

[2017] 7 एस. सी. आर. 872

राम मूर्ति देवी

बनाम

पुष्प देवी और अन्य

(सिविल अपील संख्या 8954/2017)

11 जुलाई, 2017

[ए. के. सिकरी और अशोक भूषण, जे. जे.]

किराया नियंत्रण और निष्कासन:

उप किरायेदारी -दुकान की -कथित और बेदखली की मांग-निचली अदालत ने बेदखली का निर्देश देते हुए कहा कि किरायेदार ने दुकान का आंशिक हिस्सा तीसरे व्यक्ति को उप-किराए पर दिया था-संशोधन में, उच्च न्यायालय ने निचली अदालत के फैसले को खारिज कर दिया जिसमें कहा गया था कि दुकान उप-किराए पर नहीं थी-अपील पर, कहा गया: उप-पट्टा के आधार पर बेदखली के मुकदमे में, मकान मालिक को यह साबित करना होता है कि किराए की संपत्ति के पूरे या हिस्से पर किसी तीसरे पक्ष का विशेष कब्जा पाया गया था और कब्जा का विभाजन मौद्रिक विचार के लिए था-उप-पट्टा साबित करने की जिम्मेदारी भूमि-मालिक पर है और यदि वह कब्जा का विभाजन स्थापित करता है, तो यह समझाने की

जिम्मेदारी किरायेदार पर स्थानांतरित हो जाएगी-वर्तमान मामले में, मकान मालिक ने साबित कर दिया है कि किरायेदार ने किरायेदार परिसर के कब्जे को आंशिक रूप से अलग कर दिया था-दूसरी ओर किरायेदार यह साबित करने में विफल रहा कि किराएदार परिसर के कब्जे में कथित रूप से तीसरा पक्ष उसका कर्मचारी था-इसलिए, किरायेदार को उप-पट्टा के आधार पर बेदखल किया जाना चाहिए।

अपील को स्वीकार करते हुए, न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया:

1. उप-पट्टा देने के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा दायर मुकदमे में, मकान मालिक को प्रमुख साक्ष्य के माध्यम से यह साबित करना होता है कि (ए) किराए की संपत्ति के पूरे या हिस्से पर किसी तीसरे पक्ष का अनन्य कब्जा पाया गया था. (बी) उसके कब्जे का विभाजन मौद्रिक विचार के लिए था। उप-पट्टा साबित करने की जिम्मेदारी मकान मालिक पर है और यदि उसने किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में पूरी तरह या आंशिक रूप से अधिकार का विभाजन स्थापित किया है, तो व्याख्या करने की जिम्मेदारी किरायेदार पर स्थानांतरित हो जाएगी। यदि किरायेदार का कब्जा पूरी तरह या आंशिक रूप से साबित हो जाता है और लेन-देन के विवरण और उदाहरण स्वीकार्य पाए जाते हैं, तो विशेष रूप से मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, न्यायालय के लिए यह निष्कर्ष निकालना अस्वीकार्य है कि लेन-देन मौद्रिक विचार के साथ किया

गया था। मौद्रिक प्रतिफल का प्रत्यक्ष प्रमाण देना हमेशा संभव नहीं हो सकता है क्योंकि उप-पट्टा का ऐसा लेन-देन मकान मालिक के पीछे किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच किया जाता है। क्या, विशेष तथ्यों और परिस्थितियों में, मकान मालिक ने उप-किरायेदारी साबित करने के बोझ को सफलतापूर्वक निर्वहन किया है, यह प्रत्येक मामले में अभिवचन और साक्ष्य पर निर्भर करता है? [पारस 23,24) [886-ई-एच; 887-बी) ।

2. वर्तमान मामले में, जब अपीलकर्ता ने दलील दी कि किरायेदार ने एक व्यक्ति 'ई' को प्रतिष्ठान के एक हिस्से में रहने की अनुमति दी थी और उसे रु50/- प्रति दिन, यह नहीं कहा जा सकता है कि पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से कब्जे के विभाजन का कोई अभिवचन नहीं था जैसा कि उच्च न्यायालय ने कहा था। अपीलार्थी ने आगे स्पष्ट रूप से अनुरोध किया है कि उक्त व्यक्ति घड़ियों की मरम्मत का व्यवसाय कर रहा था, विशेष रूप से, जब प्रतिवादी-किरायेदार ने स्वयं स्वीकार किया कि 'ई' दुकान में काम कर रहा था, तो उच्च न्यायालय द्वारा पाए गए कब्जे के विभाजन की अभिवचन की कमी गलत है। [पैरा 26) [887-जी] ।

3. ट्रायल कोर्ट ने पीडब्लू¹ के बयान का उल्लेख किया था जिसने उल्लेख किया था और साबित किया था कि 'ई' ने संगीत प्रणालियों और घड़ियों की मरम्मत का काम किया था और रुपये 50/- प्रतिदिन की दर से भुगतान कर रहा था। इस प्रकार, यह दलील देने की सामग्री कि

किरायेदार ने दुकान के कब्जे को आंशिक रूप से अलग कर दिया था, पूरी तरह से साबित होती है। [पैरा 27] [888-ए] ।

4. जैसा कि निचली अदालत के फैसले से स्पष्ट है, उच्च न्यायालय का यह कहना भी सही नहीं था कि निचली अदालत ने कहीं भी ऐसा कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया था कि 'ई' का किरायेदार आवास पर पूरी तरह या आंशिक रूप से अनन्य नियंत्रण या एफ कब्जा था। [पैरा 28] [888-बी] ।

5. प्रेजेंट ऐसा मामला नहीं है जिसमें ट्रायल कोर्ट ने किसी भी अप्रासंगिक कारक पर विचार किया हो या किसी भी प्रासंगिक कारक की अनदेखी की हो। ट्रायल कोर्ट ने यह भी माना था कि हालांकि प्रतिवादी-किरायेदारों ने दावा किया था कि 'ई' उनका कर्मचारी था, लेकिन उन्होंने इसे साबित करने के लिए कोई सबूत रिकॉर्ड पर नहीं लाया था। उत्तर प्रदेश दुकानें और वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम, 1962 के वैधानिक प्रावधानों के अनुसार 'ई' के नाम की सूचना का आवश्यक प्रमाण नहीं दिया गया था। [पैरा 32] [890-ई-एफ] ।

6. उत्तर प्रदेश दुकानें और वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम, 1962 के तहत पंजीकरण एक अनिवार्य आवश्यकता है और पंजीकरण के लिए जमा किए जाने वाले प्रपत्र में दुकान के कर्मचारी का नाम उल्लेख करना होगा। निचली अदालत ने कहा है कि किरायेदार द्वारा यह साबित करने के लिए कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है कि दुकान के कर्मचारी के रूप

में 'ई' का नाम सूचित किया गया है जो उपरोक्त वैधानिक आवश्यकता के अनुसार आवश्यक है। निचली अदालत ने किरायेदार के खिलाफ इस प्रभाव का प्रतिकूल निष्कर्ष निकालने में कोई त्रुटि नहीं की कि 'ई' किरायेदार का कर्मचारी नहीं था, किसी भी प्रासंगिक दस्तावेज को प्रस्तुत नहीं करने के मद्देनजर जो किरायेदार द्वारा प्रस्तुत किया जा सकता था अगर 'ई' दुकान का कर्मचारी होता। यह एक वैध विचार था जिसके आधार पर निचली अदालत ने अपना फैसला सुनाया। इसलिए, उच्च न्यायालय के फैसले को दरकिनार किया जाना चाहिए और न्यायाधीश लघु कारण न्यायालय के फैसले को बहाल किया जाना चाहिए। [पारस 37-39] (892-D-G) ।

7. प्रत्यर्थियों द्वारा निर्णय की तारीख से चार सप्ताह के भीतर निचली अदालत के समक्ष आवश्यक वचन पत्र दायर किए जाने पर, किरायेदारों को निर्णय की तारीख से एक वर्ष की अवधि के लिए कब्जे में रहने की अनुमति दी जाएगी। [पैरा 40] [893-ए)

दीपक बनर्जी बनाम लीलाबती चक्रवर्ती (1987) 4 एस. सी. सी. 161: [1987) 3 एस. सी. आर. 680; श्रीमती. राजबीर कौर और आम: बनाम मिस एस. चोकसीरी एंड कंपनी (1989) 1 एससीसी 19: [1988) 2 सप्लीमेंट। एस. सी. आर. 310; काला और अन्न। बनाम माधो प्रसाद वैद्य (1998) 6 एस. सी. सी. 573: (1998) 1 पूरक। एस. सी. आर. 149;

