

परविंदर सिंह

बनाम

रेनू गौतम और अन्य

22 अप्रैल, 2004

[आर.सी. लाहोटी, बृजेश कुमार और अरुण कुमार, जे.जे.]

किराया नियंत्रण और निष्कासन:

एच.पी. शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1987:

धारा 14(2)(ii)(ए)- उप-किरायेदारी निष्कासन के आधार - वादग्रस्त परिसर को किरायेदार द्वारा उप-किराये पर दिया - किरायेदार की मृत्यु के बाद मकान मालिक ने मृतक किरायेदार द्वारा उप-किराए पर देने के आधार पर मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों को बेदखल करने के लिए मुकदमा दायर किया - किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण साथ ही साथ उच्च न्यायालय द्वारा ए.एस. सुलोचना के मामले (अवसंरचना) पर निर्भरता रखते हुए वाद खारिज किया गया यह निर्धारित करते हुए कि बेदखल करने के लिए उप-किरायेदारी का आधार वर्तमान किरायेदार पर होना चाहिए, उसके पूर्ववर्ती पर नहीं - शुद्धता - अभिनिर्धारित: किरायेदारी एक वंशानुगत अधिकार है - वह व्यक्ति जिसे विरासत में किरायेदारी मिली हो, जिसे अपने अधिकारों के साथ मृतक किरायेदार द्वारा किए गए दायित्व भी विरासत में मिले हों - उच्च न्यायालय और अपीलीय प्राधिकारी के फैसले

को अपास्त किया गया - धारा 14(2) के तहत निष्कासन के लिए आधार की उपलब्धता पर निष्कर्ष दर्ज करने के बाद मामले को नए सिरे से अपील पर निर्णय लेने के लिए अपीलीय प्राधिकारी को प्रतिप्रेषित किया गया।

धारा 14(2)(ii) (ए) - उप किरायेदारी - किरायेदार वादग्रस्त परिसर में व्यवसाय करने के लिए साझेदारी में प्रवेश कर रहा है - कब उप-किराये पर देने के बराबर है? - निर्धारण के लिए सिद्धांत बताए गए हैं।

अपीलार्थी एच.पी. शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1987 द्वारा शासित वादग्रस्त परिसर का मकान मालिक और मालिक था। इसे प्रत्यर्थी नंबर 1 के पति को मौखिक पट्टे के तहत किराये पर दिया गया था। प्रत्यर्थी नंबर 1 को अपने पति की मृत्यु के बाद किरायेदारी का अधिकार विरासत में मिला। अपीलकर्ता ने इस आधार पर अधिनियम की धारा 14(2)(ii)(ए) के तहत वादग्रस्त परिसर से प्रत्यर्थी नंबर 1 को बेदखल करने की कार्यवाही शुरू की कि उसके पति ने वादग्रस्त परिसर को उप-किराए पर दे दिया था, जिसे उत्तराधिकारियों द्वारा उप-किराए पर देना जारी रखा गया था यानी पति की मृत्यु के बाद प्रत्यर्थी संख्या 1 और 2 द्वारा। बेदखली का मुकदमा किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकारी के साथ-साथ सिविल पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था। ए.एस.सुलोचना बनाम सी.धर्मलिंगम, [1987] 1 एससीसी 180 में इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ द्वारा निर्धारित कानून के कारण नीचे

के किसी भी न्यायालय ने उप-किराए पर देने की याचिका पर गुण-दोष के आधार पर विचार नहीं किया था। इसलिए यह अपील।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1.1. किरायेदारी एक वंशानुगत अधिकार है जब तक कि आनुवंशिकता के विरुद्ध कोई कानूनी प्रतिबन्ध मौजूद न हो। इस प्रकार, जिसे किरायेदारी का अधिकार विरासत में मिलता है, उसे उन अधिकारों के साथ-साथ मृत किरायेदार द्वारा किए गए दायित्व भी विरासत में मिलते हैं, जो उसके पास थे। इस प्रस्ताव को स्वीकार करना मुश्किल है कि किरायेदार की मृत्यु पर उसके उत्तराधिकारियों को केवल अधिकार प्राप्त होते हैं, दायित्व नहीं। यदि ऐसा है, तो उत्तराधिकारी किराए के किसी भी बकाया का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे, जिसका भुगतान मृतक किरायेदार द्वारा नहीं किया गया था [615-डी-ई]

