



प्रकाशन हेतु अनुमोदित

एकल पीठ

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय बिलासपुरद्वितीय अपील संख्या 529/2004अपीलार्थी / प्रतिवादी

1. रियाज अहमद सिद्दीकी पिता नियाज अहमद सिद्दीकी उम्र लगभग 32 वर्ष व्यवसाय बी बिजनेस निवासी पारा दण्ड अम्बिकापुर तहसील अम्बिकापुर जिला सरगुजा (छ.ग.)

बनामप्रत्यर्थीगण / वादीगण

1. श्रीमती प्रतिभा देवी सिन्हा, पति स्व. उमा शंकर प्रसाद सिन्हा, उम्र लगभग 55 वर्ष,
2. मधुर श्याम सिन्हा, पिता स्व. उमा शंकर प्रसाद सिन्हा, उम्र लगभग 35 वर्ष।
3. मंजुल श्याम सिन्हा, पिता स्व. श्री विजय शंकर सिन्हा, उम्र लगभग 35 वर्ष

(सभी देवीगंज रोड अंबिकापुर जिला सरगुजा (छ.ग.) के निवासी हैं)

प्रतिवादी

4. मो. नसीम, पिता मो. नजीर, उम्र लगभग 42 वर्ष, टेलरिंग शॉप (नटराज टेलर) देवीगंज रोड, अंबिकापुर, जिला: सरगुजा (छ.ग.)

भारतीय दंड संहिता की धारा 100 के तहत अपील का ज्ञापननागरिक प्रक्रिया 1908

अपील का मूल्यांकन रु. 3,600.00 अधीनस्थ न्यायालय के अनुसार 360.00 रुपये न्यायालय शुल्क लगाई गई।



2005:CGHC 5084

अपीलार्थी की ओर से विद्वान अधिवक्ता श्री वी.के.पाण्डेय। कैविएटर्स के लिए श्री मनोज परांजपे।

ग्राह्यता के प्रश्न पर सुनवाई हुई।

यह द्वितीय अपील अपीलार्थी/प्रतिवादी द्वारा प्रथम अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, अंबिकापुर द्वारा दिनांक 12/10/2004 को पारित निर्णय और अज्ञाप्ति के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है, जिसमें व्यवहार वाद संख्या 24/01/2002 में सिविल न्यायाधीश वर्ग 1, अंबिकापुर द्वारा पारित दिनांक 26/04/2003 के निर्णय और अज्ञाप्ति की पुष्टि की गई है। विचारण न्यायालय ने वादी द्वारा बेदखली के लिए दायर किए गए वाद को इस आधार पर अस्वीकार कर दिया था कि मूल किराएदार ने छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम की धारा 12 (1) (ख) के अनुसार मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना उप भाडेदार को रखा था, जिसे बाद में प्रथम अपीलीय न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय द्वारा पुष्टि की थी।

विचारण न्यायालय में वादी का मामला यह था कि वादी, स्वर्गीय श्रीमती कल्लसो देवी और प्रतिवादी संख्या 3 ने 250 रुपये मासिक किराए पर वादी परिसर को इस आधार पर किराए पर दिया था, इस आधार पर कि वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच 30/09/1987 को किरायेदारी का एक करार हुआ था। परिसर को प्रतिवादी संख्या 1 ने कपड़ों के व्यवसाय के प्रयोजन से किराए पर लिया था। हालांकि, अप्रैल 1993 के महीने में, अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 2 ने एक हेयर कटिंग सैलून खोला और जांच करने पर पता चला कि प्रतिवादी संख्या 1 प्रतिवादी क्रमांक 2 को उप भाडे पर रखा गया था ने इसमें शामिल किया इसके बाद दोनों प्रतिवादियों को दिनांक 07/04/93 का पंजीकृत विधिक सूचना पत्र भेजा गया। हालांकि, उक्त सूचना का जवाब देने के बजाय प्रतिवादी क्रमांक 2 ने परिसर से जबरन बेदखली के खिलाफ शाश्वत निषेधाज्ञा की प्रार्थना करते हुए द्वितीय अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, अंबिकापुर के समक्ष वादी के खिलाफ व्यवहार वाद पेश किया। यह भी आरोप लगाया गया कि प्रतिवादी द्वारा जनवरी 1993 से परिसर का किराया नहीं दिया गया है। संयुक्त लिखित बयान में प्रतिवादी का अभिवचन था कि वादी क्रमांक 2 और प्रतिवादी क्रमांक 1 के बीच निष्पादित इस करार की शर्तों के अनुसार, प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा 30/09/90 को परिसर खाली कर दिया गया था और वादग्रस्त मकान का खाली कब्जा वादी को सौंप दिया गया था और उसके बाद मौखिक करार के अनुसार इसे



