरियाणा के लिए लागू अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (6) के साथ पैरामटेरिया हैं। यह माना गया कि पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार को अपीलीय क्षेत्राधिकार के साथ बराबर नहीं किया जा सकता है, हालांकि यह नागरिक प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार से व्यापक हो सकता है। लेकिन सुप्रीम कोर्ट ने माना कि जब किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा निष्कर्ष दर्ज किए जाएंगे, तो उच्च न्यायालय उसके स्वतंत्र पुनर्मूल्यांकन के लिए अनिच्छुक होगा। उच्चतम न्यायालय ने निम्नानुसार व्यवस्था दी:-

“जब न्यायालय द्वारा नीचे अभिलिखित तथ्य के निष्कर्ष अभिलेख पर साक्ष्य पर समर्थनीय होते हैं, तो 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 न्यायालयों द्वारा पहुँचाए गए साक्ष्य को स्वीकार और समर्थित करता है। उच्च न्यायालय के संबंध में, हमें डर है कि उसके द्वारा अपने पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र में की गई कवायद इस आलोचना को जन्म देती है कि नीचे दिए गए न्यायालयों के तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष को साक्ष्य के स्वतंत्र पुनर्मूल्यांकन पर आए एक अलग निष्कर्ष से नहीं निपटाया जा सकता है और प्रतिस्थापित नहीं किया जा सकता है जैसा कि इस मामले में किया गया था।

(7) लक्ष्मण दास बनाम संतोख सिंह² के मामले में भी सर्वोच्च न्यायालय को इसी दृष्टिकोण का समर्थन मिला। अधिनियम के तहत अपीलीय क्षेत्राधिकार और पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार के बीच एक स्पष्ट अंतर खींचा गया था। यह माना गया कि उच्च न्यायालय अधिनियम की धारा 15 की उपधारा (6) के तहत दायर पुनरीक्षण में साक्ष्यों का पुनर्मूल्यांकन और पुनर्मूल्यांकन नहीं करेगा। सर्वोच्च न्यायालय ने निम्नानुसार निष्कर्ष निकाला:- —
“वर्तमान मामले में अधिनियम की धारा 15 की उप-धारा (6) उच्च न्यायालय को अधिनियम के तहत लिए गए किसी आदेश या कार्यवाही की वैधता या औचित्य के संबंध में खुद को संतुष्ट करने के उद्देश्य से पुनरीक्षण शक्ति प्रदान करती है और उच्च न्यायालय को उसके संबंध में ऐसा आदेश पारित करने का अधिकार देती है जो वह उचित समझे। उच्च न्यायालय को पुनरीक्षण के आदेश में हस्तक्षेप करना उचित होगा यदि वह पाता है कि अपीलीय प्राधिकरण का आदेश किसी भौतिक अनुचितता या अवैधता से ग्रस्त है। अधिनियम की धारा 15 की उप-धारा (6) में आने वाले ऐसे आदेश या कार्यवाहियों की वैधता या औचित्य अभिव्यक्ति के उपयोग से, यह प्रतीत होता है कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि अधिनियम के तहत उच्च न्यायालय की पुनरीक्षण शक्ति सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 के तहत शक्ति से व्यापक है, जो अधिकार क्षेत्र तक ही सीमित है, लेकिन यह इतनी व्यापक भी नहीं है कि इसे इसके दायरे में शामिल किया जा सके।

1 AIR 1988 S.C.1845

2 (1995) 4 S.C.C.201

एक अपील की सभी विशेषताओं और विशेषताओं को मोड़ें और इस निष्कर्ष को दर्ज किए बिना कि इस तरह के निष्कर्ष विकृत हैं या बिना किसी सबूत के या एक सतही और कार्यात्मक दृष्टिकोण पर आधारित हैं, ठीक से प्राप्त तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष को बाधित करें।