1.2. किराया नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय के निर्णय जो ए.एस.सुलोचना के मामले के आधार पर आगे बढ़े, अब कायम नहीं रह सकते हैं और अपास्त किए जाने योग्य हैं।[615-ई]

इमदाद अली बनाम केशव चंद, [2003] 4 एससीसी 635 बी, भरोसा किया।

ए. एस. सुलोचना बनाम सी. धर्मलिंगम, [1987] 1 एससीसी 180, इमदाद अली के मामले के बाद इसे अनुपयुक्त और अच्छा कानून नहीं माना गया।

2.1. केवल इसलिए कि एक किरायेदार ने साझेदारी में प्रवेश किया है, जरूरी नहीं कि उसे अपने साझेदारों के पक्ष में परिसर को किराए पर देने या उसका कब्जा छोड़ने के लिए नहीं ठहराया जा सकता है। यदि किरायेदार सक्रिय रूप से साझेदारी व्यवसाय से जुड़ा हुआ है और किरायेदारी परिसर का उपयोग और नियंत्रण अपने पास रखता है, साझेदारों के साथ भी हो सकता है, तो किरायेदार को कब्जे से अलग नहीं कहा जा सकता है। हालाँकि, यदि किरायेदारी परिसर का उपयोग और नियंत्रण अलग कर दिया गया है और साझेदारी का विलेख उप-किरायेदारी के निर्माण के लिए प्रतिफल एकत्र करने या लेनदेन को छुपाने के लिए एक लबादा या कवर प्रदान करने की एक अप्रत्यक्ष विधि के रूप में तैयार किया गया है, तो इसकी अनुमति नहीं है। कानून के अनुसार, न्यायालय को साझेदारी के पर्दे को तोड़ने और किरायेदार और कथित उप-किरायेदार के बीच हुए लेन-देन की वास्तविक प्रकृति का पता लगाने से नहीं रोका गया है।[616-ए-सी]

2.2. जब तक परिसर किरायेदार के कब्जे में या उसके नियंत्रण में रहता है, केवल साझेदारी में प्रवेश करने से उप-किराए पर देने या कब्जे से अलग होने के निषेध के साथ टकराव में आकर बेदखली का आधार नहीं

मिल सकता है। यह कानून का एक सामान्य विवरण है, जिसे पट्टा समझौते और किरायेदारी को नियंत्रित करने वाले कानून के आलोक में पढ़ा जाना चाहिए। किरायेदार और कथित उप-किरायेदार के बीच साझेदारी विलेख का अस्तित्व से मकान मालिक को साक्ष्य जोड़कर या जिरह के माध्यम से किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में किरायेदारी परिसर में उप-किराये पर देने या कब्जा या हित छोड़ने का मामला बनाकर अभिलेख सामग्री और परिस्थितियों को लाने से नहीं रोकेगा। दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा मोखिक को बाहर करने का नियम लिखित रूप में कार्य करने के लिए नियंत्रित करता है। दस्तावेज के लिए कोई अजनबी दस्तावेज की शर्तों से बंधा नहीं है और इसलिए, उसे दस्तावेज की असत्य या कपटपूर्ण प्रकृति या धोखाधड़ी या अवैध उद्देश्य को प्रदर्शित करने से बाहर नहीं रखा गया है जिसके लिए इसे अस्तित्व में लाया गया था। लेन-देन की वास्तविकता की जांच केवल लेन-देन का वर्णन करने वाले लेखन की उपलब्धता से बाहर नहीं की जाती है। [616-डी-जी]

