

निर्मल कांता (मृत) विधिक प्रतिनिधिगण के माध्यम से

बनाम

अशोक कुमार और अन्य

(2005 की सिविल अपील सं. 7160)

28 मार्च, 2008

[सी.के. ठक्कर और अल्लतमस कबीर]

किराया नियंत्रण और निष्कासन:

पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949- धारा 13- बेदखली- उपकिरायेदारी- किरायेदार, किराएदार की दुकान में कपड़े का व्यवसाय चला रहा है- दर्जी को अपनी सिलाई मशीन के साथ दुकान के एक हिस्से में बैठने की अनुमति देना- किराएदार को उपकिराए पर देने के आधार पर बेदखल करने की मांग- अभिनिर्धारित किया गया: उपकिरायेदारी का मुख्य घटक कि किरायेदार द्वारा अनन्य कब्जे का त्याग कर दिया जाना स्थापित नहीं किया गया है- दर्जी केवल ग्राहकों की विशिष्ट आवश्यकताओं के लिये आवश्यक कपड़े की मात्रा के आंकलन में मदद करके किरायेदार की मदद कर रहा था- इस प्रकार की गतिविधि द्वारा दुकान के उस भाग का जहां वह कार्य कर रहा था एवं सिलाई मशीन स्थापित की गई थी, अनन्य कब्जा नहीं दिया गया। दर्जी केवल एक अनुज्ञप्तिधारी था।

अपीलकर्ता- ने उपकिरायेदारी के आधार पर एवं अन्य आधारों पर वादग्रस्त दुकान से बेदखली के लिए याचिका दायर की। किराया नियंत्रक ने याचिका खारिज कर दी। अपीलीय प्राधिकारी ने मकान मालिक द्वारा दायर अपील को स्वीकार कर लिया।

किरायेदार द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष दायर निगरानी इस आधार पर स्वीकार की गई कि किरायेदार के रूप में पट्टे पर दिये हुए परिसर पर अपने अधिकार सुरक्षित रखते हुए दर्जी को भुगतान पर दुकान- कक्ष के भाग में अपनी सिलाई मशीन के साथ बैठने की अनुमति देकर प्रत्यर्थी संख्या १/किरायेदार ने उप- पट्टा नहीं किया और दर्जी को अधिक से अधिक अनुज्ञसिधारी कहा जा सकता था। इस प्रकार वर्तमान अपील खारिज करते हुए न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया-

1. जब किसी तीसरे पक्ष/भूस्वामी से अजनबी व्यक्ति को किरायेदार द्वारा किराये के आवास में शामिल कर लिया जाता है एवं ऐसे तृतीय पक्षकार के पक्ष में पूर्ण या आंशिक रूप से कब्जे का परित्याग कर दिया जाता है और उसे अनन्य कब्जा सौंप दिया जाता है तो उपकिरायेदारी अथवा उपकिराया अस्तित्व में आता है। पट्टेदाता और/ या भूस्वामी द्वारा एक उपकिरायेदारी की स्थापना का आरोप लगाकर पट्टेदार या किरायेदार की बेदखली की मांग करता है तो उसे इस संबंध में सम्यक साक्ष्य पेश कर ऐसे आरोप को साबित करना होगा। एक बार यह साबित हो जाता है कि पट्टेदार और/या किरायेदार ने मौद्रिक प्रतिफल के लिए पट्टांतरित परिसर का कब्जा सौंप दिया गया है तो उपकिरायेदारी का निर्माण और/या उपकिराये पर देना स्थापित माना जाता है। [पैरा 15] [595- जी; 596- ए, बी]

2. भू- स्वामी की अनुमति के बिना एक उपकिरायेदारी के निर्माण या उप- पट्टे के अनुदान के संबंध में प्रबंध भूस्वामी को पता लगने से रोकने के लिये स्वाभाविक तौर पर दृश्य के पीछे या गुप्त रूप से किया जाना चाहिये और यह केवल तब भूस्वामी को पता चले कि किरायेदार के अलावा अजनबी या एक तृतीय पक्ष किराये के परिसर पर कब्जे में है, तब ही उसे उपकिरायेदारी की स्थापना या ऐसे किसी उप- पट्टे के परिदान के विषय में ज्ञात हो। हस्तगत मामले में लोकल कमिश्नर की रिपोर्ट से यह स्थापित होता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 वस्तुतः किरायाकृत परिसर में शामिल दुकान

