

मुकंद लाल बनाम गोविंद लाल और अन्य (जे . एस सेखों न्यायमूर्ति)

जय सिंह सेखों न्यायमूर्ति के समक्ष

मुकंद लाल,-याचिकाकर्ता।

बनाम

गोविंद लाल और अन्य,---प्रतिवादी।

1980 का नागरिक संशोधन संख्या 921।

31 अगस्त 1988

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम (1973 का XI धारा 13(2)(ii) --- उपकिरायेदार की याचिका - किरायेदार को भुगतान पर हस्तांतरित दुकान के हिस्से में रुक-रुक कर और छोटी अवधि के लिए सामान रखने की तीसरे पक्ष को अनुमति देना किराया-ऐसा कृत्य-क्या यह कब्जे से अलग होने के बराबर है-किरायेदार द्वारा ऐसे उपयोगकर्ता को अधिकृत करना-क्या यह सबलेटिंग के बराबर है।

माना गया कि यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदार ने विवाद में दुकान के एक हिस्से के विशेष कब्जे से नाता तोड़ लिया था, खासकर जब किराया स्टैकड बैग की संख्या के आधार पर लिया जा रहा था। यह उस प्रकार का मामला प्रतीत होता है जहां वेयरहाउसिंग कॉरपोरेशन ने किरायेदार की अहरटिया की दुकान से कुछ अनाज खरीदने के बाद उसे अपने नियमित गोदामों में ले जाने से पहले कुछ दिनों के लिए किरायेदार के परिसर में ही रहने दिया था और किरायेदार ने इस हिस्से पर दोबारा कब्जा करने का अधिकार बरकरार रखा था।

पैरा (5)

हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, (1973 का XI) - धारा 4 - मकान मालिक किरायेदार किराया बढ़ाने के लिए सहमत है - धारा 4 की कार्यवाही के दौरान निर्धारण या उचित किराया के लिए पारित आदेश - ऐसा समझौता - चाहे नवनिर्माण के बराबर हो अनुबंध और नई किरायेदारी का निर्माण। माना गया कि किराया नियंत्रक के संयुक्त बयान से इस बात का कोई संकेत नहीं मिला है कि पार्टियों ने किरायेदारी का नया अनुबंध किया है या मूल किरायेदारी की शर्तों को रद्द कर दिया है। इन परिस्थितियों में, यह माना जाना चाहिए कि केवल किराया बढ़ाने के संबंध में पार्टियों के बीच एक समझौता नई किरायेदारी के निर्माण या अनुबंध के नवीनीकरण के बराबर नहीं होगा। तर्क के लिए मान लें कि यदि पार्टियों ने किराया

बढ़ाने के लिए सहमति नहीं दी थी और किराया नियंत्रक ने ऐसा आदेश पारित कर दिया था, तो यह अनुबंध के नवीनीकरण के समान नहीं होगा और सिर्फ इसलिए कि किराया नियंत्रक ने ऐसा सहमति से किया था पार्टियाँ, कल्पना की किसी भी सीमा से यह नहीं कहा जा सकता कि यह। इसके परिणामस्वरूप नई किरायेदारी का सृजन हुआ है।

पैरा (7).

श्री वी.के. जैन के न्यायालय के आदेश से प्रथम अपील (1) हरियाणा शहरी के अंतर्गत अपीलीय प्राधिकरण (किराए का नियंत्रण और बेदखली) अधिनियम, 1973, दिनांक 1 फरवरी, 1980 पुष्टि करता है कि श्री बी.एस. रावत, किराया नियंत्रक, करनाल के न्यायालय के आदेश, दिनांक 23 अक्टूबर, 1979 ने आवेदन को खारिज कर दिया।

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता संजय मजीठिया।

सी. बी. गोयल. प्रतिवादी के लिए वकील।

निर्णय

जय सिंह सेखों, न्यायमूर्ति

(1) मकान मालिक ने अपीलीय प्राधिकारी, करनाल के 1 फरवरी 1980 के आदेश के विरुद्ध यह पुनरीक्षण याचिका दायर की है, जिसमें किराया नियंत्रक के आदेश की पुष्टि करते हुए उसकी अपील को खारिज कर दिया गया है।