जोगिंदर सिंह सोढी बनाम अमर कौर (2005) 1 एस. सी. सी. 31:
(2004) 5 सप्लीमेंट। एस. सी. आर. 303; महेंद्र साड़ी एम्पोरियम (एल/)
बनाम जी. वी. श्रीनिवास मूर्ति (2005) 1 एस. सी. सी. 481: [2004) 3
सप्लीमेंट। एस. सी. आर. 931-पर निर्भर

जगदीश प्रसाद बनाम श्रीमती। अंगूरी देवी (1984) 2 एस. सी. सी. 590:
[1984) 3 एस. सी. आर. 216; मुंद्री लाल बनाम सुशी/एक रानी (श्रीमती)
और आम: (2007) 8 एस. सी. सी. 609: [2007) 10 एस. सी. आर. 99-
विशिष्ट।

एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम एस. बी. सरदार रंजीत
सिंह ए. आई. आर. 1968 एस. सी. 933: (1968) एस. सी. आर. 548;
हरि शंकर और अन्य। बनाम राव गिरधारी लाल चौधरी ए. आई. आर.
1963 एस. सी. 698: [1962] पूरक। एस. सी. आर. 933-संदर्भित।

मामला विधि संदर्भ

[1968] एससीआर 548	संदर्भित	पैरा 15
[1984] 3 एससीआर 216	विभेदित	पैरा 16
[1987] 3 एससीआर 680	विश्वास किया	पैरा 17
[1988] 2 पूरक एससीआर 310	विश्वास किया	पैरा 18
[1998] 1 पूरक एससीआर 149	विश्वास किया	पैरा 20

[2004]	5 पूरक एससीआर 303	विश्वास किया	पैरा 21
[2004]	3 पूरक एससीआर 931	विश्वास किया	पैरा 22
[1962]	पूरक एससीआर 933	संदर्भित	पैरा 30
[2007]	10 एससीआर 99	विभेदित	पैरा 31

सिविल अपीलिय अधिकारिता : सिविल अपील संख्या 8954/2017

2013 के सिविल संशोधन संख्या 134 में इलाहाबाद में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 08.04.2013 से।

अपीलार्थी की ओर से सुश्री अरुणा गुप्ता, अनीश माहेश्वरी, जैन अली खान, प्रशांत चौधरी, अधिवक्ता।

एस. आर. सिंह, वरिष्ठ अधिवक्ता, मंगल प्रसाद, मोहम्मद मुजताबा, सुश्री श्वेता यादव, सुश्री आशा गोपालन नायर, उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय अशोक भूषण, जे. द्वारा दिया गया ।

1. अनुमति प्रदान की गयी ।

2. यह अपील इलाहाबाद उच्च न्यायालय के दिनांक 08.04.2013 के फैसले के खिलाफ दायर की गई है, जिसके फैसले में उच्च न्यायालय ने किरायेदार द्वारा दायर संशोधन को अनुमति देते हुए न्यायाधीश लघु कारण न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया है, जिसमें

किरायेदार को विवादित दुकान का कब्जा मकान मालिक को सौंपने और किराया और हर्जाने का भुगतान करने का निर्देश दिया गया है।

3. इस अपील को जन्म देने वाले मामले के संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं:

इस अपील में अपीलकर्ता मकान मालिक है जिसने घर के भूतल पर स्थित एक दुकान अमर नाथ (मृतक के बाद से) नामक किरायेदार को किराए पर दी थी। मकान मालिक ने किरायेदार की किरायेदारी समाप्त करने का नोटिस जारी कर दिया। मकान मालिक ने जज स्मॉल कॉजेज कोर्ट की अदालत में मुकदमा दायर कर किराए के बकाया के साथ-साथ उपकिराए पर देने के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने की प्रार्थना की। अपीलकर्ता ने दावा किया कि मासिक किराया रु. हाउस टैक्स और जल शुल्क सहित 950 प्रति माह। किरायेदार 01.01.1995 से किराये का भुगतान नहीं कर रहा है। आगे दलील दी गई कि प्रतिवादी-किरायेदार ने दुकान के एक हिस्से में एक अन्य व्यक्ति, मोहम्मद इजाज खान, पुत्र जफर को उप-किरायेदार के रूप में रखा था और रुपये की दर से किराया लिया जा रहा था। उनसे प्रतिदिन 50 रु. उक्त दुकान में एजाज खान घड़ियों की मरम्मत का काम कर रहा था। प्रतिवादी-किरायेदार ने वादपत्र में दिए गए कथनों का खंडन किया था, यह दलील दी गई थी कि मासिक किराए की दर 710/- रुपये है। इस बात से इनकार

किया गया कि किरायेदार पर किराया बकाया है। लिखित बयान में यह भी उल्लेख किया गया था कि प्रतिवादी किरायेदार ने कभी भी मोहम्मद को नहीं रखा था। इजाज उप-किरायेदार के रूप में था और वास्तव में वह प्रतिवादी-किरायेदार की दुकान में एक कर्मचारी था।

4. अपीलार्थी-वादी ने विभिन्न दस्तावेजी साक्ष्य दायर किए और मौखिक साक्ष्य में राम मूर्ति देवी पीडब्लू1, पीडब्लू2 विनीत कुमार, प्रताप सिंह पीडब्लू3 और जालिम सिंह पीडब्लू4 की जांच की गई। प्रतिवादियों-किरायेदारों की ओर से कुछ दस्तावेजी साक्ष्य दायर किए गए और किशन कुमार डी. डब्ल्यू. 1 के रूप में पेश हुए और दिलीप कुमार डी. डब्ल्यू. 2 ट्रायल कोर्ट के रूप में पेश हुए, जिसमें कई मुद्दे तैयार किए गए। अंक संख्या 4 उप-किरायेदारी के संबंध में था, जो निम्नलिखित प्रभाव से था:

"4. क्या प्रतिवादियों ने श्री मोहम्मद एजाज को दुकान में उप-किरायेदार के रूप में रखा है रुपए 50 प्रति दिन या किसी अन्य राशि के विचार के लिए। यदि ऐसा है, तो इसका प्रभाव क्या है?"

5. अभिलेख पर साक्ष्य पर विचार करने के बाद विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि किरायेदार किराए के बकाया में थे और यू. पी. शहरी भवन (किराए, किराए और बेदखली का विनियमन) अधिनियम 1972 (इसके बाद 'अधिनियम 1972' के रूप में संदर्भित) की धारा 20 (4)

के तहत लाभ के हकदार नहीं थे। अंक संख्या 4 पर, यह अभिनिर्धारित किया गया कि मोहम्मद एजाज को उप-किरायेदार के रूप में रखा गया था, जिसे दुकान के आंशिक कब्जे में रखा गया था। मुकदमे में प्रतिवादी-किरायेदार को खाली कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया था। प्रतिवादी किरायेदार को किराया और नुकसान का भुगतान करने के लिए भी उत्तरदायी ठहराया गया था।

6. न्यायाधीश लघु कारण न्यायालय के दिनांक 21.02.2013 के फैसले से व्यथित होकर, किरायेदार द्वारा उच्च न्यायालय में प्रांतीय लघु कारण अधिनियम, 1887 (इसके बाद 'अधिनियम 1 887' के रूप में संदर्भित) की धारा 25 के तहत एक संशोधन दायर किया गया था। उच्च न्यायालय ने अपने विवादित फैसले के माध्यम से निचली अदालत के फैसले को रद्द कर दिया है। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि किरायेदार किराए के बकाया में नहीं था और निचली अदालत ने अपीलार्थी के मामले को स्वीकार करने में त्रुटि की, जिसे किरायेदार ने मोहम्मद एजाज उप-किरायेदार को सौंपा था।

7. उच्च न्यायालय के फैसले से व्यथित अपीलार्थी इस अपील में सामने आया है। हमने अपीलार्थी की विद्वान वकील सुश्री अरुणा गुप्ता और उत्तरदाताओं की ओर से श्री मंगल प्रसाद यादव की सहायता से विद्वान वरिष्ठ वकील श्री एस. आर. सिंह को सुना है।

8. अपीलार्थी के विद्वान वकील ने उच्च न्यायालय के इस निष्कर्ष पर गंभीरता से सवाल नहीं उठाया है कि किरायेदार बकाया नहीं था और उसने किराए और हर्जाने का पूरा बकाया जमा कर दिया था और वह '1972 के अधिनियम 13' की धारा 20 (4) के तहत संरक्षण का हकदार था।

