प्रकाशन हेतु अनुमोदित

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय अपील क्रमांक 66/2005

श्रीमती प्रीति दुबे, पति श्री प्रदीप दुबे, उम्र लगभग 35 वर्ष,

निवासी – कंकाली अस्पताल के सामने, तात्यापारा, रायपुर (छत्तीसगढ़)

----- अपीलार्थी/ प्रतिवादी क्रमांक 1

बनाम

1. प्रमोद कुमार अग्रवाल, उम्र लगभग 50 वर्ष, पिता स्वर्गीय श्री कृष्ण सेवक अग्रवाल, निवासी – कृष्णा भवन, तमेरपारा, दुर्ग, जिला दुर्ग (छ.ग.)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

----- प्रत्यर्थी/ वादी

2. सुभाष इनामदार, उम्र लगभग 55 वर्ष, पिता श्री हरिभाऊ इनामदार, निवासी–प्रसाधन ब्यूटीपार्लर, फ्लैट क्रमांक–1, कमला सदन, कंकाली अस्पताल के सामने, तात्यापारा, रायपुर (छ.ग.)।

----- प्रत्यर्थी/ प्रतिवादी क्रमांक–2

<u>द्वितीय अपील अंतर्गत धारा 100 व्यवहार प्रक्रिया सहिंता</u>

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय अपील क्रमांक 66/2005

श्रीमती प्रीति दुबे

बनाम

प्रमोद कुमार अग्रवाल

दिनांक 25.04.2005 को निर्णय के लिए सूचीबद्ध किया जाए।

सही/—

सुनील कुमार सिन्हा

न्यायाधीश

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय, बिलासपुर

द्वितीय अपील क्रमांक 66/2005

श्रीमती प्रीति दुबे

बनाम

प्रमोद कुमार अग्रवाल

अपीलार्थी की ओर से : श्री आनंद कुमार तिवारी, अधिवक्ता।

प्रत्यर्थी क्रमांक 1 की ओर से : श्री मलय कुमार भादुड़ी, अधिवक्ता।

कैविएट याचिका क्रमांक 10/2005 में : कोई नहीं।

प्रत्यर्थी क्रमांक 2 की ओर से

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

निर्णय

(25.04.2005)

सुनील कुमार सिन्हा, न्यायाधीश

1. सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत यह अपील जिला न्यायाधीश, रायपुर (छ.ग.) द्वारा व्यवहार अपील क्रमांक 11–अ/2003 में दिनांक 20.12.2004 को पारित निर्णय एवं आज्ञप्ति के विरुद्ध प्रस्तुत की गई है, जो कि प्रथम व्यवहार न्यायाधीश, वर्ग–I, रायपुर (छ.ग.) के न्यायालय के तृतीय अतिरिक्त न्यायाधीश द्वारा व्यवहार वाद क्रमांक 132–ए/2002 में दिनांक 01.02.2003 को पारित निर्णय एवं आज्ञप्ति से उद्भूत हुई है।

2. संक्षेप में तथ्य यह है कि वादी प्रमोद कुमार अग्रवाल ने कमला सदन परिसर, ब्राह्मणपारा, रायपुर में स्थित एक भवन फ्लैट क्रमांक–1 जिसे किराए पर दिया गया के संबंध में बेदखली के लिए एक व्यवहार वाद प्रस्तुत किया था। वादी ने वाद पत्र में अभिवचन किया है कि यह भवन लिखित करार (प्रदर्श–पी/1) के अंतर्गत आवासीय प्रयोजनों के लिए प्रतिवादी क्रमांक–1 को मासिक

किराए पर दिया गया था। इसका उपयोग आवासीय प्रयोजनों के लिए किया जा रहा था। हालांकि, वर्ष 1995 में प्रतिवादी क्रमांक–1 की पत्नी ने उक्त परिसर के एक हिस्से में सौंदर्य प्रसाधन का काम शुरू किया, जिसका वादी ने विरोध किया, प्रतिवादी क्रमांक–1 ने इसे बंद नहीं किया, लेकिन बाद में प्रतिवादी क्रमांक–1 और उसका पूरा परिवार शहर छोड़कर चला गया तथा जून 1995 से प्रतिवादी क्रमांक–1 ने प्रतिवादी क्रमांक–2 को वाद भवन का रिक्त आधिपत्य सौंपा था। यह वादी की पूर्व अनुमति के बिना किया गया था। प्रतिवादी क्रमांक–2 ने भी उक्त भवन में सौंदर्य प्रसाधन के व्यवसाय को जारी रखा। चूंकि वादी की सूचना के बाद भी किराए का भवन रिक्त नहीं किया गया, इसलिए वादी को प्रतिवादी क्रमांक–1 द्वारा प्रतिवादी क्रमांक 2 को उपभाडे पर दिए जाने के आधार पर मध्य प्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम (जिसे आगे अधिनियम कहा जाएगा) की धारा 12(1)(ख) तथा इसके अलावा कोई ऐसा कार्य किया जो इस प्रयोजन (वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए) से असंगत है जिसके कि लिए (आवासीय प्रयोजनों) उसे वह स्थान अभिधारी पर दिया गया था के आधार पर उक्त अधिनियम की धारा 12(1)(ग) के अंतर्गत वाद प्रस्तुत करने के लिए बाध्य किया गया।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