कक्ष में पद संचालित सिलाई मशीन पर कार्य कर रहा था। इसी की किराया नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और उसके बाद उच्च न्यायालय द्वारा पृथक तरीकों से व्याख्या की गई है। साक्ष्य से यह समक्ष आता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 को प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा ग्राहकों की विशिष्ट आवश्यकताओं के लिये आवश्यक कपड़े की मात्रा के आंकलन में मदद करके उसके कपड़े की व्यवसाय में सहायता देने हेतु स्थान दिया गया। इस गतिविधि ने प्रत्यर्थी संख्या 2 को दुकान- कक्ष के उस भाग पर अनन्य कब्जा नहीं दिया जहां वह कार्य कर रहा था और जहां उसकी सिलाई मशीन स्थापित की गई थी। उक्त मुद्दे को किराया नियंत्रक व उच्च न्यायालय, दोनों द्वारा ही सही निर्णित किया गया। अपीलीय प्राधिकारी अनन्य कब्जा सौंपने के सिद्धांत जो कि उप- किरायेदारी की स्थापना अथवा उप- पट्टे के परिदान के निष्कर्ष पर पहुंचने का मुख्य तत्व है; का गलत अर्थ निकाला गया। जब लोकल कमिश्नर की रिपोर्ट से केवल यह प्रकट होता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 दुकान- कक्ष के एक भाग में कार्य कर रहा था तो यह बिल्कुल स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा किराये के परिसर का कब्जा नहीं सौंपा गया है; जैसा कि किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय द्वारा पाया गया। उप- किरायेदारी के स्थापना और/या उप- पट्टे के परिदान के मुख्य घटक साबित नहीं हुए हैं, ज्यादा से ज्यादा यह कहा जा सकता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 प्रत्यर्थी संख्या 1 के अधीन अनुज्ञप्तिधारी था एवं इससे अपीलकर्ता- भूस्वामी, प्रत्यर्थी संख्या 1 के विरुद्ध उप- किराये पर देने के आधार पर बेदखली की डिक्री प्राप्त करने का अधिकारी नहीं होगा। [पैरा 16] [596- सी, डी, ई, एफ, जी; 597- ए, बी, सी]

दिल्ली स्टेशनर्स एंड प्रिंटेर्स बनाम राजेन्द्र कुमार (1990) 2 एसे. सी. सी. 331;
भारत सेल्स लिमिटेड बनाम भारतीय जीवन बीमा निगम (1998) 3 एसे. सी. सी. 1;
जोगिंदर सिंह सोढी बनाम अमर कौर (2005) 1 एसे. सी. सी. 31- संदर्भित।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं 7160 वर्ष 2005

सिविल निगरानी संख्या 2250 वर्ष 1984 में चंडीगढ़ में पंजाब और हरियाणा का उच्च न्यायालय के अंतिम निर्णय एवं आदेश दिनांक 07- 01- 2022 से।

तिलक राज भंडारी, व्यक्तिगत रूप से।

प्रमोद बी. अग्रवाल, प्रवीना गौतम और नितिन कांत सेटिया प्रत्यर्थागण के लिए

।

न्यायालय का निर्णय दिया गया-

अल्तमस कबीर, न्यायमूर्ति

1. यह अपील सिविल निगरानी संख्या 2250 वर्ष 1984 पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (जिसे एतदपश्चात् 1949 का अधिनियम कहा गया है) की धारा 15 अंतर्गत चंडीगढ़ स्थित पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय व आदेश दिनांक 7 जनवरी, 2002 के विरुद्ध विशेष अनुमति से दाखिल की गई है। उक्त निर्णय से उच्च न्यायालय द्वारा अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश दिनांक 25 अक्टूबर, 1983 को अपास्त कर किराया नियंत्रक द्वारा अपीलांत- भूस्वामी की प्रत्यर्थागण को 1949 के अधिनियम की धारा 13 के तहत बेदखल करने की याचिका को खारिज करने वाले आदेश दिनांक 13-08- 1983 को पुनर्स्थापित किया गया। बेदखली याचिका दायर करने से संबंधित तथ्यों का संक्षिप्त विवरण नीचे दिया गया है।