(8) वास्तव में, यह कानूनी स्थिति होने के कारण, यह न्यायालय, जब सबूतों पर विचार किया गया है और निष्कर्ष पर पहुंचा गया है, तथ्यों और सबूतों का पुनर्मूल्यांकन नहीं करेगा। सबूतों के आधार पर निष्कर्ष निकाले गए हैं और उन्हें बेतुका नहीं कहा जा सकता। वे निष्कर्ष यह हैं कि प्रतिवादी नंबर 2, जो याचिकाकर्ता का बेटा है, ने परिसर के एक हिस्से में अपना कार्यालय स्थापित किया है। वह यूनिट ट्रस्ट ऑफ इंडिया की म्यूचुअल फंड योजना और छोटी बचत योजनाओं में काम करता है। याचिकाकर्ता को दिए गए वाद परिसर के पते से उसका अपना स्वतंत्र टेलीफोन है। उन्होंने वाद परिसर के पते से उक्त योजना/कार्य के संबंध में विज्ञापन दिया है। उन्हें उसी पते पर पत्र मिलते रहे हैं। वास्तव में, इन निष्कर्षों को स्वीकार किया जाना चाहिए।

(9) इन निष्कर्षों को इस तरह लेते हुए, सवाल अभी भी उठता है कि क्या यह न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंच सकता है कि क्या संपत्ति का उपकिराए पर देना।

(10) इस संबंध में पार्टियों की दलीलों पर पूरा भरोसा रखा गया था और इसमें यह दलील दी गई थी कि इस बात से पूरी तरह इनकार किया गया है कि याचिकाकर्ता का बेटा मुकदमे की संपत्ति से काम कर रहा है। इसे अन्यथा दिखाया गया है और इस प्रकार उपकिराए पर देने का निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए। इस विशेष विवाद की सराहना करने के लिए, प्रतिवादी नंबर 1 द्वारा दायर याचिका का संदर्भ दिया जा सकता है। प्रासंगिक आधार के संबंध में, प्रतिवादी नंबर 1 ने निम्नानुसार दलील दी है: —

“कि प्रत्यर्थी संख्या 1, याचिकाकर्ता मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना, क्षतिग्रस्त दुकान के पिछले हिस्से को भी प्रत्यर्थी संख्या 2 को सौंप दिया है, और अपने अधिकारों को प्रत्यर्थी संख्या 2 को विशेष तरीके से सौंपकर और हस्तांतरित करके दुकान के उक्त हिस्से के साथ कब्जे को अलग कर दिया है। प्रत्यर्थी संख्या 2, बदले में, एच. एस. ने सिरसा में इसके मुख्य प्रतिनिधि के रूप में यूनिट ट्रस्ट ऑफ इंडिया का अपना स्वतंत्र कार्यालय स्थापित किया और वह इस कार्यालय से व्यवसाय करता है और अनुरोध करता है। ध्वस्त दुकान में एक अलग अपार्टमेंट बनाया गया है जिसे भागों में विभाजित किया गया है, और पीछे का हिस्सा उप-किरायेदार के रूप में प्रतिवादी संख्या 2 के कब्जे में है।”

(11) लिखित बयान दायर किया गया है और याचिकाकर्ता ने उक्त तर्क को अस्वीकार करते हुए निम्नानुसार निवेदन किया था:

“याचिका का वह पैरा सं. 4-एफ (ii) पूरी तरह से गलत है और अस्वीकार किया गया है। यह गलत है कि जवाब देने वाले प्रतिवादी ने ध्वस्त परिसर के किसी भी हिस्से को प्रतिवादी संख्या 2 को सौंप दिया है, यह भी गलत है कि जवाब देने वाले प्रतिवादी ने दुकान के किसी भी हिस्से पर कब्जा कर लिया है। जवाब देने वाला प्रतिवादी ध्वस्त परिसर में अपना कपड़े का व्यवसाय कर रहा है। यह गलत है कि प्रतिवादी संख्या 2 के पास यूनिट ट्रस्ट ऑफ इंडिया का कोई स्वतंत्र कार्यालय है। यह भी गलत है कि ध्वस्त दुकान में एक अलग अपार्टमेंट बनाया गया है। यह भी गलत है कि पिछला हिस्सा किसी भी क्षमता में प्रतिवादी संख्या 2 के अनन्य कब्जे में है। जवाब देने वाले प्रतिवादी के पास पूरे नष्ट किए गए परिसर का कब्जा है और वह उसी में कपड़े का व्यवसाय कर रहा है।”