3. प्रतिवादियों ने वादी के तर्कों का खंडन करते हुए अपना संयुक्त जवाब दावा दाखिल किया। उनका तर्क था कि प्रतिवादी क्रमांक–1 ने उक्त भवन को आवासीय और व्यावसायिक दोनों प्रयोजनों के लिए किराए पर लिया था। उनका तर्क था कि प्रतिवादी क्रमांक–1 की पत्नी भवन के एक हिस्से में सौंदर्य प्रसाधन का काम कर रही थी और भवन के शेष भाग का उपयोग काफी समय पहले से ही आवासीय भवन के रूप में किया जा रहा था और वादी ने इस पर कोई आपत्ति नहीं की। उपभाडे के बारे में यह विशेष रूप से अस्वीकार किया गया हैं कि प्रतिवादी क्रमांक–1 ने भवन को प्रतिवादी क्रमांक–2 को उपभाडे पर दिया हैं। इस बात से भी इनकार किया गया था कि प्रतिवादी क्रमांक–2 प्रसाधन ब्यूटी पार्लर के नाम से सौंदर्य प्रसाधन का व्यवसाय चला रहा है।

4. विद्वान विचारण न्यायाधीश ने इस प्रकरण में विभिन्न विवाद्यक विरचित किया और दोनों पक्षों के साक्ष्य अभिलिखित करने के बाद वादी के वाद को दोनों आधारों अर्थात अधिनियम की धारा

12(1)(ख) के साथ–साथ धारा 12(1)(ग) में उल्लेखित आधारों पर वादी के पक्ष में निर्णित किया। विचारण न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त निर्णय और आज्ञप्ति के विरुद्ध प्रतिवादियों ने अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत किया, लेकिन अधीनस्थ अपीलीय न्यायालय ने विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय और आज्ञप्ति की पुष्टि करते हुए उनकी अपील को खारिज कर दिया।

5. चूंकि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों में हार जाने के बाद सिर्फ प्रतिवादी क्रमांक–2 (जिसे अपील मेमो में त्रुटिपूर्ण ढंग से प्रतिवादी क्रमांक–1 के रूप में वर्णित किया गया है) ने दोनों अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा पारित निर्णय और आज्ञप्ति की वैधता को चुनौती दी है।

6. अपीलार्थी के अधिवक्ता का तर्क है कि दोनों अधीनस्थ न्यायालयों ने यह निष्कर्ष देने में विधि की त्रुटि की है कि भवन को जिस "प्रयोजनों" के लिए किराए पर लिया गया था, उसमें परिवर्तन किया गया था। उन्होंने इस बात पर जोर दिया कि वास्तव में, भवन को आवासीय और गैर–आवासीय दोनों प्रयोजनों के लिए लिया गया था, लेकिन इस संबंध में उनका निष्कर्ष कि संपत्ति आवासीय प्रयोजनों के लिए ली गई थी, पूरी तरह से दूषित है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि उप–भाड़ेदारी प्रमाणित नहीं हुई है और वास्तव में, भू–स्वामी यह प्रमाणित करने में विफल रहा है कि प्रतिवादी क्रमांक–2 के पास निर्दिष्ट भवन का अनन्य कब्जा है और अभिधारी द्वारा अन्य लोगों को कब्जा मौद्रिक प्रतिफल के लिए दिया गया था। उप–भाड़ेदारी का निष्कर्ष विकृत और त्रुटिपूर्ण है क्योंकि मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान किया जाना भी स्थापित नहीं है। वादी के साक्ष्य के कंडिका–21 का उल्लेख करते हुए उन्होंने यह भी तर्क किया कि वास्तव में कि वादी प्रतिवादी क्रमांक–2 के बीच किरायेदारी के संबंध में कुछ समझौता हुआ था, इसलिए, उक्त समझौता के आलोक में, बेदखली के दोनों आधार विफल हो जाते हैं और वादी वाद को प्रतिवादी क्रमांक–2 के विरुद्ध जारी रखने के अपने अधिकार का अधित्याग कर चुका है। वादी की ऐसी स्वीकृति के आधार पर प्रतिवादी क्रमांक–2 को उसका अभिधारी माना जाएगा और उसे बेदखल नहीं किया जाएगा। इन आधारों