2. एक श्रीमती निर्मला कांता पत्नी श्री टी.आर. भण्डारी द्वारा उक्त याचिका 1949 के अधिनियम की धारा 13 अंतर्गत प्रश्नगत दुकान से प्रत्यर्थागण की बेदखली की मांग हेतु दाखिल की गई। किरायेदार द्वारा दिनांक 2 मार्च, 1982 से बेदखली याचिका दायर करने की दिनांक 15 जून, 1982 तक का किराये के दुकान- कक्ष का किराया अदा नहीं किये जाने के आधार पर बेदखली की मांग की गई थी। यह भी आरोप लगाया गया था कि किरायेदार का आचरण न केवल भूस्वामी के लिए बल्कि पड़ोसियों के लिए भी एक

निरंतर न्यसेंस था और यह कि भू- स्वामी पट्टांतरित परिसर पर प्रथम तल का निर्माण करना चाहता था, जिसमें किरायेदार द्वारा बाधा उत्पन्न की जा रही थी। विद्युत मीटर की स्थापना और किरायेदार द्वारा वादग्रस्त संपत्ति पर स्वयं का स्वामित्व स्थापित करने के प्रयास के साथ उप- किरायेदारी के निर्माण का एक पृथक आधार भी लिया गया। किराया नियंत्रक द्वारा दिनांक 13-08-1983 को प्रार्थना पत्र खारिज कर दिया गया और अपीलांत की याचिका खारिज करने के उक्त आदेश के विरुद्ध अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील दायर की गई। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा अपील स्वीकार कर अपने निर्णय से किराया नियंत्रक के आदेश दिनांक 14 जून, 1983 को अपास्त कर दिया गया। किरायेदार साथ- साथ प्रत्यर्थी संख्या 1 को 3 माह के भीतर किरायाकृत परिसर का कब्जा भू- स्वामी को सौंपे हेतु निदेशित किया गया। प्रत्यर्थी संख्या 1/ किरायेदार ने अपीलीय प्राधिकारी के आदेश के विरुद्ध उच्च न्यायालय के समक्ष सिविल निगरानी संख्या 2250 वर्ष 1984 दायर की, जिसे इस निष्कर्ष के साथ स्वीकार किया गया कि अपना कब्जा रखते हुए एवं किरायेदार के रूप में उसे पट्टाकृत परिसर पर अधिकार रखते हुए भुगतान पर भी दर्जी को दुकान- कक्ष के एक भाग में बैठने की अनुमति देने से प्रत्यर्थी संख्या 1/ किरायेदार ने उप- पट्टे का निर्माण नहीं किया और दर्जी अधिक से अधिक अनुज्ञप्तिधारी कहा जा सकता था। उच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया कि अपीलांत भू- स्वामी पट्टांतरित परिसर को उपकिराये पर दिया जाना साबित करने के भार से उन्मुक्त होने में असफल रहा।

3. जिस उच्च न्यायालय द्वारा केवल कथित रूप से उप- किराये पर देने के आधार पर अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय को अपास्त किया गया उसके समक्ष अपीलकर्ता- भू स्वामी की और से अन्य आधारों में से किसी पर भी आग्रह किया जाना प्रकट नहीं होता है। उच्च न्यायालय के उक्त आदेश के विरुद्ध यह विशेष अनुमति याचिका दाखिल की गई है।

4. इस समय, यह उल्लेख किया जा सकता है कि किराया नियंत्रक के समक्ष एकमात्र याचिकाकर्ता की इस अपील के लंबित रहने के दौरान मृत्यु हो गई और अपील में उसके कानूनी उत्तराधिकारियों द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था। अपीलकर्ता संख्या 1, मृतक निर्मल कांता के पति तिलक राज भंडारी, जो एक वकील हैं, अपील के समर्थन में व्यक्तिगत रूप से उपस्थित हुए हैं।

5. उन्होंने आग्रह किया कि उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित कर कि भले ही यह स्थापित हो गया हो कि प्रत्यर्थी संख्या 1- किरायेदार ने प्रत्यर्थी संख्या 2, एक दर्जी, को सिलाई के उद्देश्य से अपनी सिलाई मशीन के साथ आवंटित परिसर के एक हिस्से के अंदर बैठने की अनुमति दी थी, यह उप- किरायेदारी या उप- पट्टे के निर्माण के बराबर नहीं होगा; उप- किरायेदारी के निर्माण से संबंधित कानून की गलत समझ पर अपीलीय प्राधिकरण के सुविचारित निर्णय और आदेश को उलटने में गलती की है। यह आग्रह किया गया था कि प्रत्यर्थी संख्या 2 को पट्टांतरित परिसर के एक हिस्से का उपयोग करने की अनुमति देकर, प्रत्यर्थी संख्या 1 ने पट्टांतरित परिसर के उक्त हिस्से के अनन्य कब्जे को सौंप दिया था, जिससे, वास्तव में, एक उप- किरायेदारी का निर्माण हुआ था।

6. अपीलकर्ता संख्या 1 ने आग्रह किया कि 1949 अधिनियम की धारा 13 के तहत किराया नियंत्रक के समक्ष दायर प्रार्थना पत्र की सुनवाई के दौरान, किराया नियंत्रक ने 15 जून, 1982 को इलाके का दौरा करने और दर्जी के रूप में काम करने वाले लछमन सिंह द्वारा पट्टांतरित परिसर के हिस्से के उपयोग के संबंध में और क्या उसने पैरों से चलने वाली सिलाई मशीन फर्श के किसी विशिष्ट बिन्दु पर स्थापित किये जाने की तथ्यात्मक स्थिति की रिपोर्ट करने के लिए एक स्थानीय आयुक्त नियुक्त किया था। यह इंगित किया गया कि स्थानीय आयुक्त ने रिपोर्ट दी थी कि पक्षकारों की उपस्थिति में उसके निरीक्षण पर, उसने पाया कि टेलर मास्टर लछमन सिंह दुकान-

कक्ष की साइट योजना में दिखाए गए बिंदु से दर्जी के रूप में काम कर रहा था और उसने उक्त स्थान पर पैरों से चलने वाली एक सिलाई मशीन लगवाई थी।

7. अपीलकर्ता संख्या 1 ने प्रस्तुत किया कि स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट की उच्च न्यायालय द्वारा गलत व्याख्या की गई थी, यद्यपि इसने पर्याप्त रूप से साबित किया कि दुकान- कक्ष का एक हिस्सा लछमन सिंह को उप- किराये पर दिया गया था। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि अपीलीय प्राधिकारी ने सही रूप से अभिनिर्धारित किया था कि प्रतिवादी- किरायेदार इस तरह के उप- किरायेदार के कारण बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था और उच्च न्यायालय ने यह मानते हुए उक्त निष्कर्ष को पलटने में गलती की थी कि कथित उप- किरायेदार के दुकान- कक्ष के अंदर बैठा हुआ पाये जाने से उप- किरायेदारी स्थापित नहीं होगी और यदि कोई व्यक्ति किरायेदार के व्यवसाय को बढ़ाने के लिए दुकान- कक्ष में बैठता है तो उप- किरायेदारी की दलील स्वीकार नहीं की जा सकती है। उच्च न्यायालय ने आगे कहा कि किराया नियंत्रक सही निष्कर्ष पर पहुंचे थे कि लछमन सिंह अधिक से अधिक किरायेदार के अधीन एक अनुज्ञप्तिधारी था और उप- किरायेदार नहीं था जैसा कि अपीलकर्ता ने यहां आरोप लगाया है। अपीलकर्ता ने प्रस्तुत किया कि उच्च न्यायालय का निर्णय अनुज्ञप्ति और उप- किरायेदारी से संबंधित कानून के विपरीत था और रद्द किये जाने योग्य था और अपीलीय प्राधिकरण का निर्णय पुनर्स्थापित किये जाने योग्य था।

8. प्रत्यर्थागण की ओर से यह तर्क दिया गया कि उप- किरायेदारी का गठन करने के लिए, मूल तत्वों में से एक यह है कि किरायेदार को उसे दिये गये पूरे परिसर के कब्जे से अलग होना है और एक व्यक्ति को दुकान- कक्ष के एक हिस्से में बैठने की अनुमति देना, भले ही किराए का भुगतान उप- किराए पर देने के बराबर न हो, लेकिन अधिक से अधिक एक अनुज्ञप्ति का निर्माण किया जा सकता था। यह आग्रह किया गया था कि रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों से यह पूरी तरह से स्पष्ट हो जाएगा कि प्रत्यर्था

संख्या 1 ने दुकान के कमरे के अनन्य कब्जे को नहीं छोड़ा था और कथित उप-किरायेदार को केवल दुकान- कक्ष के एक हिस्से से अपनी सिलाई- मशीन संचालित करने की अनुमति दी थी और वह भी प्रत्यर्थी संख्या 1 को उसके कपड़ा व्यवसाय में सहायता करने के उद्देश्य से।

9. यह प्रस्तुत किया गया कि कथित उप- किरायेदार लछमन सिंह को कपड़ा खरीदने के उद्देश्य से ग्राहकों को माप लेने में सुविधा प्रदान करने के लिए दुकान के कमरे में बैठने की अनुमति दी गई थी और एक मास्टर दर्जी के रूप में, लछमन सिंह का काम किसी विशेष उद्देश्य के लिये आवश्यक कपड़े की मात्रा का आकलन करना था।

10. यह आग्रह किया गया था कि भले ही स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट से पता चला हो कि दुकान- कक्ष के एक हिस्से में फर्श पर एक सिलाई- मशीन लगी हुई थी, यह उप- किरायेदारी की प्रकृति में नहीं थी जैसा कि अपीलकर्ता की ओर से आरोप लगाया गया था, लेकिन प्रत्यर्थी संख्या 1 को उसके व्यवसाय में सहायता करने के क्रम में थी। यह प्रस्तुत किया गया था कि किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय ने भी यह अभिनिर्धारित करते हुए स्थिति का बहुत सही आकलन किया था कि अधिक से अधिक यह कहा जा सकता है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा लछमन सिंह के पक्ष में उस हिस्से में जहां सिलाई- मशीन लगी हुई थी और जहाँ से लछमन सिंह काम कर रहा था; एक अनुज्ञप्ति बनाई गई थी।

11. अपने प्रस्तुतीकरण के समर्थन में विद्वान अधिवक्ता ने सबसे पहले दिल्ली स्टेशनर्स एंड प्रिंटर्स बनाम राजेंद्र कुमार [(1990) 2 एसेसीसी 331] में इस न्यायालय के फैसले पर निर्भर किया, जिसमें उप- किराये पर देने का अर्थ किसी क्षतिपूर्ति या किराये के एवज में किसी तृतीय पक्षकार के पक्ष में संपत्ति के उपभोग के अनन्य अधिकार के अंतरण करना समझाया गया था। यह देखा गया कि कानूनी कब्जे को

छोड़ने का मतलब दूसरों को शामिल करने और बाहर करने के अधिकार के साथ कब्जे को छोड़ना है और केवल कब्जा उप- किरायेदारी या कब्जे को छोड़ने का अनुमान लगाने के लिए पर्याप्त नहीं है।

12. भारत सेल्स लिमिटेड बनाम भारतीय जीवन बीमा निगम [(1998) 3 एसेसीसी 1] में इस न्यायालय के फैसले पर भी निर्भर किया गया, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि उप- किरायेदारी या उप- किराये पर देना तब अस्तित्व में आता है जब किरायेदार किराए के आवास का कब्जा पूरी तरह या आंशिक रूप से छोड़ देता है और ऐसी प्रक्रिया में किसी अन्य व्यक्ति को अनन्य कब्जे में रखता है। बल्कि, यह दृश्य भू- स्वामी की पीठ पीछे किया जाता है, जिसमें अपरोक्ष कृत्यों को छुपाया जाता है और कब्जे को गुप्त रूप से ऐसे व्यक्ति को हस्तांतरित कर दिया जाता है जो भू- स्वामी के लिए बिल्कुल अजनबी होता है। आगे यह देखा गया कि यह किरायेदार के बजाय उस व्यक्ति का वास्तविक, भौतिक और अनन्य कब्जा है, जो अंततः भू- स्वामी को प्रकट करता है कि जिस किरायेदार को संपत्ति किराए पर दी गई थी, उसने किसी अन्य व्यक्ति को उस संपत्ति पर कब्जा दे दिया है।

13. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता ने जोगिंदर सिंह सोढी बनाम अमर कौर मामले में इस न्यायालय के फैसले का भी हवाला दिया [(2005) 1 एसेसीसी 31], जिसमें भू- स्वामी द्वारा दायर विशेष अनुमति याचिका को खारिज करते हुए इस न्यायालय ने कहा कि जहां तक उप- किराए पर देने का सवाल है, दो घटक, अर्थात्, कब्जा छोड़ना और उसके लिए मौद्रिक प्रतिफल स्थापित होना आवश्यक है। यह प्रस्तुत किया गया था कि उस मामले में दोनों में से कोई भी घटक साबित नहीं हुआ था और अपीलीय प्राधिकारी द्वारा जिस पर निर्भर किया गया था वह स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट थी जिसमें संकेत दिया गया था कि लछमन सिंह दुकान- कक्ष के एक हिस्से से काम कर रहा था जहां उसने पैरों से चलने वाली सिलाई मशीन लगाई थी। अनन्य कब्जा छोड़ने के संबंध में

विद्वान अधिवक्ता ने प्रस्तुत किया कि प्रत्यर्थी संख्या 1 हमेशा पूरे दुकान- कक्ष के कब्जे में था और दुकान- कक्ष की चाबी उसके पास थी और जब तक उसने दुकान- कक्ष नहीं खोला, तब तक किसी को भी वहां तक पहुंच नहीं थी। प्रत्यर्थागण की ओर से कई अन्य फैसलों का हवाला दिया गया है, जो हमें बाधित नहीं करते हैं।

14. विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि अपील में कोई गुण नहीं था और किराया नियंत्रक व उच्च न्यायालय दोनों ने अपीलकर्ता/भू- स्वामी द्वारा दायर बेदखली याचिका को सही ढंग से खारिज कर दिया था।

15. विभिन्न मामलों में बार- बार इस न्यायालय के विचार के लिए यह आया है कि उप- किरायेदारी का गठन किससे होता है और अब यह अच्छी तरह से स्थापित हो गया है कि उप- किरायेदारी या उप- किराये पर देना तब अस्तित्व में आता है जब किरायेदार किसी तीसरे पक्ष/भू- स्वामी से अजनबी को किराये के आवास में शामिल करता है और पूरी तरह या आंशिक रूप से ऐसे तीसरे पक्ष के पक्ष में कब्जा छोड़ देता है और उसे उस पर अनन्य कब्जे में ले आता है। उप- किरायेदारी के निर्माण का आरोप लगा कर पट्टेदार या किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने वाले पट्टादाता और/या भू- स्वामी को इस आशय के उचित सबूत पेश करके ऐसे आरोप को साबित करना होगा। एक बार जब यह साबित हो जाता है कि पट्टेदार और/या किरायेदार ने मौद्रिक लाभ के लिए आवंटित परिसर के अनन्य कब्जा छोड़ दिया है, तो उप- किरायेदारी का निर्माण और/या उप- किरायेदारी का आरोप स्थापित हो जाता है।