(12) अभिवचनों के अवलोकन से पता चलता है कि याचिकाकर्ता ने विशेष रूप से जोर देकर कहा था कि उसने परिसर का कोई भी हिस्सा अपने बेटे प्रतिवादी संख्या 2 को नहीं दिया है। उन्होंने जोर देकर कहा कि वह सूट परिसर में अपना कपड़े का व्यवसाय कर रहे हैं और इस बात से इनकार किया कि सूट संपत्ति में एक अलग अपार्टमेंट बनाया गया था। याचिकाकर्ता ने दोहराया कि उसके पास पीछे वाला हिस्सा है और यह उसके बेटे प्रतिवादी संख्या 2 के विशेष कब्जे में नहीं है। पूर्वोक्त से यह स्पष्ट है कि यह एक स्पष्ट इनकार है, न कि एक दलील जिसे आगे

बढ़ाया जा सकता है, जिससे यह अनुमान लगाया जा सकता है कि संपत्ति को उप-किराए पर दिया गया है। मामले को देखते हुए याचिकाकर्ता के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालना उचित नहीं के खिलाफ प्रतिकूल निष्कर्ष निकालना उचित नहीं होगा।

(13) प्रत्यार्थी प्रतिवादी की ओर से आग्रह किया गया कि यदि यह मान भी लिया जाए कि प्रतिवादी संख्या 2 याचिकाकर्ता का पुत्र है, तब भी विशिष्ट तथ्यों में यह अनुमान लगाया जाना चाहिए कि संपत्ति उप-किराए पर दी गई है। अदालत का ध्यान **डायल सिंह बनाम अमरीश कुमार और अन्य**³ के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले की ओर आकर्षित किया गया। निर्णय के अनुपात निर्णय की सराहना करने के लिए, उद्धृत मामले में तथ्यों का उल्लेख करना आवश्यक हो जाता है। किरायेदार सऊदी अरब में रहता था। संपत्ति पर किसी तीसरे व्यक्ति का कब्जा पाया गया। बेदखली याचिका इस आधार पर दायर की गई थी कि विचाराधीन संपत्ति को उप-किराए पर दे दिया गया है। यह माना गया कि यह साबित करना तीसरे व्यक्ति का काम है कि वह किरायेदार का एजेंट था। एक बार जब उस दायित्व का निर्वहन नहीं किया जाता है, तो उपकिराए का निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए। यह बिल्कुल स्पष्ट है कि वर्तमान पुनरीक्षण याचिका में ये तथ्य नहीं हैं। माना जाता है कि किरायेदार केस परिसर अपना व्यवसाय कर रहा है। दरअसल, उक्त निर्णय प्रतिवादी नंबर 1 के बचाव में नहीं आएगा।

(14) उस घटना में, **डॉ. अशोक कुमार थापर बनाम अमृत लाई और अन्य**⁴ के मामले में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया गया था। उद्धृत निर्णय, एक तीसरा व्यक्ति व्यवसाय में था। यह पाया गया कि वह एक कर्मचारी था लेकिन एक नैदानिक प्रयोगशाला के मालिक के रूप में केस परिसर में काम कर रहा था। उनका अपना स्वतंत्र केबिन था जहाँ से वे रोगियों को रिपोर्ट दे रहे थे। इसी पृष्ठभूमि में यह माना गया था कि यह सबलेटिंग का मामला था। इसमें भी तथ्य पूरी तरह से उक्त पुनरीक्षण याचिका तक ही सीमित थे।

(15) उप किराये पर देने के सभी मामलों में, कानून अच्छी तरह से स्थापित है कि यदि कोई तीसरा व्यक्ति कब्जे में है तो उप-किराए पर देने का निष्कर्ष निकाला जा सकता है। स्थिति स्पष्ट करना किरायेदार या उस व्यक्ति पर निर्भर है। हालाँकि, यदि यह स्पष्ट किया जाता है कि वह केवल एक लाइसेंसधारी है जिसके पास परिसर का कोई अधिकार या कानूनी कब्जा नहीं है, तो उस स्थिति में, उप-किराए पर देने का निष्कर्ष निकालना अनुचित है और यह माना जाना चाहिए कि स्थिति स्पष्ट कर दी गई है। इसे कानून के व्यापक सिद्धांत के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है कि जैसे ही किसी तीसरे व्यक्ति का कब्जा पाया जाए, यह अनुमान लगाया जाना चाहिए कि यह उप-किराए पर देने का मामला है। प्रत्येक मामले के तथ्यों की जांच की जानी चाहिए, जांच की जानी चाहिए और उसके बाद निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए।

