[2021] 2 एस.सी.आर. 1060

मदन मोहन सिंह

बनाम

वेद प्रकाश आर्य

(सिविल अपील संख्या 814-815/2021)

मार्च 05, 2021

[अशोक भूषण और आर. सुभाष रेड्डी, न्यायमूर्ति]

अनधिकृत निवासियों की बेदखली- अपीलार्थी को एक बूथ आवंटित किया गया था- आवंटन पत्र में विशेष रूप से प्रावधान किया गया था कि अपीलकर्ता को अपने अधिकारों को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से हस्तांतरित करने का कोई अधिकार नहीं था और उसे बूथ को उप-किराए पर देने से भी रोका गया था - अपीलार्थी ने चक्र मरम्मत का कारबार करने के लिए प्रत्यर्थी के साथ दिनांक 18.12.1976 को भागीदारी विलेख किया- हालांकि, बाद में साझेदारी को भंग कर दिया गया और प्रतिवादी बूथ में अपीलार्थी का कर्मचारी बन गया- अपीलार्थी और प्रत्यर्थी के बीच विवाद उत्पन्न हुआ- अपीलार्थी ने बूथ पर कब्जा करने की मांग की- प्रत्यर्थी ने यह बचाव किया कि वह उस परिसर का किरायेदार था जो उसे 18.12.1976 में दिया गया था- मुख्य प्रशासक ने दिनांक 04.03.1986 के अपने आदेश में यह निष्कर्ष निकाला था कि प्रत्यर्थी अवक्रेता/अपीलार्थी का सेवक था – अभिनिर्धारित : वर्तमान ऐसा मामला नहीं है जहां प्रत्यर्थी ने किसी किराए के समझौते का दावा किया हो- प्रत्यर्थी द्वारा किरायेदारी के अपने दावे के समर्थन में कोई किराया रसीद दाखिल नहीं की गई थी- जब किराए पर परिसर लेने का कोई सबूत नहीं है और प्रत्यर्थी द्वारा यह स्वीकार किया जाता है कि उसने किराए के भुगतान के खातों का कोई रिकॉर्ड नहीं रखा है, तो मकान मालिक और किरायेदार के संबंध को रखने का कोई आधार साबित नहीं होता है- इस प्रकार, प्रत्यर्थी किरायेदारी से संबंधित किसी भी दस्तावेज को साबित करने में विफल रहा- ध्यान देने योग्य एक और तथ्य यह है कि प्रतिवादी ने 18.12.1976 से अपनी किरायेदारी का दावा किया- 18.12.1976 को, वादी और प्रतिवादी दोनों द्वारा स्वीकृत भागीदारी विलेख पर हस्ताक्षर किए गए थे जो न्यायालय के समक्ष था- पक्षों ने एक

दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए और एक साझेदारी विलेख में प्रवेश किया, वे विलेख पर हस्ताक्षर करने से होने वाले परिणामों को दूर नहीं कर सकते- अपीलार्थी ने किरायेदारी से स्पष्ट रूप से इनकार किया और किरायेदारी के संबंध में कोई सबूत नहीं होने के कारण, यह निष्कर्ष निकालने में कोई संदेह नहीं है कि प्रत्यर्थी परिसर का किरायेदार नहीं था- आबंटन पत्र का खंड 12 अवक्रेता को परिसर या उसके किसी भाग को खाली करने से प्रतिबंधित करता है और विवाद के मामले में मुख्य प्रशासक का निर्णय अंतिम बताया गया था- मुख्य प्रशासक के दिनांक 04.03.1986 के निष्कर्ष को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है- इसलिए, संपदा अधिकारी ने अपीलार्थी को तुरंत बूथ के परिसर के कब्जे में रखने का निर्देश दिया।

अपीलों को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित: 1. विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया स्पष्ट निष्कर्ष यह है कि प्रतिवादी-प्रतिवादी किरायेदारी से संबंधित किसी भी दस्तावेज को साबित करने में विफल रहा। किरायेदारी एक ऐसा संबंध है जो दो पक्षों के बीच बनाया जाता है। किरायेदारी का समझौता लिखित या मौखिक दोनों तरह से हो सकता है। यहां तक कि अगर किरायेदारी का मौखिक समझौता है, तो भी न्यायालय को पक्षों की परिस्थितियों और इरादे और अन्य सामग्री पर गौर करना होगा ताकि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि कोई किरायेदारी थी या नहीं। वर्तमान ऐसा मामला नहीं है जहाँ प्रतिवादी ने किसी किराए के समझौते का दावा किया हो। प्रतिवादी एक मामला लेकर आया है कि वह Rs.450/- प्रति माह की दर से किराया दे रहा है। प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में कहा है कि अपीलार्थी ने कभी भी किराए की रसीद जारी नहीं की है। इस प्रकार, वर्तमान ऐसा मामला नहीं है जहां प्रतिवादी द्वारा किरायेदारी के अपने दावे के समर्थन में कोई किराया रसीद दायर की गई थी। [अनुच्छेद 17]

2. जब किराए पर परिसर लेने का कोई सबूत नहीं है और प्रतिवादसाक्षी-2/प्रत्यर्थी द्वारा यह स्वीकार किया जाता है कि उसने किराए के भुगतान के खातों का कोई रिकॉर्ड नहीं रखा था, तो मकान मालिक और किरायेदार के उस संबंध को रखने का कोई आधार साबित नहीं होता है। विचारण न्यायालय ने स्वयं कहा है कि प्रतिवादी किरायेदारी से संबंधित किसी भी दस्तावेज को साबित करने में विफल रहा है। इस प्रकार प्रथम अपीलीय न्यायालय ठीक ही इस निष्कर्ष पर पहुँचा है कि विचारण न्यायालय के निष्कर्ष कि प्रत्यर्थी-प्रतिवादी एक किरायेदार है, अनुमानों और अनुमानों पर आधारित हैं। [अनुच्छेद 19]

