रूप कुमार

बनाम

मोहन थेडानी

02 अप्रेल 2003

ख्शिवराज वी. पाटिल एवं अरिजीत पसायत, जे.जे.,

किराया एवं निष्कासन

दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम 1958; धारा 16(8)

व्यावसायिक परिसर-अभिकरण-सहित-अनुज्ञा अनुबन्ध किरायेदार व अन्य/अपीलार्थी के मध्य निश्चित अवधि के लिए-किरायेदारी का आधिपत्य व अधिकार का त्यजन नहीं- लाभांश का परिदान-अनुबन्ध-प्रकृति निर्णित-अपीलार्थी किरायेदार द्वारा किराये के रूप में मासिक रूप से देय किसी भी राशि को अनुबन्ध निर्दिष्ट नहीं करता है-उप किरायेदारी स्थापित करने के लिए परिसर स्वामी की सहमति का अभाव है-निर्णित उच्च न्यायालय द्वारा उचित रूप से अभिनिर्धारित किया गया कि अनुबन्ध पत्र पट्टा विलेख नहीं था व अनुज्ञा पत्र है-दण्ड प्रक्रिया संहिता 1973 धारा 145.

साक्ष्य अधिनियम 1872 रू धारा 91 व 92:

संविदा-लिखित/मौखिक-शर्तें-पक्षकार-साक्ष्यात्मक मूल्य-विवेचन किया गया।

दीवानी प्रक्रिया संहिता, 1908-आदेश 41, नियम 30,32 एवं 33- क्षति की मात्रा- वृद्धि- उच्च न्यायालय- क्षेत्राधिकार-निर्णित- उच्च न्यायालय को अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णीत क्षति की मात्रा में सुसंगत विधि के प्रावधानों के अन्तर्गत वृद्धि करने की शक्तियां प्राप्त हैं

अभ्यास एवं प्रक्रियाः

अपील-लाभांश नहीं देने का तर्क- निर्णीत- जब पक्षकार उच्च न्यायालय के समक्ष विद्यमान सामग्री के आधार पर निर्णय पारित करने के लिए सहमत हो जाते हैं, तो अपील में विपरीत तथ्य प्रस्तुत करने का अधिकार नहीं होता है।

शब्द और वाक्यांशः

अधिनियम का निर्माण; किसी अधिनियम का एकीकरण श्औरश् सर्वश्रेष्ठ साक्ष्य नियम-भावार्थ।

प्रत्यर्थी की दुकान/शोरूम का उपयोग करते हुए प्रत्यर्थी/किरायेदार के पिता ने अपीलार्थी के साथ दर्जी एवं वस्त्र विक्रय के व्यवसाय के लिए निश्चित अवधि के लिए निश्चित लाभांश प्राप्ति हेतु अभिकर्ता-सहित-अनुज्ञा का प्रलेख सम्पादित किया। यद्यपि दुकान का आधिपत्य व किरायेदारी के अधिकार प्रत्यर्थी के पास रहे अनुबन्ध पत्र का पक्षकारान के मध्य क्रियान्वन हुआ, परन्तु कुछ समय पश्चात अपीलार्थी ने प्रश्नगत परिसर से प्रत्यर्थी के आधिपत्य की साक्ष्य को नष्ट करते हुए परिसर पर अतिचार किया एवं निश्चित अवधि के शेष लाभांश का भुगतान नहीं किया। उक्त परिस्थितियों के दष्टिगत प्रत्यर्थी ने अपीलार्थी को हिसाब प्रस्तुत करने, लाभांश का निश्चित अवधि का भुगतान करने, क्षतिपूर्ति की राशि देने व परिसर पर आधिपत्य देने का नोटिस देने के पश्चात धारा 145 दण्ड प्रक्रिया संहिता के प्रावधानों में कायर्वाही प्रारम्भ की।

विचारण न्यायालय ने प्रत्यर्थी के पक्ष में वाद का डिक्री किया एवं उच्च न्यायालय ने क्षतिपूर्ति की राशि 500 रूपये मासिक के स्थान पर 1,200 रूपये मासिक वृद्घि करते हुए विचारण न्यायालय के शेष निर्णय की पुष्टि की। तदनुसार डिक्री पारित की गई, जिसकी यह अपील प्रस्तुत की गई है।

अपीलार्थी की ओर से तर्क प्रस्तुत किया गया कि विचारण न्यायालय ने गलत निष्कर्ष पारित किया था इसलिए उच्च न्यायालय द्वारा विधिसम्मत रूप से अपील की

सुनवाई नहीं की गई थी, अनुबन्ध का क्रियान्वन नहीं हुआ था, कुछ विवाद्यकों पर बल नहीं देना व्यक्त किया गया था, परन्तु उच्च न्यायालय त्रुटिपूर्ण रूप से अग्रसर हुआ है, आधारभूत विवाद्यक का न्याय निर्णन विचारण न्यायालय व उच्च न्यायालय द्वारा नहीं गया, जबकि ये विवाद्यक महत्वपूर्ण थे, इन विवाद्यकों के सम्बन्ध में साक्ष्य का सकारात्मक मूल्यांकन नहीं किया गया, उच्च न्यायालय द्वारा भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 व 92 का सही मूल्यांकन नहीं किया गया एवं उच्च न्यायालय द्वारा स्वःप्रेरणा से क्षति की राशि में वृद्घि नहीं की जा सकती।

प्रत्यर्थी की ओर से तर्क प्रस्तुत किया गया कि उच्च न्यायालय द्वारा अपीलार्थी की सहमति को पूर्व में अभिलिखित किया जा चुका हे तो उसको लाभांश के संबन्ध में अपना पक्ष प्रस्तत करने का अधिकार नहीं है, उच्च न्यायालय द्वारा सुसंगत प्रलेखीय साक्ष्य के संज्ञान के दृष्टिगत अपीलार्थी का उप-किरायेदारी के संबन्ध में तर्क संधारणीय नहीं है एवं उच्च न्यायालय को सुसंगत विधिक प्रावधानों के अन्तगर्त क्षतिपूर्ती राशि में वृद्घि करने की शक्तियां प्राप्त है।

अपील खारिज करते हुए न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया।

1.1. इस प्रकरण में उच्च न्यायालय के समक्ष पक्षकारान प्रकरण को विचारण न्यायालय को प्रति प्रेषित नहीं करने के संबन्ध मे सहमत हुए तथा अभिलेख पर विद्यमान सामग्री के आधार पर ही निर्णय पारित होना चाहिए यह व्यक्त किया गया। इस प्रकार की अभिव्यक्ति के दृष्टिगत अपीलार्थी को अपना प्रतिकूल पक्ष प्रस्तुत करने की स्वतन्त्रता नहीं है कि उसको शिथिलता प्रदान नहीं की गई।

महाराष्ट्र राज्य बनाम रामदास श्रीनिवास नायक और अन्य, ख्1982, 2 एस. सी. सी. 463 और भावनगर विश्वविद्यालय बनाम पालिताना शुगर मिल प्राइवेट

लिमिटेड और अन्य, (2002) ए.आइ.आर. एस.सी.डब्ल्यू. 4939 का उल्लेख किया गया है।

1.2. भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 लिखित प्रलेख के तथ्यों को अन्यथा प्रमाणित करने से निषेधित करती है, यह साक्ष्य विधि के सामन्य नियम द्वारा शासित है, इसको औपचारिक रूप से संक्षिप्त में प्रभावी नहीं किया जा सकता परन्तु इसको साक्ष्य के श्रेष्ठ नियम से भी जाना जाता है। यह वास्तव में मूलभूत विधि के एक सिद्घान्त की घोषणा कर रहा है कि लिखित अनुबन्ध के संबन्ध में समस्त कार्यवाही व समकालिन मौखिक अभिव्यक्तियां एसी लिखित में विलीन या विस्थापित हो जाती है।

थावर द्वारा प्रारंभिक साक्ष्य पर आधारित विधि, पृष्ठ 397 और पृष्ठ 398;