(16) इस विवाद पर एक से अधिक बार विचार किया गया है। कुछ उदाहरणों का संदर्भ चीजों की उपयुक्तता में होगा। श्रीमती कृष्णावती बनाम श्री हंस राज⁵ के मामले में, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 के तहत बेदखली के लिए एक याचिका दायर की गई थी। यह आरोप लगाया गया था कि संपत्ति को उप-किराए पर दे दिया गया है। श्रीमती कृष्णावती ने यह परिसर किराये पर ले रखा था। दुकान उसके पति द्वारा चलायी जा रही थी - सुप्रीम कोर्ट के समक्ष विवाद में यह सवाल उठा कि क्या संपत्ति उप-किराए पर दी गई थी या नहीं। विवाद को निरस्त कर दिया गया और यह माना गया कि यदि दो व्यक्ति एक घर में पति-पत्नी के रूप में एक साथ रहते हैं और यदि उनमें से एक घर का मालिक है और दूसरे को व्यवसाय चलाने की अनुमति देता है, तो यह निष्कर्ष निकालना जल्दबाजी होगी कि इसे उप-किराए पर दिया गया है।

(17) वर्तमान मामले के तथ्यों के अधिक करीब **चंद्र किशोर शर्मा और अन्य बनाम श्रीमती कंपा वती**⁶ के मामले में दिल्ली उच्च न्यायालय का निर्णय है। किराये का मकान पिता ने ले रखा था। वह अपने बेटे के साथ रह रहे थे। सवाल यह उठा कि क्या जब बेटे ने केस परिसर में अपना स्वतंत्र व्यवसाय स्थापित किया था तो यह उपकिराए पर था या नहीं। यह माना गया कि अनुमान अन्यथा होगा और न्यायालय ने निम्नानुसार निष्कर्ष निकाला: -
“यह सच है कि कानून में ऐसा कोई अनुमान नहीं है कि एक पिता या पुत्र कभी भी दूसरे के पक्ष में किरायेदार परिसर के कब्जे को कम नहीं कर सकते, सौंप नहीं सकते या अन्यथा अलग नहीं

3 1995 H.R.R.130

4 1998 H.R.R. 344

5 AIR 1974 S.C. 280

6 AIR 1984 Delhi 14

कर सकते। लेकिन यह मानना विनाशकारी होगा कि क्योंकि माता-पिता या संतान किरायेदार किराएदार परिसर में रहता है या व्यवसाय करता है, किसी को यह मान लेना चाहिए कि कब्जे के साथ किसी प्रकार का अलगाव है। इस तरह के दृष्टिकोण की कानून द्वारा अनुमति नहीं है, जब तक कि ऐसे तथ्य नहीं हैं जो स्पष्ट रूप से ऐसा करने के लिए मजबूर करते हैं। इस देश में जीवन जीने का स्वीकृत तरीका यह है कि एक पिता और एक बेटे से आम तौर पर एक साथ रहने, एक साथ कमाने और एक-दूसरे और परिवार के लिए अपनी अलग-अलग कमाई खर्च करने की उम्मीद की जाती है। इस जीवन शैली को बदलने के लिए ठोस और मजबूत तथ्यों की आवश्यकता है। इन टिप्पणियों के लिए मैं श्रीमती से समर्थन प्राप्त करूँगा। कृष्णवती बनाम हंस राज, ए. आई. आर. 1974 एस. सी. 280, जिसमें उच्चतम न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि यदि दो व्यक्ति एक घर में पति और पत्नी के रूप में एक साथ रहते हैं और यदि 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।

(18) **जगन नाथ (एल.आर. के माध्यम से मृतक) बनाम चंदर भान और अन्य**⁷ के मामले में सुप्रीम कोर्ट भी इसी तरह की स्थिति से चिंतित था। किराए पर लिया गया परिसर आवासीय-सह-वाणिज्यिक था। किरायेदार अपने बेटों के साथ व्यवसाय चला रहा था और परिवार एक संयुक्त हिंदू परिवार था। किरायेदार व्यवसाय से सेवानिवृत्त हो गया था और उसके बेटे व्यवसाय की देखभाल कर रहे थे। यह माना गया कि चूंकि पिता को सूट परिसर से रहने वालों को विस्थापित करने का अधिकार था, इसलिए इसे ऐसा नहीं कहा जा सकता है उप-किराए पर देना होगा। इस संबंध में उच्चतम न्यायालय के निष्कर्ष इस प्रकार हैं:-