3. एक और ध्यान देने योग्य तथ्य यह है कि प्रतिवादी ने 18.12.1976 से अपनी किरायेदारी का दावा किया। 18.12.1976 को, वादी और प्रतिवादी दोनों द्वारा स्वीकृत भागीदारी विलेख पर हस्ताक्षर किए

गए थे जो न्यायालय के समक्ष था। प्रतिवादी ने भागीदारी विलेख के निष्पादन से इनकार नहीं किया था, लेकिन वह यह कहते हुए भागीदारी विलेख को रद्द करना चाहता था कि यह आवंटन आदेश के खंड 12 की कठोरता से अवक्रेता को बचाने के लिए एक नकली दस्तावेज था। जब पक्षों ने एक दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए और एक भागीदारी विलेख में प्रवेश किया, तो वे विलेख पर हस्ताक्षर करने से होने वाले परिणामों को दूर नहीं कर सकते। वादी ने किरायेदारी से स्पष्ट रूप से इनकार किया और किरायेदारी के संबंध में कोई सबूत नहीं होने के कारण, प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय में कोई त्रुटि नहीं है कि प्रतिवादी परिसर का किरायेदार नहीं था। [अनुच्छेद 20]

4. जब आवंटन पत्र का खंड 12 जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, अवक्रेता को परिसर या उसके किसी भाग को खाली करने से रोकता है, तो यह मुख्य प्रशासक का निर्णय है जो पक्षों पर बाध्यकारी होगा। इस संबंध में खंड 12 का प्रासंगिक भाग है "आप परिसर या उसके किसी भी हिस्से को किराए पर नहीं देंगे। यदि इस बारे में कोई विवाद है कि परिसर को खाली कर दिया गया है या नहीं, तो इस मुद्दे पर मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ का निर्णय पक्षों के लिए बाध्यकारी होगा। जैसा कि उल्लेख किया गया है, मुख्य प्रशासक ने अपने दिनांक 04.03.1986 के आदेश में, जो स्वयं प्रतिवादी द्वारा दायर अपील में पारित किया गया था, यह निष्कर्ष निकाला है कि प्रतिवादी (प्रतिवादी यहाँ) अवक्रेता का सेवक था। खंड 12 द्वारा उक्त निर्णय पक्षों के बीच अंतिम है और प्रतिवादी के लिए उपरोक्त के विपरीत अभिवचन करने के लिए खुला नहीं है। विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों ने अपने दिनांक 04.03.1986 के आदेश में खंड 12 और मुख्य प्रशासक के निष्कर्ष पर विचार नहीं करने में त्रुटि की है। मुख्य प्रशासक का दिनांक 04.03.1986 का निष्कर्ष, जो संपदा अधिकारी के आदेश के पश्चात् पारित किया गया था, प्रतिवादी द्वारा अस्वीकार नहीं किया जा सकता है और न ही इसकी उपेक्षा की जा सकती है। [अनुच्छेद 21]

सी.एम. बीना और अन्य बनाम पी.एन. रामचन्द्र राव, **2004 (3) एससीसी 595 :**
[2004] 3 एससीआर 306 - संदर्भित।

<u>निर्णय विधि संदर्भ</u>

[2004] 3 एससीआर 306	**करने के लिए भेजा**	**अनुच्छेद 18**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 814-815/2021

पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 06.12.2018 से चंडीगढ़ में आरएसए नं। 1997 का 35 और नियमित द्वितीय अपील संख्या 2610/2002।

पी.एस. पटवालिया, सीनियर अधिवक्ता, तुषार बख्शी, अधिवक्ता अपीलार्थी के लिए।

मनोज स्वरूप, सीनियर अधिवक्ता, मुकल कुमार, अधिवक्ता प्रत्यर्थी के लिए।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

अशोक भूषण, न्यायमूर्ति

1. अनुमति प्रदान की गई।

2. ये अपीलें अपीलार्थी द्वारा पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के दिनांक 06.12.2018 के निर्णय को चुनौती देते हुए दायर की गई हैं, जिसके द्वारा प्रतिवादी, वाद में प्रतिवादी द्वारा दायर 1997 की नियमित दूसरी अपील संख्या 35 को अनुमति दी गई है और अपीलार्थी द्वारा दायर नियमित दूसरी अपील संख्या 2610/2020 को खारिज कर दिया गया है और वादी-अपीलार्थी द्वारा दायर किए गए वाद खारिज कर दिए गए हैं।

3. मामले के संक्षिप्त तथ्य जिन पर ध्यान दिया जाना आवश्यक है, वे हैं :

नेहरू मार्केट में एक अस्थायी स्टाल के समर्पण के कारण अपीलार्थी को सेक्टर 35-डी, चंडीगढ़ में बूथ नंबर. 186 आवंटित किया गया था, जो कि एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ प्रशासन द्वारा जारी आवंटन पत्र दिनांक 20.06.1972 द्वारा जारी किया गया था। आवंटन में विशेष रूप से यह प्रावधान किया गया था कि अपीलार्थी-वादी को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से अपने अधिकारों को हस्तांतरित करने का कोई अधिकार नहीं है। अपीलार्थी को परिसर या उसके किसी भाग को खाली करने से रोक दिया गया था। इस भवन को मवेशियों के मुर्गी के चारे के लिए पट्टे पर दिया गया था और इसका कोई अन्य उद्देश्य नहीं था। अपीलार्थी ने बूथ संख्या. 186, सेक्टर 35-डी, चंडीगढ़ में साइकिल मरम्मत आदि का कारोबार करने के लिए प्रतिवादी वेद प्रकाश के साथ दिनांक 18.12.1976 को एक भागीदारी विलेख किया। अपीलार्थी का मामला यह है कि दिनांक 04.10.1979 की सूचना द्वारा, प्रत्यर्थी ने भागीदारी को भंग कर दिया और उसके बाद वह बूथ में अपीलार्थी का कर्मचारी बन गया।

4. एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ ने दिनांक 09.09.1980/15.04.1982 को एक आदेश पारित किया जिसमें बूथ के किराया-खरीद समझौते को इस आधार पर समाप्त कर दिया गया कि परिसर का उपयोग दिनांक 20.06.1972 के आवंटन पत्र के उल्लंघन में किया जा रहा है। अपीलार्थी ने मुख्य प्रशासक, केंद्र शासित प्रदेश, चंडीगढ़ के समक्ष दिनांक 15.04.1982 के आदेश पर सवाल उठाते हुए एक आवेदन दायर किया जिसमें अनुरोध किया गया कि आदेश को अवैध और गलत घोषित किया जाए। प्रतिवादी, वेद प्रकाश ने कार्यवाही में मुख्य प्रशासक के समक्ष एक आवेदन दायर किया, जिसमें दावा किया गया कि वह परिसर का अधिभोगकर्ता है, यह भुगतान करते हुए कि उसे भी कार्यवाही में पक्षकार बनाया जा सकता है। सरकारी स्थान (अप्राधिकृत अधिभोगियों की बेदखली) अधिनियम, 1971के तहत पारित दिनांक 09.02.1984 के आदेश द्वारा, संपदा अधिकारी ने बूथ संख्या 186 से बेदखली का निर्देश दिया। प्रतिवादी वेद प्रकाश द्वारा अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, चंडीगढ़ के समक्ष अपील दायर की गई थी। उपर्युक्त अपील में अपीलार्थी भी उपस्थित हुआ। अपील 10.06.1985 को खारिज कर दी गई थी। हालाँकि, अपीलीय न्यायालय ने पाया कि बूथ अपीलार्थी का था और प्रतिवादी, वेद प्रकाश अपीलार्थी के एक कर्मचारी के रूप में कब्जे में था।

5. प्रत्यर्थी वेद प्रकाश ने एस्टेट आफीडर, चंडीगढ़ द्वारा 15.04.1982 को जारी 09.09.1980 के आदेश को चुनौती देते हुए अपील संख्या. 21/1984 भी दायर की है। (रद्द कर दिया)। मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ प्रशासन ने 13.03.1986 को उपर्युक्त अपील का विनिश्चय किया जहां मुख्य प्रशासक ने यह भी पाया है कि परिसर का दुरुपयोग रोका गया है, इसलिए परिसर को अवक्रेता को बहाल किया जाए-अपीलार्थी और प्रत्यर्थी-वेद प्रकाश को भी मुख्य प्रशासक द्वारा अवक्रेता का सेवक ठहराया गया था। प्रत्यर्थी ने लोक परिसर अधिनियम के अधीन बेदखली के आदेश को चुनौती देते हुए 1985 की सिविल रिट याचिका संख्या 3115 भी दायर की, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा 14.03.1986 को यह देखते हुए निरर्थक के रूप में खारिज कर दिया गया था कि पुनः आरंभ करने का आदेश निरस्त कर दिया गया है।

6. अपीलार्थी परिसर का कब्जा लेने में असमर्थ होने के कारण, उसने प्रत्यर्थी को एकमात्र प्रतिवादी के रूप में शामिल करते हुए 1986 का सिविल वाद संख्या 77 दायर किया । वाद में अपीलार्थी का मामला यह था कि बूथ संख्या 186 का कब्जा प्रत्यर्थी को दिनांक 18.12.1976 के भागीदारी विलेख के अनुसरण में दिया गया था। यह दलील दी गई थी कि दिनांक 04.03.1986 को मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ द्वारा बूथ की बहाली के बाद, वादी-अपीलार्थी संपत्ति का स्वामी बन गया और आगे यह दलील दी गई कि भागीदारी के विघटन के बाद प्रतिवादी को कर्मचारी के रूप में परिसर का उपयोग करने की अनुमति दी गई है। दिनांक 17.02.1986 की सूचना द्वारा प्रत्यर्थी-प्रतिवादी की सेवाएं समाप्त कर दी गई हैं और प्रतिवादी से वादी को परिसर का

खाली कब्जा सौंपने का अनुरोध किया गया था। हालाँकि, आज तक वादी को कब्जा कभी बहाल नहीं किया गया था, वादी ने प्रतिवादी के खिलाफ अनिवार्य निषेधाज्ञा के निर्देश के लिए अनुरोध किया, जिसमें प्रतिवादी को बूथ नंबर. 186, सेक्टर 35-डी, चंडीगढ़ के वादी को कब्जा बहाल करने का निर्देश दिया गया था।