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

पर, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने विधि का सारवान प्रश्न विरचित करते हुए अपील को ग्राह्य किए जाने के लिए प्रार्थना किया।

7. जहाँ तक असंगत प्रयोजन के लिए उपयोग के संबंध में प्रथम आधार का प्रश्न है, पक्षकारों के अभिवचन महत्वपूर्ण हैं। प्रतिवादियों ने संयुक्त रूप से तर्क किया है कि भवन को आवासीय और गैर–आवासीय प्रयोजनों के लिए किराए पर दिया गया था और प्रतिवादी क्रमांक–1 की पत्नी उक्त भवन के एक भाग में सौंदर्य प्रसाधन का व्यवसाय कर रही थी और उक्त भवन के शेष भाग में प्रतिवादी क्रमांक–1 का परिवार निवास कर रहा था। किरायेदारी के संबंध में करार को प्रदर्श–पी/1 के रूप में प्रस्तुत किया गया है। करार का खंड–14 किरायेदारी के प्रयोजनों और प्रकृति से संबंधित है, जो स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि भवन को केवल आवासीय प्रयोजनों के लिए किराए पर दिया गया था, इस खंड में यह भी उल्लेख किया गया है कि उक्त भवन में आवास के अलावा कोई अन्य व्यापार/व्यवसाय नहीं किया जाएगा। विचारण न्यायालय ने निर्णय के कंडिका–8 में विवाद्यक क्रमांक 1 और 3 पर भी विचार किया है। इस दस्तावेज (प्रदर्श–पी/1) को प्रमाणित माना गया है और प्रतिवादियों द्वारा इस पर विवाद नहीं किया गया है। पट्टा विलेख के उक्त खंड के आलोक में यह अभिनिर्धारित किया गया है कि संपत्ति केवल आवासीय प्रयोजनों के लिए दी गई थी, प्रतिवादियों द्वारा किया गया यह अभिवाक कि संपत्ति आवासीय के साथ–साथ गैर–आवासीय प्रयोजनों के लिए भी दी गई थी, को अस्वीकार कर दिया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

8. सर्वोच्च न्यायालय द्वारा ***ए.आई.आर 1978 एस.सी. पृष्ठ क्रमांक 1601 (संतराम –अपीलार्थी बनाम राजिंदर लाल और अन्य***) के मामले में दिए गए निर्णय का अवलंब लेते हुए, अपीलार्थी के अधिवक्ता ने तर्क किया कि यदि आवासीय प्रयोजनों के लिए किराए पर लिए गए भवन में सौंदर्य प्रसाधन का व्यवसाय किया जा रहा था, तो यह नहीं माना जा सकता है कि प्रयोजनों का परिवर्तन हुआ है और भवन का उपयोग किसी अन्य प्रयोजनों के लिए किया गया था। सर्वोच्च न्यायालय का उपरोक्त निर्णय इस बिंदु पर नहीं है। निर्णय का संबंध, प्रयोजनों के निर्धारण के लिए है कि वह वाणिज्यिक या वाणिज्यिक–सह–आवासीय है, ऐसे मामले में जब "प्रयोजनों" को पट्टा