“ यह यह अच्छी तरह से तय है कि कब्जे से अलग होने का मतलब उन लोगों के अलावा अन्य व्यक्तियों को कब्जा देना है, जिन्हें पट्टे द्वारा कब्जा दिया गया था और कब्जा किरायेदार द्वारा अलग किया जाना चाहिए, अन्य व्यक्ति द्वारा उपयोगकर्ता तब तक कब्जा नहीं छोड़ रहा है जब तक कि किरायेदार कानूनी कब्जा स्वयं बरकरार रखता है, या दूसरे शब्दों में किरायेदार द्वारा न केवल भौतिक कब्जा बल्कि कब्जे के अधिकार को भी छीनकर किसी अन्य व्यक्ति में कब्जा निहित होना चाहिए। जब तक किरायेदार कब्जे का अधिकार बरकरार रखता है तब तक सीएल के संदर्भ में कब्जे से कोई समझौता नहीं है। (बी) अधिनियम की धारा 14(1) का। भले ही पिता व्यवसाय से सेवानिवृत्त हो गए थे और बेटे व्यवसाय की देखभाल कर रहे थे, इस मामले के तथ्यों में यह नहीं कहा जा सकता है कि पिता ने खुद को कब्जे के कानूनी अधिकार से वंचित कर दिया था। यदि पिता को कब्जेदारों, यानी अपने बेटों के कब्जे को हटाने का अधिकार है, तो यह नहीं कहा जा सकता कि किरायेदार ने कब्जा छोड़ दिया है।

(19) इसी प्रकार, **सोहन लाई और अन्य बनाम कमलेश रानी और अन्य**⁸ के मामले में, यह न्यायालय जगन नाथ के मामले (सुप्रा) के समान तथ्यों से निपट रहा था। पता चला कि बेटा प्रॉपर्टी का कारोबार कर रहा है। निष्कर्ष यह निकाला गया कि जब तक अधिक कब्जा स्थापित नहीं हो जाता तब तक इसे उप-किराए पर नहीं दिया जा सकता है।

(20) एक बार फिर **मेसर्स दिल्ली स्टेशनर्स एंड प्रिंटरर्स बनाम राजेंद्र कुमार**⁹ के मामले में, किराए के परिसर में तीन कमरे, एक रसोई और एक शौचालय शामिल था। मकान मालिक ने बेदखली याचिका दायर की और इसका एक आधार यह था कि संपत्ति को उप-किराए पर दे दिया गया है। यह माना गया कि केवल यदि किरायेदार का बहनोई शौचालय और रसोई का उपयोग कर रहा था, तो यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त नहीं था कि उचित रूप से उप-किराए पर दिया गया है। उच्चतम न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया:—
“यदि तत्काल मामले पर इस न्यायालय द्वारा निर्धारित उपरोक्त सिद्धांतों के आलोक में विचार किया जाता है तो यह नहीं कहा जा सकता है कि अपीलार्थी ने महेंद्र सिंह के पक्ष में परिसर के एक हिस्से के कब्जे के साथ या तो उप-पट्टा दिया है या भाग लिया

7 AIR 1988 S.C.1362

8 1989 (1) R.L.R.556

9 1990 H.R.R.263

है जो अपीलार्थी का बहनोई है और अपीलार्थी के साथ भी कार्यरत है। महेंद्र सिंह स्थल योजना (उदा. ए-एल) में चिह्नित कमरे के संबंध में प्रतिवादी के अधीन किरायेदार है। प्रतिवादी द्वारा उसे दिए गए हिस्से में रहते हुए महेंद्र सिंह द्वारा रसोई और शौचालय का उपयोग करने का मतलब यह नहीं हो सकता है कि अपीलकर्ता ने रसोई और शौचालय का आनंद लेने का विशेष अधिकार हस्तांतरित कर दिया है और उक्त हिस्से के कानूनी कब्जे से अलग हो गया है। परिसर का मजहेंद्र सिंह के पक्ष में।