(2) संक्षेप में तथ्य यह है कि मकान मालिक मुकंद लाल ने किराये पर दे दिया घरौंडा में स्थित विवादित दुकान, प्रतिवादी गोबिंद लाल को, किराया-नोट के माध्यम से, पूर्व। ए.1 दिनांक 5 जनवरी 1967, 1 जनवरी 1967 से मासिक किराया रु. 34. उपरोक्त गोबिंद राम, मेसर्स दीवान दास, रामेश्वर दास के नाम एवं स्टाइल से दुकान में कमीशन एजेंट का व्यवसाय चला रहा है। मकान मालिक ने दुकान के एक हिस्से को प्रतिवादी नंबर 2 यानी हरियाणा वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन को उसकी लिखित सहमति के बिना किराए पर देने के आधार पर विवाद में किरायेदार को दुकान से बेदखल करने की मांग की। एक निश्चित अवधि के लिए. किरायेदार, प्रतिवादी नंबर 1, ने उप-किराए पर देने के संबंध में मकान मालिक के आरोपों से इनकार किया। हालाँकि, वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन ने मेसर्स जीवन दास रामेश्वर दास को दो मौकों पर, यानी 3 जुलाई, 1969 से 7 अगस्त, 1969 और 14 अगस्त तक किराए का भुगतान करने के बाद विवादित दुकान के एक हिस्से को गोदाम के रूप में इस्तेमाल करने के लिए स्वीकार किया था। नवंबर से 3 दिसंबर, 1969। विद्वान किराया नियंत्रक ने यह कहते हुए आवेदन खारिज कर दिया कि किरायेदार ने विवाद में संपत्ति के कब्जे से भाग नहीं लिया है और इस प्रकार यह हरियाणा वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन को उप-किराए पर देने का मामला नहीं है।

आगे कहा गया कि चूंकि दोनों पक्ष 24 मार्च को किराया नियंत्रक के समक्ष किराया बढ़ाने पर सहमत हुए थे। 1976 में अधिनियम की धारा 4 के तहत एक आवेदन में, एक नई किरायेदारी लागू हुई और वर्ष 1969 में उप-किराए पर देने के संबंध में किरायेदार द्वारा की गई चूक को सही मानने पर भी इसका कोई परिणाम नहीं है। अपील में, विद्वान अपीलीय प्राधिकारी, करनाल ने - अपने आक्षेपित आदेश के माध्यम से भूमि के विवाद को आंशिक रूप से स्वीकार कर लिया - प्रभु, कि यह सबलेटिंग का मामला था, लेकिन एक के निर्माण को देखते हुए नई किरायेदारी 1 जनवरी से प्रभावी। 1976, उपर्युक्त वर्ष 1969 में किरायेदार की चूक को बिना किसी मतलब का माना गया।

(3) याचिकाकर्ता के विद्वान वकील श्री संजय मजीठिया ने तर्क दिया कि हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13(2) (ii) के विशिष्ट प्रावधानों के मद्देनजर, कोई राशि नहीं आचरण द्वारा या अन्यथा मकान मालिक की ओर से सहमति किरायेदार द्वारा उप-किराए पर देने के कार्य को माफ कर देगी क्योंकि क़ानून मकान मालिक की लिखित सहमति प्रदान करता है। उन्होंने शंभू दत्त और अन्य बनाम बलवंत लाल,¹ (1) के साथ-साथ करतार सिंह बनाम श्री विजय कुमार और अन्य,² (2) में इस न्यायालय के निष्कर्षों पर भरोसा जताया था। दूसरी ओर, प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री सी.बी. गोयल ने स्वीकार किया कि उप-किराए पर देने के लिए मकान मालिक की लिखित सहमति आवश्यक है, लेकिन उन्होंने कहा कि वर्तमान मामले में उप-किराए के संबंध में अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्ष देना गलत है क्योंकि किरायेदार ने विवादित दुकान के किसी भी हिस्से से कब्जा नहीं छोड़ा है, क्योंकि यह वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन को कुछ दिनों के लिए किराए पर दुकान पर अनाज से भरे कुछ बैग रखने की अनुमति देने का एक साधारण मामला है। प्रति माह 6 पैसे प्रति बैग। इस संबंध में जगन नाथ बनाम चंदर भान और अन्य,³ (3) में सुप्रीम कोर्ट के निष्कर्षों पर भरोसा किया गया है।

(4) कानून इस बिंदु पर अच्छी तरह से तय है कि मकान मालिक की ओर से किसी भी तरह की कुंडी और सहमति किरायेदार द्वारा परिसर को उप-किराए पर देने की लिखित अनुमति के बराबर नहीं हो सकती है। शंभू दत्त के मामले (सुप्रा) और करतार सिंह के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय के निष्कर्षों पर याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने भरोसा किया, इस निष्कर्ष के समर्थन में संदर्भित किया जा सकता है।