त्यागराज बनाम. वेदथन्नी, एआईआर (1936) पीसी 70, संदर्भित

3. अचल संपत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है। किरायेदार द्वारा किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में किरायेदारी परिसर पर अधिकार या नियंत्रण छोड़ना एच. पी. शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1987 की धारा 14(2)(क) के अर्थ के तहत 'पट्टे के तहत अपने अधिकारों को हस्तांतरित' करने के बराबर होगा। [617-ए-बी]

4. पक्षकारों की सुनवाई और एच. पी. शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1987 की धारा 14(2) के तहत बेदखली के तहत जमीन की उपलब्धता पर निष्कर्ष दर्ज करने का बाद अपील को नए सिरे से सुनने और उस पर निर्णय लेने के लिए मामले को अपीलीय प्राधिकरण को प्रतिप्रेषित किया जाता है। [617-डी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 1680-1681 ऑफ़ 1999

सी.आर. संख्या 248/95 और सी.एम.पी. संख्या 519/1997 में हिमाचल प्रदेश उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 27.3.98 से।

गौरव बनर्जी, सुश्री रूबी, एस.आहूजा और श्रीमती माणिक करंजावाला, अपीलार्थी की ओर से।

श्रीमती रेखा पल्ली और ई. सी. अग्रवाल, प्रत्यर्थीगण की ओर से।

न्यायालय का निर्णय आर.सी.लाहोटी, न्यायाधिपति द्वारा दिया गया-

वादग्रस्त परिसर में एक दुकान नंबर 96/1, लोअर बाजार, शिमला शामिल है जो एच.पी. शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम 1987 द्वारा शासित है। अपीलकर्ता दुकान का भूस्वामी-मय-मालिक है। इसे मौखिक पट्टे के तहत स्वर्गीय विजय गौतम को किराये पर दिया गया था। 31.12.1988 को, स्वर्गीय विजय गौतम और हरभजन सिंह, यहाँ प्रत्यर्थी नंबर 3 के बीच एक साझेदारी विलेख पर हस्ताक्षर किए गए थे।

26.6.1991 को विजय गौतम की मृत्यु हो गई। इसके परिणामस्वरूप साझेदारी समाप्त हो गई। 29.6.1991 को, प्रत्यर्थी नंबर 1, विजय गौतम की विधवा जो खुद को प्रत्यर्थी नंबर 2, विजय गौतम का नाबालिग पुत्र के संरक्षक के रूप में प्रस्तुत करती है, और दूसरी ओर हरभजन सिंह, प्रत्यर्थी संख्या 3 के बीच साझेदारी के एक और विलेख पर हस्ताक्षर किए गए। 7.7.1992 को, अपीलकर्ता ने यह आरोप लगाते हुए प्रत्यर्थियों को दुकान से बेदखल करने की कार्यवाही शुरू की कि किरायेदार विजय गौतम ने परिसर को हरभजन सिंह को किराए पर दे दिया था, जिसे विजय गौतम की मृत्यु के बाद वारिस प्रत्यर्थी नंबर 1 और 2 द्वारा किराए पर देना जारी रखा गया है। किराए के भुगतान में व्यतिक्रम का आधार भी लिया गया। बेदखली का मुकदमा नियंत्रक द्वारा खारिज कर दिया गया था और बर्खास्तगी को अपीलीय प्राधिकारी और सिविल पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय द्वारा भी बरकरार रखा गया था। इससे व्यथित होकर, मकान मालिक ने विशेष अनुमति के माध्यम से यह अपील दायर की है।