9. हालाँकि, अपीलार्थी के विद्वान वकील ने उच्च न्यायालय के फैसले को चुनौती दी है, जहाँ तक कि उच्च न्यायालय ने माना है कि मकान मालिक द्वारा उप-किरायेदारी साबित नहीं की गई थी। अपीलार्थी के विद्वान वकील द्वारा यह प्रस्तुत किया गया है कि मोहम्मद एजाज के पक्ष में उप-किरायेदारी के संबंध में एक विशिष्ट अभिवचन था और प्रतिवादियों ने यह मामला सामने लाने के बाद कि मोहम्मद एजाज उनके कर्मचारी थे, यह साबित करना उनका दायित्व था कि उन्हें उनके द्वारा नियोजित किया गया था और उन्हें वेतन भी दिया गया था जिसमें वे बुरी तरह विफल रहे थे। यह तर्क दिया जाता है कि उप-किरायेदार के कब्जे में एक तथ्य था जिससे इनकार नहीं किया गया था। किरायेदार पर यह साबित करने का बोझ था कि वह दुकान में उप-किरायेदार के रूप में नहीं बल्कि एक कर्मचारी के रूप में था।

10. प्रत्यर्थियों के विद्वान वकील-किरायेदारों ने अपीलार्थी के विद्वान वकील के प्रस्तुत करने का खंडन करते हुए तर्क दिया कि उच्च न्यायालय

ने निचली अदालत के फैसले को सही तरीके से उलट दिया है क्योंकि निचली अदालत ने सबूत पर सही परिप्रेक्ष्य में विचार नहीं किया है। मकान मालिक की ओर से कोई उचित निवेदन नहीं था। मकान मालिक ने मोहम्मद एजाज के पक्ष में उप-किरायेदारी साबित करने के अपने बोझ का निर्वहन नहीं किया।

11. हमने पक्षकारों के विद्वान वकील की प्रस्तुति पर विचार किया है और अभिलेख का अवलोकन किया है। यू. पी. राज्य में किराया, किराया और बेदखली को नियंत्रित करने वाले वैधानिक प्रावधान यू. पी. शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम 1972 है। धारा 20 (2) (ई) और धारा 25 जो वर्तमान मामले के लिए प्रासंगिक हैं, निम्नानुसार हैं:

"धारा 20 (2) (ई) निम्नानुसार है:

"20. निर्दिष्ट को छोड़कर किरायेदार की बेदखली के लिए मुकदमे पर रोक आधार-.....

(2) किसी किरायेदार को उसकी किरायेदारी के निर्धारण के बाद किसी भवन से बेदखल करने के लिए मुकदमा निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर दायर किया जा सकता है, अर्थात्

(ई) कि किरायेदार ने पुराने अधिनियम की धारा 25 के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए, पूरे या भवन के किसी भी हिस्से को उप-पट्टा दिया है;

उपरोक्त प्रावधान इस न्यायालय को अधिनियम, 1972 की धारा 25 में ले जाता है और धारा 25 पर भी ध्यान देना उचित होगा, जो निम्नानुसार है:

"25. उप-किराए पर देने का निषेध-(1) कोई भी किरायेदार अपनी किरायेदारी के तहत पूरे भवन को किराए पर नहीं देगा।

(2) किरायेदार, मकान मालिक और जिला मजिस्ट्रेट की लिखित अनुमति से, भवन के एक हिस्से को उप-किराए पर दे सकता है।

स्पष्टीकरण.-इस अनुभाग के प्रयोजनों के लिए

(i) जहां किरायेदार, उप-धारा (1) के खंड (ख) या धारा 12 की उप-धारा (2) के अर्थ के भीतर, भवन या उसके किसी भाग पर कब्जा करना बंद कर देता है, तो यह समझा जाएगा कि उसने उस भवन या भाग को उप-पट्टा दिया है।

(ii) किसी व्यक्ति को किसी होटल या आवास में ठहराना उप-किराया देने के बराबर नहीं होगा।

12. इससे पहले कि हम उच्च न्यायालय के निर्णय पर गौर करें, उप-अधिभोग के मुद्दे पर अभिलेख पर साक्ष्य और विचारण न्यायालय

द्वारा वापस किए गए निष्कर्षों का उल्लेख करना आवश्यक है। ट्रायल कोर्ट ने नोट किया है कि अपीलकर्ता ने शिकायत में दलील दी थी कि मोहम्मद एजाज को प्रतिवादी-किरायेदार द्वारा रुपये 50 प्रति दिन की दर से उप-किरायेदार के रूप में रखा गया था। लिखित बयान के पैरा 18 में प्रतिवादी-किरायेदार ने उपरोक्त अभिवचन को अस्वीकार कर दिया था और दलील दी थी कि मोहम्मद एजाज उप-किरायेदार नहीं था, बल्कि किरायेदार का कर्मचारी था। डी. डब्ल्यू. 1 ने अपने बयान में स्वीकार किया था कि मोहम्मद एजाज एक कर्मचारी के रूप में दुकान में संगीत प्रणालियों और इलेक्ट्रॉनिक घड़ियों की मरम्मत का काम कर रहा था। वर्ष 1995-96 से 2000 तक 1500 प्रति माह, हालांकि, वेतन आदि का कोई खाता नहीं रखा गया था।

13. ट्रायल कोर्ट ने पक्षों की दलीलों और रिकॉर्ड पर लाए गए सबूतों पर विचार करने के बाद निष्कर्ष निकाला कि मोहम्मद इजाज एक उप-किरायेदार साबित हुआ था। ट्रायल कोर्ट की चर्चा और निष्कर्षों का उल्लेख करना उपयोगी है: -

"यह अपीलार्थी का विशिष्ट कथन है कि श्री मोहम्मद एजाज को प्रतिवादियों द्वारा उप-किरायेदार के रूप में रखा गया था। अपने लिखित बयान में, प्रतिवादियों ने लिखा था कि उपरोक्त व्यक्ति उनकी उपरोक्त दुकान में एक कर्मचारी था, न कि उप-किरायेदार।

अपीलार्थी के विद्वान वकील का यह तर्क है कि दुकान और वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम या किसी अन्य प्रवर्तन अधिनियम के अनुसार, प्रतिवादियों ने इस आशय का कोई प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया था कि उपरोक्त मोहम्मद एजाज ने अपनी दुकान में श्रमिक/कुशल श्रमिक के रूप में काम किया था। यहां तक कि प्रतिवादियों द्वारा अपने लिखित बयान में यह उल्लेख नहीं किया गया था कि उपरोक्त व्यक्ति उनकी दुकान में एक कर्मचारी के रूप में काम कर रहा था। मुकदमा वर्ष 1997 में दायर किया गया था और उस समय तक लगभग 15 साल बीत चुके थे, लेकिन प्रतिवादियों ने दुकान और वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम के तहत किसी भी कर्मचारी का कोई रोजगार प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया था। कानून में यह आवश्यक है कि यदि किसी दुकान या मकान मालिक पर उप-किरायेदार के रूप में किसी व्यक्ति की उपस्थिति संभव है, तो किरायेदार के लिए यह आवश्यक है कि वह साक्ष्य अधिनियम के तहत ऐसे कर्मचारी को पंजीकृत करे और अपनी सच्चाई स्पष्ट करे। वर्तमान मामले में, प्रतिवादी ऐसा कोई सबूत पेश करने में विफल रहे थे। चूंकि, तस्वीर में, मोहम्मद एजाज को दुकान पर बैठे हुए दिखाया गया था और प्रतिवादियों ने दुकान में अपनी उपस्थिति स्वीकार की थी और इसलिए, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि वह उप-किरायेदार के रूप में

दुकान में मौजूद था क्योंकि प्रतिवादियों ने यह साबित नहीं किया था कि वह उनका कर्मचारी है। इस संबंध में प्रतिवादियों के केवल मौखिक साक्ष्य का कोई महत्व नहीं था क्योंकि मोहम्मद एजाज की उपस्थिति को कानून द्वारा समर्थित किया जाना चाहिए। प्रतिवादी नं. 1 ने अपने मुख्य परीक्षण के पैरा नं. 11 में उल्लेख किया था कि एजाज ने संगीत प्रणाली और इलेक्ट्रॉनिक घड़ियों की मरम्मत का काम किया था और वह दुकान में एक कर्मचारी था और उसने नौकरी छोड़ दी थी और लगभग 12 साल पहले चला गया था। जिरह में उसने कहा था कि वह रुपये का वेतन देता था। वर्ष 1995-96 से 2000 तक 1500 प्रति माह, लेकिन उन्होंने वेतन आदि के खाते नहीं रखे थे, उन्होंने आयकर का भुगतान नहीं किया था।