(21) इसी तरह, **शमशेर सिंह बनाम सम्पूरन सिंह और अन्य**¹⁰ के मामले में, बेदखली याचिका उप-किराए के आधार पर दायर की गई थी। सम्पूरन सिंह प्रतिवादी ने परिसर किराए पर ले लिया था। उसने उक्त संपत्ति में व्यवसाय शुरू किया। किरायेदार के साथ रहने वाले किरायेदार के बेटे, प्रत्यर्थी संख्या 2 ने उक्त परिसर से कुछ व्यवसाय किया। यह अभिनिर्धारित किया गया था कि जब किरायेदार द्वारा कानूनी अधिकार बनाए रखा गया था और वे निकटता से संबंधित थे। यह अनुमान नहीं लगाया जा सकता है कि यह उप-किराए का मामला है। निर्णय के पैराग्राफ 13 और 14 में, इस न्यायालय ने निम्नलिखित रूप में टिप्पणी की:—

13. वर्तमान मामले में पाए गए अधिकांश तथ्य अधिक विवाद का विषय नहीं हैं। विचाराधीन संपत्ति याचिकाकर्ता द्वारा संपूर्ण सिंह किरायेदार को किराए पर दी गई थी। संपूर्ण सिंह ने किरायानामा लिखवाया था। उन्होंने मेसर्स संपूर्ण टिम्बर एंड स्टील वर्क्स के नाम और शैली के तहत व्यवसाय शुरू किया। उन्होंने खुद को व्यवसाय का मालिक दिखाते हुए दुकान एवं प्रतिष्ठान अधिनियम के तहत फॉर्म-एफ में एक आवेदन दायर किया। यह स्थापित किया गया कि संपूर्ण सिंह लकड़ी और इस्पात के सामान के निर्माण का व्यवसाय करता था। उसने बिजली का कनेक्शन ले रखा था। बाद में उन्होंने लोड को 1 हॉर्स पावर से 2 हॉर्स पावर तक बढ़ाने के लिए आवेदन दायर किया। इसे मंजूरी दे दी गई। प्रतिवादी संख्या 2 गुरदीप सिंह प्रतिवादी संख्या 1 के साथ रहता है। व्यवसाय किया जा रहा है जो प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा संचालित मूल व्यवसाय नहीं था। यह व्यवसाय प्रतिवादी संख्या 2 का है। हालाँकि, प्रतिवादी संख्या 1 भी संचालित करता है उक्त संपत्ति से उनका व्यवसाय है। प्रतिवादी संख्या 2 को वाद परिसर के पते से चुनौती दी गई थी।

14. क्या इन तथ्यों पर यह कहा जा सकता है कि प्रत्यर्थी सं. 2 द्वारा संपत्ति का अधिग्रहण किया गया है। यह निष्कर्ष निकालने में कोई संकोच नहीं है कि अपीलार्थी प्राधिकरण के निष्कर्ष जो तथ्यों के हैं, उन्हें अनुमोदित किया जाना चाहिए। यह इंगित करने के लिए कुछ भी नहीं है कि प्रतिवादी संख्या 2 विचार के लिए व्यवसाय में है। उन्होंने संपत्ति में अपना स्वतंत्र अधिकार स्थापित नहीं किया है। यदि उसका प्रत्यर्थी संख्या 1 के साथ कोई अनुज्ञात्मक व्यवसाय है, तो यह प्रत्यर्थी संख्या 1 के निष्कासन का अधिकार नहीं है। वे करीबी रिश्तेदार हैं और इसलिए, विशिष्ट तथ्यों में यह अनुमान नहीं लगाया जा सकता है कि संपत्ति को हटा दिया गया है। इसलिए पुनरीक्षण याचिका को आधारहीन कहा जाना चाहिए।”

(22). **सतीश कुमार बनाम कृपाल सिंह और अन्य**¹¹ के मामले में इस अदालत का दृष्टिकोण कुछ अलग नहीं था। (11) यह तीसरा व्यक्ति जिसे कब्जे में बताया गया था, किरायेदार के भाई थे। दुकान को विभाजित पाया गया लेकिन कोई कानूनी अधिकार नहीं था और अदालत ने इस तर्क को खारिज कर दिया कि यह सबलेटिंग था। फैसले के पैराग्राफ 3 में, यह निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया गया था:—