विलेख में प्रकट नही किया गया है। उक्त मामले में, अपीलार्थी, जो एक हरिजन मोची है, वह शिमला की दुकान के छोटे से हिस्से में पट्टेदार था, पट्टा विलेख में कोई प्रयोजन प्रकट नही किया गया था। यह वाद इस आधार पर प्रस्तुत किया गया था कि भवन जिस प्रयोजनों के लिए किराए पर दिया गया था उससे भिन्न कार्य के लिए उसका उपयोग किया जा रहा था। अपीलार्थी ने कुछ दिनों तक अपना खाना पकाया और रात में दुकान के पिछले हिस्से में निवास किया। सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि यह नहीं माना जा सकता है, कि इसका प्रयोजनों विशेष रूप से वाणिज्यिक था और किसी आवासीय प्रयोजन के साथ असंगत था, चाहे वह उसका कोई भाग ही क्यों न हो। पट्टा विलेख से जो विधिक निष्कर्ष निकलता है वह प्रचलित परिस्थितियों द्वारा निर्धारित किया गया था। पक्षकारों का आशय जिसमें विलेख का प्रयोजन स्पष्ट रूप से वर्णित किया गया है को सामाजिक परिवेश से एकत्र किया गया था। सर्वोच्च न्यायालय ने यह भी अभिनिर्धारित किया है कि यह मानना असंभव है कि, यदि कोई अभिधारी, जो किसी छोटे से व्यवसाय को संचालित करने हेतु भवन के थोड़े से भाग पर पीछे के हिस्से में रहता, खाना बनाता और खाता भी है, तो वह पट्टे के प्रयोजनों को बुरी तरह से विकृत करता है। इस संदर्भ में एक अलग प्रयोजन आंशिक रूपांतरण नहीं बल्कि उपभोग के साधन में वृद्धि है। यह ऐसा मामला नहीं है जहाँ व्यक्ति कैंटीन के व्यवसाय में चला गया या मोची की दुकान बंद करके उस स्थान को आवासीय स्थान में बदल दिया था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

वर्तमान मामला पूरी तरह से अलग है। यहां पट्टा विलेख में प्रयोजनों का स्पष्ट रूप से खुलासा किया गया है और इसमें यह उल्लेख है कि किरायेदारी केवल आवासीय प्रयोजन के लिए होगी। यह भवन में किसी भी व्यवसाय को विशेष रूप से प्रतिबंधित करता है। मामला यह भी नहीं है कि दुकान के एक हिस्से में कोई व्यक्ति अपने व्यवसाय के प्रयोजनों से वहां रहने लगता है। यहां मामला इसके ठीक विपरीत है कि विशिष्ट आवासीय के रूप में विशेषीकृत एक भवन में अभिधारी ने स्थायी रूप से सौंदर्य प्रसाधन का व्यवसाय शुरू कर दिया है। सर्वोच्च न्यायालय का निर्णय इन बिंदुओं पर अलग है और अपीलार्थी के अधिवक्ता के तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

9. यदि हम उपयोगकर्ता द्वारा रूपांतरण के आधार पर मामले का आगे परीक्षण करते हैं, तो हम पाते हैं कि प्रतिवादियों द्वारा वादी के प्रतिपरीक्षण में सुझाव दिए गए थे कि वास्तव में, वादी और प्रतिवादी क्रमांक–2 के बीच समझौता प्रतिवादी क्रमांक–2 के प्रसादना सौंदर्य प्रसाधन में हुआ था। इससे यह भी पता चलता है कि भवन जिसे पूर्व में प्रतिवादी को लिखित पट्टा विलेख के अनुसार आवासीय प्रयोजनों के लिए दिया गया था का उपयोग प्रतिवादियों द्वारा आवासीय–सह– व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए किया जा रहा था, जो पट्टा विलेख की खंड–14 के विरुद्ध है। विचारण न्यायालय के साथ–साथ अपीलीय न्यायालय ने भी इन तथ्यों पर विस्तार से विचार किया है और समवर्ती निष्कर्ष दिया है जो अभिलेख में उपलब्ध सकारात्मक साक्ष्य पर आधारित है और इसे त्रुटिपूर्ण या विकृत नहीं माना जा सकता है। यह तर्क विफल हो जाता है और इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

10. अब उपभाड़े के अगले प्रश्न पर विचार करते हुए, अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क किया कि भूमि स्वामी और प्रतिवादी क्रमांक–2 के बीच हुए समझौता के परिणामस्वरूप तथा भूमिस्वामी अपने साक्ष्य के कंडिका–21 के अनुसार, भूमिस्वामी उपभाड़े के आधार पर बेदखली के अधिकार का अधित्याग करता है।

अधिवक्ता का यह तर्क स्वीकार नहीं किया जा सकता। सबसे पहले, प्रतिवादियों ने अपने जवाबदावा में ऐसा कोई अभिवचन नहीं किया है कि वादी और प्रतिवादी क्रमांक–2 के बीच हुए समझौता या करार के आधार पर कब्जा बरकरार रखा था। प्रतिवादियों ने यह अभिवचन किया है कि न तो प्रतिवादी क्रमांक–1 ने कब्जा छोड़ा है और न ही उसने प्रतिवादी क्रमांक–2 को भवन का कब्जा सौंपा है। वास्तव में, कब्जा प्रतिवादी क्रमांक–1 के पास था न कि प्रतिवादी क्रमांक–2 के पास।