चूँकि मोहम्मद एजाज का कोई वेतन रजिस्टर या उपस्थिति रजिस्टर प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया था, इसलिए, मेरी राय में, प्रतिवादी संख्या 1 का उपरोक्त बयान किसी भी स्वीकृत साक्ष्य द्वारा समर्थित नहीं था और विश्वसनीय नहीं है। इसी तरह, प्रतिवादी संख्या 2 का बयान भी विश्वसनीय नहीं है। यह प्रतिवादी संख्या 2 की जानकारी में नहीं था कि वे दुकान के संबंध में एजाज से कितने पैसे लेते थे। इस प्रकार, गवाह का यह कथन महत्वहीन

है। इस प्रकार, इस गवाह का बयान महत्वहीन है और एजाज एक उप-किरायेदार साबित होता है।

14. उच्च न्यायालय ने उप-किरायेदारी के प्रमाण के संबंध में कई निर्णयों में इस न्यायालय द्वारा निर्धारित सिद्धांतों का उल्लेख करते हुए निचली अदालत के फैसले को उलट दिया है। उच्च न्यायालय ने आगे कहा कि वादी की ओर से दलीलें कि किरायेदार ने किरायेदार परिसर के पूरे या हिस्से के विशेष कब्जे को अलग कर दिया था, गायब हैं और आगे की निचली अदालत ने कहीं भी कोई निष्कर्ष दर्ज नहीं किया है कि मोहम्मद एजाज का किरायेदार आवास पर पूरी तरह या आंशिक रूप से विशिष्ट नियंत्रण या कब्जा था। उच्च न्यायालय ने अपने फैसले में इस न्यायालय के विभिन्न फैसलों का उल्लेख किया। इस न्यायालय द्वारा उप-सुनवाई और सबूत के बोझ के संदर्भ में निर्धारित अनुपात और इस तरह के उप-नियुक्ति को साबित करने के तरीके का पता लगाने के लिए इस न्यायालय के कुछ निर्णयों का उल्लेख करना पर्याप्त है।

15. एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड में यह न्यायालय बनाम एस. रंजीत सिंह, ए. आई. आर. 1968 एस. सी. 933 के पास एक मामले पर विचार करने का अवसर था, जिसमें मकान मालिक द्वारा किराएदार को उप-किराए के आधार पर होटल की इमारत से बेदखल करने

के लिए मुकदमा दायर किया गया था। उपरोक्त संदर्भ में, इस न्यायालय ने पैरा 5 में निम्नलिखित निर्धारित किया: -

"5 उप-नियुक्ति साबित करने की जिम्मेदारी प्रत्यर्थी पर थी। प्रत्यर्थी ने प्रमुख साक्ष्य के माध्यम से जिम्मेदारी का निर्वहन किया जो दर्शाता है कि रहने वालों के पास मूल्यवान विचार के लिए अपार्टमेंट का विशेष अधिकार था। अपीलार्थी ने प्रासंगिक समझौतों को साबित और प्रदर्शित करके इस प्रथम दृष्टया साक्ष्य का खंडन नहीं करने का फैसला किया। दस्तावेज़ अपीलार्थी मामले का हिस्सा थे। अपीलार्थी को उन्हें न्यायालय की जांच से रोकने का कोई अधिकार नहीं था। अनुदान के सर्वोत्तम साक्ष्य के अभाव में, नीचे दिए गए न्यायालयों ने अभिलेख पर अन्य सामग्रियों से उप-निष्कर्षों का ठीक से अनुमान लगाया।

16. जगदीश प्रसाद बनाम श्रीमती अंगूरी देवी, (1984) 2 एस. सी. सी. 590, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा भी निर्दिष्ट किया गया है, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि केवल दुकान उप-पट्टा में किरायेदार के अलावा किसी अन्य व्यक्ति की उपस्थिति से यह नहीं माना जा सकता है। ऐसे कई उदाहरण गिने गए जिनमें किरायेदार के अलावा कोई अन्य व्यक्ति दुकान में रहता हुआ पाया जा सकता है जो उप-पट्टा के बराबर नहीं है। निर्णय के पैरा 2 में निम्नलिखित कहा गया था: -

"2 केवल दुकान के उप-किराए में किरायेदार के अलावा किसी अन्य व्यक्ति की उपस्थिति से यह नहीं माना जा सकता है। ऐसी कई स्थितियाँ हो सकती हैं जिनमें किरायेदार के अलावा कोई अन्य व्यक्ति दुकान में बैठा हुआ पाया जा सकता है; उदाहरण के लिए, वह एक ग्राहक हो सकता है जो उपस्थित होने की प्रतीक्षा कर रहा हो; एक वितरक हो सकता है जो बिक्री के लिए दुकान पर अपना सामान देने आया हो; एक लेनदार बकाया की वसूली के लिए आ रहा हो; एक दोस्त किसी सामाजिक उद्देश्य या इसी तरह के लिए आ रहा हो। जब तक परिसर पर नियंत्रण किरायेदार द्वारा रखा जाता है और परिसर में व्यवसाय किरायेदार का होता है, तब तक दुकान में किरायेदार के अलावा किसी अन्य व्यक्ति की उपस्थिति से आने वाले उप-किराए को नहीं माना जा सकता है। अधिनियम में न्यायालय को केवल किसी बाहरी व्यक्ति की उपस्थिति के तथ्य से अधीनता ग्रहण करने की आवश्यकता नहीं है।"

17. यह ध्यान देने योग्य है कि वर्तमान मामले में मोहम्मद एजाज को उप-अधिकार देने का आरोप किसी भी उदाहरण में नहीं आता है जैसा कि उपरोक्त मामले में बताया गया था। यहाँ आरोप लगाया गया था कि मोहम्मद एजाज दुकान में मौजूद था और अपना खुद का व्यवसाय कर रहा था, जिसके लिए रु 50 मकान मालिकों द्वारा प्रतिदिन का शुल्क लिया जाता था। दीपक बनर्जी बनाम लीलाबती चक्रवर्ती, (1987) 4 एस.

सी. सी. 161 में, इस न्यायालय ने फिर से सब-लेटिंग के सबूत के सवाल की जांच की है। उप-किरायेदारी के लिए जिन तत्वों को साबित करने की आवश्यकता होती है, उन्हें निर्णय के पैरा 6 में इंगित किया गया था जो निम्नलिखित प्रभाव के लिए है:

"6 लेकिन किरायेदारी या अधीनता साबित करने के लिए दो घटकों को स्थापित करना पड़ता था, पहला किरायेदार को परिसर या विचाराधीन परिसर के हिस्से में कब्जे या ब्याज का विशेष अधिकार होना चाहिए और दूसरा वह अधिकार कुछ मुआवजे या किराए के भुगतान के बदले में होना चाहिए।"

18. श्रीमती राजबीर कौर और अन्य बनाम मिस एस. चोकसीरी एंड कंपनी, (1989) 1 एस. सी. सी. 19 में, उप-पट्टा देने के आधार पर बेदखली के मामले पर विचार करते हुए, पैरा

"59 में निम्नलिखित प्रासंगिक टिप्पणियां की गई थीं। यदि अनन्य अधिकार स्थापित किया जाता है, और विशेष और लेन-देन की घटनाओं के बारे में प्रत्यर्थी का संस्करण मामले के विशेष तथ्यों और परिस्थितियों में स्वीकार्य पाया जाता है, तो न्यायालय के लिए यह निष्कर्ष निकालना अस्वीकार्य हो सकता है कि लेन-देन मौद्रिक विचार को ध्यान में रखते हुए किया गया था। यह प्रतिवादी के लिए इसका खंडन करने के लिए खुला है। अनुज्ञप्ति की आड़ में

सबलेटिंग के ऐसे लेन-देन अपनी प्रकृति में होते हैं, किरायेदार और सबटेनेंट के बीच गुप्त व्यवस्था होती है और वहां प्रत्यक्ष साक्ष्य नहीं मिल सकता है। यह अक्सर वैध निष्कर्ष का विषय नहीं है। निसन्देह, सबलेटिंग के मामले को अच्छा बनाने का भार अपीलार्थियों पर है। पक्ष के मामले का समर्थन करने वाले तथ्यों और तर्कों को स्थापित करने का बोझ उस पक्ष पर है जो हस्तक्षेप न करने का जोखिम उठाता है। यदि मुकदमे के समापन पर, कोई पक्ष इन्हें उचित मानक पर स्थापित करने में विफल रहा है, तो वह हार जाएगा। यद्यपि कानून के मामले के रूप में सबूत का बोझ पूरे मुकदमे के दौरान स्थिर रहता है, साक्ष्य का बोझ जो शुरू में कानूनी बोझ उठाने वाले पक्ष पर निर्भर करता है, मुकदमे के दौरान पक्ष द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के भार के अनुसार बदल जाता है।