फिपसन द्वारा साक्ष्य, 7 वां संस्करण, पृष्ठ 546; और विगमोर द्वारा साक्ष्य पृष्ठ 2406, उल्लेख किया गया।

1.3. किसी अधिनियम का परिवर्तन या निर्माण इस प्रश्न पर आधारित है कि किसी कथित अवधि का कोई न्यायिक कार्य पूरा हो चुका है; या, यदि पूरा हो गया हो, तो क्या इसके निर्माण में शामिल परिस्थितियां इसे टालने या रद्घ करने को अधिकृत करती हैं। अधिनियम का एकीकरण इसे एक ही कथन या मूर्त रूप देने में निहित है, निश्चित रूप से, एक लिखित एकीकरण की यह प्रक्रिया या तो विधि द्वारा आवश्यक हो सकती है, या कर्ता या कर्ताओं द्वारा स्वेच्छया अपनायी जा सकती है और बाद के प्रकरण में, पूर्ण या आंशिक रूप से अंगीकृत की जा सकती है।

इस प्रकार सामान्य रूप में प्रश्न यह है कि क्या विशेष प्रलेख का उद्देश्य पक्षकारों द्वारा उनके बीच लेन-देन के कुछ विषयों को शामिल करना था या अन्य सभी कथनों को कानूनी प्रभाव से वंचित करना था। एकीकरण का व्यावहारिक परिणाम यह है

कि इसके पूर्व के भाग, अपने पूर्व और असंगत आकार में, अब कोई न्यायिक प्रभाव नहीं रखते हैं; जिन्हें अधिनियम के एकल मूर्त रूप द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है। यह नियम अनुबंध करने वाले पक्षकारों की ओर से कल्पित आशय पर आधारित है, जो लिखित अनुबंध के अस्तित्व से प्रमाणित होता है, ताकि वे स्वयं को मौखिक साक्ष्य की अनिश्चितताओं से ऊपर रखने के लिए और इस उद्देश्य को विफल करने के लिए न्यायालय, जब व्यक्ति लिखित रूप में अपने समझौतों को व्यक्त करते हैं, तो यह किसी भी अनिश्चितता से छुटकारा पाने के स्पष्ट उद्देश्य के लिए होता है। अनिश्चितताओं और अपने विचारों को ऐसे आकार में रखना कि कोई गलतफहमी न हो, जो अक्सर तब होता है, जब मौखिक कथनों पर निर्भरता रखी जाती है। एक लिखित अनुबंध, अनुबंध करने वाले पक्षकारों की ओर से विचार-विमर्श का अनुमान लगाते हैं और यह स्वाभाविक है कि न्यायालयों द्वारा उनके साथ सावधानीपूर्वक विचार किया जाना चाहिए और पक्षकारों के कार्य द्वारा उनमें सनिहित मामलों की शर्तों को बाधित करने की अनिच्छा के साथ व्यवहार किया जाना चाहिए।

साक्ष्य पर स्टार्की, पृष्ठ 698 का उल्लेख किया गया है।

1.4 विधायिका ने साक्ष्य अधिनियम की धारा 92 के तहत अनुबंध करने वाले पक्षकारों के बीच अनुबंध में परिवर्तन के उद्देश्य से मौखिक साक्ष्य पेश करने पर रोक लगा दी है; परन्तु, धारा 91 के अन्तर्गत ऐसी कोई सीमाएं नहीं लगाई गई हैं। धारा 91 और 92 की न्यायिक स्थिति और सीमा के ऐसे शब्दों की धारा 91 से जानबूझकर की गई चूक को ध्यान में रखते हुए, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि यदि कोई तीसरा पक्ष भी यदि कुछ अन्य लोगों के बीच एक विशेष अनुबंध स्थापित करना चाहता है, तो जब ऐसा हो अनुबंध को किसी दस्तावेज़ में कम कर दिया गया है या जहां कानून के तहत ऐसा अनुबंध लिखित रूप में होना है, तो केवल इस तरह के लेखन को प्रस्तुत करके ही इस तरह के अनुबंध को साबित कर सकता है।

1.5 धारा 91 और 92 केवल तभी लागू होती हैं जब दस्तावेज़ में अनुबंध की सभी शर्तें शामिल हों या शामिल होती हुई प्रतीत होती हों। धारा 91 पूरी तरह से एक दस्तावेज़ के प्रमाण के तरीके से संबंधित है, जबकि धारा 92 द्वारा लगाई गई परिसीमा केवल दस्तावेज़ के पक्षकारों से संबंधित है। यदि दस्तावेज़ को धारा 91 के तहत अपनी शर्तों को साबित करने के लिए प्रस्तुत किया गया है, तो धारा 92 के प्रावधान इसकी शर्तों के खंडन, परिवर्तन, जोड़ने या घटाने के उद्देश्य से बयान के किसी भी मौखिक समझौते के साक्ष्य को बाहर करने के उद्देश्य से लागू होते हैं। धारा 91 और 92 वास्तव में एक दूसरे के पूरक हैं। हालाँकि, दोनों धाराएं कुछ महत्वपूर्ण विवरणों में भिन्न हैं।

बाई हीरा देवी एवं अन्य बनाम ऑफिसियल असाइनी ऑफ बॉम्बे ए.आई.आर (1958) एस.सी. 448; श्रीमती. गंगाबाई बनाम श्रीमती छाबूबाई, ए.आई.आर.(1982) एस.सी. 20 और ईश्वर दास जैन (मृत) जरिए उत्तराधिकारी बनाम सोहन लाल (मृत) जरिए उत्तराधिकारी, ए. आई. आर. (2000) एस. सी. 426, संदर्भित।

1.6 समझौते को दिखावटी प्रलेख बताने वाली अपीलकर्ता के तर्क के संबंध में, प्रतिवादी ने अभिलेख पर यह प्रमाणित कर दिया है कि अपीलकर्ता ने समझौते पर स्वयं ही विचार किया था।

1.7 समझौते में अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी को भुगतान की जाने वाली कोई मासिक राशि निर्दिष्ट नहीं है। इसलिए किसी निश्चित मासिक किराये का प्रश्न ही नहीं उठता। उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालने के लिए कई अन्य उदाहरणों पर भी ध्यान दिया है कि समझौता लाइसेंस का था न कि पट्टे का।

1.8 किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 16(2) के संदर्भ में उप-किरायेदारी बनाने के लिए मूल मकान मालिक की कोई सहमति नहीं थी। इसलिए, जो कुछ कानून

द्वारा निषिद्ध है, उसका अनुरोध नहीं किया जा सकता था। उच्च न्यायालय द्वारा उप-किरायेदारी की याचिका को खारिज करना न्यायोचित था।

वामन श्रीनिवास किनी बनाम रतिलाल भगवानदास एंड कंपनी, आकाशवाणी (1959) एस.सी. 689 और डेल्टा इंटरनेशनल लिमिटेड बनाम श्याम सुन्दर गनेरीवाला एवं अन्य, ए.आई.आर. (1999) एस. सी. 2607, पर निर्भर।

2. उच्च न्यायालय ने आदेश 41, नियम 30, 32 और 33 सिविल प्रक्रिया संहिता के अन्तर्गत शक्तियों का प्रयोग किया था। न्यायालय द्वारा उन वास्तविक्ताओं पर ध्यान दिया गया जिन पर कोई विवाद नहीं था। एक सकारात्मक निष्कर्ष पारित किया कि सामान्य स्थिति में अपीलकर्ता द्वारा कम से कम 1200 रुपये मासिक का भुगतान किया गया होगा, हालांकि देय राशि उस अवधि से भी अधिक थी, जिसके लिए खाते प्रस्तुत किए गए थे या प्रस्तुत किए जाने थे। इसके अलावा, 1980 के बाद उस क्षेत्र में किराये में तेजी से वृद्धि हुई है। इसलिए, यह तर्कपूर्ण दलील कि अधीनस्थ अदालत द्वारा निर्धारित नुकसान की मात्रा को बढ़ाने की कोई गुंजाइश नहीं थी, अस्वीकार्य है।