7. प्रतिवादी ने एक लिखित बयान दायर किया। लिखित बयान में, प्रतिवादी ने दलील दी कि उसने वादी से 18.12.1976 को रु. 450/- प्रति माह के मासिक किराए पर परिसर किराए पर लिया था। दिनांक 18.12.1976 के भागीदारी विलेख के निष्पादन को स्वीकार किया गया था लेकिन इसे नकली दस्तावेज के रूप में दावा किया गया था। लिखित कथन (गुण-दोष पर उत्तर) के अनुच्छेद 2 में आगे कहा गया है कि वादी ने किराए के लिए कभी कोई रसीद जारी नहीं की है और वह अक्टूबर, 1982 से किराए से इनकार कर रहा है। प्रतिवादी ने किरायेदार होने का दावा किया। विचारण न्यायालय ने अपने फैसले दिनांक 29.02.1992 द्वारा मुकदमा खारिज कर दिया। विचारण न्यायालय ने प्रतिवादी को किरायेदार माना, इस तथ्य के बावजूद कि प्रतिवादी किरायेदारी से संबंधित कोई भी दस्तावेज साबित करने में विफल रहा। दिनांक 18.12.1976 के भागीदारी विलेख का निष्पादन स्वीकार कर लिया गया था, तथापि, विचारण न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया कि उक्त साझेदारी विलेख का निष्पादन केवल किराया खरीद करार में निषेध से बचने के लिए किया गया था।

8. विचारण न्यायालय के आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता द्वारा अपील दायर की गई थी। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने दिनांक 02.12.1996 के अपने निर्णय में अपीलार्थी-वादी को अनिवार्य निषेधाज्ञा की डिक्री प्रदान करने वाली अपील को स्वीकार कर लिया। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कोई सामग्री नहीं थी कि प्रतिवादी किरायेदार था। किरायेदारी के सवाल पर विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को अनुमानों और संदेह पर आधारित माना गया था। यह माना गया कि मकान मालिक और किरायेदार की कोई धारणा नहीं थी। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह भी देखा कि प्रत्यर्थी, वेद प्रकाश प्रतिवादसाक्षी-2 के रूप में उपस्थित हुए और कहा कि उन्होंने व्यवसाय में लेखा पुस्तकें रखी थीं, लेकिन अपीलार्थी को भुगतान के संबंध में कोई रिकॉर्ड नहीं है, लेखा पुस्तकें न्यायालय में प्रस्तुत नहीं की गई थीं। प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय के विरुद्ध, प्रतिवादी द्वारा दूसरी अपील दायर की गई थी जिसे उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 06.12.2018 के आक्षेपित निर्णय द्वारा अनुज्ञात किया गया था। उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित दो प्रश्न तैयार किएः

(i) क्या न्यायालय को विवाद पर निर्णय देते समय मामले के मार्ग पर जाना चाहिए और पर्दा उठाकर बुराई का पता लगाना चाहिए?

(ii) क्या प्रथम अपीलीय न्यायालय से, विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा पारित निर्णय को अपास्त करने से पहले, विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए कारणों का विश्लेषण करने और उनके आलोचनात्मक मूल्यांकन के बाद विद्वत विचारण न्यायालय द्वारा दिए गए कारणों से असहमत या अपास्त करते हुए अपने स्वयं के कारण देने की अपेक्षा की जाती है?

9. उच्च न्यायालय ने माना है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने मुख्य प्रशासक द्वारा पारित आदेश पर गलत तरीके से भरोसा किया। उच्च न्यायालय ने आगे कहा कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने यह भी गलत पढ़ा कि मुख्य प्रशासक के समक्ष प्रतिवादी ने यह रुख अपनाया था कि वह केवल एक सेवक था, जो रिकॉर्ड के खिलाफ है। उच्च न्यायालय ने आगे कहा है कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने भी प्रतिवादी द्वारा लेखा पुस्तकों को प्रस्तुत न करने के कारण प्रतिकूल निष्कर्ष निकाला है। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वादी द्वारा प्रस्तुत पूरी कहानी कारण पर अपील नहीं करती है। प्रतिवादी को साइकिल मरम्मत के लिए बूथ का उपयोग न करने का निर्देश देने वाले अनिवार्य निषेधाज्ञा देने से इनकार करने वाले फैसले के खिलाफ वादी द्वारा 2002 की एक नियमित दूसरी अपील संख्या 2610 दायर की गई थी। प्रथम अपीलीय न्यायालय के फैसले को रद्द करते हुए प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को स्वीकार कर लिया गया। उपरोक्त निर्णयों से व्यथित होकर वादी-अपीलकर्ता द्वारा ये अपीलें दायर की गई हैं।

10. पक्षकारों के बीच कोई विवाद नहीं है कि बूथ संख्या 186 दिनांक 20.06.1972 के आदेश द्वारा वादी-अपीलार्थी को आवंटित किया गया था। शर्त संख्या 12, 13 और 19 जो वर्तमान मामले के लिए प्रासंगिक हैं, इस प्रकार हैं :

12. आपको इस पट्टे के तहत अपने अधिकारों को प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से हस्तांतरित करने का कोई अधिकार नहीं होगा। आप परिसर या उसके किसी भी हिस्से को किराये पर नहीं देंगे। यदि इस बात पर कोई विवाद है कि परिसर को उप-किराए पर दिया गया है या नहीं, तो इस मुद्दे पर मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ का निर्णय पार्टियों के लिए बाध्यकारी होगा, भवन के किसी भी टुकड़े की अनुमति नहीं होगी।

13. भवन का उपयोग केवल उस उद्देश्य के लिए किया जाएगा जिस उद्देश्य के लिए इसे पट्टे पर दिया गया है केवल मवेशी मुर्गी चारा पट्टे के लिए किया जाएगा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं।