19. इस न्यायालय ने उपरोक्त मामले में अभिनिर्धारित किया कि अपनी प्रकृति में सबलेटिंग का लेनदेन किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच गुप्त व्यवस्था है और कोई प्रत्यक्ष साक्ष्य नहीं हो सकता है और यहां तक कि यह वैध निष्कर्ष का विषय भी है। यह भी अभिनिर्धारित किया गया कि तथ्य को स्थापित करने के लिए प्रमाण का भार हालांकि मकान मालिक पर पड़ता है, लेकिन यह मुकदमे के दौरान पक्ष द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के भार के अनुसार बदल सकता है।

20. काला और अन्य बनाम माधो प्रसाद वैद्य, (1998) 6 एस. सी. सी. 573 में, अदालत ने फिर से कहा कि सबूत की जिम्मेदारी मकान मालिक पर है और यदि वह तीसरे पक्ष के पक्ष में कब्जे के साथ विभाजन स्थापित करता है, तो व्याख्या करने की जिम्मेदारी किरायेदार पर स्थानांतरित हो जाएगी। पैरा 16 में निम्नलिखित समझाया गया है:

"16 उप-पट्टा साबित करने की जिम्मेदारी मकान मालिक पर है और यदि वह किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में कब्जे के साथ विभाजन स्थापित करता है, तो व्याख्या करने की जिम्मेदारी किरायेदार पर स्थानांतरित हो जाएगी। तत्काल मामले में, हालांकि, मकान मालिक ने प्रारंभिक जिम्मेदारी का निर्वहन नहीं किया और हालांकि इसकी आवश्यकता नहीं थी, फिर भी, किरायेदार ने समझाया कि कैसे अपीलार्थी 2 के पास प्रबंधक के रूप में दुकान का अनुमेय अधिकार था।"

21. जोगिंदर सिंह सोढ़ी बनाम अमर कौर (2005) 1 एस. सी. सी. 31 के मामले में इस अदालत को छूट के विभिन्न पहलुओं पर विचार करने का अवसर मिला। इस न्यायालय के पहले के विभिन्न निर्णयों पर ध्यान देने के बाद, इस न्यायालय ने पैरा 13 से पैरा 17 में कानून को दोहराया, जो निम्नलिखित प्रभाव वाले हैं:

"13. उप-पट्टा के संबंध में, हमारी राय में, कानून अच्छी तरह से तय किया गया है। एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम एस. बी. सरदार रंजीत सिंह के प्रमुख मामले में यह देखा गया है कि मकान मालिक द्वारा उप-पट्टा के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के मुकदमे में, मकान मालिक को प्रमुख साक्ष्य के माध्यम से साबित करना होगा कि (i) किराए की संपत्ति पर किसी तीसरे पक्ष का विशेष कब्जा पाया गया था और (ii) उसके कब्जे का विभाजन मौद्रिक विचार के लिए था।

14. उपरोक्त सिद्धांत को इस न्यायालय द्वारा समय-समय पर दोहराया गया था। शमा प्रशांत राजे बनाम गणपतराव में न्यायालय ने कहा कि उप-पट्टा देने पर, इस प्रस्ताव के साथ कोई विवाद नहीं है कि दो तत्व, अर्थात्, कब्जे और मौद्रिक विचार के साथ अलग होने को स्थापित करना होगा।

15. तत्काल मामले में, किराया नियंत्रक द्वारा तथ्य का एक निष्कर्ष दर्ज किया गया है, जिसकी पुष्टि अपीलिय प्राधिकरण और उच्च न्यायालय द्वारा भी की गई है कि संपत्ति मृतक मुकंद सिंह को दी गई थी और वह किरायेदार था। किरायेदार द्वारा निष्पादित किराया नोट भी इस तथ्य को साबित करता है। किराए के नोट में कहा गया था कि संपत्ति उन्हें उनके व्यवसाय के लिए किराए पर

दी गई थी। किरायेदार ने यह वचन भी दिया था कि वह न तो संपत्ति का कब्जा अलग करेगा और न ही किसी और को उस पर कब्जा करने की अनुमति देगा। एक और निष्कर्ष यह भी दर्ज किया गया कि प्रतिवादी 2, यहाँ अपीलार्थी, संपत्ति के अनन्य कब्जे में पाया गया था। अधिकारियों ने यह भी माना है कि पिता और पुत्र अलग-अलग रह रहे थे। इन तथ्यों के आलोक में, इसलिए, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि यह साबित हो गया था कि किरायेदार ने अपने बेटे के पक्ष में कब्जा छोड़ दिया था, जो अलग रहने के बावजूद अनन्य कब्जे में पाया गया था।

16. हालाँकि, अपीलार्थी के लिए विद्वान वकील का तर्क यह है कि भले ही यह माना जाता है कि उप-पट्टा देने के तत्वों में से एक स्थापित किया गया था, दूसरा घटक, अर्थात् "मौद्रिक विचार" के साथ कब्जे का विभाजन स्थापित नहीं किया गया था। वकील ने आग्रह किया कि अभिलेख पर इस बात का कोई सबूत नहीं है कि प्रत्यर्थी 2 द्वारा प्रत्यर्थी 1 को किसी भी राशि का भुगतान नकद या किसी अन्य रूप में किया गया था। इस तरह के साक्ष्य के अभाव में उप-किरायेदारी को स्थापित नहीं कहा जा सकता है और मकान मालकिन किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश प्राप्त करने की हकदार नहीं थी।

17. हम विवाद की सराहना करने में असमर्थ हैं। जैसा कि इस न्यायालय ने भारत सेल्स लिमिटेड बनाम भारतीय जीवन बीमा निगम में कहा है कि उप-किरायेदारी या उप-किराएदारी तब अस्तित्व में आती है जब किरायेदार किरायेदार के आवास का कब्जा पूरी तरह या आंशिक रूप से छोड़ देता है और किसी अन्य व्यक्ति को उसके अनन्य कब्जे में रखता है। इस प्रक्रिया में, मकान मालिक को घटनास्थल से बाहर रखा जाता है। बल्कि, दृश्य को मकान मालिक के पीछे से लागू किया जाता है, खुले कार्यों को छिपाते हुए और एक ऐसे व्यक्ति को गुप्त रूप से कब्जा हस्तांतरित किया जाता है जो मकान मालिक के लिए पूरी तरह से अजनबी है, इस अर्थ में कि मकान मालिक ने उस व्यक्ति को परिसर नहीं दिया था और न ही उसने किरायेदार के बजाय उस व्यक्ति के कब्जे में प्रवेश करने की अनुमति दी थी या सहमति दी थी, जो अंततः मकान मालिक को बताता है कि जिस किरायेदार को संपत्ति दी गई थी, उसने उस संपत्ति के कब्जे में किसी अन्य व्यक्ति को डाल दिया था। ऐसी स्थिति में, मकान मालिक के लिए, प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा, किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच अनुबंध या समझौते या समझ को साबित करना मुश्किल होगा। मकान मालिक के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा यह साबित करना भी मुश्किल होगा कि जिस व्यक्ति को संपत्ति उप-पट्टे पर दी गई थी, उसने

किरायेदार को मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान किया था। किराए का भुगतान, निस्संदेह, पट्टे या उप-पट्टे का एक आवश्यक तत्व है। इसका भुगतान नकद या किसी प्रकार से किया जा सकता है या भुगतान किया गया हो सकता है या भुगतान करने का वादा किया गया हो सकता है। हो सकता है कि इसका भुगतान एकमुश्त अग्रिम रूप से किया गया हो, जिसमें उस अवधि को शामिल किया गया हो जिसके लिए परिसर किराए पर दिया गया हो या उप-पट्टा दिया गया हो या इसका भुगतान किया गया हो या समय-समय पर भुगतान करने का वादा किया गया हो। चूँकि किराया या मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान गुप्त रूप से किया गया हो सकता है, इसलिए कानून में इस तरह के भुगतान को सकारात्मक साक्ष्य द्वारा साबित करने की आवश्यकता नहीं है और अदालत को मुकदमे में साबित हुए मामले के तथ्यों पर अपना निष्कर्ष निकालने की अनुमति है, जिसमें यह निष्कर्ष निकालने के लिए कि परिसर उप-पट्टा था।