(5) फिर सवाल उठता है कि क्या इस मामले की परिस्थितियों में, किरायेदार ने विशेष रूप से वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन के पक्ष में विवाद में दुकान के हिस्से का कब्जा छोड़ दिया था। विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने ए.डब्ल्यू. के बयान पर भरोसा किया था। 2 कुलभूषण, वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन के मैनेजर, जिन्होंने 3 जुलाई से 7 अगस्त 1969 तक गोदाम नंबर 22 पर यानी विवादित दुकान के एक हिस्से में 6 पैसे प्रति बैग

¹ 1968 पी.एल.आर. 790

² 1978 (1) आर.एल.आर. 603.

³ ए.आई.आर 1988 एस.सी. 1362

की दर से 85 बोरी अनाज रखकर गवाही दी। उन्होंने आगे कहा कि 14 नवंबर से 3 दिसंबर 1969 तक 1500 बोरी अनाज उपरोक्त निर्दिष्ट दर पर गोदाम क्रमांक 31 अर्थात् दुकान के विवादित हिस्से में रखे गए थे। उन्होंने मूल रिकॉर्ड में प्रासंगिक प्रविष्टियों को भी साबित किया, जिनकी प्रतियां एक्ज़िबिट ए.डब्ल्यू. हैं। 2/1-2, इसके अलावा पूर्व साबित करना। ए.डब्ल्यू. 2/3 और पूर्व. ए.डब्ल्यू. रसीदों की 3/4 प्रतियां किरायेदार की उपर्युक्त फर्म को किराए का भुगतान। इसमें कोई संदेह नहीं है, किरायेदार ने वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन के विवाद में दुकान के एक हिस्से को उप-किराए पर देने से इनकार कर दिया था, लेकिन मामले की परिस्थितियों में, किरायेदार की ओर से यह इनकार ज्यादा मायने नहीं रखता जैसा कि उसके दिल में था। दिल से, उन्होंने सोचा कि वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन को विवादग्रस्त दुकान के एक हिस्से पर अनाज के कुछ बैग रखने की अनुमति देने का कार्य, सबलेटिंग के समान नहीं होगा। यह उल्लेखनीय है कि दुकान का उपयोग आढ़ती व्यवसाय या कमीशन एजेंट व्यवसाय चलाने के लिए किया जा रहा है और योजना का अवलोकन, प्रदर्शनी ए.5 से पता चलता है कि इसमें सामने की ओर दो कमरे हैं जिनका उद्घाटन जीटी पर है। सड़क घरौंदा से होकर गुजरती है, जबकि इन दो कमरों के पीछे एक बड़ा हॉल है और फिर एक बड़ा हॉल है और फिर दो कमरे हैं जो एक नियमित बरामदे की ओर जाते हैं। फिर एक और तात्कालिक बरामदा है जिसकी छत सी.जी.आई. की है। चादरें. इसके बाद खुली जगह है. उल्लेखनीय है कि भवन तक पहुंचने का एकमात्र रास्ता सामने के दो कमरों से होकर जाता है। मकान मालिक ने ए.डब्ल्यू. 2 से कोई उत्तर नहीं लिया है। कुलभूषण से पूछा गया कि क्या प्रासंगिक अवधि के दौरान उपर्युक्त बैग रखने के लिए वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन को एक कमरा विशेष रूप से किराए पर दिया गया था। ऐसा श्री कुलभूषण या श्री सेनापति, ए.डब्ल्यू. 3 ने भी नहीं कहा है। वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन का एक मैकेनिक जो प्रासंगिक अवधि के दौरान घरौंदा स्थित निगम के कार्यालय में चपरासी के रूप में काम करता था, निगम द्वारा एक अलग कमरा किराए पर लिया गया था और यह ताला और चाबी के नीचे रहता था निगम काइन परिस्थितियों में। किसी भी तरह से यह नहीं कहा जा सकता है कि किरायेदार ने विवाद में दुकान के एक हिस्से के विशेष कब्जे से नाता तोड़ लिया था, खासकर जब किराया स्टैकड बैग की संख्या के आधार पर लिया जा रहा था। यह उस प्रकार का मामला प्रतीत होता है जहां वेयरहाउसिंग कॉर्पोरेशन ने किरायेदार की दुकान से कुछ अनाज खरीदने के बाद उसे अपने नियमित गोदामों में ले जाने से पहले कुछ दिनों के लिए किरायेदार के परिसर में ही रहने दिया था। और किरायेदार ने इस हिस्से पर दोबारा कब्जा करने का अधिकार बरकरार रखा था। यह दृष्टिकोण जगन नाथ के मामले (सुप्रा) में सर्वोच्च न्यायालय के निष्कर्षों द्वारा समर्थित है। उस मामले में, यह माना गया कि जब तक किरायेदार ने कानूनी कब्जा बरकरार रखा है, तब तक यह नहीं कहा जा सकता कि किरायेदार ने संपत्ति का कब्जा छोड़ दिया है या दूसरे शब्दों में, किरायेदार द्वारा कब्जा किसी अन्य व्यक्ति में निहित होना चाहिए। स्वयं को न केवल भौतिक संपत्ति से, बल्कि अपने स्वामित्व से भी वंचित करके कब्जे का अधिकार. जब तक किरायेदार के पास संपत्ति का अधिकार बरकरार रहता है- सायन, खंड (बी) के संदर्भ में कब्जे से कोई अलगाव नहीं है दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14(1)। का शब्दांकन उक्त अनुभाग अनुभाग के संगत शब्दों के समान हैं हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली का नियंत्रण) अधिनियम, 1973 की धारा 13(2) (ii)। इन परिस्थितियों में, अपीलीय प्राधिकरण के निष्कर्ष कानूनी रूप से टिकाऊ नहीं हैं।