2005:CGHC 5084

किराए पर दे दिया गया था। विधिक सूचना पत्र की तामील से इनकार कर दिया गया था और कहा गया था कि प्रतिवादी क्रमांक 2 द्वारा जबरन बेदखली के खिलाफ व्यवहार वाद प्रस्तुत किया गया था जो न्यायालय द्वारा निरस्त कर दिया गया था हालांकि, प्रतिवादी संख्या 2 ने उच्च न्यायालय में अपील दायर की और वह अभी भी लंबित है। वाद के लंबित रहने के दौरान वादी संख्या 1 कैलासो देवी की मृत्यु हो गई और उसके स्थान पर प्रतिवादी 1 और 2 को प्रतिस्थापित किया गया। प्रतिवादियों ने यह भी आपत्ति जताई कि वादी संख्या 1, कैलासो देवी की मृत्यु के बाद, उनके सभी विधिक उत्तराधिकारियों को विहित अवधि के भीतर अभिलेख पर नहीं लाया गया है और इसलिए, वाद पोषणीय नहीं है। किराए का भुगतान नहीं कि या जाने वाले तथ्य से भी इनकार किया गया और कहा गया कि प्रतिवादियों द्वारा नियमित रूप से किराया अदा किया जा रहा था और कुछ भी किराया बकाया नहीं था।

विद्वान विचारण न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय द्वारा वाद को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि वाद परिसर प्रतिवादी क्रमांक 1 द्वारा अपीलार्थी/प्रतिवादी क्रमांक 2 को उप-भाडेदार पर दिया गया था तथा वादीगण और अपीलार्थी/प्रतिवादी क्रमांक 2 के बीच किराएदार परिसर के संबंध में किरायेदारी का कोई मौखिक करार नहीं था और वादीगण उक्त परिसर के खाली कब्जे के हकदार थे। हालांकि, वादीगण का यह दावा कि फरवरी 1993 से किराया नहीं दिया गया है, साबित न होने के कारण अस्वीकर कर दिया गया। विचारण न्यायालय के उपरोक्त निर्णय की पुष्टि बाद में प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी आक्षेपित निर्णय द्वारा की कि छत्तीसगढ़ स्थान नियंत्रण अधिनियम (जिसे सुविधा के लिए अधिनियम कहा जाएगा) की धारा 12 (1) (ख) के तहत प्रत्यर्थी क्रमांक 1, 2 और 3 के पक्ष में वाद स्वीकार किया गया था।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने मुख्य रूप से निम्नलिखित आधारों पर आक्षेपित निर्णय और आज्ञा को चुनौती दिया:

- I. अधिनियम की धारा 12 के अनुसार मांग सूचना अपीलार्थी को नहीं भेजा गया है;
- II. स्वर्गीय कैलासो बाई, वादी संख्या 1 की मृत्यु के बाद, उसके सभी विधिक उत्तराधिकारियों को अभिलेख पर नहीं लाया गया;



2005:CGHC 5084

- III. वादी द्वारा अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 2 को वाद परिसर किराये पर दिया गया था और विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष कि प्रतिवादी संख्या 1 ने प्रतिवादी संख्या 2 को उप-किराएदार के रूप में शामिल किया था, अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री के विपरीत है।