यहां दिए गए तीनों आक्षेपित निर्णयों के अवलोकन से पता चलता है कि किराए के भुगतान में व्यतिक्रम के लिए बेदखली का आधार तीनों न्यायालयों द्वारा अस्वीकार कर दिया गया है। जहां तक उप-किरायेदारी के आधार का प्रश्न है, ए.एस सुलोचना बनाम सी.धर्मलिंगम, [1987] 1 एससीसी 180 के मामले में इस न्यायालय की दो न्यायाधीशों की पीठ द्वारा निर्धारित कानून के कारण किसी भी न्यायालय द्वारा तर्क पर गुण-दोष के

आधार पर विचार नहीं किया गया है। ए.एस.सुलोचना के मामले में, किरायेदार को तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 10(2)(ii)(ए) के अर्थ के तहत उप-किराए पर देने के आधार पर बेदखल करने की मांग की गई थी। उसमें तथ्य यह पाए गए कि मूल मकान मालिक और किरायेदार जिनके बीच पट्टा बनाया गया था, दोनों की मृत्यु हो चुकी थी। प्रत्यक्ष या परिस्थितिजन्य कोई सबूत उपलब्ध नहीं था, जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि क्या पट्टेदार ने किरायेदार को उप-किरायेदारी बनाने से रोक दिया था या क्या उप-किरायेदारी मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना किरायेदार द्वारा बनाई गई थी। तमिलनाडु अधिनियम के तहत, मकान मालिक यह स्थापित किए बिना कि धारा 10(2)(ii)(ए) का उल्लंघन हुआ है, किरायेदार को बेदखल करने में सफल नहीं हो सकता है। इस प्रकार, न्यायालय ने पाया कि तमिलनाडु अधिनियम की धारा 10(2)(ii)(ए) के अर्थ के भीतर एक गैरकानूनी उप-किरायेदारी के निर्माण के बारे में कोई निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता है। हालाँकि, न्यायालय ने टिप्पणी की:-

"जब कानून कहता है कि जिस किरायेदार को बेदखल करने की मांग की जा रही है, उसे उल्लंघन का दोषी होना चाहिए, तो न्यायालय यह नहीं कह सकती कि 'हित में उसके पूर्ववर्ती का अपराध' पर्याप्त होगा। कानून का उल्लंघन, किराया अधिनियम के तहत पाप बेदखल किए जाने वाले

किरायेदार का पाप होना चाहिए, न कि उसके पिता या हित में पूर्ववर्ती का पाप। प्रत्यर्थी को किरायेदारी विरासत में मिली, न कि उसके पिता का पाप, यदि कोई हो। कानून अपनी बुद्धिमत्ता में पाप करने वाले दोषी को दंडित करना चाहता है, न कि उसके बेटे को जो किराया कानून के अपराध में निर्दोष है। यह इस अर्थ में एक दंडात्मक प्रावधान है कि यह उल्लंघनकर्ता को बेदखली की सजा देता है, इसलिए इसका सख्ती से अर्थान्वयन किया जाना चाहिए।”

ए.एस. सुलोचना का मामला इमदाद अली बनाम केशव चंद और अन्य, [2003] 4 एससीसी 4 635 में इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ के विचार में, यद्यपि मध्य प्रदेश के स्थानीय किराया नियंत्रण कानून के तहत बेदखली के लिए एक आधार से निपटने के संदर्भ में, आया था। ए.एस. सुलोचना के मामले को प्रतिष्ठित किया गया और प्रतिकूल टिप्पणी भी की गई। न्यायालय ने महसूस किया कि ए.एस. सुलोचना के मामले में, खंड पीठ तमिलनाडु अधिनियम में प्रासंगिक प्रावधान के शुरुआती खंड से प्रभावित थी, जो "एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है" से शुरू होता है ताकि यह माना जा सके कि आधार बनाने वाले तथ्य बेदखली वर्तमान किरायेदार को

संदर्भित की जानी चाहिए, न कि उसके पूर्ववर्ती को, जिसकी पहले ही मृत्यु हो चुकी है। न्यायालय ने इमदाद अली के मामले में आगे कहा:-

"इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि ऐसा व्यतिक्रम मूल किरायेदार द्वारा किया गया है या उसके उत्तराधिकारी द्वारा, क्योंकि मूल किरायेदार का उत्तराधिकारी उसके प्रावधानों के अर्थ में किरायेदार ही रहेगा। मूल किरायेदार की मृत्यु के कारण नई किरायेदारी नहीं बनाई जाती है। एक किरायेदार का उत्तराधिकारी अपने पूर्ववर्ती के अधिकारों और दायित्वों के अधीन किरायेदारी का अधिकार रखता है। वह अपने पूर्ववर्ती की तुलना में अधिक अधिकार का दावा नहीं करता है और न ही कर सकता है। अब यह अच्छी तरह से तय हो गया है कि विरासत या असाइनमेंट के कारण कोई व्यक्ति अपने पूर्ववर्ती की तुलना में कोई बेहतर उपाधि प्राप्त नहीं कर सकता है, और इस प्रकार, जो अधिकार मूल किरायेदार के पास नहीं था, वह उसके उत्तराधिकारी को नहीं दिया जा सकता है।"

इमदाद अली के मामले में, तीन न्यायाधीशों की पीठ ने राय दी कि ए.एस. सुलोचना के मामले में निर्धारित कानून एम.पी. आवास नियंत्रण अधिनियम, 1961 में एक प्रावधान की व्याख्या के लिए लागू नहीं था। बेंच ने यह भी कहा,

"हम ए.एस. सुलोचना के मामले में की गई सामान्य टिप्पणियों से सहमत नहीं हैं और इस हद तक यह नहीं माना जा सकता है कि इसने एक अच्छा कानून बनाया है और तदनुसार इसे खारिज कर दिया गया है।"

एच. पी. अधिनियम का प्रासंगिक प्रावधान इस प्रकार है:

"14. ( 1 ) XXX XXX XXX

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे इस संबंध में निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करना होगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदक के खिलाफ कारण बताने का उचित अवसर देने के बाद संतुष्ट है -- -

XXX XXX XXX

(ii) कि किरायेदार इस अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना -

(क) पट्टे के तहत अपने अधिकारों को हस्तांतरित कर दिया या पूरी इमारत या किराए की भूमि या उसके किसी हिस्से को उप-किराए पर दे दिया, या

XXX XXX XXX

नियंत्रक एक आदेश दे सकता है जिसमें किरायेदार को मकान मालिक को इमारत या किराए की जमीन पर कब्जा करने का निर्देश दिया जा सकता है और यदि नियंत्रक इससे संतुष्ट नहीं है, तो वह आवेदन को खारिज करने का आदेश देगा:

XXX

XXX

XXX"

किरायेदारी एक वंशानुगत अधिकार है जब तक कि आनुवंशिकता के विरुद्ध कोई कानूनी रोक मौजूद नहीं दिखाई जाती है। इस प्रकार, जिसे किरायेदारी का अधिकार विरासत में मिलता है, उसे मृत किरायेदार द्वारा किए गए दायित्वों के साथ-साथ वे अधिकार भी विरासत में मिलते हैं जो उसके पास थे। इस प्रस्ताव को स्वीकार करना कठिन है कि किरायेदार की मृत्यु पर उसके उत्तराधिकारियों को केवल अधिकार प्राप्त होते हैं, दायित्व नहीं। यदि ऐसा है, तो वारिस किराए के किसी भी बकाया का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी नहीं होंगे जो मृतक-किरायेदार द्वारा भुगतान नहीं किया गया था।

ए.एस. सुलोचना के मामले पर आगे बढ़ने वाले नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और उच्च न्यायालय के निर्णयों को अब बरकरार नहीं रखा जा सकता है और वे अपास्त किए जाने योग्य हैं।

किराया नियंत्रण कानून, जो किरायेदार को कई सुरक्षा प्रदान करते हैं, बेदखली के आधार भी प्रदान करते हैं। ऐसा एक आधार, जो सभी कानूनों में सबसे आम है, किरायेदार द्वारा किरायेदारी परिसर को उप-किराए पर

देना या उससे अलग होना है। किराया नियंत्रण कानून आम तौर पर किरायेदार की रक्षा करते हैं जब तक कि वह खुद परिसर का उपयोग कर सकता है, लेकिन अनुबंध या कानून के उल्लंघन में, परिसर के कब्जे में उसके स्थानांतरित व्यक्ति को शामिल नहीं किया जाता है, जो अक्सर नाजायज मुनाफाखोरी या रैंक किराए पर लेने के उद्देश्य से किया जाता है। कानून के प्रावधानों को विफल करने के लिए, बेईमान किरायेदारों और उप-किरायेदारों द्वारा कभी-कभी साझेदारी के विलेख को अस्तित्व में लाने के लिए एक युक्ति अपनाई जाती है जो किरायेदार और उप-किरायेदार के रिश्ते को साझेदारी का एक बाहरी रूप देती है जबकि वास्तव में जो कुछ भी आया है अस्तित्व, एक उप-किरायेदारी या साझेदारी के आवरण के नीचे छिपा हुआ कब्जे से अलग होना है। केवल इसलिए कि एक किरायेदार ने साझेदारी में प्रवेश किया है, जरूरी नहीं कि उसे अपने साझेदारों के पक्ष में परिसर को किराए पर देने या उसका कब्जा छोड़ने के लिए नहीं ठहराया जा सकता है। यदि किरायेदार सक्रिय रूप से साझेदारी व्यवसाय से जुड़ा हुआ है और किरायेदारी परिसर का उपयोग और नियंत्रण अपने पास रखता है, भागीदारों के साथ भी हो सकता है, तो किरायेदार के बारे में यह नहीं कहा जा सकता है कि उसने कब्जे से भी अलग कर लिया है। हालाँकि, यदि किरायेदारी परिसर का उपयोग और नियंत्रण अलग कर दिया गया है और साझेदारी का विलेख उप-किरायेदारी के निर्माण के लिए प्रतिफल एकत्र करने या लेनदेन को छुपाने के लिए एक लबादा या कवर प्रदान करने की एक अप्रत्यक्ष विधि के रूप में तैयार किया गया है, तो इसकी अनुमति

नहीं है। कानून के अनुसार, न्यायालय को साझेदारी के पर्दे को तोड़ने और किरायेदार और कथित उप-किरायेदार के बीच हुए लेन-देन की वास्तविक प्रकृति का पता लगाने से नहीं रोका गया है।

अपने व्यवसाय के उद्देश्य से परिसर का पट्टा प्राप्त करने वाले व्यक्ति को पूंजी या वित्त की आवश्यकता हो सकती है या उसके व्यवसाय में सहायता के लिए किसी की आवश्यकता हो सकती है और ऐसे उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए, वह अजनबियों के साथ साझेदारी में प्रवेश कर सकता है। अक्सर कर नियोजन के एक भाग के रूप में किसी भी परिवार के सदस्यों के बीच साझेदारी की जाती है। परिसर में किसी अजनबी को नहीं लाया गया है। जब तक परिसर किरायेदार के कब्जे में या उसके नियंत्रण में रहता है, केवल साझेदारी में प्रवेश करने से उप-किराए पर देने या कब्जे से अलग होने के निषेध के साथ टकराव में आकर बेदखली का आधार नहीं मिल सकता है। यह कानून का एक सामान्य विवरण है जिसे पट्टा समझौते और किरायेदारी को नियंत्रित करने वाले कानून के आलोक में पढ़ा जाना चाहिए। ऐसे मामले हैं जिनमें किरायेदार पट्टे की शर्तों या किराया नियंत्रण कानून की अवहेलना में परिसर या कब्जे वाले हिस्से को उप-किराए पर दे देता है और खुद को बेदखली के खतरे से बचाने के लिए, अपने और अपने उप-वर्ग के बीच साझेदारी का एक विलेख अस्तित्व में लाता है। पट्टेदार लेन-देन की वास्तविकता पर पर्दा डालने का काम करता है। किरायेदार और कथित उप-किरायेदार के बीच साझेदारी के विलेख का

अस्तित्व मकान मालिक को साक्ष्य जोड़कर या जिरह के माध्यम से, उप-किराए पर देने या कब्ज़ा छोड़ने का मामला बनाकर, सामग्री और परिस्थितियों को अभिलेख पर लाने से नहीं रोकता है या किरायेदार द्वारा किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में किरायेदारी परिसर में हित। दस्तावेजी साक्ष्य द्वारा मौखिक को बाहर करने का नियम पक्षों को लिखित रूप में कार्य करने के लिए नियंत्रित करता है। दस्तावेज़ के लिए कोई अजनबी दस्तावेज़ की शर्तों से बंधा नहीं है और इसलिए, उसे दस्तावेज़ की असत्य या कपटपूर्ण प्रकृति या धोखाधड़ी या अवैध उद्देश्य को प्रदर्शित करने से बाहर नहीं रखा गया है जिसके लिए इसे अस्तित्व में लाया गया था। लेन-देन की वास्तविकता की जांच केवल लेन-देन का वर्णन करने वाली लिपि की उपलब्धता से बाहर नहीं की जाती है। त्यागराज बनाम वेदथन्नी एआईआर (1936)पीसी 70 इस प्रस्ताव के लिए एक अधिकार है कि लिखित विलेख की शर्तों से हटकर मौखिक साक्ष्य यह दिखाने के लिए स्वीकार्य है कि विलेख में जो उल्लेख किया गया है, वह पार्टियों के बीच वास्तविक लेनदेन नहीं था, बल्कि यह कुछ अलग था। अचल संपत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण है। किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में किरायेदार द्वारा किरायेदारी परिसर पर कब्ज़ा या नियंत्रण छोड़ना, अधिनियम की धारा 14(2)(ii)(ए) के अर्थ के अंतर्गत किरायेदार द्वारा 'पट्टे के तहत अपने अधिकारों को हस्तांतरित' करने जैसा होगा।

अपीलकर्ता के विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री गौरव बनर्जी ने प्रस्तुत किया कि सभी प्रासंगिक साक्ष्य और सामग्री अभिलेख पर उपलब्ध हैं और दोनों पक्षों ने आवश्यक साक्ष्य पेश किए हैं। बस इसकी सराहना और निष्कर्ष निकालने की जरूरत है। ऐसी परिस्थितियों में और उस समय की अवधि को ध्यान में रखते हुए जिसके लिए कार्यवाही पहले ही लंबित है, हम मामले को नए सिरे से सुनवाई और निर्णय के लिए अपीलीय प्राधिकारी को भेजना उचित समझते हैं।

तदनुसार, अपीलें स्वीकार की जाती हैं। उच्च न्यायालय और अपीलीय प्राधिकारी के निर्णयों को अपास्त किया जाता है। पक्षों को सुनने के बाद नए सिरे से अपील सुनने और निर्णय लेने और एच.पी. शहरी किराया नियंत्रण अधिनियम, 1987 की धारा 14(2) के तहत बेदखली के लिए आधार की उपलब्धता पर निष्कर्ष दर्ज करने और फिर अपील पर अंतिम निर्णय लेने के लिए मामले को अपीलीय प्राधिकरण को प्रतिप्रेषित किया जाता है। लागत परिणाम का पालन करेगी।

वी.एस.

अपीलें स्वीकार की गईं।

यह अनुवाद आर्टिफ़िशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक विनायक कुमार जोशी, अधिवक्ता द्वारा किया गया है ।

**अस्वीकरण-** इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।

\*\*\*\*\*