(6) हालाँकि, याचिकाकर्ता के विद्वान वकील के तर्क में काफी दम है कि केवल किराए में वृद्धि एक नई या नई किरायेदारी बनाने के समान नहीं होगी, जैसा कि गोपुलाल बनाम ताकुरजी श्रीजी श्रीजी में सुप्रीम कोर्ट ने कहा था। द्वारकाधीशजी,⁴ (4). उपर्युक्त प्राधिकरण में विवाद यह था कि क्या वर्ष 1953 में छह दुकानों, जिनमें से चार वर्ष 1944 में और अन्य दो वर्ष 1945 में किराए पर ली गई थीं, के किराये को एक साथ जोड़ने से एक नई दुकान का निर्माण होगा किरायेदारी, जैसा कि मकान मालिक की अनुमति के बिना दो दुकानों को उप-किराए पर देने के संबंध में उच्च न्यायालय द्वारा आयोजित किया गया था। इन परिस्थितियों में, फैसले के पैरा 4 में इस संबंध में उच्च न्यायालय के निष्कर्षों को खारिज करते हुए, यह माना गया कि केवल किराए में वृद्धि या कमी का मतलब मौजूदा पट्टे का आत्मसमर्पण और एक नया अनुदान नहीं है। किरायेदारी. हिल और रेडमैन के मकान मालिक और किरायेदारी के कानून के 14वें संस्करण के अनुच्छेद 385, पृष्ठ 493 का संदर्भ दिया गया था, जो उक्त निर्णय में उद्धृत किया गया है: - "लेकिन किराए में कमी या वृद्धि के लिए किरायेदारी के दौरान किए गए एक समझौते से आत्मसमर्पण नहीं होता है, जब तक कि नई किरायेदारी का अनुमान लगाने के लिए कोई विशेष कारण न हो, उदाहरण के लिए, पार्टियां किराए में बदलाव करती हैं विश्वास है कि पुरानी किरायेदारी खत्म हो गई है।" मौजूदा मामले में, मूल किरायेदारी बनाई गई थी।- किराया-नोट के माध्यम से, उदाहरणार्थ। एएल दिनांक 5 जनवरी, 1967। 1 जनवरी, 1967 से आठ महीने की अवधि के लिए प्रभावी। कोई विवाद नहीं है. पार्टियों के बीच कि इस अवधि की समाप्ति के बाद, यह किरायेदारी तथाकथित वैधानिक किरायेदारी के माध्यम से जारी रही। किराया-नोट में अन्य शर्तें भी हैं जैसे कि मकान मालिक अपने खर्च पर मरम्मत कराने के लिए जिम्मेदार होगा, लेकिन किरायेदार के खर्च पर सफाई बनाए रखनी होगी, और किरायेदार खुद वहां रहेगा और नहीं रहेगा। इसे किसी भी व्यक्ति के पक्ष में किराए पर दें, इसके अलावा बिजली आपूर्ति पर होने वाला खर्च किरायेदार द्वारा वहन किया जाएगा। इस प्रकार, इनमें से कोई भी शब्द नहीं कहा जा सकता है। अधिनियम के प्रावधानों के विरुद्ध तथा तथाकथित वैधानिक किरायेदारी अस्तित्व में आने के बाद भी लागू रहेगी। रतनलाल मामले में बॉम्बे हाई कोर्ट की पूर्ण पीठ के निष्कर्ष चंडीप्रसाद जालान और अन्य बनाम रानीराम दरखान और अन्य,⁵ (5) को इस संबंध में सुरक्षित रूप से संदर्भित किया जा सकता है। उस मामले में विवाद संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति के बाद इमारत को किराए पर देने के वैधानिक किरायेदारी के अधिकार से संबंधित था, जिसमें ऐसी शर्त थी। इन परिस्थितियों में, यह माना गया कि किरायेदार द्वारा उप-किरायेदारी संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी स्वीकार्य होगी। दलीप चंद और अन्य बनाम राजेंद्र सिंह और अन्य,⁶ (6) में हमारे अपने उच्च न्यायालय ने भी इसी तरह का दृष्टिकोण अपनाया था।