मेरी राय में, उप-किराये के संबंध में विधि सुस्थापित है जैसा कि एसोसिएटेड होटल ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम एसबी सरदार रणजीत सिंह के प्रमुख मामले में देखा गया है, जो एआईआर 1968 एससी 933 में प्रकाशित किया गया है, जहां यह अभिनिर्धारित किया गया है कि उप-किराये के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा दायर वाद में, मकान मालिक को प्रमुख साक्ष्य प्रस्तुत करके द्वारा यह साबित करना होगा कि (1) एक तीसरे पक्ष के पास किराए की संपत्ति का एकमात्र कब्जा पाया गया था, और (ii) कब्जे का हिस्सा मौद्रिक प्रतिफल के लिए था।

सर्वोच्च न्यायालय द्वारा समय-समय पर उपरोक्त सिद्धांत को दोहराया गया। शमा प्रसाद राजे बनाम गणपत राव के मामले में जो (2000) 7 एससीसी 522 में प्रकाशित किया गया। वर्तमान मामले में यह विवादित नहीं है कि प्रतिवादी संख्या 1 वादी का किरायेदार था। प्रदर्श पी-1 के करार को भी स्वीकार किया है। उक्त करार के खंड 4 के अनुसार किरायेदार किसी को भी उप किरायेदार नहीं रखेगा और न ही वह किराया वाले परिसर का कब्जा किसी अन्य व्यक्ति को सौंपेगा। यह भी विवाद में नहीं है कि वर्तमान अपीलार्थी को प्रश्नगत संपत्ति का अनन्य कब्जा मिला था। अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 2 का यह बचाव कि वह किरायेदारी के मौखिक करार के आधार पर किरायेदार की हैसियत से किराएदार परिसर का कब्जा रखता था, को दोनो अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा साबित नहीं किया गया क्योंकि इस तथ्य को साबित करने का भार प्रतिवादी संख्या 2 पर था। हालांकि, अधीनस्थ न्यायालय ब.सा.-1 और ब.सा.-2 के साक्ष्य का गंभीरता से विश्लेषण करने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंची कि प्रतिवादी मौखिक किरायेदारी साबित करने में विफल रहा है। प्रतिवादी संख्या 1 ने यह भी आधार लिया है कि उक्त परिसर उसके द्वारा समर्पण किया गया था और उसके बाद इसे वादी द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 को दे दिया गया



2005:CGHC 5084

था। लेकिन इस संबंध में कोई भी दस्तावेज प्रतिवादी संख्या 1 या प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दाखिल नहीं किया गया है। यहां तक कि विचारण न्यायालय ने किसी भी प्रतिवादियों को परीक्षण नहीं किया है

इन परिस्थितियों में इस संबंध में यह निष्कर्ष देना कि प्रतिवादी संख्या 2 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा उप किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था, किसी प्रकार के हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। एक बार यदि यह निष्कर्ष दे दिया गया है कि प्रतिवादी संख्या 2 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा उप किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था, तो उस मामले में वादी/प्रतिवादी 1 से 3 और अपीलार्थी/प्रतिवादी संख्या 2 के बीच अनुबंध की कोई गोपनीयता नहीं थी और इसलिए, किरायेदार की यह आपत्ति कि उसे अधिनियम की धारा 12 के अनुसार विधिक सूचना पत्र नहीं दिया गया था, कोई आधार नहीं रखती...

सर्वोच्च न्यायालय ने राजबीर कौर बनाम एस. चोसेन एंड कंपनी के मामले में जो (1989) 1 एससीसी 19 में प्रकाशित की गई और भारत सेल्स लिमिटेड बनाम एलआईसी ऑफ इंडिया के मामले में जो (1998) 3 एससीसी 1 में प्रकाशित की गई, यह अभिनिर्धारित किया गया है कि उप किरायेदारी या उप किराये पर देना तब अस्तित्व में आता है जब किरायेदार किराए के आवास का पूर्ण या आंशिक रूप से कब्जा छोड़ देता है और किसी अन्य व्यक्ति को उस पर विशेष कब्जा दे देता है। यह व्यवस्था स्पष्ट रूप से किरायेदार और उस व्यक्ति के बीच आपसी करार या समझ के तहत होती है जिसे कब्जा दिया जाता है। इस प्रक्रिया में, मकान मालिक को इस घटना से दूर रखा जाता है। बल्कि, यह घटना मकान मालिक की पीठ पीछे होती है, जिसमें प्रत्यक्ष कृत्यों को छिपाया जाता है और एक ऐसे व्यक्ति को गुप्त रूप से कब्जा सौंप दिया जाता है जो मकान मालिक के लिए बिलकुल अजनबी है, इस अर्थ में कि मकान मालिक ने उस व्यक्ति को परिसर नहीं दिया था या किराएदार के बजाय उस व्यक्ति को कब्जा देने की अनुमति दी थी या सहमति दी थी, जो अंततः मकान मालिक को यह बताता है कि जिस किराएदार को संपत्ति किराए पर दी गई थी, उसने किसी अन्य व्यक्ति को उस संपत्ति पर कब्जा दे दिया है। ऐसी स्थिति में, मकान मालिक के लिए सीधे सबूतों के ज़रिए किराएदार और उप-किराएदार के बीच हुए करार या समझ के अनुबंध को साबित करना मुश्किल होगा। मकान मालिक के लिए सीधे सबूतों के ज़रिए यह



2005:CGHC 5084

साबित करना भी मुश्किल होगा कि जिस व्यक्ति को संपत्ति उप-किराए पर दी गई थी, उसने किराएदार को मौद्रिक प्रतिफल दिया था। किराए का भुगतान, निस्संदेह, पट्टे या उप-पट्टे का एक अनिवार्य तत्व है। इसे नकद या वस्तु के रूप में भुगतान किया जा सकता है या भुगतान किया जा सकता है या भुगतान करने का वादा किया जा सकता है। यह उस अवधि को कवर करने के लिए अग्रिम रूप से एकमुश्त भुगतान किया जा सकता है जिसके लिए परिसर को किराए पर दिया गया है या उप-किराए पर दिया गया है या इसे समय-समय पर भुगतान किया गया है या भुगतान करने का वादा किया गया है। चूंकि किराए या मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान गुप्त रूप से किया गया हो सकता है, इसलिए विधि में ऐसे भुगतान को सकारात्मक साक्ष्य द्वारा साबित करने की आवश्यकता नहीं है और न्यायालय को वाद में साबित किए गए मामले के तथ्यों के आधार पर अपना निष्कर्ष निकालने की अनुमति है, जिसमें अनन्य कब्जे को सौंपा जाना भी शामिल है, ताकि यह अनुमान लगाया जा सके कि परिसर को उप-किराए पर दिया गया था।

- उपर्युक्त मामलों में यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि उप-किराए के संबंध में सबूत का भार यद्यपि वादी पर है, लेकिन एक बार जब वादी यह साबित करने में सफल हो जाता है कि उप-किराएदार का किराएदार परिसर पर एकमात्र कब्जा है, तो यह साबित करने का भार उप-किराएदार पर आ जाता है कि वह उप-किराएदार नहीं है, बल्कि उसे मूल भू-स्वामी द्वारा किराएदार के रूप में शामिल किया गया है और जैसा कि पहले ही ऊपर चर्चा की गई है, इस मामले में उप-किराएदार किरायेदारी के मौखिक करार को साबित करने में विफल रहा है।
- अपीलार्थी और कैविएटर के अधिवक्ताओं की दलीलें सुनने और अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री को देखने के बाद, मैं इस राय पर पहुंचा हूं कि विद्वान विचरण न्यायालय द्वारा पारित और बाद में प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा संपुष्ट किए गए आक्षेपित निर्णय और आज्ञा में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है। चूंकि वर्तमान मामले में विधि का कोई सारवान प्रश्न शामिल नहीं है।

तदनुसार, उपर्युक्त कारणों से अपील में कोई सार नहीं होने के कारण यह निरस्त किये जाने योग्य है और तदनुसार निरस्त किया है।



2005:CGHC 5084

हालाँकि, वाद-व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जा रहा है।

परिणामस्वरूप, एमसीपी संख्या 1582/2004 और आईए संख्या 3293/2004 भी निराकृत हो जाता है।

सही/-

धीरेन्द्र मिश्रा

न्यायाधीश

अस्वीकरण: हिन्दी भाषा में निर्णय का अनुवाद पक्षकारों के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा । समस्त कार्यालयीन एवं व्यवहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेजी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