22. महेंद्र साड़ी एम्पोरियम (II) बनाम जी. वी. श्रीनिवास मूर्ति (2005) 1 एस. सी. सी. 481 में तीन न्यायाधीशों की पीठ के पास उप-पट्टा (उप-किरायेदारी) और सबूत के बोझ के सवाल पर विचार करने का अवसर था। पैरा 16 में, न्यायालय ने उप-पट्टा देने की अवधारणा को विस्तृत किया था और निम्नलिखित निर्धारित किया था:

"16. अधिनियम में "सब-लेट" शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है-नया या पुराना। हालांकि, "उप-पट्टा" को परिभाषित करने के लिए "पट्टा" की परिभाषा को उत्परिवर्तित रूप से अपनाया जा सकता है। संपत्ति के मालिक और उसके किरायेदार के बीच जो "पट्टा" होता है, वह तब उप-पट्टा बन जाता है जब किरायेदार के किरायेदार और किरायेदार के बीच प्रवेश किया जाता है, बाद वाला उप-किरायेदार होता है जो मालिक-मकान मालिक होता है। अचल संपत्ति का पट्टा, जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 105 में परिभाषित किया गया है, एक निश्चित समय के लिए दी गई ऐसी संपत्ति का लाभ उठाने के अधिकार का हस्तांतरण है, जो भुगतान किए गए या वादा किए गए मूल्य पर विचार करने के लिए किया जाता है। पट्टे की अवधि के दौरान ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण पट्टे की अवधि के दौरान अन्य सभी के बहिष्कार के लिए किया जाता है। एक उप-पट्टा का अर्थ होगा किरायेदार द्वारा अपने उप-किरायेदार के पक्ष में ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का विभाजन। विभिन्न राज्य विधानमंडलों द्वारा उप-पट्टा देने के आधार पर निष्कासन का प्रावधान करते हुए विभिन्न प्रकार के वाक्यांशों का उपयोग किया जाता है। पुराने अधिनियम की धारा 21 (1) (च) के तहत प्रयुक्त वाक्यांश काफी व्यापक है। यह अपने दायरे में पूरे या परिसर के

हिस्से को उप-पट्टा देने के साथ-साथ किरायेदारी परिसर में पट्टेदार के हित के किसी अन्य तरीके से असाइनमेंट या हस्तांतरण को भी शामिल करता है। किरायेदार और कथित उप-किरायेदार के बीच किए गए लेन-देन या व्यवस्था या समझ की सटीक प्रकृति मकान मालिक की जानकारी में नहीं हो सकती है और ऐसा लेन-देन गैरकानूनी होने के कारण स्पष्ट रूप से गोपनीयता में दर्ज किया जाएगा जिससे मालिक-मकान मालिक को तथ्यों का पता लगाने के साधनों से वंचित कर दिया जाएगा। हालांकि फिर भी, किराया नियंत्रण कानून किरायेदार के लिए सुरक्षात्मक होने के कारण और बेदखली की अनुमति नहीं है, सिवाय इसके कि आधार की उपलब्धता अदालत या नियंत्रक की संतुष्टि के लिए बनाई गई है, जमीन की उपलब्धता साबित करने का बोझ मकान मालिक यानी बेदखल करने वाले पर डाला जाता है। कृष्णवती बनाम हंस राज में एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड में लिए गए विचार को दोहराते हुए। दिल्ली बनाम एस. बी. सरदार रंजीत सिंह इस न्यायालय ने इस तरह से तय किए गए कानून का उल्लेख किया: (एस. सी. सी. पृष्ठ 293, पैरा 6)

"उप-पट्टा साबित करने की जिम्मेदारी मकान मालिक पर है। यदि मकान मालिक प्रथम दृष्टया दिखाता है कि रहने वाला, जो परिसर

के अनन्य कब्जे में था, मूल्यवान विचार के लिए छोड़ दिया जाता है, तो यह किरायेदार पर होगा कि वह सबूत का खंडन करे।

इस प्रकार, उप-पट्टा देने के मामले में, मकान मालिक पर पड़ी जिम्मेदारी इस तथ्य का प्रथम दृष्टया प्रमाण प्रस्तुत करके निर्वहन की जाएगी कि कथित उप-किरायेदार परिसर के अनन्य कब्जे में था या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 105 की भाषा उधार लेने के लिए, ऐसी संपत्ति का आनंद लेने का अधिकार रखता था। सब-लेटिंग की एक धारणा तब उठाई जा सकती है और जब तक इसका खंडन नहीं किया जाता है तब तक यह सबूत के बराबर होगा।

23. इस न्यायालय के निर्णयों से, जैसा कि ऊपर देखा गया है, कानून के निम्नलिखित कथन को निकाला जा सकता है:

(i) मकान मालिक द्वारा किरायेदार को बेदखल करने के मुकदमे में मकान मालिक को उप-पट्टा देने के आधार पर प्रमुख साक्ष्य द्वारा यह साबित करना होगा कि -

(क) किसी तीसरे पक्ष को किराए की संपत्ति के पूरे या कुछ हिस्से पर अनन्य कब्जे में पाया गया था.

(ख) उसके कब्जे का विभाजन मौद्रिक विचार के लिए था।

(ii) उप-पट्टा साबित करने की जिम्मेदारी मकान मालिक पर है और यदि उसने किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में पूरी तरह या आंशिक रूप से अधिकार का विभाजन स्थापित किया है, तो व्याख्या करने की जिम्मेदारी किरायेदार पर स्थानांतरित हो जाएगी।

(iii) यदि किरायेदार का कब्जा पूरी तरह या आंशिक रूप से साबित हो जाता है और लेनदेन के विवरण और उदाहरण स्वीकार्य पाए जाते हैं, तो विशेष रूप से मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में, न्यायालय के लिए यह निष्कर्ष निकालना अस्वीकार्य है कि लेनदेन मौद्रिक विचार के साथ किया गया था। मौद्रिक प्रतिफल का प्रत्यक्ष प्रमाण देना हमेशा संभव नहीं हो सकता है क्योंकि उप-पट्टा का ऐसा लेन-देन मकान मालिक के पीछे किरायेदार और उप-किरायेदार के बीच किया जाता है।

24. प्रत्येक मामले में, उप-पट्टा/उप-किरायेदारी का प्रमाण कानून के मापदंडों पर स्थापित किया जाना चाहिए, जैसा कि उपरोक्त मामलों में निर्धारित किया गया है। क्या, विशेष तथ्यों और परिस्थितियों में मकान मालिक ने उप-किरायेदारी साबित करने के बोझ का सफलतापूर्वक निर्वहन किया है, यह प्रत्येक मामले में अभिवचन और साक्ष्य पर निर्भर करता है?

25. उच्च न्यायालय ने पैरा 24 और पैरा 25 में कहा है कि वर्तमान मामले में यह निवेदन करते हुए कि किरायेदार ने अनन्य अधिकार को पूरी

तरह या आंशिक रूप से अलग कर दिया था, गायब है। उच्च न्यायालय ने पैरा 25 में वाद के पैरा 4 का उल्लेख किया है जो नीचे उद्धृत किया गया है:

"25. वर्तमान मामले में आश्चर्यजनक रूप से मुझे लगता है कि अभिवचन में इस आवश्यक घटक और तथ्य के कथन की कमी है। अभियोग की प्रति स्थगन आवेदन के समर्थन में दायर हलफनामे का अनुलग्नक-1 है (इसके बाद "हलफनामा" के रूप में संदर्भित)। उप-लेटिंग के संबंध में एकमात्र कथन पैरा 4 में निहित है जो नीचे दिया गया है:

"4. कि मृतक प्रतिवादी नं 1 और प्रतिवादी सं 2 इसके अलावा मोहम्मद जफर के बेटे श्री मोहम्मद ऐजाज़ को दुकान के एक हिस्से के वादी की सहमति के बिना उसके उप-किरायेदार के रूप में भुगतान नहीं किया गया और रु 50 प्रति दिन उससे किराए के रूप में और इस तरह प्रतिवादियों ने दुकान के एक हिस्से को उक्त एजाज़ अहमद को उप-किराए पर दिया है जो उस पर घड़ी की मरम्मत का व्यवसाय कर रहा है।