(7) फिर सवाल उठता है कि क्या 1 जनवरी, 1976 से वार्षिक किराया बढ़ाने के लिए किराया नियंत्रक के समक्ष समझौता करने के लिए मकान मालिक और किरायेदार के आचरण से किरायेदारी बनाई गई है, जैसा कि पूर्व द्वारा प्रमाणित किया गया है। डी.1, मकान मालिक द्वारा दायर एक आवेदन में, उक्त अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों के तहत उचित किराया तय करने के लिए। किराया नियंत्रक द्वारा 24 मार्च, 1976 को

⁴ 1969 रेंट. सी.जे. 442

⁵ 1986 (2) आर.एल.आर. 272

⁶ 1987 (1) किराया। सी.आर. 483

दर्ज किए गए पार्टियों के संयुक्त बयान, प्रदर्शनी डी.1 से कोई संकेत नहीं मिलता है कि क्या उन्होंने किरायेदारी के एक नए अनुबंध में प्रवेश किया था या मूल किरायेदारी की शर्तों को रद्द कर दिया था। इन परिस्थितियों में, यह माना जाना चाहिए कि केवल किराया बढ़ाने के संबंध में पार्टियों के बीच एक समझौता नई किरायेदारी के निर्माण या अनुबंध के नवीनीकरण के बराबर नहीं होगा। तर्क के लिए मान लें कि यदि पार्टियों ने किराया बढ़ाने के लिए सहमति नहीं दी थी और किराया नियंत्रक ने ऐसा आदेश पारित किया था, तो यह अनुबंध की नवीनता के बराबर नहीं होगा और सिर्फ इसलिए कि किराया नियंत्रक ने सहमति से ऐसा किया था दलों। किसी भी स्तर पर यह नहीं कहा जा सकता कि इसके परिणामस्वरूप नई किरायेदारी का सृजन हुआ है। संतोष कुमारी पासो बनाम श्रीमती मामले में हमारे अपने उच्च न्यायालय के निष्कर्ष। कमला वती.⁷ (7) वर्तमान मामले के तथ्यों से आकर्षित नहीं हैं। उस मामले में, पार्टियों के बीच प्रारंभिक अनुबंध किराया अग्रिम भुगतान करने का था, लेकिन बाद में वर्ष 1974 में किराया बढ़ाकर रुपये कर दिया गया। से 150 रु. 120 प्रति माह और मकान मालकिन ने अपने आवेदन में ऐसा कोई मामला स्थापित नहीं किया था कि किरायेदार अग्रिम किराया देने के लिए उत्तरदायी था। इन परिस्थितियों में, यह माना गया कि वर्ष 1974 से एक नई किरायेदारी अस्तित्व में आई है और अग्रिम किराए के भुगतान के संबंध में मूल संविदात्मक किरायेदारी की शर्तों को लागू नहीं किया जा सकता है। इस प्रकार, अपीलीय प्राधिकारी के निष्कर्ष एक नई किरायेदारी के निर्माण के संबंध में अस्थिर होना तय है एक तरफ।

(8) उपरोक्त कारणों से, भले ही यह पाया गया है कि केवल किराया बढ़ाकर कोई नई किरायेदारी नहीं बनाई गई है, लेकिन फिर भी उप-किराए पर देने के संबंध में उपर्युक्त निष्कर्षों को ध्यान में रखते हुए, यह पुनरीक्षण याचिका विफल हो जाती है और इसे खारिज कर दिया जाता है। हालाँकि, मामले की विशिष्ट परिस्थितियों को देखते हुए पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने के लिए छोड़ दिया गया है

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।

तुषार शर्मा

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, कैथल, हरियाणा