“ आर-4 की तस्वीर से पता चलता है कि दुकान के शटर पर एक साइन बोर्ड है जिस पर दो अलग-अलग शिलालेख हैं। दोनों शिलालेख के तहत मालिक का नाम कृपाल चंद हरनाम दास के रूप में लिखा गया है। यह उल्लेख किया जा सकता है कि जिस स्थान का दौरा करने वाले स्थानीय आयुक्त ने अपनी रिपोर्ट में उल्लेख किया है कि जिस समय उन्होंने परिसर का दौरा किया था, उन्होंने पाया कि दुकान को एक काउंटर द्वारा दो भागों में विभाजित किया गया था और उक्त दुकान पर दो अलग-अलग साइन बोर्ड प्रदर्शित किए गए थे। भाग के सामने वाले हिस्से पर साइन बोर्ड फैंसी एम्ब्रोइडर वर्क्स के रूप में पढ़ा गया था, जिस पर मालिक का नाम विजय कुमार हरनाम दास के रूप में लिखा गया था,

10 1998 (2) R.L.R.584

11 1999 (1) P.L.R.557

जबकि दुकान के हिस्से पर बोर्ड को फैंसी रेडीमेड स्टोर के मालिक कृपाल दास हरनाम दास के रूप में पढ़ा गया था। भले ही यह साइन बोर्ड के आधार पर माना जाए कि किसी प्रकार का विभाजन था जो स्वयं यह साबित नहीं करेगा कि मूल किरायेदार कृपाल चंद द्वारा प्रतिवादीगण 2 और 3 के पक्ष में उप-किरायेदारी बनाई गई थी। इस न्यायालय का दृढ़ विचार है कि अपीलीय प्राधिकरण ने पक्षों के नेतृत्व में मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्य की उचित रूप से सराहना की है और नीचे दिए गए न्यायालयों द्वारा पारित विवादित आदेशों में कोई अवैधता या अनुचितता नहीं है।”

(23). वर्तमान मामले के तथ्यों पर वापस लौटते हुए, यह पहले ही पाया जा चुका है कि याचिकाकर्ता के बेटे ने अपना डाक पता दिया है और संबंधित दुकान के पते पर पत्र प्राप्त किए हैं। उन्होंने सूट परिसर में एक टेलीफोन लगाया है और व्यवसाय के संबंध में दिखाई देने वाले विज्ञापन में सूट परिसर का पता भी दिखाया गया था। लेकिन अभी भी यह अनुमान नहीं लगाया जा सकता है कि किरायेदार को हटाने के लिए वह उसी के कानूनी कब्जे में था। मान लीजिए, किरायेदार खुद दुकान के सामने वाले हिस्से से व्यवसाय कर रहा था। निचली अदालत में एक स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया गया था और उसने बताया है कि याचिकाकर्ता अपना काम कर रहा है। दुकान के पिछले हिस्से में कुछ मेज़ और कुर्सियाँ थीं। भले ही यह लिया जाए कि इसका उपयोग याचिकाकर्ता के बेटे द्वारा किया जा रहा था, फिर भी यह नहीं कहा जा सकता है कि वह मुकदमा परिसर के कानूनी कब्जे में था। यह अतिरिक्त कारण है कि पीछे के हिस्से तक जाने का एकमात्र तरीका दुकान के सामने वाले हिस्से से है जहां किरायेदार-याचिकाकर्ता अपने व्यवसाय की देखभाल कर रहा है। वर्तमान मामले के तथ्यों में कल्पना के किसी भी विस्तार से, यह कहा जा सकता है कि कानूनी अधिकार किरायेदार-याचिकाकर्ता के पास नहीं था। वह किसी भी समय प्रत्यर्थी संख्या 2, अपने बेटे को विस्थापित और बेदखल कर सकता था। इस प्रकार, विवादित आदेश और निर्णय को कायम नहीं रखा जा सकता है।

(24). इन कारणों से, पुनरीक्षण याचिका स्वीकार की जाती है और विवादित आदेश और निर्णय को इसके द्वारा दरकिनार कर दिया जाता है। इसके बजाय, बेदखली का आवेदन खारिज कर दिया गया।

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 उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा।

मनजोत कौर
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)
गुरूग्राम, हरियाणा