26. जब अपीलार्थी ने दलील दी कि किरायेदार ने एक मोहम्मद एजाज़ रु 50/- प्रति दिन प्रतिष्ठान के एक हिस्से में रहने की अनुमति दी थी और, हम यह देखने में विफल रहते हैं कि यह कैसे कहा जा सकता है

कि पूरी तरह से या आंशिक रूप से कब्जे के विभाजन का कोई अनुरोध नहीं था। अपीलार्थी ने आगे स्पष्ट रूप से अनुरोध किया है कि एजाज घड़ियों की मरम्मत का व्यवसाय कर रहा था, विशेष रूप से, जब प्रतिवादी-किरायेदार ने खुद स्वीकार किया कि मोहम्मद एजाज दुकान में काम कर रहा था, तो उच्च न्यायालय द्वारा पाए गए कब्जे के विभाजन की अभिवचन की कमी गलत है।

27. ट्रायल कोर्ट ने पी. डब्ल्यू. 1 के बयान का उल्लेख किया था जैसा कि ऊपर निकाला गया था, जिसने उल्लेख किया था और साबित किया था कि मोहम्मद एजाज ने संगीत प्रणालियों और घड़ियों की मरम्मत का काम किया था और रुपये 50 प्रति दिन की दर से भुगतान कर रहा था। इस प्रकार, यह अभिवचन करने की सामग्री कि किरायेदार ने दुकान के कब्जे को आंशिक रूप से अलग कर दिया था, पूरी तरह से साबित हो गया है और उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए गलती की है कि इस आशय का कोई अभिवचन नहीं है।

28. उच्च न्यायालय ने पैरा 29 में आगे कहा है कि निचली अदालत ने कहीं भी इस निष्कर्ष को दर्ज नहीं किया था कि मोहम्मद एजाज का पूरी तरह या आंशिक रूप से किरायेदार आवास पर अनन्य नियंत्रण या कब्जा था।

29. हमने निचली अदालत के आदेश को ध्यान से देखा है। पेपर बुक के पेज 56 पर ट्रायल कोर्ट ने नीचे कहा था:

" ...यह स्पष्ट रूप से साबित हुआ है कि मोहम्मद इजाज का दुकान पर आंशिक कब्जा था। प्रतिवादी यह साबित करने में असफल रहे कि वह एक नौकर था। अपीलकर्ता के गवाहों ने विशेष रूप से कहा था कि मोहम्मद इजाज को दर पर उप-किरायेदार के रूप में रखा गया था 50/- रुपये प्रति दिन। मेरी राय में, चूंकि मोहम्मद इजाज ने स्वीकार किया कि वह विवादित दुकान के बाहर बैठकर घड़ियों की मरम्मत का काम करता था, इसलिए, यह निष्कर्ष निश्चित रूप से निकाला जाएगा कि वह प्रतिवादी को कुछ भुगतान कर रहा होगा। इसके बदले। इस प्रकार, अपीलकर्ता के गवाहों का यह कथन कि मोहम्मद इजाज प्रतिवादी को 50 रुपये प्रति दिन की दर से कुछ भुगतान कर रहा था, स्वीकार्य है।"

इस प्रकार उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए उपरोक्त दो कारणों को कायम नहीं रखा जा सकता है।

30. एक और कारण है जिसके कारण उच्च न्यायालय के फैसले में हस्तक्षेप किया जाना चाहिए। उच्च न्यायालय 'अधिनियम 1887' की धारा 25 के तहत एक संशोधन की सुनवाई कर रहा था। हरि शंकर और अन्य बनाम राव गिरधारी लाल चौधरी, ए. आई. आर. 1963 एस. सी. 698 में

इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए आई 'अधिनियम 1887' की धारा 25 का क्या दायरा है, जहां इस न्यायालय ने पैरा 9 में निम्नलिखित निर्धारित किया है:

"9. हम जिस धारा से निपट रहे हैं, वह लगभग प्रांतीय लघु कारण न्यायालय अधिनियम की धारा 25 के समान है। उस धारा पर उच्च न्यायालयों द्वारा कई मामलों में विचार किया गया है और विभिन्न व्याख्याएँ दी गई हैं। कहा जाता है कि यह जिन शक्तियों को प्रदान करता है, वे एक छोर से इस दृष्टिकोण के साथ शुरू होती हैं कि इसके तहत केवल कानून की महत्वपूर्ण त्रुटियों को ठीक किया जा सकता है, और दूसरी ओर, हस्तक्षेप की शक्ति के साथ समाप्त होता है, जो एक अपील की तुलना में थोड़ा बेहतर है। उन मामलों पर चर्चा करना व्यर्थ है जिनमें से कुछ में अवलोकन शायद कुछ असामान्य तथ्यों की मजबूरी में किए गए थे। यह कहना पर्याप्त है कि हम मानते हैं कि ऐसे खंडों के अर्थ की सबसे सटीक व्याख्या बेल एंड कंपनी में ब्यूमोंट, सी. जे. (जैसा कि वे तब थे) की है। लिमिटेड बनाम वामन हेमराज जहाँ विद्वान मुख्य न्यायाधीश ने प्रांतीय लघु कारण न्यायालय अधिनियम की धारा 25 पर विचार करते हुए कहा:

"धारा 25 का उद्देश्य उच्च न्यायालय को यह देखने में सक्षम बनाना है कि न्याय की कोई विफलता नहीं हुई है, कि निर्णय कानून के अनुसार दिया गया था। इस धारा में उन मामलों की गणना नहीं की गई है जिनमें न्यायालय संशोधन में हस्तक्षेप कर सकता है, जैसा कि सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 करती है, और मैं निश्चित रूप से उन परिस्थितियों की एक विस्तृत परिभाषा का प्रयास करने का प्रस्ताव नहीं करता हूँ जो इस तरह के हस्तक्षेप को उचित ठहरा सकती हैं; लेकिन जो उदाहरण आसानी से दिमाग में आते हैं वे ऐसे मामले हैं जिनमें आदेश देने वाले न्यायालय की कोई अधिकारिता नहीं थी या जिनमें न्यायालय ने अपने निर्णय को उन साक्ष्यों पर आधारित किया है जिन्हें स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए था, या ऐसे मामले जहां असफल पक्ष को सुनवाई का उचित अवसर नहीं दिया गया है, या सबूत का बोझ गलत कंधों पर डाल दिया गया है। जहाँ भी अदालत इस निष्कर्ष पर पहुँचती है कि असफल पक्ष पर कानून के अनुसार उचित मुकदमा नहीं चला है, तब अदालत हस्तक्षेप कर सकती है। लेकिन, मेरी राय में, न्यायालय को केवल इसलिए हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए क्योंकि वह सोचता है कि संभवतः मामले की सुनवाई करने वाले न्यायाधीश एक ऐसे निष्कर्ष पर पहुंचे होंगे जिस पर उच्च

न्यायालय नहीं पहुंचा होगा। इस अवलोकन में हमारी पूरी सहमति है। "

31. इसके अलावा मुंद्री लाल बनाम सुशीला रानी (श्रीमती) और एक अन्य, (2007) 8 एस. सी. सी. 609 में, जो 1972 के अधिनियम 13 से उत्पन्न एक मामला था और 'अधिनियम 1887' की धारा 25 के तहत एक पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार था। पैरा 22 और 23 में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि प्रांतीय लघु कारण न्यायालय अधिनियम की धारा 25 के तहत अधिकार क्षेत्र सी. पी. सी. की धारा 115 से अधिक व्यापक है। यह भी माना जाता है कि साक्ष्य की सराहना के आधार पर तथ्य के शुद्ध निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है, लेकिन ऐसी कई परिस्थितियां हैं जिनमें पुनरीक्षण न्यायालय तथ्य के निष्कर्ष में हस्तक्षेप कर सकता है। पैरा 22 और 23 में निम्नलिखित कहा गया है:

"22. इस बात में कोई संदेह नहीं हो सकता कि प्रांतीय लघु कारण न्यायालय अधिनियम की धारा 25 के तहत उच्च न्यायालय का पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 115 से अधिक व्यापक है। लेकिन यह तथ्य कि एक पुनरीक्षण कानून द्वारा प्रदान किया गया है, न कि एक अपील, स्वयं इस तथ्य का संकेत है कि सामान्य रूप से पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग केवल