16. पक्षकारों की ओर से उद्धृत सभी अलग- अलग मामले उप- किरायेदारी के निर्माण या उप- किराये पर देने से संबंधित कानून की इस व्याख्या से सहमति व्यक्त करते हैं। जैसा कि इस न्यायालय ने भारत सेल्स लिमिटेड (पूर्वोक्त) के मामले में मत व्यक्त किया था, भू- स्वामी की अनुमति के बिना उप- किरायेदारी के निर्माण या उप-

पट्टा देने से संबंधित व्यवस्था को स्वाभाविक तौर पर पर्दे के पीछे किया जाना चाहिए ताकि भू-स्वामी को इस प्रकार की व्यवस्था का पता न चल सके और यह केवल इसके बाद ही भू-स्वामी को पता चलता है कि किरायेदार के अलावा कोई अजनबी या कोई तीसरा पक्ष किराए के परिसर पर कब्जा कर रहा था, उसे ऐसी उप-किरायेदारी के निर्माण या इस तरह के उप-पट्टे के परिदान के बारे में पता चलता है। वर्तमान मामले में, न्यायालय द्वारा नियुक्त स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट से यह स्थापित होता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2, लछमन सिंह वास्तव में, किराए के परिसर वाले दुकान-कक्ष के अंदर से पैरों से चलने वाली सिलाई मशीन पर कार्य कर रहा था। इसकी व्याख्या किराया नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और उसके बाद उच्च न्यायालय द्वारा अलग-अलग तरीकों से की गई है। अभिलेख पर आए सबूतों से, ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 को प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा ग्राहकों को उनके विशेष उद्देश्यों के लिए आवश्यक कपड़े की मात्रा का आकलन करने में मदद कर अपने कपड़ा व्यवसाय में सहायता करने के लिए आवासित किया गया था। उक्त गतिविधि ने प्रत्यर्थी संख्या 2 को दुकान के कमरे के उस हिस्से का अनन्य कब्जा नहीं दिया जहां से वह काम कर रहा था और जहां उसकी सिलाई मशीन लगी हुई थी। उपरोक्त मुद्दे पर किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय दोनों द्वारा सही निर्णय लिया गया है। हमारे विचार में, विद्वान अपीलीय प्राधिकारी ने अनन्य कब्जे से अलग होने से संबंधित सिद्धांतों की गलत व्याख्या की है, जो उप-किरायेदारी के निर्माण या उप-पट्टे के अनुदान के संबंध में किसी निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए प्रमुख घटकों में से एक है। चूंकि स्थानीय आयुक्त की रिपोर्ट से यह प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 दुकान-कक्ष के एक हिस्से से काम कर रहा था, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि प्रत्यर्थी संख्या 1 ने किराये के परिसर के अनन्य कब्जे को नहीं छोड़ा था जैसा कि किराया नियंत्रक और उच्च न्यायालय दोनों द्वारा पाया गया। उप-किरायेदारी के निर्माण

और/या उप- पट्टे के अनुदान का मुख्य घटक स्थापित नहीं होने पर, अधिक से अधिक यह कहा जा सकता है कि प्रत्यर्थी संख्या 2 प्रत्यर्थी संख्या 1 के अधीन एक अनुज्ञप्तिधारी था, जो अपीलकर्ता- भूस्वामी को प्रत्यर्थी संख्या 1 किरायेदार के विरुद्ध उप- किराये पर देने के आधार पर बेदखली की डिक्री प्राप्त करने का हकदार नहीं बनाता है।

17. चूंकि अन्य किसी भी बिंदु पर अपीलीय प्राधिकारी या उच्च न्यायालय के समक्ष आग्रह नहीं किया गया है, इसलिए उस पर चर्चा करने को नहीं कहा गया है।

18. तदुसार अपील विफल होती है और खारिज की जाती है।

19. खर्चों के संबंध में कोई आदेश नहीं होगा।

अपील खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी अजय प्रताप सिंह (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: 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 प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।