19. अधोहस्ताक्षरी के पास अपने अधिकारियों या सेवकों के माध्यम से सभी कार्य और चीजें करने के लिए हर समय पूर्ण अधिकार, शक्ति और प्राधिकार होगा जो यहां निहित सभी या किसी भी नियम शर्तों और आरक्षणों के अनुपालन को लागू करने के उद्देश्य से आवश्यक या समीचीन हो सकते हैं और ऐसे किसी कार्य या कार्य को करने की लागत आपसे वसूल की जाएगी।

11. यह भी स्वीकार किया गया है कि वादी और प्रतिवादी दोनों द्वारा दिनांक 18.12.1976 को एक भागीदारी विलेख निष्पादित किया गया था जिसके तहत बूथ संख्या 186 में साइकिल मरम्मत आदि का व्यवसाय करने के लिए आपसी सहमति से निर्णय लिया गया था। यह ध्यान रखना प्रासंगिक है कि भागीदारी विलेख के निष्पादन पर प्रतिवादी वेद प्रकाश द्वारा विवाद नहीं किया गया था, लेकिन उनका मामला यह था कि उन्होंने 18.12.1976 को 450/- रुपये प्रति माह की दर पर परिसर किराए पर लिया था। प्रतिवादी द्वारा भागीदारी दस्तावेज को दिखावटी दस्तावेज करार दिया गया। वादपत्र के अनुच्छेद 2 में वादी ने गुहार लगाई है, जिसका उत्तर लिखित बयान के अनुच्छेद 2 में दिया गया, जो इस प्रकार है:

"**याचिका का अनुच्छेद** 2 : कि उक्त बूथ का कब्जा लेने के बाद वादी ने पहले प्रतिवादी के साथ साझेदारी में एम/एस प्रकाश साइकिल स्टोर के नाम और शैली के तहत व्यवसाय चलाना शुरू किया और 18.12.1976 को पक्षों के बीच भागीदारी विलेख को विधिवत निष्पादित किया गया। भागीदारी विलेख की प्रति संलग्न है।

लिखित बयान का अनुच्छेद 2: जैसा कि कहा गया है, वादपत्र का अनुच्छेद 2 गलत है और अस्वीकार किया गया है। यह कहा गया है कि प्रतिवादी ने 18.12.1976 को वादी से 450/- रुपये प्रति माह के मासिक किराए पर भूमिहीन परिसर किराए पर लिया था। उक्त साझेदारी विलेख दिनांक 18.12.1976 को निष्पादित किया गया था। यह केवल वादी को वादी के पक्ष में आवंटन आदेश दिनांक 20.06.1976 के खंड 12 की कठोरता से बचाने के लिए निष्पादित एक नकली दस्तावेज़ था, जिसमें कहा गया है कि उप-किरायेदारी के मामले में बूथ को फिर से शुरू किया जा सकता है। वास्तव में, इस भागीदारी विलेख का निष्पादन वादी द्वारा प्रतिवादी को ध्वस्त परिसर किराए पर देने के लिए निर्धारित पूर्व शर्तों में से एक था। यहां तक कि 18.12.1976 से प्रतिवादी एक किरायेदार के रूप में विशेष कब्जे में है और प्रति माह 450/- रुपये की दर से किराया चुका रहा है। वादी ने कभी

भी प्राप्त किराये की कोई रसीद जारी नहीं की है। वादी अब अक्टूबर, 1982 से किराया देने से इंकार कर रहा है।

12. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, परिसर को संपदा अधिकारी द्वारा दिनांक 09.09.1980 के आदेश द्वारा फिर से शुरू किया गया था जो 15.04.1982 को इस आधार पर जारी किया गया था कि परिसर का उपयोग उस उद्देश्य के लिए नहीं किया जा रहा है जिसके लिए इसे प्रदान किया गया था, लेकिन इसका उपयोग साइकिल मरम्मत के लिए किया जा रहा था। दिनांक 09.09.1980 के आदेश के विरुद्ध प्रतिवादी ने स्वयं अपील संख्या 21/1984 दायर की, जहां वादी-अपीलकर्ता भी उपस्थित हुआ और दावा किया कि प्रतिवादी केवल वादी का सेवक है। मुख्य प्रशासक ने यह कहते हुए अपील को स्वीकार कर लिया कि आवंटन को रोकने के दुरुपयोग को अवक्रेता मदन मोहन सिंह को बहाल किया जाए। मुख्य प्रशासक भी पक्षों की दलीलों पर विचार करने के बाद इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि वेद प्रकाश किरायेदार का नौकर था। मुख्य प्रशासक की प्रासंगिक टिप्पणियां इस प्रकार हैं :

> "…. शुरुआत में अपीलार्थी के वकील ने कहा है कि दुरुपयोग को रोक दिया गया है और विचाराधीन परिसर का उपयोग अब मुर्गी और पशु आहार आदि की बिक्री के लिए एक दुकान चलाने के लिए किया जा रहा है। संपदा अधिकारी के प्रतिनिधि ने अपीलकर्ता द्वारा दुरुपयोग को हटाने की बात स्वीकार की है। श्री कौशल ने तर्क दिया है कि अपीलकर्ता के पास इस अपील को दायर करने का कोई अधिकार नहीं है क्योंकि अपीलकर्ता केवल किराएदार श्री मदन मोहन सिंह का नौकर है। अपने तर्क के समर्थन में उन्होंने मेरे समक्ष अपर जिलाधिकारी के फैसले की एक प्रति पेश की है। न्यायाधीश, चंडीगढ़ जिन्होंने श्री वेद प्रकाश की अपील को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि अपीलकर्ता का उक्त परिसर पर किरायेदार या लाइसेंसधारी के रूप में नहीं बल्कि केवल एक कर्मचारी के रूप में कब्जा था। श्री कौशल द्वारा प्रस्तुत तर्क और उनके द्वारा मेरे समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य पर विचार करने से मुझे यह निष्कर्ष मिलता है कि अपीलार्थी के पास अवक्रेता का सेवक होने के नाते आक्षेपित आदेश को उत्तेजित करने के लिए कार्रवाई का कोई कारण नहीं है। इस मामले को एक तरफ छोड़ते हुए और इस मामले में शामिल मुख्य मुद्दे पर ध्यान देते हुए, मैंने पाया कि दुरुपयोग जो विवादित आदेश के पारित होने का आधार था, उसे हटा दिया गया है और बूथ का उपयोग उस उद्देश्य के लिए किया जा रहा है जिसके लिए इसे बेचा गया था। इसलिए, मुझे इस बूथ के अवक्रेता को इस संपत्ति को वापस रखने से वंचित करने का कोई औचित्य नहीं दिखता है। इस बैक ग्राउंड में बूथ का आवंटन इसके अवक्रेता श्री मदन मोहन सिंह को बहाल कर दिया गया है।