स्वीकृत रूप से, यह नया आधार द्वितीय अपील में प्रथम बार उठाया गया है, जिसे इस स्तर पर पक्षकारों द्वारा उठाए जाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। अधित्याग के बिंदु पर विधि सुस्थापित है। अधित्याग तथ्य का प्रश्न है, जिसका अभिव्यक्त रूप से अभिवचन किया जाना

चाहिए और स्पष्ट रूप से प्रमाणित किया जाना चाहिए। अभिधारी या उप–अभिधारी द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के समक्ष ऐसा कोई अभिवचन नहीं किया गया है। अधिनियम के प्रावधान बिल्कुल स्पष्ट हैं। अधिनियम की धारा 14 में प्रावधान है कि कोई भी भूस्वामी की लिखित सहमति के बिना अभिधारी भाड़े पर दिए गए भवन या उसके किसी हिस्से को उप–भाड़े पर नहीं दे सकता है। यदि उप–भाड़ा प्रमाणित हो जाता है, तो अधित्याग के सम्बन्ध में विलम्ब से और बिना आधार का किया गया अभिवचन जिसका अभिवचन जवाबदावा में नहीं किया गया हैं वह व्यापक सार्वजनिक हित में निर्मित सांविधिक प्रावधानों को विफल नहीं कर सकता है। सर्वोच्च न्यायालय ने ***पुलिन बिहारीलाल बनाम महादेव दत्ता और अन्य, (1993) 1 एससीसी 629*** के मामले में अभिनिर्धारित किया है कि मात्र उप–भाड़े पर देने या किराए को स्वीकार करने का ज्ञान, उप–पट्टे के आधार पर बेदखली के लिए आज्ञप्ति प्राप्त करने के भूस्वामी के अधिकार को विफल नहीं कर सकता है। यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि विधि के प्रावधानों द्वारा प्रदत्त लाभ के अधित्याग को स्थापित करने के लिए, ऐसे अधिकार को सचेतन अधित्यजन किए जाने को प्रमाणित करना होगा। अन्यथा भी, वादी के साक्ष्य के कंडिका–21 में उक्त स्वीकृति ऐसी किसी भी स्थिति को जन्म नहीं देती है, जिससे यह दर्शित हो कि वास्तव में, वादी द्वारा परिसर को प्रतिवादी क्रमांक–2 के कब्जे में स्वेच्छापूर्वक किसी समझौते के अंतर्गत सौंप दिया गया था, ऐसी स्वीकृति पर विचार करने के बाद वादी बेदखली के लिए प्रस्तुत किए गए वाद को जारी नहीं रख सकता। प्रतिपरीक्षण में की गई स्वीकृति से सिर्फ यह दर्शित होता है कि वादी और प्रतिवादी क्रमांक–1 के बीच कुछ समझौता हुआ था, लेकिन क्या समझौता हुआ था, वह स्पष्ट नहीं किया गया है।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

11. उपभाड़े के संबंध में, विधि स्थापित है। सर्वोच्च न्यायालय द्वारा ***एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम एस.बी. सरदार रंजीत सिंह, ए.आई.आर 1968 एस.सी. 933*** के मामले में यह अवधारित किया है कि उपभाड़े के आधार पर भूस्वामी द्वारा अभिधारी को बेदखल करने के लिए प्रस्तुत किए गए वाद में, भूस्वामी को साक्ष्य प्रस्तुत करके यह प्रमाणित करना होगा कि (i) किसी तीसरे पक्ष के पास किराए के परिसर/संपत्ति में किसी तीसरे पक्ष का अनन्य कब्जा पाया गया था

और (ii) उसके कब्जे का हस्तांतरण विभाजन मौद्रिक प्रतिफल के लिए था। इस सिद्धांत को आगे ***शमा प्रशांत राजे बनाम गणपतराव एवं अन्य, (2000) 7 एस.सी.सी. 522*** के मामले में दोहराया गया है कि उपभाड़े को प्रमाणित करने के लिए दो घटक स्थापित किए जाने चाहिए, (i) कब्जे का हस्तांतरण और (ii) इसके लिए कुछ प्रतिफल का भुगतान।

12. सर्वोच्च न्यायालय ने ***भारत सेल्स लिमिटेड बनाम भारतीय जीवन बीमा निगम (1998), 3 एस.सी.सी, पृष्ट क्रमांक 1*** के मामले में फिर से यह अभिनिर्धारित किया है कि :

उप–भाड़ेदारी या उप–भाड़े पर दिया जाना तब अस्तित्व में आती है जब अभिधारी किराए पर दिए गए आवास का पूर्णतः या आंशिक रूप से कब्जा छोड़ देता है और किसी अन्य व्यक्ति को उसका अनन्य कब्जा सौंप देता है। यह व्यवस्था स्पष्ट रूप से अभिधारी और उस व्यक्ति के बीच आपसी करार या समझ के अंतर्गत होती है जिसे कब्जा इस प्रकार सौंपा गया है। इस प्रक्रिया में, भूस्वामी को दृश्य से बाहर रखा जाता है। बल्कि, यह दृश्य भूस्वामी की पीठ के पीछे खेला जाता है, जिसमें प्रत्यक्ष कृत्यों को छिपाया जाता है और एक ऐसे व्यक्ति को गुप्त रूप से कब्ज़ा हस्तांतरित किया जाता है जो भूस्वामी के लिए बिल्कुल अजनबी है, इस अर्थ में कि भूस्वामी ने उस व्यक्ति को परिसर किराए पर नहीं दिया था और न ही उसने उसे संपत्ति पर कब्ज़ा करने की स्वीकृति दी थी या सहमति दी थी। यह अभिधारी के बजाय उस व्यक्ति का वास्तविक, भौतिक और अनन्य कब्ज़ा है, जो अंतत: भूस्वामी को बताता है कि जिस अभिधारी को संपत्ति किराए पर दी गई थी, उसने किसी अन्य व्यक्ति को उस संपत्ति पर कब्ज़ा दे दिया है। ऐसी स्थिति में, भूस्वामी के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा यह प्रमाणित करना कठिन होगा कि अभिधारी और उप–अभिधारी के बीच करार या करार समझौता था। भूस्वामी के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा यह प्रमाणित करना भी कठिन होगा कि जिस व्यक्ति को संपत्ति उप–भाड़े को पर दिया था, उसने अभिधारी को मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान किया था। किराए का भुगतान निस्संदेह पट्टे या उप–पट्टे का एक आवश्यक तत्व है। इसे नकद या वस्तु के रूप में भुगतान किया जा सकता है या भुगतान किया गया हो या भुगतान करने का वादा किया जा सकता है। इसे अग्रिम में एकमुश्त

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

भुगतान किया जा सकता है, जिसमें वह अवधि शामिल है जिसके लिए परिसर भाड़े पर या उप–भाड़े पर दिया गया है या इसे समय–समय पर भुगतान किया जा सकता है या भुगतान करने का वादा किया जा सकता है। चूंकि किराया या मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान गुप्त रूप से किया जा सकता है, इसलिए विधि में ऐसे भुगतान को सकारात्मक साक्ष्य द्वारा प्रमाणित करने की आवश्यकता नहीं है और न्यायालय को वाद में प्रमाणित किए गए मामले के तथ्यों पर अपना निष्कर्ष निकालने की अनुमति है, अनन्य कब्जे का परिदान भी शामिल है जिससे यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि परिसर उप–भाड़े पर दिया गया था।

13. सर्वोच्च न्यायालय ने ***श्रीमती राजबीर कौर एवं अन्य बनाम मेसर्स एस. चोकेसीरी एवं कंपनी, (1989) 1 एस.सी.सी. 19*** के मामले में, यह अभिनिर्धारित किया है कि यदि अनन्य कब्जा स्थापित है, और संव्यवहार के विवरण और घटनाओं के बारे में प्रतिवादियों का कथन मामले के विवरण और परिस्थितियों में स्वीकार्य पाया जाता है, तो न्यायालय के लिए यह निष्कर्ष निकालना अस्वीकार्य है कि संव्यवहार मौद्रिक प्रतिफल के दृष्टिगत किया गया था।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

14. सर्वोच्च न्यायालय ने ***कला और अन्य बनाम माधो प्रसाद वैद्य, (1989) 1 एस.सी.सी. 19*** के मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि आगे कहा है कि उप–भाड़े को प्रमाणित करने का भार भू–स्वामी पर है, लेकिन एक बार जब वह अभिधारी द्वारा तीसरे पक्ष को कब्ज़ा सौंप देता है, तो यह दायित्व अभिधारी पर आ जाता है कि वह अपने कब्ज़े का स्पष्टीकरण दे। यदि वह अपने दायित्व का निर्वहन करने में असमर्थ है, तो न्यायालय को यह अनुमान लगाने की अनुमति है कि ऐसा कब्ज़ा मौद्रिक प्रतिफल के लिए था।

15. सर्वोच्च न्यायालय ने ***जोगिन्दर सिंह सोढ़ी बनाम अमर कौर, 2005(1) एस.बी.आर. 97*** के मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि उप–भाड़ेदार द्वारा अभिधारी को मौद्रिक प्रतिफल के भुगतान का प्रमाण उप–भाड़ेदारी स्थापित करने के लिए आवश्यक नहीं है।

16. विधि के उपरोक्त सिद्धांतों के आधार पर, यदि हम उप–भाड़े के प्रयोजनों के लिए वर्तमान मामले का परीक्षण करते हैं, तो हम पाते हैं कि उप–भाड़े के संबंध में एक निश्चित निष्कर्ष दोनों

अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा दर्ज किया गया है। अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत किया गया यह तर्क कि वादी द्वारा अपने साक्ष्य के कंडिका–21 में की गई स्वीकृति के आधार पर, उसने उप–भाड़े के आधार पर बेदखली के अधिकार का अधित्यजन कर दिया हैं को कायम नहीं रखा जा सकता। जैसा कि सर्वोच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि माना है, अधित्यजन एक तथ्य का प्रश्न है जिसका स्पष्ट रूप से अभिवचन कर प्रमाणित किया जाना चाहिए। प्रतिवादियों द्वारा उक्त प्रतिपरीक्षण के बाद भी संशोधन के माध्यम से ऐसा कोई अभिवचन विचारण न्यायालय या प्रथम अपीलीय न्यायालय के समक्ष नहीं किया गया है। इस प्रश्न को इस न्यायालय में पहली बार उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती। ऐसा अस्पष्ट आदेश जो पूरी तरह स्पष्ट नहीं है, विधि द्वारा निर्धारित प्रावधानों को विफल नहीं कर सकता। यदि, वास्तव में, भू–स्वामी ने प्रतिवादी क्रमांक–2 के कब्जे में किराए का भवन देने के लिए सहमति व्यक्त की थी और प्रतिवादी क्रमांक–2 तथा भूस्वामी के मध्य हुए ऐसे किसी करार के आधार पर प्रतिवादी क्रमांक–2 किराए के भवन पर काबिज था और उसके तथा भू–स्वामी के मध्य एक नया किरायेदारी का निर्माण हुआ था, तो यह उसके लिए आवश्यक था कि वह लिखित कथन में यह अपनी अभिवचन करे और कथित नए किरायेदारी के आधार पर भवन पर कब्जा रखने का एक निश्चित मामला लेकर आए। यह प्रतिवादी क्रमांक 2 का मामला नहीं है, बल्कि इसके विपरीत, उसने लिखित कथन प्रस्तुत किया है कि उसने किराए के भवन के कब्जे को नहीं छोड़ा है और वास्तव में, वास्तविक भौतिक कब्जा प्रतिवादी क्रमांक–1 के कब्जे में था। यदि हम पूरे मामले की जांच करें, तो किराए के भवन के कब्जे के संबंध में परिदृश्य स्पष्ट है। विचारण न्यायालय और प्रथम अपीलीय न्यायालय ने एक निश्चित निष्कर्ष दर्ज किया है कि किराए पर लिया गया भवन प्रतिवादी क्रमांक–2 के पास विशेष रूप से है। बेदखली के संबंध में कोई उपयुक्त स्पष्टीकरण अभिलेख पर नहीं लाया गया है, इसलिए, न्यायलायें विचारण में प्रमाणित मामले के तथ्यों के आधार पर अपने स्वयं के निष्कर्ष निकालने के लिए स्वतंत्र थीं, जिसमें अनन्य कब्जे का परिदान शामिल है, यह निष्कर्ष देने के लिए कि परिसर को प्रतिवादी क्रमांक–1 द्वारा प्रतिवादी क्रमांक–2 को उप–भाड़े पर दी गई थी।

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

17. मैं इस स्तर पर अपीलार्थी के पक्ष में प्रस्तुत किए गए तर्क में कोई बल नहीं पाता हूँ। उप–पट्टे का प्रश्न विधि के अनुसार प्रमाणित हो चुका है तथा इसमें कोई संदेह नहीं है। सर्वोच्च न्यायालय ने ऊपर उल्लिखित ***शमा प्रशांत राजे*** के मामले में यह अभिनिर्धारित किया है कि उप–पट्टे का प्रश्न विशुद्ध रूप से तथ्य का प्रश्न नहीं है, बल्कि इसे तथ्य और विधि का संयुक्त प्रश्न माना जा सकता है। उपरोक्त प्रश्न के संबंध में दोनों अधीनस्थ न्यायालयों का एक ही निष्कर्ष है तथा इस मामले को सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 100 के अंतर्गत द्वितीय अपील में उलट पुलट नहीं किया जा सकता है।

18. धारा 100 सिविल प्रक्रिया संहिता. के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि धारा 100 के अंतर्गत द्वितीय अपील में उच्च न्यायालय द्वारा अधिकारिता का प्रयोग करने का दायरा अपील के निराकरण के समय विरचित विधि के सारवान प्रश्नों अथवा उसके लिए कारण अभिलिखित करने के पश्चात बाद में विरचित विधि के अतिरिक्त सारवान प्रश्नों तक सीमित है। इससे यह स्पष्ट होता है कि धारा 100 सिविल प्रक्रिया संहिता के अपेक्षित प्रावधानों के अंतर्गत अधिकारिता के प्रयोग के लिए विधि के सारवान प्रश्नों का अस्तित्व अनिवार्य है। ***(कृपया देखें (2004) खंड –V एस.सी.सी. 762 –थीआगराजन एवं अन्य बनाम श्री वेणुगोपाला स्वामी बी. कोइल एवं अन्य)***

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

19. विधि का सारवान प्रश्न होगा किससे गठित होगा, के संबंध में सर्वोच्च न्यायालय ने ***संतोष हज़ारी बनाम पुरुषोत्तम तिवारी मृत द्वारा विधिक प्रतिनिधि (2001) 3 एससीसी 179*** के मामले में यह अवधारित किया है कि:

> (*विधि का एक ऐसा प्रश्न जिसके बारे में दो राय न हों, वह विधि का प्रस्ताव तो हो सकता है, लेकिन विधि का सारवान प्रश्न नहीं हो सकता, विधि का सारवान प्रश्न होने के लिए उस पर बहस होनी चाहिए, न कि किसी देश में प्रचालित विधि द्वारा पहले से ही स्थापित हो या बाध्यकारी मिसाल हो, और अगर किसी भी तरह से उत्तर दिया जाए, तो मामले के निर्णय पर उसका कोई भौतिक प्रभाव नहीं पड़ता, जहां तक उसके समक्ष के मामले में पक्षकारों के अधिकारों का प्रश्न है। "मामलें में*

शामिल" विधि का सारवान प्रश्न होने के लिए सबसे पहले इसके लिए अभिवचनों में आधार होना चाहिए और प्रश्न न्यायालय के अधिकारियों द्वारा प्राप्त किए गए तथ्य से उभरना चाहिए और विधि के उस प्रश्न का न्यायोचित तरीके से निराकरण करना जरूरी है। उच्च न्यायालय के समक्ष पहली बार उठाया गया एक बिल्कुल नया प्रश्न इस मामले में शामिल प्रश्न नहीं है जब तक कि वह मामले की जड़ तक न जाए। इसलिए, यह प्रत्येक मामले के तथ्यों और परिस्थितियों पर निर्भर करेगा कि विधि का प्रश्न सारवान है या नहीं और मामले में शामिल है या नहीं; सर्वोपरि समग्र विचार यह है कि सभी चरणों में न्याय करने के अपरिहार्य दायित्व और किसी भी विचाराधीन वाद को लंबा खींचने से बचने की अनिवार्य आवश्यकता के बीच विवेकपूर्ण संतुलन बनाने की आवश्यकता है।

(बल दिया गया)

Web Copy
High Court of Chhattisgarh
Bilaspur

20. मुझे दोनों अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अभिलिखित किए गए एक ही निष्कर्ष में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं दिखता, क्योंकि अपीलार्थी के अधिवक्ता उपरोक्त निष्कर्षों में कोई भी विकृति नहीं बता पाए, चाहे वह उपयोगकर्ता के परिवर्तन के प्रश्न पर हो या उप–पट्टे के प्रश्न पर। इस अपील में विधि का कोई सारवान प्रश्न अंतर्वलित नहीं है और इस पर विचार नहीं किया जा सकता। अपील खारिज की जाती है। व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जा रहा है। कैविएट याचिका क्रमांक 10/2005 भी निराकृत किया जाता है।

सही/—
सुनील कुमार सिन्हा
न्यायाधीश

अस्वीकरणः 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 कार्यालयी एवं व्यवाहरिक प्रयोजनों हेतु **निर्णय का अंग्रेजी स्वरुप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।**

Translated by : Ashwani Shukla, Advocate