सिविल अपीलीय न्याय-निर्णयः सिविल अपील सं. 2631/2003

आर. एफ. ए. सं. 77/1997 में दिल्ली उच्च न्यायालय के निर्णयादेश दिनांक 19.1.2001 से।

योगेश्वर प्रसाद, अनुव्रत शर्मा और श्रीमती रचना गुप्ता- अपीलार्थी की ओर से

के. आर. नागराजा और ए. पी. जैन प्रतिवादी की ओर से

न्यायालय का निर्णय अरिजीत पासायत, जे.के द्वारा दिया गया था, अवकाश स्वीकृत।

यह प्रकरण इस बात का एक उत्कृष्ट उदाहरण है कि एक उचित कारण को अस्पष्ट तर्क देकर पराजित कर दिया गया और एक पक्ष को कानूनी रूप से उसके अधिकार से वंचित कर दिया गया। यह उन असंख्य प्रकरणों में से एक है, जहां न्याय की दिशा को तथ्यात्मक और कानूनी अपेक्षाओं से भटकाने का प्रयास किया गया है।

समेकित और अपेक्षित लाभाशं/लेखा प्रविष्टियों के हिसाब और परिसर संख्या 15 ए/16-आई, अजमल खान रोड, करोल बाग, नई दिल्ली के कब्जे की प्राप्ति के लिए प्रत्यर्थी-वादी नंबर 1 द्वारा प्रस्तुत वाद में अपीलकर्ता प्रतिवादी है।

प्रकरण के तथ्यों के अनुसार प्रत्यर्थी-वादी नंबर 1 उपरोक्त परिसर के संबंध में 15-3-1962 से मासिक किराए पर किरायेदार था। परिसर दुकान और वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम, (संक्षेप में स्थापना अधिनियम) के अन्तर्गत मैसर्स पुरूषोत्तम के नाम पर पंजीकृत थी, जिसका प्रत्यर्थी-वादी नंबर 1 मालिक था। बाद में, प्रतिष्ठान का नाम बदलकर मैसर्स पुरूषोत्तम कर दिया गया। सभी आशयों और उद्देश्यों के लिए स्वामित्व में कोई परिवर्तन नहीं हुआ। वादी संख्या 2, ताहिल राम प्रत्यर्थी-वादी संख्या 1 के पिता हैं और उनके पावर ऑफ अटॉर्नी धारक हैं। ताहिल राम ने 15-5-1975 को अपीलकर्ता-प्रतिवादी के साथ एक एजेंसी-सह-लाइसेंस समझौते में प्रवेश किया और ऐसी एजेंसी-सह-लाइसेंस समझौते की शर्तों को 15-5-1975 के एक समझौते में शामिल किया गया था। इससे पहले, अपीलकर्ता-प्रतिवादी का ए-7, प्रह्लाद मार्केट, देशबंधु गुप्ता रोड, नई दिल्ली में टेलर और वस्त्र विक्रय का व्यवसाय था। उन्होंने लाइसेंस-सह-एजेंसी के आधार पर एक शो रूम के रूप में अपने किरायेदारी के अन्तर्गत अपने परिसर का उपयोग करने के लिए प्रत्यर्थी-वादी नंबर 1 से संपर्क किया था। समझौते के अनुसार, वादी को सिलाई व्यवसाय पर 12ः की दर से लाभांशा और अपीलकर्ता-प्रतिवादी द्वारा संचालित सभी प्रकार की सामग्रियों की बिक्री पर 3ः की दर से लाभांश प्राप्त करना था। किरायेदारी के अधिकार के साथ दुकान का कब्ज़ा वादी पक्ष के पास जारी रहा। यह

समझौता शुरू में पांच साल की अवधि के लिए था, जिसमें आपसी सहमति से विस्तार का विकल्प भी था। समझौता 14-5-1980 को समाप्त हो गया और उसके बाद कभी भी इसका नवीनीकरण नहीं किया गया। समझौते के खंड 5 के संदर्भ में, अपीलकर्ता-प्रतिवादी को सिलाई और कपड़ा सामग्री का अलग-अलग हिसाब रखना था और इसलिए, वह एक लेखा पार्टी थी। समझौते पर विधिवत कार्रवाई की गई और किसी भी समय कब्जा प्रतिवादी को नहीं दिया गया और जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, वादी के पास ही रहा। बाद में, अपनी सुविधा के लिए, प्रतिवादी सिलाई व्यवसाय के लिए अपने दर्जी ले आया। प्रतिवादी ने कब्जे के सभी सबूतों को नष्ट करके अतिचार किया है और साइनबोर्ड और अन्य विज्ञापन सामग्री प्रदर्शित करना शुरू कर दिया है, जैसे कि मैसर्स रूप टेलर एण्ड ड्रेपर परिसर में दर्जी का व्यवसाय संचालित कर रहे हैं। खाते 30-6-1976 तक संधारित किये गये। भुगतान चेक और अन्य तरीकों से किया गया। प्रतिवादी द्वारा 31-3-1978 तक के लेखे भी अपने हाथ एवं हस्ताक्षरों से संधारित किये गये। उस तिथि के बाद, बार-बार अनुस्मारक और अनुरोध के बावजूद प्रतिवादी ने न तो हिसाब दिया और न ही कोई भुगतान किया। लाभांश के भुगतान के लिए पंजीकृत डाक के माध्यम से कानूनी नोटिस दिया गया था और सत्य व विश्वसनीय हिसाब प्रस्तुतिकरण की मांग की गई थी। 14-5-1980 के बाद, प्रतिवादी को परिसर खाली करने के लिए कहा गया, लेकिन उसने बल-पूर्वक परिसर पर आधिपत्य यथावत रखा। इससे दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 (संक्षेप में सीआरपीसी) की धारा 145 के तहत कार्यवाही शुरू हुई। प्रतिवादी ने वादी की कानूनी मांगों को विफल करने के लिए निषेधाज्ञा का मुकदमा दायर किया। यद्यपि, एजेंसी-सह-लाइसेंस डीड की अवधि 15-5-1975 को समाप्त हो गई, तथापि प्रतिवादी का आधिपत्य यथावत रहा। परिसीमा के आधार पर, वादी ने दावा किया कि 1-10-1977 से 31-3-1978 तक का बकाया रु.7,000/- और 1-4-1978 से 14-5-1980 तक लगभग रु.70,000/-रूपये

लाभांश के व नुकसान का दावा 14-5-1980 से 14-10-1980 तक पांच महीने की अवधि के लिए 6,000/- रुपये वादी ने दुकान पर आधिपत्य प्राप्त् करने की डिक्री के साथ-साथ नुकसान की भरपाई और लाभांश के भुगतान तथा हिसाब-किताब के भुगतान की डिक्री का भी दावा किया।

जवाब में प्रतिवादी की प्राथमिक प्रतिरक्षा थी कि वह वादी के अधीन किरायेदार के रूप में वैध व्यवसाय और कब्जे में था। उससे झूठे प्रतिनिधित्व पर कुछ दस्तावेज़ प्राप्त किए गए थे जिससे यह गलत धारणा बनी कि उन्हें बेदखली के मामले में मानक किराया तय करने के लिए प्रस्तुत किया जाना था और इन दस्तावेजों पर अन्यथा कार्रवाई करने का इरादा कभी नहीं था। कथित समझौते पर कार्रवाई नहीं की गई और यह एक दिखावटी दस्तावेज़ था और इसमें लाभांश से संबंधित कोई समझौता नहीं था और इसलिए किसी भी खाते को प्रस्तुत करने का सवाल ही नहीं उठता। आगे कहा गया कि वादी नंबर 1 और उसके मकान मालिकों के बीच मुकदमेबाजी के कारण, प्रतिवादी को माध्यम बनाया गया था, हालांकि अच्छे विश्वास की भावना के साथ और वादी की मदद करने के लिए, उसने कुछ दस्तावेजों पर हस्ताक्षर किए थे, जिन पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था, लेकिन उसको हानि कारित करने के लिए दस्तावेजों को आधार बनाया गया है। जैसा कि दावा किया गया था, प्रिंसिपल और एजेंट का कोई संबंध नहीं था। निषेधाज्ञा के लिए एक मुकदमा दायर किया गया था और वह निर्णय के लिए लंबित है।अतिरिक्त तर्क प्रस्तुत किया गया कि वाद-पत्र में दिए गए कथनों के अनुसार, प्रतिवादी पर वादी को कब्जा सौंपने के बाद 2-5-1980 को आपराधिक अतिचार का कार्य करने का आरोप है, इसलिए दिनांक 15-5-1975 के समझौते के आधार पर या एजेंसी-सह-लाइसेंस विलेख की समाप्ति के आधार पर वाद पोषणीय नहीं है।

प्रारंभ में 11 विवाद्यक 17-2-1981 को विरचित किये गये थे। इसके बाद, 6-4-1993 को एक अतिरिक्त विवाद्यक विरचित किया गया। वादी के मामले को आगे बढ़ाने के लिए नौ साक्षीगण की साक्ष्य लेखबद्घ की गई, जबकि प्रतिवादी ने सात साक्षीगण की साक्ष्य लेखबद्घ करवाई। कई दस्तावेज़ प्रदर्शित किये गये और साबित किये गये। कुछ अन्य प्रलेखों को प्रदर्शित किया गया परन्तु प्रमाणित नहीं हुए।

विचारण न्यायालय ट्रायल कोर्ट ने वादी के पक्ष में और अपीलकर्ता-प्रतिवादी के विरूद्घ निर्णय दिया। दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष नियमित प्रथम अपील में निर्णय और डिक्री को प्रश्नगत किया गया।

उच्च न्यायालय के समक्ष पक्षकार इस बात पर सहमत हुए कि मूल प्रश्न जिस पर विचार करने की आवश्यकता है वह यह है कि क्या प्रतिवादी और अपीलकर्ता के बीच संबंध लाइसेंसकर्ता और लाइसेंसधारी का था या यह पट्टेदार या पट्टेदार का था। ट्रायल जज ने माना था कि प्रतिवादी और अपीलकर्ता के बीच 15-5-1975 के एक समझौते से प्रमाणित लेन-देन लाइसेंस के बराबर है न कि उप-किराए पर देने के। विचारण न्यायालय द्वारा इस आशय का निष्कर्ष दर्ज किया गया था कि अपीलकर्ता पहले की निष्कासन कार्यवाही में एक पक्ष था जो तथ्यात्मक रूप से सही नहीं था। चूंकि विचारण न्यायालय ने इस गलत धारणा को पोषित किया जो पूरे निर्णय में चलती है, इसलिए यह माना गया कि विभिन्न विवादों और विशेष रूप से विवाद्यक नंबर 1, 6, 7 और 10 पर अपने निष्कर्षों के समर्थन में विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए तर्क को स्थिर नहीं रखा जा सकता है। उच्च न्यायालय ने पक्षकारों की सहमति से सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में संहिता) के आदेश 41 नियम 30, 32 और 33 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग किया। मुकदमे में तय किए गए विवाद्यकों की योग्यता पर बहस सुनी गईं। प्रतिपक्षी के तर्कों पर विचार करने पर, उच्च न्यायालय ने माना कि अधिकरण न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्ष सही थे, हालांकि निष्कर्ष के

समर्थन में तर्क अलग थे।यही स्थिति होने के कारण, उच्च न्यायालय द्वारा निष्कर्षों के समर्थन में तर्क दर्ज किये गये। पक्षकारों के तर्कों पर विचार करने पर, यह माना गया कि दिनांक 15-5-1975 का समझौता उनके बीच आपसी सहमति से हुआ था और अपीलकर्ता-प्रतिवादी ने स्वेच्छा से और अपनी स्वतंत्र इच्छा से उस पर हस्ताक्षर किए थे; यह कोई दिखावटी दस्तावेज़ नहीं था; वास्तव में कार्रवाई की गई थी; उपरोक्त उल्लिखित समझौते के अनुसार अपीलकर्ता-प्रतिवादी एक लेखा पक्ष था;उस समझौते के अनुसार खाते मार्च 1978 तक प्रस्तुत किए गए थे और कमीशन का भुगतान जून 1976 तक किया गया था;अपीलकर्ता-प्रतिवादी ने विवादित दुकान में आपराधिक अतिक्रमण नहीं किया; उसने दुकान पर अवैध कब्ज़ा कर लिया था क्योंकि अनुबंध दिनांक 15-5-1975 में निहित अवधि की समाप्ति पर लाइसेंस समाप्त हो गया था;अपीलकर्ता-प्रतिवादी केवल एक लाइसेंसधारी था, पट्टेदार नहीं और इसलिए, सिविल कोर्ट यानी ट्रायल जज के पास मुकदमे पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र था। 14-10-1977 से 31-3-1978 तक की अवधि के लिए कमीशन शुल्क रु. निर्धारित किया गया है। 7,000/- की पुष्टि की गई।1-4-1978 और दिनांक 14-5-1980 की अवधि के लिए अपीलकर्ता-प्रतिवादी ने खाते प्रस्तुत नहीं किए थे और इसलिए, औसत मासिक लाभांश को ध्यान में रखते हुए, जिसके लिए खाते प्रस्तुत किए गए थे, रुपये का डिक्री दिनांक 1-4-1978 से 14-5-1980 तक की अवधि के लिए कमीशन शुल्क के संबंध में वादी के पक्ष में और प्रतिवादी के खिलाफ 25,500/- का आदेश पारित किया गया था और यह वादी द्वारा न्याालय शुल्क के भुगतान के अधीन था। चूँकि अपीलकर्ता-प्रतिवादी रुपये की दर से प्रश्नगत परिसर पर अनधिकृत कब्ज़ा कर रहा था। 1200/- प्रति माह, विचारण न्यायालय द्वारा रुपये की दर तय करना उचित नहीं था। 500/- जिस अवधि के लिए खाते प्रस्तुत किए गए थे उसका लाभांश रुपये से अधिक था। सामान्य स्थिति में 1200/- और, इसलिए, अपीलकर्ता ने रु. का भुगतान किया होगा। 1200/- प्रतिमाह,

भले ही समझौते के अनुसार उसका कब्जा जारी रहा हो। 1980 के बाद क्षेत्र में किराये में तेजी से वृद्धि हुई है और रुपये का दावा किया गया है। 1200/- प्रतिमाह बहुत उचित था। इसलिए, प्रतिवादी-वादी नंबर 1 अपीलकर्ता-प्रतिवादी द्वारा परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए रु. 1200/- प्रति माह की दर से हर्जाना पाने का हकदार होगा। रुपये का डिक्री। 6,000/- तदनुसार 15-5-1980 से 14-10-1980 की अवधि के लिए प्रतिवादी-वादी संख्या 1 द्वारा अदालती शुल्क के भुगतान के अधीन पारित किया गया था। कब्जे के लिए डिक्री पारित की गई थी। प्रतिवादी-वादी संख्या 1 रुपये की दर से परिसर के उपयोग और कब्जे के लिए क्षतिपूर्ति का हकदार था। उचित न्यायालय शुल्क के भुगतान के अधीन मुकदमे की तारीख से कब्ज़े की डिलीवरी तक 1200/- प्रतिमाह लागत प्रदान की गई।अपील लागत सहित खारिज कर दी गई।

अपील में, अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने विभिन्न दलीलें दी हैं। मूलतः वे इस प्रकार हैंरू उच्च न्यायालय को अपील की सुनवाई करना उचित नहीं लगा, जैसे कि ट्रायल कोर्ट इस निष्कर्ष पर पहुंचा हो कि जिस परिसर पर विचारण न्यायालय ने कार्यवाही की, वह गलत था। यह अपील के उस मंच को अस्वीकार करने के समान है जो वैधानिक रूप से प्रदान किया गया था और संक्षेप में ऐसे अधिकार से वंचित करना है। एआर अंतुले बनाम आरएस नायक और अन्य में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा रखा गया था। उच्च न्यायालय ने भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (संक्षेप में साक्ष्य अधिनियम) की धारा 91 और 92 के सही अर्थ पर उचित परिप्रेक्ष्य में विचार नहीं किया है। ऐसा नहीं है कि कोई पक्ष यह दिखाने के लिए मौखिक साक्ष्य देने का हकदार नहीं है कि समझौते पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था और शर्तें वास्तव में पार्टियों के इरादे को प्रतिबिंबित नहीं करती थीं। वास्तव में, समझौते पर कार्रवाई नहीं की गई।च्च न्यायालय ग़लत आधार पर आगे बढ़ा जैसे कि कुछ मुद्दे ट्रायल कोर्ट और उच्च न्यायालय के समक्ष रखे ही नहीं गए थे। समझौते के जिन खंडों पर ट्रायल कोर्ट

और हाई कोर्ट ने भरोसा जताया, वे लेनदेन और/या इरादे का सार साबित नहीं करते हैं और उन्हें अनुचित महत्व नहीं दिया जाना चाहिए। अंक संख्या 12 जैसे कुछ बुनियादी मुद्दों पर ट्रायल कोर्ट और उच्च न्यायालय द्वारा निर्णय नहीं लिया गया था।हालांकि सीआरपीसी की धारा 145 के तहत आवेदन पर दायर आपत्तियों पर अपीलकर्ता के रुख का संदर्भ दिया गया था, लेकिन उस पर ध्यान नहीं दिया गया। वास्तव में, आपत्तियों पर ध्यान देने के लिए एक आवेदन दायर किया गया था, जिसे दुर्भाग्य से उच्च न्यायालय ने निरर्थक माना क्योंकि इसे निर्णय सुनाए जाने वाले दिन सूचीबद्ध किया गया था। इस दलील पर विचार करते समय कि समझौते पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था, सबूतों और आसपास की परिस्थितियों पर उनके उचित परिप्रेक्ष्य में विचार करके पर्दा उठाना होगा। यद्यपिप विचारण न्यायालय ने हर्जाने के रूप में 500/- रुपये प्रति माह की राशि दी थी, लेकिन उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी की ओर से कोई चुनौती दिए बिना स्वतरू संज्ञान लेते हुए इसे बढ़ाकर 500 रुपये कर दिया।अपीलकर्ता का विशिष्ट रुख यह था कि समझौते को बेदखली के मुकदमे में वादी की रक्षा के लिए या/और वादी और उनके मकान मालिकों के बीच विवाद में मानक किराए के निर्धारण से संबंधित एक युक्ति के रूप में निष्पादित किया गया था। उच्च न्यायालय ने गलती से यह मान लिया कि भुगतान विभिन्न अवधियों के लिए कमीशन के रूप में किया गया था। जैसे ही ट्रायल कोर्ट इस आधार पर आगे बढ़ी जैसे कि अपीलकर्ता पहले की कार्यवाही में एक पक्ष था, उसके निष्कर्षों की नींव हिल गई। उच्च न्यायालय को यह पता चलने के बाद कि निष्कर्ष रिकॉर्ड और सामग्रियों के विपरीत थे, मामले को नए सिरे से निर्णय के लिए वापस भेज देना चाहिए था; इसके बजाय इसने ट्रायल कोर्ट के रूप में कार्य करते हुए मामले का फैसला सुनाया, जो स्वीकार्य नहीं है। उच्च न्यायालय ने ग़लती से ऐसा किया जैसे कि अपीलकर्ता ने इस तरह का रास्ता अपनाने की बात स्वीकार कर ली हो, जबकि वास्तव में कोई रियायत नहीं थी।

इसके विपरीत, प्रतिवादी के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय के समक्ष इस बात पर सहमति होने के बाद कि वह पूरे मामले को योग्यता के आधार पर निर्णय के लिए ले सकता है, रिकॉर्ड पर साक्ष्य पर विचार करने के बाद, अपीलकर्ता के लिए यह खुला नहीं है कि वह इस पर निर्णय ले सके। उनका मानना है कि ऐसी कोई रियायत नहीं थी जबकि वास्तव में उच्च न्यायालय ने विशेष रूप से ऐसी रियायत के बारे में विस्तार से दर्ज किया है।यह रुख कि अपीलकर्ता एक उप-किरायेदार था, वादी के तहत एक किरायेदार होने के नाते दस्तावेजी सबूतों के मद्देनजर स्पष्ट रूप से अस्थिर है, जिसका उच्च न्यायालय ने विस्तार से उल्लेख किया है। साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 और 92 के दायरे और दायरे को उच्च न्यायालय ने सही माना है।यह रुख कि समझौते का उद्देश्य वादी और उनके मकान मालिकों के बीच की कार्यवाही में वादी की सुरक्षा करना था, इस तथ्य के कारण गलत है कि बेदखली का मुकदमा समझौते के निष्पादन के लगभग 7 महीने बाद दायर किया गया था। इसमें कोई विवाद नहीं है कि समझौता निष्पादित किया गया था। इसलिए, अपीलकर्ता इससे बंधा हुआ था।किसी भी स्थिति में, दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (संक्षेप में किराया नियंत्रण अधिनियम) की धारा 16 के तहत प्रदान की गई स्पष्ट रोक के मद्देनजर उप-किरायेदारी का कोई सवाल ही नहीं है, जो मूल मकान मालिक की सहमति के बिना उप-किरायेदारी पर रोक लगाता है। यह नहीं दिखाया गया है कि मूल मकान मालिक ने उप-किरायेदारी के लिए सहमति दी थी। इसलिए उच्च न्यायालय ने उचित ही याचिका खारिज कर दी है। न केवल मुद्दा संख्या 12 बल्कि कई अन्य मुद्दे भी ट्रायल कोर्ट और उच्च न्यायालय के समक्ष छोड़ दिए गए थे और अपीलकर्ता के लिए यह शिकायत करना संभव नहीं है कि इन मुद्दों पर विचार नहीं किया गया। जहां तक क्षति में वृद्धि का सवाल है, उच्च न्यायालय ने पार्टियों की सहमति से आदेश 41 नियम 33 के तहत शक्तियों का प्रयोग किया था और जब दावा क्षति के लिए था, तो उच्च

न्यायालय के लिए यह खुला था कि वह दावे को स्वीकार कर ले। ट्रायल कोर्ट में प्रतिवादी-वादी नंबर 1 ने रुपये में हर्जाना तय करके 1200/- प्रति माह।

अपील के मंच की अनुपस्थिति से संबंधित याचिका पर पहले विचार करना तर्कसंगत होगा।यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि पक्ष उच्च न्यायालय के समक्ष सहमत हुए कि मामले को ट्रायल कोर्ट में भेजने के बजाय, उसे रिकॉर्ड पर मौजूद सामग्रियों पर विचार करना चाहिए और फैसला देना चाहिए। ऐसा करने के बाद, अपीलकर्ता के लिए यह खुला नहीं है कि वह पलटे या यह दलील दे कि कोई रियायत नहीं दी गई थी।यह स्पष्ट रूप से बाड़ पर बैठने का मामला है, और इसे प्रोत्साहित नहीं किया जाना चाहिए। यदि वास्तव में कोई रियायत नहीं थी, तो अपीलकर्ता के लिए एकमात्र रास्ता महाराष्ट्र राज्य बनाम रामदास श्रीनिवास नायक और अन्य मामले में कही गई बातों के अनुरूप उच्च न्यायालय में जाना था। हाल ही के एक फैसले में भावनगर यूनिवर्सिटी बनाम पलिताना शुगर मिल प्रा. लिमिटेड एवं अन्य। (2002 एआईआर एससीडब्ल्यू 4939) उक्त मामले में यह दृष्टिकोण दोहराते हुए दोहराया गया कि सुनवाई में जो कुछ हुआ, उसके बारे में तथ्यात्मक बयान, अदालत के फैसले में दर्ज किए गए, बताए गए तथ्यों के लिए निर्णायक हैं और कोई भी ऐसे बयानों का खंडन नहीं कर सकता है। शपथ पत्र या अन्य साक्ष्य द्वारा. यदि कोई पक्ष सोचता है कि अदालत में होने वाली घटनाओं को फैसले में गलत तरीके से दर्ज किया गया है, तो यह उस पक्ष पर निर्भर है, जबकि मामला अभी भी न्यायाधीशों के दिमाग में ताजा है, उन न्यायाधीशों का ध्यान आकर्षित करें जिन्होंने रिकॉर्ड बनाया है .रिकॉर्ड को सही करने का यही एकमात्र तरीका है।अगर ऐसा कोई कदम नहीं उठाया गया तो मामला यहीं खत्म हो जाना चाहिए. अपीलकर्ता के लिए इस न्यायालय के समक्ष इसके विपरीत तर्क देना खुला नहीं है।

इससे पहले कि हम तथ्यात्मक पहलुओं से निपटें, साक्ष्य अधिनियम की धारा 91 और 92 के दायरे और दायरे से संबंधित याचिका से निपटना उचित होगा।

धारा 91 अनुबंध की शर्तों, अनुदान और दस्तावेज़ के रूप में कम की गई संपत्तियों के अन्य निपटान के साक्ष्य से संबंधित है। यह धारा किसी लेखन की सामग्री को स्वयं लिखने के अलावा किसी अन्य तरीके से साबित करने से मना करती है; यह साक्ष्य के कानून के सामान्य नियम के अंतर्गत आता है, जो न केवल नामित प्रकार के गंभीर लेखन पर लागू होता है बल्कि अन्य लोगों पर भी लागू होता है जिन्हें कभी-कभी ष्सर्वोत्तम साक्ष्य नियमष् के रूप में जाना जाता है। यह वास्तव में मूल कानून के सिद्धांत की घोषणा कर रहा है, अर्थात्, एक लिखित अनुबंध के मामले में, सभी कार्यवाहियों और चीज़ की समसामयिक मौखिक अभिव्यक्तियाँ लेखन में विलय हो जाती हैं या इसके द्वारा विस्थापित हो जाती हैं। (साक्ष्य पर थायर का प्रारंभिक कानून पृष्ठ 397 और पृष्ठ 398 देखें; फिप्सन साक्ष्य 7वां संस्करण पृष्ठ 546; विगमोर का साक्ष्य पृष्ठ 2406)। विगमोर ने इसका सर्वोत्तम वर्णन करते हुए कहा है कि यह नियम किसी भी मायने में साक्ष्य का नियम नहीं है, बल्कि मूल कानून का नियम है। यह कुछ डेटा को बाहर नहीं करता है क्योंकि वे किसी न किसी कारण से किसी तथ्य को साबित करने के लिए अविश्वसनीय या अवांछनीय साधन हैं। यह एक संभावित मानसिक प्रक्रिया से संबंधित नहीं है - एक तथ्य पर दूसरे के विश्वास पर विश्वास करने की प्रक्रिया। नियम यह घोषित करता है कि मूल कानून में कुछ प्रकार के तथ्य कानूनी रूप से अप्रभावी हैं; और यह निश्चित रूप से (मौलिक कानून के किसी भी अन्य फैसले की तरह) इस तथ्य को साबित करने से रोकता है। लेकिन इसे साबित करने का यह निषेध मूल कानून के नियम को लागू करने की प्रक्रिया का वह नाटकीय पहलू मात्र है। जब किसी चीज़ को बिल्कुल भी साबित नहीं करना होता है तो निषेध का नियम केवल इसलिए साक्ष्य का नियम नहीं बन जाता है क्योंकि यह तब लागू

होता है जब वकील इसे ष्साबितष् करने या इसका ष्सबूत देनेष् की पेशकश करता है;अन्यथा, कानून का कोई भी नियम साक्ष्य के नियम के अनुरूप हो सकता है। यह साक्ष्य के कानून की वैध संतान बन जाएगा। न्यायिक प्रभावों की विशिष्ट किस्मों - बिक्री, अनुबंध आदि के प्रयोजन के लिए विषय के अनुसार अलग-अलग विशिष्ट आवश्यकताएं होती हैं। इसके विपरीत, कुछ मूलभूत तत्व भी हैं जो सभी में समान हैं और सामान्यीकृत होने में सक्षम हैं।प्रत्येक न्यायिक कार्य में निम्नलिखित चार तत्व हो सकते हैं

(ए) अधिनियम का अधिनियमन या निर्माण;

(बी) वांछित होने पर एक ही स्मारक में इसका एकीकरण या अवतार;

(सी) इसका अनुष्ठान या निर्धारित प्रपत्रों की पूर्ति, यदि कोई हो; और

(डी) अधिनियम की व्याख्या या इससे प्रभावित बाहरी वस्तुओं पर लागू होना।

पहला और चौथा प्रत्येक न्यायिक कार्य में आवश्यक रूप से शामिल होते हैं, और दूसरा और तीसरा व्यावहारिक रूप से महत्वपूर्ण हो सकते हैं या नहीं भी हो सकते हैं, लेकिन हमेशा संभावित तत्व होते हैं।

किसी अधिनियम का अधिनियमन या निर्माण इस प्रश्न से संबंधित है कि क्या कथित अवधि का कोई न्यायिक कार्य पूरा हो गया है;या, यदि पूरा हो गया है, तो क्या इसके निर्माण में शामिल परिस्थितियाँ इसे टालने या रद्द करने को अधिकृत करती हैं। अधिनियम के एकीकरण में इसे एक ही कथन या स्मारक में शामिल करना शामिल है - आमतौर पर, निश्चित रूप से, एक लिखित। एकीकरण की यह प्रक्रिया कानून द्वारा आवश्यक हो सकती है, या इसे अभिनेता या अभिनेताओं द्वारा स्वेच्छा से अपनाया जा सकता है और बाद के मामले में, पूर्ण या आंशिक रूप से अपनाया जा सकता है। इस प्रकार, अपने सामान्य रूप में प्रश्न यह है कि क्या विशेष दस्तावेज़ का उद्देश्य पार्टियों

द्वारा उनके बीच लेनदेन के कुछ विषयों को कवर करना था और इसलिए, अन्य सभी कथनों को कानूनी प्रभाव से वंचित करना था।

एकीकरण का व्यावहारिक परिणाम यह है कि इसके बिखरे हुए हिस्से, अपने पूर्व और असंगत आकार में, अब कोई न्यायिक प्रभाव नहीं रखते हैं;उन्हें अधिनियम के एकल अवतार द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है। दूसरे शब्दों में, जब एक न्यायिक अधिनियम को एक ही स्मारक में सन्निहित किया जाता है, तो विषय पर पार्टियों के अन्य सभी कथन यह निर्धारित करने के उद्देश्य से कानूनी रूप से अप्रासंगिक होते हैं कि उनके कार्य की शर्तें क्या हैं। यह नियम लिखित अनुबंध के अस्तित्व से प्रमाणित अनुबंध पक्षों की ओर से खुद को मौखिक साक्ष्य की अनिश्चितताओं से ऊपर रखने के कल्पित इरादे और इस उद्देश्य को विफल करने के लिए न्यायालयों की अनिच्छा पर आधारित है। जब व्यक्ति लिखित रूप में अपने समझौते व्यक्त करते हैं, तो यह किसी भी अनिश्चितता से छुटकारा पाने और अपने विचारों को ऐसे आकार में रखने के स्पष्ट उद्देश्य के लिए होता है कि कोई गलतफहमी न हो, जो अक्सर तब होता है जब मौखिक बयानों पर निर्भरता रखी जाती है।लिखित अनुबंधों में अनुबंध करने वाले पक्षों की ओर से विचार-विमर्श का अनुमान लगाया जाता है और यह स्वाभाविक है कि अदालतों द्वारा उन पर सावधानीपूर्वक विचार किया जाना चाहिए और पार्टियों के कार्य द्वारा उनमें सन्निहित मामलों की स्थितियों को परेशान करने की अनिच्छा के साथ व्यवहार किया जाना चाहिए। (मैक केल्वे के साक्ष्य पृष्ठ 294 देखें)। जैसा कि ग्रीनली के साक्ष्य पृष्ठ 563 में देखा गया है, सबसे आम और महत्वपूर्ण ठोस नियमों में से एक जो सामान्य धारणा के तहत माना जाता है कि सबसे अच्छा सबूत पेश किया जाना चाहिए और वह जिसके साथ वाक्यांश ष्सर्वोत्तम साक्ष्यष् अब विशेष रूप से जुड़ा हुआ है वह नियम है कि जब किसी लेखन की सामग्री को साबित करना हो, तो लेखन

को स्वयं न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया जाना चाहिए या इसकी सामग्री की गवाही को स्वीकार करने से पहले इसकी अनुपस्थिति को ध्यान में रखा जाना चाहिए।

इसी तरह यह एक सामान्य और सबसे अनम्य नियम है कि जहां भी लिखित उपकरणों को, कानून की आवश्यकता के अनुसार, या पार्टियों के अनुबंध द्वारा, सत्य के भंडार और स्मारक के रूप में नियुक्त किया जाता है, वहां किसी भी अन्य साक्ष्य को उपयोग से बाहर रखा जाता है। या तो ऐसे उपकरणों के विकल्प के रूप में, या उनका खंडन करने या बदलने के लिए। यह सिद्धांत और नीति दोनों का मामला है. यह सैद्धांतिक है क्योंकि ऐसे उपकरण अपनी प्रकृति और मूल में पैरोल साक्ष्य की तुलना में बहुत अधिक क्रेडिट के हकदार हैं। यह नीतिगत है क्योंकि इसमें बड़ी शरारत होगी यदि वे उपकरण, जिन पर पुरुषों के अधिकार निर्भर थे, ढीले संपार्श्विक साक्ष्य द्वारा महाभियोग के लिए उत्तरदायी होंगे।(स्टार्की ऑन एविडेंस पृष्ठ 648 देखें)।

धारा 92 में विधायिका ने अनुबंध के पक्षों के बीच अनुबंध को अलग-अलग करने के उद्देश्य से मौखिक साक्ष्य पेश करने पर रोक लगा दी है; लेकिन, धारा 91 के तहत ऐसी कोई सीमा नहीं लगाई गई है। धारा 91 और 92 की न्यायिक स्थिति और सीमा के ऐसे शब्दों की धारा 91 से विचार-विमर्श चूक को ध्यान में रखते हुए, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि यहां तक कि अगर कोई तीसरा पक्ष भी चाहता है कुछ अन्य लोगों के बीच एक विशेष अनुबंध स्थापित करना, या तो जब ऐसे अनुबंध को किसी दस्तावेज़ में सीमित कर दिया गया हो या जहां कानून के तहत ऐसा अनुबंध लिखित रूप में होना चाहिए, तो ऐसे अनुबंध को केवल ऐसे लेखन के उत्पादन द्वारा ही साबित किया जा सकता है।

धारा 91 और 92 केवल तभी लागू होती हैं जब दस्तावेज़ में अनुबंध की सभी शर्तें शामिल होती हैं या प्रतीत होती हैं। धारा 91 पूरी तरह से दस्तावेज़ के प्रमाण के

तरीके से संबंधित है, जो धारा 92 द्वारा सुधारी गई सीमा केवल दस्तावेज़ के पक्षों से संबंधित है। यदि दस्तावेज़ को धारा 91 के तहत अपनी शर्तों को साबित करने के लिए प्रस्तुत किया गया है, तो धारा 92 के प्रावधान खंडन करने, उसकी शर्तों में जोड़ने या घटाने के उद्देश्य से किसी भी मौखिक समझौते या बयान के साक्ष्य को बाहर करने के उद्देश्य से लागू होते हैं। धारा 91 और 92 वास्तव में एक दूसरे के पूरक हैं। धारा 92 की सहायता के बिना धारा 91 निष्क्रिय होगी, और इसी प्रकार धारा 91 की सहायता के बिना धारा 92 निष्क्रिय होगी।

हालाँकि, दोनों खंड कुछ भौतिक विवरणों में भिन्न हैं। धारा 91 सभी दस्तावेजों पर लागू होती है, चाहे उनका उद्देश्य अधिकारों का निपटान करना हो या नहीं, जबकि धारा 92 उन दस्तावेजों पर लागू होती है जिन्हें डिस्पोजिटिव के रूप में वर्णित किया जा सकता है। धारा 91 उन दस्तावेज़ों पर लागू होती है जो द्विपक्षीय और एकपक्षीय दोनों हैं, धारा 92 के विपरीत जिसका अनुप्रयोग केवल द्विपक्षीय दस्तावेज़ों तक ही सीमित है। (बाई हीरा देवी एवं अन्य बनाम बॉम्बे एआइआर (1958) एस.सी 448 के आधिकारिक समनुदेशिती देखें)। ये दोनों प्रावधान ष्सर्वोत्तम साक्ष्य नियमष् पर आधारित हैं। बेकन के मैक्सिम रेगुलेशन 23 में, लॉर्ड बेकन ने कहा, ष्कानून विशिष्टता के मामलों को, जो कि उच्च खाते का है, उन दावों के साथ नहीं जोड़ेगा और मिलाएगा जो कानून में निम्न स्तर के हैंष्। यह असुविधाजनक होगा कि सलाह और विचार-विमर्श द्वारा लिखित मामले, और जो अंततः पार्टियों के समझौते की निश्चित सच्चाई को आयात करते हैं, उन्हें फिसलन भरी स्मृति की अनिश्चित गवाही से साबित करने के लिए पार्टियों के औसत द्वारा नियंत्रित किया जाना चाहिए।

बाहरी साक्ष्य को बाहर करने के आधार हैं (प) जब कानून को वरिष्ठ की आवश्यकता होती है तो निम्नतर साक्ष्य को स्वीकार करना कानून को रद्द करने के समान होगा, (पप) जब पार्टियों ने जानबूझकर अपना समझौता लिखित रूप में दिया है,

तो यह उनके और उनके बीच निर्णायक रूप से माना जाता है। निजी तौर पर, उनका इरादा लेखन को अपने इरादों का एक पूर्ण और अंतिम बयान बनाने का था, और जिसे भविष्य के विवाद, बुरे विश्वास और विश्वासघाती स्मृति की पहुंच से परे रखा जाना चाहिए।

यह न्यायालय श्रीमती में गंगाबाई बनाम श्रीमती छब्बूबाई (एआइआर (1982) एस.सी 20) और ईश्वर दास जैन (मृत) तृतीय।स्ते.वी. सोहन लाल (मृत) लार्स द्वारा। (एआइआर (2000) एस.सी 426) धारा 92(1) के संदर्भ में यह माना गया कि किसी विलेख के किसी पक्ष को यह दावा करने की अनुमति है कि विलेख पर कार्रवाई करने का इरादा नहीं था, बल्कि वह केवल एक दिखावटी दस्तावेज था। रोक तभी उत्पन्न होती है जब दस्तावेज़ पर भरोसा किया जाता है और उसकी शर्तों में विविधता लाने और उनका खंडन करने की कोशिश की जाती है। यह दिखाने के लिए मौखिक साक्ष्य स्वीकार्य है कि निष्पादित दस्तावेज़ का उद्देश्य कभी भी एक समझौते के रूप में कार्य करना नहीं था, बल्कि पार्टियों के बीच कुछ अन्य समझौता किया गया था, जो दस्तावेज़ में दर्ज नहीं किया गया था।

लेकिन सवाल यह है कि क्या वर्तमान मामले के तथ्यों पर, प्रतिवादी-अपीलकर्ता द्वारा समझौते को दिखावटी दस्तावेज़ के रूप में दावा करने के लिए अपने साक्ष्य में दिए गए कारणों को स्वीकार किया जा सकता है।

जैसा कि उच्च न्यायालय ने देखा, प्रतिवादी-वादी नंबर 1 ने रिकॉर्ड पर यह साबित कर दिया था कि अपीलकर्ता-प्रतिवादी ने समझौते पर स्वयं कार्रवाई की थी, सिलाई और सामग्री की बिक्री के साथ-साथ भुगतान का विवरण देते हुए बयान प्रस्तुत किया था। एक समझौते की शर्तों के अनुसार बयानों के आधार पर कमीशन।

उच्च न्यायालय ने कुछ प्रदर्शित दस्तावेजों का भी हवाला देते हुए कहा कि अपीलकर्ता सिलाई व्यवसाय पर 12 और सभी प्रकार की सामग्रियों की बिक्री पर 3 की दर से कमीशन का भुगतान कर रहा था। प्रदर्श पीडब्लू 6/4, 6/5, 6/6 से 6/9 का संदर्भ दिया गया है। यह नोट किया गया कि चेक दिनांक 12 अगस्त, 1975 रुपये का था। 963.43 का भुगतान किया गया है जो कपड़े की बिक्री के साथ-साथ सिलाई पर देय जुलाई 1975 महीने के कमीशन के अनुरूप है। चेक को पीडब्लू 2/3 के रूप में प्रदर्शित किया गया है।

प्रदर्शनी पीडब्लू 6/4 और पूर्व के संदर्भ में। पीडब्लू 6/5, ऐसा प्रतीत होता है कि कपड़े की बिक्री और सिलाई के कमीशन के संबंध में, जुलाई 1975 के महीने के लिए देय राशि रु 454.95 और रु.क्रमशः 513.48.जोड़ने पर कुल रु. आता है 968.43 जिसके लिए चेक दिनांक 12.8.1975 जारी किया गया है। इसी प्रकार, अगस्त 1975 के महीने के लिए, राशियाँ रु.401.85 और 513.72, और चेक दिनांक 19.9.1975 रुपये की राशि के लिए है। 915.57, जो रुपये के कमीशन के बराबर है 401.85 और रु.क्रमशः 513.72.कुछ उदाहरणों पर उच्च न्यायालय का भी ध्यान गया। इस बात पर प्रकाश डाला गया कि कई मामलों में पूर्णांक अंकों में राशि का भुगतान किया गया है। इससे उनके केस को आगे बढ़ाने में मदद नहीं मिलती.इस बारे में कोई स्पष्टीकरण नहीं दिया गया है कि कमीशन से मेल खाती राशि, यहां तक कि पैसे तक के चेक क्यों जारी किए गए थे।

यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि हालांकि समझौते से कोई लेबल जुड़ा नहीं है, लेकिन इसमें अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी को भुगतान की जाने वाली कोई मासिक राशि निर्दिष्ट नहीं है। अतरू किसी निश्चित मासिक किराये का प्रश्न ही नहीं उठता।उच्च न्यायालय ने यह निष्कर्ष निकालने के लिए कई अन्य उदाहरणों पर भी ध्यान दिया है

कि समझौता लाइसेंस का था न कि पट्टे का।यह स्थिति होने के कारण, उच्च न्यायालय के निष्कर्ष उचित हैं और हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

माना जाता है कि, जैसा कि ऊपर बताया गया है, किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 16(2) के संदर्भ में उप-किरायेदारी बनाने के लिए मूल मकान मालिक की कोई सहमति नहीं थी। चूँकि मकान मालिक की कोई सहमति नहीं है, इसलिए कानून द्वारा निषिद्ध किसी चीज़ की पैरवी नहीं की जा सकती। ऐसी स्थिति में, उच्च न्यायालय द्वारा उप-किरायेदारी की याचिका को खारिज करना उचित था।

लगभग ऐसी ही स्थिति में, वामन श्रीनिवास किनी बनाम रतिलाल भगवानदास एंड कंपनी (एआइआर (1959) एस.सी 689) में इस न्यायालय ने बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेट्स कंट्रोल एक्ट, 1947 के संबंधित प्रावधानों पर विचार करते हुए कहा कि पूर्व सहमति के बिना उप-किराए पर देना गैरकानूनी है और यदि उप-किराए पर देने की ऐसी दलील स्वीकार कर ली जाती है, तो यह एक अवैध समझौते को लागू करना होगा।

डेल्टा इंटरनेशनल लिमिटेड बनाम श्याम सुंदर गनेरीवाला और अन्य में (एआइआर (1999) एस.सी 2607) इस न्यायालय द्वारा इस मुद्दे पर विवादों के संबंध में कई सिद्धांत निकाले गए कि क्या समझौता किसी विशेष मामले में पट्टे या लाइसेंस में से एक के लिए था। पैराग्राफ 15 में छह निष्कर्ष दर्ज किए गए थे। निष्कर्ष संख्या 5 इस प्रकार है।

"प्रथम दृष्टया, किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में मौजूदा किरायेदार द्वारा समान प्रवृत्ति बनाने या बनाने के लिए पर्याप्त शीर्षक या हित की अनुपस्थिति में, जिस व्यक्ति को कब्ज़ा सौंपा गया है, वह यह दावा नहीं कर सकता है कि उप- किरायेदारी उनके पक्ष में बनाई गई थी, क्योंकि बिना अधिकार वाला कोई व्यक्ति किरायेदारी या

उप-किरायेदारी का कोई शीर्षक प्रदान नहीं कर सकता है। परिसर के कब्जे के संबंध में वैधानिक प्रावधानों के तहत संरक्षित एक किरायेदार, जिसके पास परिसर को उप-किराए पर लेने या स्थानांतरित करने का कोई अधिकार नहीं है, वह कोई भी अधिकार प्रदान नहीं कर सकता है बेहतर शीर्षक। लेकिन, इस मामले में इस प्रश्न को अंतिम रूप से निर्धारित करने की आवश्यकता नहीं है।"

किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 16(2) की पृष्ठभूमि में, ऊपर निर्धारित सिद्धांत अपीलकर्ता के मामले को स्पष्ट रूप से नकारते हैं।

एक याचिका जिस पर कुछ जोर देकर आग्रह किया गया है वह है हर्जाने को रुपये से बढ़ाना 500/- प्रति माह से रु.1200/- अपराह्न जैसा कि ऊपर बताया गया है, पार्टियों की सहमति से, उच्च न्यायालय ने आदेश 41, नियम 30, 32 और 33 के तहत शक्तियों का प्रयोग किया था। इसने उन जमीनी हकीकतों पर ध्यान दिया जिन पर हमारे सामने कोई विवाद नहीं था।उच्च न्यायालय ने एक सकारात्मक निष्कर्ष दर्ज किया कि सामान्य स्थिति में अपीलकर्ता को कम से कम रुपये का भुगतान करना होगा 1200/- प्रतिमाह, हालांकि देय राशि उस अवधि से भी अधिक थी, जिसके लिए खाते प्रस्तुत किए गए थे या प्रस्तुत किए जाने थे। हमारे समक्ष अपीलकर्ता के विद्वान वकील द्वारा यह स्वीकार किया गया था कि 1980 के बाद क्षेत्र में किराये में तेजी से वृद्धि हुई है। ऐसा होने पर, विशिष्ट दलील यह है कि मुकदमे द्वारा तय की गई क्षति की मात्रा में वृद्धि की कोई गुंजाइश नहीं है। न्यायालय बचाव योग्य नहीं है, किसी भी कोण से देखा जाए तो अपील में कोई दम नहीं है और वह हमारे द्वारा निर्देशित लागत सहित खारिज किए जाने योग्य है।इस प्रकृति के मामले में, लागतों की माफ़ी उस व्यक्ति के प्रति उदारता बरतने के समान होगी जो किसी भी चीज़ का हकदार नहीं है। लागत 25,000/-रुपये तय की गई।

एस.के.एस.

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी श्री विनोद कुमार सोनी आर जे एस द्वारा किया गया है।

<u>अस्वीकरणः</u> यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।