चूंकि बूथ का दुरुपयोग किया गया था इसलिए जब्ती की राशि मान्य होगी और इस आदेश के जारी होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर भुगतान किया जाना चाहिए।

पार्टियों की उपस्थिति में घोषणा की गई।

चंडीगढ़ ने तारीख दी, **मुख्य प्रशासक "**

4 मार्च, 1986 **चंडीगढ़ प्रशासन**

दिनांक: 13.03.86।"

13. हम सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत कब्जाधारियों की बेदखली) अधिनियम के तहत बेदखली के लिए पारित आदेश के खिलाफ प्रतिवादी द्वारा दायर अपील में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा दिए गए एक और निष्कर्ष पर ध्यान दे सकते हैं। अपील को अतिरिक्त जिला न्यायाधीश द्वारा 10.10.1985 को खारिज कर दिया गया था। हालांकि, अनुच्छेद 4 में अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने निम्नलिखित टिप्पणी की हैः

"4. मैंने फाइल सुनी है और उसका अवलोकन किया है। फाइल के अवलोकन से पता चलता है कि बूथ श्री मदन मोहन सिंह का था। उक्त मदन मोहन सिंह संपदा अधिकारी के सामने पेश हुए और यह दिखाने के लिए अभिलेख प्रस्तुत किया कि अपीलार्थी के पास अपने कर्मचारी के रूप में परिसर का कब्जा था। एस्टेट अधिकारी ने इस स्थिति को सही पाया। इसके बाद भी श्री वेद प्रकाश को एक नोटिस जारी किया गया था जो उन्हें दिया गया था। अपील में मकान मालिक द्वारा मूल हलफनामे की एक प्रति फाइल पर यह दिखाने के लिए रखी गई है कि अपीलार्थी Rs.320/- प्रति माह के वेतन पर एक कर्मचारी के रूप में परिसर में काम करने के लिए सहमत हुआ है। स्थिति को ध्यान में रखते हुए यह स्पष्ट हो जाता है कि अपीलार्थी किरायेदार या अनुज्ञप्तिधारी के रूप में अपने अधिकार में परिसर के कब्जे में नहीं है। बल्कि उसका अधिकार केवल एक कर्मचारी के रूप में है।

14. हमने आवंटन आदेश के खंड 19 पर ध्यान दिया है, जिसमें यह संपदा अधिकारी, चंडीगढ़ प्रशासन है, जिसके पास दिनांक 20.06.1972 के आवंटन की सभी या किसी भी शर्तों, शर्तों के अनुपालन को लागू करने के उद्देश्य से पूर्ण अधिकार, शक्ति और अधिकार हैं। यह भी ध्यान देने योग्य है कि बूथ को एस्टेट अधिकारी द्वारा दिनांक 09.09.1980 (15.04.1982 को जारी) के आदेश द्वारा परिसर के उपयोग के आधार पर मवेशी मुर्गी चारा के लिए नहीं बल्कि साइकिल/ऑटोरिक्शा की मरम्मत के लिए फिर से शुरू

किया गया था। मुख्य प्रशासक ने अपने 13.03.1986 के निर्णय में, जो आदेश पुनः आरंभ करने के आदेश के विरुद्ध प्रतिवादी द्वारा दायर अपील में पारित किया गया था, अवक्रेता के तर्क को सुनने के पश्चात् यह मत व्यक्त किया है कि प्रत्यर्थी केवल अवक्रेता का सेवक है। मुख्य प्रशासक के उपरोक्त अवलोकन और निष्कर्ष को प्रतिवादी द्वारा अप्रासंगिक नहीं माना जा सकता है। उच्च न्यायालय ने मुख्य प्रशासक के आदेश का उल्लेख करते हुए केवल यह मत व्यक्त किया है कि अपीलीय न्यायालय ने गलत पढ़ा है कि प्रतिवादी ने यह रुख अपनाया था कि वह केवल एक नौकर था, जो अभिलेख के विरुद्ध है। जब प्रशासक ने पक्षकारों के मामले को नोट किया है और इस निष्कर्ष पर पहुंचा है कि प्रतिवादी अवक्रेता का सेवक था, तो उन निष्कर्षों को अभिलेख के खिलाफ नहीं कहा जा सकता है। मुख्य प्रशासक के विशिष्ट निष्कर्ष हैं "श्री कौशल द्वारा दिए गए तर्क और उनके द्वारा मेरे सामने पेश किए गए सबूतों पर विचार करने से मैं इस निष्कर्ष पर पहुंचा हूं कि अपीलकर्ता के पास किराएदार का नौकर होने के नाते विवादित आदेश को चुनौती देने का कोई कारण नहीं है।" इसके अलावा मुख्य प्रशासक ने माना है कि बूथ के किराएदार को वंचित करने का कोई औचित्य नहीं है। दिनांक 13.03.1986 के मुख्य प्रशासक के आदेश को ध्यान में रखते हुए, अपीलार्थी-वादी स्पष्ट रूप से बूथ के कब्जे और उपयोगकर्ता का हकदार था, लेकिन जब कब्जा प्रतिवादी द्वारा अपीलार्थी को नहीं सौंपा गया था, तो उसे अनिवार्य निषेधाज्ञा के लिए मुकदमा दायर करना था।

15. प्रतिवादी द्वारा लिखित कथन दाखिल करके और साक्ष्य में उपस्थित होकर विचारण न्यायालय के समक्ष जो बचाव पक्ष लिया गया था, वह यह था कि वह उस परिसर का किरायेदार है जो उसे 18.12.1976 को Rs.450/- प्रति माह की दर से दिया गया था।

16. हम सबसे पहले विचारण न्यायालयके निष्कर्ष पर ध्यान दे सकते हैं जिसके द्वाराविचारण न्यायालय ने माना कि प्रतिवादी परिसर का किरायेदार था। विचारण न्यायालयने मुद्दा संख्या. 4 तैयार किया, "क्या प्रतिवादी किरायेदार है?" विचारण न्यायालय ने इश्यू नंबर. 4 का जवाब देते हुए निम्नलिखित निष्कर्ष दर्ज किएः

> "इसलिए, प्रतिवादी को इस तथ्य के बावजूद कि प्रतिवादी किरायेदारी से संबंधित किसी भी दस्तावेज को साबित करने में विफल रहा है, विचाराधीन बूथ के संबंध में किरायेदार माना जाना चाहिए। इसलिए, इस मुद्दे का निर्णय प्रतिवादी के पक्ष में और वादी के खिलाफ भी किया जाता है।

17. विचारण न्यायालय द्वारा दर्ज किया गया स्पष्ट निष्कर्ष यह है कि प्रतिवादी किरायेदारी से संबंधित किसी भी दस्तावेज को साबित करने में विफल रहा। किरायेदारी एक ऐसा संबंध है जो दो पक्षों के

बीच बनाया जाता है। किरायेदारी का समझौता लिखित या मौखिक दोनों तरह से हो सकता है। यहां तक कि अगर किरायेदारी का मौखिक समझौता है, तो भी न्यायालय को पक्षों की परिस्थितियों और इरादे और अन्य सामग्री पर गौर करना होगा ताकि यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि कोई किरायेदारी थी या नहीं। वर्तमान ऐसा मामला नहीं है जहाँ प्रतिवादी ने किसी किराए के समझौते का दावा किया हो। प्रतिवादी एक मामला लेकर आया है कि वह Rs.450/- प्रति माह की दर से किराया दे रहा है। प्रतिवादी ने अपने लिखित बयान में कहा है कि वादी ने कभी भी किराए की रसीद जारी नहीं की है। इस प्रकार, वर्तमान ऐसा मामला नहीं है जहां प्रतिवादी द्वारा किरायेदारी के अपने दावे के समर्थन में कोई किराया रसीद दायर की गई थी। प्रतिवादी स्वयं प्रतिवादसाक्षी -2 के रूप में पेश हुआ। जिरह में प्रतिवादसाक्षी-2 द्वारा निम्नलिखित कथन दिया गया थाः

> "दिसंबर, 1976 में बूथ के संबंध में कोई किराया नोट नहीं लिखा गया था। किराए के भुगतान के संबंध में मेरे पास कोई रसीद नहीं है। मैं दुकान में किए जा रहे व्यवसाय के संबंध में व्यापार के नियमित पाठ्यक्रम में लेखा पुस्तिकाएँ रखता हूँ। मैं दुकान में किए जा रहे व्यवसाय के संबंध में लेखा पुस्तकें प्रस्तुत नहीं कर सकता। मैंने वादी को किराए के भुगतान के संबंध में कोई खाता नहीं रखा है। मैंने वादी को मनी ऑर्डर द्वारा किराया भेजा है, लेकिन वादी को कभी कोई मनी ऑर्डर नहीं मिला और मैं मनी ऑर्डर की कोई रसीद पेश नहीं कर सकता, जिसके अनुसार वादी ने परिसर के संबंध में किराया स्वीकार कर लिया होगा।"

18. इस अदालत ने **सी.एम. बीना और एक अन्य बनाम पी. एन. रामचंद्र राव,** 2004 (3) एस. सी. सी. 595 में यह निर्धारित किया था कि संबंध बनाने से पहले और बाद में पक्षों का आचरण उनके इरादे का पता लगाने के लिए प्रासंगिक है।

19. जब किराए पर परिसर लेने का कोई सबूत नहीं है और प्रतिवादसाक्षी -2 द्वारा यह स्वीकार किया जाता है कि उसने किराए के भुगतान के खातों का कोई रिकॉर्ड नहीं रखा था, तो मकान मालिक और किरायेदार के उस संबंध को रखने का कोई आधार साबित नहीं होता है। विचारण न्यायालयने स्वयं कहा है कि प्रतिवादी किरायेदारी से संबंधित किसी भी दस्तावेज को साबित करने में विफल रहा है। इस प्रकार, प्रथम अपीलीय न्यायालय ठीक ही इस निष्कर्ष पर पहुँचा है कि विचारण न्यायालय के निष्कर्ष कि प्रतिवादी एक किरायेदार है, अनुमानों और अनुमानों पर आधारित हैं।

20. एक और ध्यान देने योग्य तथ्य यह है कि प्रतिवादी ने 18.12.1976 से अपनी किरायेदारी का दावा किया। 18.12.1976 को, वादी और प्रतिवादी दोनों द्वारा स्वीकृत भागीदारी विलेख पर हस्ताक्षर किए गए थे जो न्यायालय के समक्ष था। प्रतिवादी ने भागीदारी विलेख के निष्पादन से इनकार नहीं किया था, लेकिन वह यह कहते हुए भागीदारी विलेख को रद्द करना चाहता था कि यह आवंटन आदेश के खंड 12 की कठोरता से अवक्रेता को बचाने के लिए एक नकली दस्तावेज था। जब पक्षों ने एक दस्तावेज़ पर हस्ताक्षर किए और एक भागीदारी साझेदारी विलेख में प्रवेश किया, तो वे विलेख पर हस्ताक्षर करने से होने वाले परिणामों को दूर नहीं कर सकते। वादी ने स्पष्ट रूप से किरायेदारी से इनकार किया और किरायेदारी के संबंध में कोई सबूत नहीं होने के कारण, हमें प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय में कोई त्रुटि नहीं मिलती है कि प्रतिवादी परिसर का किरायेदार नहीं था। हमें प्रथम अपीलीय न्यायालय के निर्णय में कोई त्रुटि नहीं मिलती है जिसमें कहा गया है कि प्रतिवादी परिसर का किरायेदार नहीं था।

21. जब आवंटन पत्र का खंड 12 जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, अवक्रेता को परिसर या उसके किसी भाग को खाली करने से रोकता है, तो यह मुख्य प्रशासक का निर्णय है जो पक्षों पर बाध्यकारी होगा। इस संबंध में खंड 12 का प्रासंगिक भाग है " “आप परिसर या उसके किसी भी हिस्से को किराए पर नहीं देंगे। । यदि इस बारे में कोई विवाद है कि परिसर को खाली कर दिया गया है या नहीं, तो इस मुद्दे पर मुख्य प्रशासक, चंडीगढ़ का निर्णय पक्षों के लिए बाध्यकारी होगा।“ जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, मुख्य प्रशासक ने अपने दिनांक 04.03.1986 के आदेश में, जो स्वयं प्रतिवादी द्वारा दायर अपील में पारित किया गया था, यह निष्कर्ष निकाला है कि वेद प्रकाश-प्रतिवादी (प्रतिवादी) अवक्रेता का सेवक था। खंड 12 द्वारा उक्त निर्णय पक्षों के बीच अंतिम है और प्रतिवादी के लिए उपरोक्त के विपरीत अभिवचन करने के लिए खुला नहीं है। विचारण न्यायालय और उच्च न्यायालय दोनों ने अपने दिनांक 04.03.1986 के आदेश में खंड 12 और मुख्य प्रशासक के निष्कर्ष पर विचार नहीं करने में त्रुटि की है। मुख्य प्रशासक का दिनांक 04.03.1986 का निष्कर्ष, जो संपदा अधिकारी के आदेश के पश्चात् पारित किया गया था, प्रतिवादी द्वारा अस्वीकार नहीं किया जा सकता है और न ही इस प्रश्न का विनिश्चय करते समय इसकी उपेक्षा की जा सकती है कि क्या परिसर प्रतिवादी के अधीन था या नहीं।

22. हम यह भी देख सकते हैं कि उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा दायर नियमित दूसरी अपील का विनिश्चय करते समय, याचिकाकर्ता-वादी द्वारा दायर नियमित दूसरी अपील का भी विनिश्चय किया है, जो वादी द्वारा दायर 1986 के वाद संख्या. 77 से उत्पन्न हुई थी, जिसमें प्रतिवादी को साइकिल मरम्मत के लिए बूथ संख्या 186 का उपयोग करने से रोकने के लिए स्थायी और मौखिक निषेधाज्ञा के लिए राहत

मांगी गई थी। वादी-अपीलार्थी द्वारा दायर 2002 की नियमित स्कोंड अपील संख्या 2610 को भी खारिज कर दिया गया है। हमारे इस विनिश्चय को ध्यान में रखते हुए कि अपीलार्थी द्वारा फाइल किया गया 1986 का वाद सं 77 अभिनिर्धारित किए जाने के योग्य है और प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा उचित रूप से अभिनिर्धारित किया गया था, 2002 के नियमित द्वितीय अपील सं. 2610 में उच्च न्यायालय के विनिश्चय का कोई लाभ नहीं है।

23. पूर्वगामी चर्चाओं को ध्यान में रखते हुए, हम इन अपीलों को स्वीकार करते हैं और प्रथम अपीलीय न्यायालय के दिनांक 02.12.1996 के निर्णय को पुनर्स्थापित करते हैं। एस्टेट अधिकारी, चंडीगढ़ प्रशासन यह सुनिश्चित करेगा कि अपीलार्थी को तुरंत बूथ संख्या. 186 के परिसर के कब्जे में रखा जाए। यह अपीलार्थी के लिए प्रतिवादी द्वारा परिसर के उपयोग के लिए नुकसान और लाभ की वसूली के लिए उचित कार्यवाही करने के लिए खुला होगा। अपीलों को लागत के साथ अनुमति दी जाती है।

अंकित ज्ञान अपीलों की अनुमति दी गई।

दिब्या कुमारी की देखरेख में, अधिवक्ता सरवजीत सिंह द्वारा अनुवादित।