तभी किया जा सकता है जब कानून का कोई प्रश्न उत्पन्न होता है।

23. हालाँकि, हमारा यह कहना नहीं है कि किसी भी परिस्थिति में तथ्य की खोज में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है। यद्यपि साक्ष्य के मूल्यांकन के आधार पर तथ्य के शुद्ध निष्कर्ष में हस्तक्षेप नहीं किया जा सकता है, लेकिन यदि इस तरह के निष्कर्ष पर अप्रासंगिक कारकों को ध्यान में रखते हुए पहुंचा गया है या इसके लिए प्रासंगिक तथ्य की अनदेखी की गई है, तो पुनरीक्षण न्यायालय के पास तथ्य के निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने के लिए आवश्यक अधिकार क्षेत्र होगा। अधिनियम की धारा 2 (2) के प्रावधानों की प्रयोज्यता में उस अर्थ में कानून और तथ्य के मिश्रित प्रश्न का निर्धारण शामिल हो सकता है।

32. वर्तमान मामला ऐसा नहीं है जिसमें ट्रायल कोर्ट ने किसी भी अप्रासंगिक कारक पर विचार किया हो या किसी भी प्रासंगिक कारक की अनदेखी की हो। यह ध्यान दिया जा सकता है कि निचली अदालत ने यह भी कहा था कि हालाँकि प्रतिवादियों-किरायेदारों ने दावा किया था कि मोहम्मद एजाज उनका कर्मचारी था, लेकिन उन्होंने इसे साबित करने के लिए कोई सबूत रिकॉर्ड पर नहीं लाया था। मोहम्मद एजाज के नाम की सूचना का आवश्यक प्रमाण नहीं दिया गया था, जैसा कि यूपी दुकानें और

वाणिज्यिक प्रतिष्ठान अधिनियम 1962 के वैधानिक प्रावधानों द्वारा आवश्यक था।

33. उत्तर प्रदेश दूकान और वाणिज्य प्रशासन अधिनियम, 1962 और यू. पी. दूकान और वाणिज्य प्रशासन नियमावली, 1963 के वैधानिक प्रावधानों पर गौर करना प्रासंगिक है। धारा 4-बी के अनुसार किसी दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान का प्रत्येक मालिक ऐसा व्यवसाय शुरू होने के तीन महीने के भीतर या उत्तर प्रदेश दूकान और वाणिज्य प्रशासन (संशोधन) अधिनियम 1976 के शुरू होने के तीन महीने के भीतर, जो भी बाद में मुख्य निरीक्षक को अपनी दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के पंजीकरण के लिए आवेदन करता है। धारा 4-बी नीचे उद्धृत की गई है:

4-बी.पंजीकरण.-(1) किसी दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के प्रत्येक मालिक को ऐसे व्यवसाय के शुरू होने के तीन महीने के भीतर या उत्तर प्रदेश दुकान और वाणिज्य अधिष्ठान के शुरू होने के तीन महीने के भीतर (संशोधन) अधिनियम, 1976, जो भी बाद में हो, अपनी दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के पंजीकरण के लिए मुख्य निरीक्षक को आवेदन करें।

(2) उप-धारा (1) के तहत पंजीकरण के लिए प्रत्येक आवेदन ऐसे प्रपत्र में होगा और उसके साथ ऐसे शुल्क होंगे जो निर्धारित किए जाएं।

(3) मुख्य निरीक्षक, यह संतुष्ट होने पर कि निर्धारित शुल्क जमा कर दिया गया है, धारा 4-ए के तहत बनाए गए रजिस्टर में दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान को पंजीकृत करेगा और मालिक को ऐसे प्रपत्र और उस तरीके से पंजीकरण का प्रमाण पत्र जारी करेगा, जो निर्धारित किया जाए।

34. नियम, 1963 तंत्र और आवश्यक विवरण प्रदान करता है जिन्हें अधिनियम के तहत पंजीकरण के लिए मालिक द्वारा भेजा जाना आवश्यक है। नियम 2 ए (2) में अपनी दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के पंजीकरण के लिए संबंधित निरीक्षक को फॉर्म 'एल' में आवेदन करने का प्रावधान है।

35. नियम 2-ए उप-नियम (2) जिसमें फॉर्म 'एल' में आवेदन करने की आवश्यकता होती है, निम्नानुसार है:

"धारा 2 ए- दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के संबंधित निरीक्षक द्वारा रखे जाने वाले रजिस्टर का प्रपत्र और उनके पंजीकरण और इसकी वैधता के लिए शुल्क

(1).....

(2) प्रत्येक दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान का मालिक उक्त अधिनियम की धारा 4-बी की उप-धारा (1) में निर्दिष्ट अवधि के भीतर अपनी दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के पंजीकरण के लिए संबंधित निरीक्षक को प्रपत्र "एल" में आवेदन करेगा। आवेदन पर मालिक द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे और इसके साथ नीचे निर्दिष्ट पंजीकरण शुल्क के भुगतान के प्रमाण में संबंधित निरीक्षक के पक्ष में एक ट्रेजरी चालान/बैंक ड्राफ्ट (क्रॉस) होगा। देय शुल्क की राशि तय करने के लिए वित्तीय वर्ष के दौरान किसी भी दिन दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान में कार्यरत कर्मचारियों की अधिकतम संख्या, जिसके संबंध में पंजीकरण की मांग की गई है, को ध्यान में रखा जाएगा।

36. प्रपत्र 'एल' नियम, 1963 का एक हिस्सा है, जिसका कॉलम 9

इस प्रकार है:

"9. कर्मचारियों के नाम

(1) प्रबंधकीय, गोपनीय और पर्यवेक्षी क्षमता में।

(2) कर्मचारियों की कुल संख्या।

37. अधिनियम की धारा 33 में प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति, जो धारा 20 की उप-धारा (1) के अलावा इस अधिनियम या उसके तहत बनाए

गए नियमों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है या उसका पालन करने में विफल रहता है, वह इस अधिनियम के तहत अपराध का दोषी होगा। इस प्रकार, अधिनियम, 1962 के तहत पंजीकरण एक अनिवार्य आवश्यकता है और पंजीकरण के लिए जमा किए जाने वाले प्रपत्र में दुकान के कर्मचारी का नाम उल्लेख करना होगा। नियम 2-ए उप-नियम (1) आगे आदेश देता है कि मालिक दुकान या वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के नाम और पते, कर्मचारियों के नाम या नाम में किसी भी बदलाव या कर्मचारियों की संख्या में किसी भी बदलाव के बारे में 15 दिनों के भीतर संबंधित निरीक्षक को फॉर्म 'एन' में सूचित करेगा।

38. ट्रायल कोर्ट ने कहा है कि किरायेदार द्वारा यह साबित करने के लिए कोई दस्तावेज पेश नहीं किया गया है कि मोहम्मद एजाज का नाम दुकान के कर्मचारी के रूप में सूचित किया गया है जो उपरोक्त वैधानिक आवश्यकता के अनुसार आवश्यक है। निचली अदालत ने किरायेदार के खिलाफ इस प्रभाव का प्रतिकूल निष्कर्ष निकालने में कोई त्रुटि नहीं की कि मोहम्मद एजाज किरायेदार का कर्मचारी नहीं था, क्योंकि किसी भी प्रासंगिक दस्तावेज को पेश नहीं किया जा सकता था जो किरायेदार द्वारा पेश किया जा सकता था यदि मोहम्मद एजाज दुकान का कर्मचारी होता।

39. उपरोक्त कारण भी एक वैध विचार था जिस पर विचारण न्यायालय ने अपना निर्णय आधारित किया। हमारा विचार है कि उच्च

न्यायालय के फैसले को दरकिनार किया जाना चाहिए और न्यायाधीश लघु कारण न्यायालय के दिनांकित 21.2.2013 के फैसले को बहाल किया जाना चाहिए।

40. उत्तरदाताओं के विद्वान वकील ने अंत में प्रार्थना की कि दुकान प्रतिवादी-उत्तरदाताओं के साथ होने के कारण, जो काफी लंबे समय से व्यवसाय कर रहे हैं, उत्तरदाताओं को परिसर खाली करने के लिए एक वर्ष का समय दिया जाए। हम प्रत्यर्थियों के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील की उपरोक्त प्रार्थना को स्वीकार करते हैं और हम यह प्रावधान करते हैं कि आज से चार सप्ताह के भीतर विचारण न्यायालय के समक्ष प्रत्यर्थियों द्वारा आवश्यक वचन पत्र दायर किए जाने पर, किरायेदारों को इस तारीख से एक वर्ष की अवधि के लिए कब्जे में रहने की अनुमति दी जाएगी।

41. तदनुसार अपील की अनुमति दी जाती है।

अपील की अनुमति दी गयी ।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" की सहायता से अनुवादक हेमंत सोनी 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 व्यवहारिक एवं आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और क्रियान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा ।