शब्बीर मोहम्मद सयीद

बनाम

श्रीमती नूर जहां मुश्तेर शेख और अन्य

(2022 की सिविल अपील क्रमांक 5039-40)

02 अगस्त, 2022

[न्यायमूर्ति के. एम. जोसेफ और हृषिकेश रॉय]

महाराष्ट्र किराया नियंत्रण एवं किरायेदारी अधिनियम, 1999 - धारा 26-संविद अधिनियम, 1872- अनुसमर्थन - प्रथम प्रत्यर्थी ने प्रत्यर्थी क्रमांक 2-4 (प्रतिवादी संख्या 1,2 और 3) के खिलाफ एक सिविल मुकदमा दायर किया जिसमें दावा किया गया कि वे (प्रतिवादी संख्या 1 और 2) विचाराधीन संपत्ति के किरायेदार थे जो अपने किरायेदारी अधिकारों को स्थानांतरित करने के लिए तैयार थे - अपीलीय न्यायालय ने मुकदमे का फैसला सुनाया जिस में वादी को किरायेदार घोषित किया गया और प्रतिवादी नं 3 (मकान मालिक) को मुकदमा परिसर का कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया था - अपीलार्थी का मामला यह था कि उसने वैध किरायेदार से दिनांकित 24.01.2014 एक अनुबंध द्वारा विचाराधीन संपत्ति के पट्टे का अधिकार प्राप्त कर लिया था (अपीलार्थी प्रथम प्रतिवादी द्वारा उपरोक्त मुकदमे की अज्ञानता का दावा करता है) - मकान मालिक-तृतीय प्रतिवादी ने उसी तारीख यानी 24.01.2014 के अनुबंध द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में पट्टा अधिकार सौंपा - अपीलार्थी ने निष्पादन न्यायालय के समक्ष सी. पी. सी. के आदेश 21 नियम 97 के तहत एक आवेदन दायर किया था - जिसे निष्पादन न्यायालय, अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया था - अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया कि: अपीलार्थी द्वारा सौंपा गया कार्य अवैध है जब तक अनुबंध धारा 26 महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 26 के विपरीत कोई अनुबंध स्थापित नहीं किया जाता है - अपीलार्थी के बचाव के विपरीत कोई स्पष्ट अनुबंध नहीं है -जबकि आम तौर पर एक किरायेदार पट्टेदार के रूप में अपने अधिकारों को सौंप या उपपट्टा कर सकता है, महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम उपट्टे पर देने, लाइसेंस देने समनुदेशित करने या किसी अन्य तरीके से स्थानांतरित करने पर प्रतिबंध लगाता है - किरायेदार द्वारा एक 'समनुदेशन' को

मकान मालिक द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है, हालांकि, मकान मालिक द्वारा निष्पादित कथित अनुबंध में कोई अनुसमर्थन नहीं है - तृतीय प्रतिवादी द्वारा हस्तक्षेप का कोई मामला नहीं बनाया गया है।

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने यह कहा कि:

1. सामान्य कानून के तहत, इसके विपरीत कोई संविदा नहीं होने के अधीन, एक किरायेदार अपने अधिकारों को 'समनुदेशित', उपपट्टा या बंधक कर सकता है। लेकिन किसी विशेष क़ानून के तहत एक किरायेदार किसी अन्य तरीके से उपट्टे, लाइसेंस या समनुदेशित या किसी भी प्रकार का अंतरण नहीं कर सकता है। यह नियम भी विपरीत संविदा के अधीन है। दूसरी ओर, अधिनियम द्वारा शासित किरायेदारी के संबंध में पट्टेदार के रूप में अपने अधिकारों को गिरवी रखना इसके विपरीत एक अनुबंध के अधीन किया जाता है। अपीलार्थी द्वारा कथित पट्टेदार द्वारा 24.01.2014 पर जिस कार्य पर भरोसा किया गया है, वह तब तक अवैध होगा जब तक कि इसके विपरीत कोई अनुबंध स्थापित नहीं किया जाता। यह इस संबंध में है कि अपीलार्थी अर्थात्, प्रतिवादी क्रमांक 3, जिसने उसी दिन अपीलार्थी के पक्ष में कार्य करने का इरादा किया, स्वीकृत मकान मालिक की कार्रवाई से समर्थन प्राप्त करेगा। [पैरा 12] [130-जी-एच;131-ए-बी]

2. अगला पहलू जो अपीलार्थी द्वारा प्रचारित किया जाता है, वह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 52 के लागू न होने के बारे में है। एक पूर्ण प्रतिबंध के रूप में कार्य करें या बॉम्बे में प्राप्त होने वाले लिस पेंडेंस के प्रभाव के रूप में कार्य के अधीन होगा। यह इंगित किया गया है कि धारा 52 में उस क्षेत्र में संशोधित प्रभाव है जिसमें विचाराधीन परिसर स्थित है। यह अपीलार्थी का मामला है कि विवादित परिसर संशोधित कानून के दायरे में स्थित है। उसी को ध्यान में रखते हुए, यह तर्क दिया जाता है कि धारा 52 का प्रतिबंध लागू नहीं होगा। यह पूछे जाने पर कि क्या अपीलार्थी के पास कोई मामला था कि वादी ने नोटिस नहीं दिया था और इसे धारा 52 के तहत पंजीकृत कराया था, तो जवाब यह है कि वादी के पास कोई नोटिस देने का मामला नहीं है। यह वास्तव में तथ्य का सवाल है कि क्या परिसर धारा 52 के क्षेत्र में स्थित है। यह तथ्य का सवाल है कि क्या नोटिस दिया गया था। [पैरा 13,14] [131-जी-एच; 133-सी-डी]

3. जहां तक पट्टे को पंजीकृत नहीं किए जाने का संबंध है, अपीलार्थी का तर्क किरायेदारी अधिनियम की धारा 55 पर आधारित है। दूसरे शब्दों में, यह तर्क दिया जाता है कि अधिनियम की धारा 55 (2) स्पष्ट रूप से पट्टे को पंजीकृत कराने की जिम्मेदारी मकान मालिक पर रखती है। पट्टा पंजीकृत कराने में मकान मालिक की यह विफलता किरायेदार को दस्तावेज़ के साथ किरायेदारी स्थापित करने का अधिकार देगा, भले ही वह पंजीकृत न हो। [पैरा 15] [133-डी-ई]

4. जहाँ तक अपीलार्थी के पक्ष में तथाकथित किरायेदार द्वारा कथित कार्य का संबंध है, यह धारा 26 के तहत निषिद्ध है। अपीलार्थी को बचाने के लिए इसके विपरीत कोई स्पष्ट संविदा नहीं है। किरायेदार द्वारा कार्य को मकान मालिक द्वारा अनुमोदित किया जा सकता है। हालाँकि इस मामले में तृतीय प्रतिवादी मकान मालिक द्वारा निष्पादित कथित अनुबंध में कोई अनुसमर्थन नहीं है। वह यह अपीलार्थी के पक्ष में किरायेदार द्वारा निष्पादित कथित अनुबंध का भी उल्लेख नहीं करता है। अनुसमर्थन एक ऐसा कार्य है जो उस व्यक्ति के कार्य के ज्ञान का अनुमान लगाता है जिसने पुष्टि करने की मांग की है। मकान मालिक द्वारा निष्पादित कथित अनुबंध के अवलोकन से पता चलता है कि यह किरायेदार द्वारा निष्पादित कथित अनुबंध अपीलार्थी का कोई संदर्भ नहीं देता है। तीसरा प्रतिवादी कथित रूप से अपने अधिकार में रुचि पैदा करने के उद्देश्य से अनुबंध को निष्पादित करने के लिए आगे बढ़ा था। इसलिए, हमारा विचार है कि बंबई उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा निर्धारित सिद्धांत के आधार पर भी इस मामले के तथ्यों के अनुसार कोई अनुसमर्थन नहीं है। बिना किसी अनुसमर्थन के और इसके विपरीत किसी संविदा के अभाव में धारा 26 के अर्थ के भीतर, 'वैध किरायेदार' द्वारा कथित हस्तांतरण को पारित नहीं किया जा सकता है। [पैरा 17 और 24] [134-डी; 135-एच; 136 ए-सी]

5. जहाँ तक कथित किरायेदारी पर आधारित मामला है, तृतीय प्रत्यर्थी और अपीलार्थी के बीच दिनांकित 24.01.2014 अनुबंध में हम कुछ विशेषताओं को देख सकते हैं। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, अपीलार्थी के पक्ष में तथाकथित किरायेदार द्वारा करार भी उसी दिन निष्पादित किया गया था। 24.01.2014 पर किरायेदार द्वारा निष्पादित अनुबंध में, किरायेदार कहता है कि वह वैध किरायेदार है और वह उक्त परिसर में रह रहा है और किरायेदारी रुपये 9,40,000/- के भुगतान के विचार में बनाई गई है। करार के खंड (3) में किरायेदार ने परिसर का खाली कब्जा अपीलार्थी को सौंपने का इरादा किया है। वास्तव में, यह कहा गया है कि

हस्तांतरण "हमेशा के लिए" होगा। तृतीय प्रतिवादी और अपीलकर्ता के बीच उसी दिन निष्पादित कथित किरायेदारी करार में यह कहा गया है कि परिसर मकान मालिक के वास्तविक भौतिक कब्जे में है और प्रति माह 175/- रुपये के विचार पर किरायेदारी उनके पक्ष में बनाई गई थी। अपीलार्थी का मामला जो अनिवार्य रूप से अपीलार्थी द्वारा 'वैध' किरायेदार को रुपये 9,40,000/- का भुगतान करने पर आधारित है, अधिनियम की धारा 26 के उल्लंघन के रूप में अवैध होने के कारण असमर्थनीय पाया गया है, अपीलार्थी द्वारा तृतीय प्रतिवादी के साथ किरायेदारी के संबंध में स्थापित मामले के साथ सीधे टकराव में है। हम पहले ही पा चुके हैं कि मकान मालिक द्वारा किरायेदार के साथ अपीलार्थी की किरायेदारी की पुष्टि करने का मामला अदालत की जांच में खड़ा नहीं हो सकता है। अपीलार्थी द्वारा मामले की स्वीकृति में मुख्य पाठ के संबंध में एक अपरिवर्तनीय विरोधाभास का सामंजस्य प्रतीत होता है। यदि अपीलार्थी का मामला स्वीकार कर लिया जाता है तो वह किरायेदार है जो कब्जे में था और जिसने इसे रुपये 9,40,000/- की राशि प्राप्त करके सौंप दिया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि दस्तावेजों को अभी तक साबित नहीं किया गया है और दस्तावेजों को उनके अंकित मूल्य पर लिया गया है, फिर भी यह निष्कर्ष अपरिहार्य है कि अपीलार्थी के द्वारा स्थापित मामला कि मकान मालिक इस आधार पर कब्जे में था, उसी दिन किरायेदार के साथ अनुबंध के बंधन में है जो दावा करता है कि वह कब्जे में था- यह हमसे माना नहीं जाता। वास्तव में, उसके आवेदन में, निष्पादन न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी द्वारा स्थापित विशिष्ट मामला यह है कि उसे कथित वैध मासिक किरायेदार द्वारा कब्जे में लिया गया था। मकान मालिक द्वारा किरायेदारी अनुबंध के आधार पर अपीलार्थी द्वारा स्थापित मामले पर कार्रवाई नहीं की जा सकती है। [पैरा 25] [136-सी-एच; 137 ए-बी]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील संख्या 5039-5040, 2022

2017 के सिविल पुनरीक्षण आवेदन संख्या 372 में बॉम्बे में उच्च न्यायालय के न्यायिक निर्णय और आदेश दिनांक 17.07.2018 से और 2017 के सिविल संशोधन आवेदन संख्या 372 में 2018 के सिविल आवेदन संख्या 495 में दिनांकित 16.08.2018 आदेश।

गौराज शाह, उदयादित्य बनर्जी, अपीलार्थी के लिए अधिवक्ता

संदीप सुधाकर देशमुख, उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति के. एम. जोसेफ, के द्वारा दिया गया था-

1. अनुमति दी गई।

2. विवादित आदेश द्वारा, उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा दायर एक पुनरीक्षण याचिका में बॉम्बे में लघु कारणों। के न्यायालय की अपीलीय पीठ द्वारा पारित आदेश को बरकरार रखा है, जिसने बदले में सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश XXI नियम 97 के तहत अपीलार्थी द्वारा दायर आवेदन को अस्वीकार करते हुए निष्पादन आवेदन क्रमांक 386/2016 में पारित आदेश है (दिनांक 16.11.2016)। वापस बुलाने के आवेदन को आदेश द्वारा खारिज कर दिया गया है जो भी विवादित है। प्रथम प्रत्यर्थी ने प्रत्यर्थी क्रमांक 2-4 के खिलाफ सिविल मुकदमा दायर किया। प्रतिवादी संख्या 2-4, दूसरे शब्दों में, मुकदमे में प्रतिवादी 1, 2 और 3 हैं। मुकदमे में पहले प्रतिवादी का दावा यह था कि प्रतिवादी संख्या 1 और 2 विचाराधीन संपत्ति के किरायेदार थे जो रुपये 85,000/- के सहमत विचार पर अपने किरायेदारी अधिकार हस्तांतरित करने के लिए तैयार थे। जिसका भुगतान उन्हें पहले प्रतिवादी द्वारा किया गया था। ट्रायल कोर्ट में पार्टियों को उनकी स्थिति के आधार पर संदर्भित किया जाता है। संपत्ति को दो व्यक्तियों को अवैध रूप से किराए पर दिए जाने के आधार पर मामले में देरी हो रही थी। वादी पर आरोप है कि उसने मकान मालिक यानी प्रतिवादी नंबर 3 से संपर्क किया था। तीसरे प्रतिवादी ने किराया रसीद दिनांक 01.12.2006 द्वारा किरायेदारी अधिकार हस्तांतरित कर दिया। कब्जा नहीं सौंपा गया था। पी. डब्ल्यू. 2, तृतीय प्रतिवादी, से पूछताछ की गई जहाँ वह 03.1.2004 और 19.05.2007 दिनांकित पत्रों को स्वीकार किया। विचारण न्यायालय ने 09.04.2013 दिनांकित निर्णय द्वारा मुकदमे को खारिज कर दिया। वादी ने 2013 की अपील No.23 दायर करके फैसले के खिलाफ अपील की। अपीलीय अदालत ने मुकदमे का फैसला सुनाया। आदेश की शर्तें निम्नलिखित हैं:

1. लागत के साथ अपील की अनुमति है।

2. 09.04.2013 दिनांकित निर्णय और डिक्री को दरकिनार कर दिया गया है और निम्नलिखित आदेश प्रतिस्थापित किया जाता है।

i) मुकदमा पक्षकार है जो लागत के साथ तय किया जाता है।

ii) यह घोषित किया जाता है कि वादी मुकदमा परिसर के संबंध में किरायेदार है जो कमरा संख्या 3, भूतल, 98/ए, विशेश्वर है भुवन @राजकोटवाला परिसर, पाइप रोड, कुर्ला (पश्चिम), मुंबई 400 070 का किरायदार था।

iii) प्रतिवादी संख्या 3/मकान मालिक/सह-मालिक को एक महीने के भीतर वाद परिसर का कब्जा वादी को सौंपने का निर्देश दिया जाता है और इसे स्वीकार करने के बाद वादी को नियमित रूप से किराए की रसीद जारी करने का निर्देश दिया जाता है।

iv) प्रार्थना खंड (बी) के माध्यम से मांगी गई राहत को अस्वीकार कर दिया जाता है।

3. वादी ने 2016 का निष्पादन आवेदन संख्या 386 दाखिल करके निष्पादन का आवेदन लगाया।

4. यह अपीलार्थी का कहना है कि किरायेदार, जो वास्तव में संपत्ति के कब्जे में था, ने 24 जनवरी 2014 के एक संविदा द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में अपने अधिकार सौंपे। अपीलार्थी मुकदमे की अज्ञानता का दावा करता है।

5. दूसरे शब्दों में, एक अख्तर हबीबुल्लाह शेख ने परिसर का वैध किरायेदार होने का दावा करते हुए अपने अधिकारों को अपीलार्थी के पक्ष में स्थानांतरित कर दिया, रु. 9,40,000 की 'कुल लागत और प्रतिफल' प्राप्त करने पर। संविदा द्वारा तीसरा प्रतिवादी (मकान मालिक) अधिक महत्वपूर्ण है। उसी तारीख यानी 24 जनवरी 2014 को अपीलार्थी के पक्ष में पट्टा अधिकार सौंपा गया था। अपीलार्थी परिसर पर कब्जा ले कर आया था। जब उन्हें वादी द्वारा प्राप्त डिक्री और उसे निष्पादित किए जाने के बारे में पता चला, तो उन्होंने सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 नियम 97 के तहत आवेदन दायर किया। यह वह आवेदन था जिसे निष्पादन न्यायालय, अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय ने खारिज कर दिया था।

6. हमने वादी की ओर से विद्वान वकील श्री उदयादित्य बनर्जी और वादी की ओर से विद्वान वकील श्री संदीप सुधाकर देशमुख के साथ श्री गौरज शाह को सुना।

7. अपीलार्थी के विद्वान वकील का तर्क है कि अपीलार्थी के खिलाफ प्रस्तुत किए गए आधारों में से कोई भी कानूनी रूप से अच्छा नहीं है और ना ही "अधिनियम" के रूप में संदर्भित है। यह बताया गया है कि अपीलार्थी को निम्नलिखित आधारों पर गैर-अनुकूलित किया गया है।

8. पट्टेदार होने का दावा करने वाले व्यक्ति द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में पट्टे का आवंटन गैरकानूनी था, पट्टा महाराष्ट्र किराया नियंत्रण किरायेदारी अधिनियम 1999 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 26 के विपरीत था। दूसरा, यह पाया गया है कि कार्य तृतीय प्रतिवादी मकान मालिक द्वारा पक्ष में किया जाना है और अपीलार्थी पर कार्रवाई नहीं की जा सकी क्योंकि कार्य पंजीकृत नहीं था। तीसरा यह पाया गया कि अपीलार्थी द्वारा जिन लेन-देनों पर भरोसा किया गया था, वे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 52 से प्रतिबंधित थे। यह वादी द्वारा दायर अपील के लंबित होने के दौरान था जिसे बाद में अनुमति दी गई थी कि अपीलार्थी द्वारा जिन कार्यों पर भरोसा किया गया था, वे थे बनाया गया। विद्वान वकील विस्तार से बताएँगे और इस प्रकार तर्क देंगेः

जहाँ तक अधिनियम की धारा 26 का संबंध है, उसमें निषेध लागू नहीं होगा यदि इसके विपरीत कोई अनुबंध है। वह बंबई उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के निर्णय पर भरोसा करेंगे और तर्क देंगे कि उसमें निर्धारित कानून के आलोक में धारा 26 का प्रतिबंध लागू नहीं होगा। अगला तर्क यह है कि महाराष्ट्र में धारा 52 में संशोधन किया गया है। संशोधन का सार यह है कि यदि पक्ष लिस पेंडेंस के सिद्धांत का लाभ उठाना चाहता है, तो उसे एक नोटिस देना होगा जिसे प्रदान किए गए तरीके से पंजीकृत किया जाना चाहिए। वादी के पास ऐसा कोई मामला नहीं है कि ऐसा नोटिस दिया गया था और दर्ज किया गया था। इसका मतलब यह होगा कि धारा 52 लागू नहीं होगी। इसके अलावा बॉम्बे राज्य में सिविल प्रक्रिया संहिता के आदेश 21 नियम 102 को भी हटा दिया गया है। इसलिए, अपीलार्थी के पक्ष में कार्य धारा 52 या आदेश 21 नियम के तहत बार से पीड़ित नहीं होगा। तर्क चलाता है।

जहाँ तक अपीलार्थी के विरुद्ध तृतीय निष्कर्ष की बात है, अर्थात् - तथ्य यह है कि पट्टा विलेख पंजीकृत नहीं थे, यह बताया गया है कि पट्टा विलेख वास्तव में मासिक प्रकृति के थे। किसी भी दर पर, भले ही पट्टा एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए विस्तारित हो, अपीलार्थी अधिनियम की धारा 55 के प्रावधानों के आधार पर संरक्षित है।

उनका तर्क होगा कि यद्यपि धारा 26 और धारा 55 के प्रावधानों से संबंधित पहलुओं को उच्च न्यायालय के ध्यान में लाते हुए एक समीक्षा याचिका दायर की गई थी, लेकिन उच्च न्यायालय ने समीक्षा याचिका को भी खारिज कर दिया है। वह बताते हैं कि जब कोई व्यक्ति जो मुकदमे में या निष्पादन की कार्यवाही में पक्षकार नहीं है, उसके कब्जे में है और उसके पास स्वतंत्र अधिकार हैं और उसे इस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के तहत बेदखल करने की मांग की जाती है, वह आदेश 21 नियम 98 और 101 में दिए गए तरीके से अपने अधिकार की जांच और निर्णय का हकदार है। वह बताएगा कि वास्तव में वादी द्वारा प्राप्त डिक्री प्रकृति में मिलीजुली है। तृतीय प्रतिवादी से वादी द्वारा उसके गवाह पी. डब्ल्यू. 2 के रूप में पूछताछ की गई। वही तीसरा प्रतिवादी 24 जनवरी 2014 को अपीलार्थी के पक्ष में अनुबंध निष्पादित करने आया।

9. इसके विपरीत वादी के वकील ने विवादित फैसले का समर्थन किया। वह बताएगा कि इसमें कोई प्रामाणिक विश्वास नहीं है। वादी के अनुसार, अपीलार्थी के पास संपत्ति पर न तो कोई अधिकार है और न ही कब्ज़ा है।

10. हम तथ्यों पर पहले ही ध्यान दे चुके हैं। मूल रूप से निचली अदालत ने वादी द्वारा दायर मुकदमे को खारिज कर दिया। अपील दायर करने के बाद और अपील के लंबित रहने के दौरान अपीलार्थी द्वारा कथित रूप से जिन दो लेन-देनों पर भरोसा किया गया था, वे दर्ज किए गए। कहा जाता है कि लेन-देन 24.01.2014 पर किए गए हैं।

11. हमें पहले इस बात पर विचार करना चाहिए कि क्या किरायेदार श्री हबीबुल्लाह द्वारा किए गए उक्त लेनदेन दिनांकित 24.01.2014 अधिनियम की धारा 26 के प्रतिबंध से प्रभावित हैं। हम ऐसा इस आधार पर करते हैं कि यह साबित हो गया है।

अधिनियम की धारा 26 इस प्रकार हैः

“26: अनुबंध के अभाव में किरायेदार को उप-किराए पर नहीं देना, स्थानांतरण नहीं करना या लाइसेंस पर नहीं देना -

तत्समय प्रव्रत् किसी कानुन मै निहित होने के बावजूद, लेकिन इसके विपरीत किसी अनुबंध के अधीन रहते हुए, किसी भी किरायेदार के लिए यह वैध नहीं होगा कि वह उसे किराए पर दिए

गए पूरे या परिसर के किसी भी हिस्से को किराए पर दे या उसे लाइसेंस पर दे या उसमें अपने हित को किसी अन्य तरीके से निर्दिष्ट या हस्तांतरित करेः
बशर्ते कि राज्य सरकार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा किसी भी क्षेत्र में ऐसे पट्टों या पट्टों के वर्ग के तहत आयोजित परिसरों में ब्याज के हस्तांतरण की अनुमति दे सकती है, जो व्यवसाय, व्यापार या भंडारण के लिए किराए पर दिए गए परिसरों के अलावा किसी भी परिसर या परिसर के वर्ग को ऐसी सीमा तक हस्तांतरित कर सकती है जो अधिसूचना में निर्दिष्ट की जाए।"

धारा 26 एक अपवादित खंड के साथ शुरू होती है और इसका उद्देश्य है - उस समय लागू किसी भी कानून में जो कुछ भी निहित है, उसके बावजूद पद के लिए प्रावधान करें। इस संबंध में, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882, धारा 108 (बी) (जे) में प्रदान करता है कि इसके विपरीत अनुबंध के अभाव मेंः

"(जे) पट्टेदार संपत्ति में अपने हित के पूरे या किसी भी हिस्से को पूरी तरह से या बंधक या उप-पट्टे के रूप में हस्तांतरित कर सकता है, और ऐसे ब्याज या हिस्से का कोई भी हस्तांतरणकर्ता इसे फिर से स्थानांतरित कर सकता है। पट्टेदार, केवल इस तरह के हस्तांतरण के कारण, बंद नहीं होगा पट्टा से जुड़ी किसी भी देनदारी के अधीन;

इस खंड की कोई बात ऐसे किरायेदार को अधिकृत करने के लिए नहीं मानी जाएगी जिसके पास अधिभोग का हस्तांतरणीय अधिकार नहीं है, उस संपत्ति का किसान जिसके संबंध में राजस्व का भुगतान करने में चूक की गई है, या वार्ड न्यायालय के प्रबंधन के तहत किसी संपत्ति का पट्टेदार, अपने हित को ऐसे किरायेदार, किसान या पट्टेदार के रूप में निर्धारित करना;"

12. इस प्रकार, कानून देने वाले ने प्रावधान किया है कि, उपरोक्त प्रावधान के बावजूद, किसी किरायेदार के लिए यह वैध नहीं होगा कि वह उसे किराए पर दिए गए परिसर के पूरे या किसी भी हिस्से को किराए पर दे या लाइसेंस पर दे या किसी अन्य तरीके से उसमें अपना हित निर्दिष्ट या हस्तांतरित करे। हालाँकि, यह बदले में इसके विपरीत किसी भी अनुबंध के अधीन किया जाता है। दूसरे शब्दों में, जबकि सामान्य कानून के तहत, इसके विपरीत कोई अनुबंध नहीं होने के अधीन, एक किरायेदार पट्टेदार के रूप में अपने अधिकारों को सौंप सकता है, उपपट्टा या गिरवी रख सकता है, दूसरी ओर, अधिनियम द्वारा शासित किरायेदारी के संबंध में, सामान्य नियम यह है कि एक किरायेदार किसी को भी उपट्टे पर नही दे सकता है , लाइसेंस

पर नहीं दे सकता है या समनुदेशित या स्थानांतरण नहीं कर सकता है। यह इसके विपरीत एक अनुबंध के अधीन किया जाता है। अपीलार्थी द्वारा कथित पट्टेदार द्वारा 24.01.2014 पर जिस कार्य पर भरोसा किया गया है, वह तब तक अवैध होगा जब तक कि इसके विपरीत कोई अनुबंध स्थापित नहीं किया जाता है। यह इस संबंध में है कि अपीलार्थी के लिए विद्वान वकील स्वीकार किए गए मकान मालिक की कार्रवाई से समर्थन प्राप्त करेंगे, अर्थात् प्रतिवादी क्रमांक 3 जिसने उसी दिन अपीलार्थी के पक्ष में कार्य करने का इरादा किया है। इस संबंध में हमारा ध्यान बंबई उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले की ओर आकर्षित किया गया है। 2004 (2) महाराष्ट्र लॉ जर्नल 305 आर. एम. लोढ़ा, जे. में एक पूर्ण पीठ की ओर से बोलते हुए, उनके स्वामी के रूप में, अन्य बातों के साथ-साथ, धारा 26 के बारे में निम्नलिखित अभिनिर्धारित किया गया थाः

"15. जैसा कि धारा 7(15) में कहा गया है, उक्त धारा 26 किरायेदार को पूरी तरह से प्रतिबंधित या प्रतिबंधित नहीं करती है - जैसा कि धारा 7(15) में कहा गया है - परिसर को उप-किराए पर देना या लाइसेंस पर देना या किसी अन्य तरीके से पूरे परिसर या उसके किसी हिस्से को सौंपना या स्थानांतरित करना मकान मालिक के साथ इसके विपरीत अनुबंध के अधीन है। दूसरे शब्दों में, मकान मालिक हमेशा किरायेदार को किराए पर देने या लाइसेंस देने या किसी अन्य तरीके से पूरे या परिसर के किसी भी हिस्से को उसे सौंपने या स्थानांतरित करने की अनुमति देने के लिए स्वतंत्र है। धारा 26 में दिए गए निषेध के विपरीत अनुबंध किसी भी एसे समय हो सकता है जब परिसर किरायेदार को पट्टे पर दिया जाता है या उसके बाद किसी भी समय, किरायेदार के लाइसेंस पर दिए जाने या सौंपे जाने या सौंपे जाने के बाद भी, उसे किराए पर दिए गए परिसर में उसका हित सौंपा या हस्तांतरित किया गया। मकान मालिक हमेशा किरायेदार की उस कार्रवाई की पुष्टि कर सकता है जिसमें उसे किराए पर दिए गए परिसर में उसके हित को कम करने या लाइसेंस देने या किसी अन्य तरीके से सौंपने या स्थानांतरित करने की कार्रवाई की जाती है। इस प्रकार, 1999 के अधिनियम की धारा 26 को गैर-आवासीय परिसर के किरायेदार के खिलाफ पूर्ण प्रतिबंध को समाहित करने के लिए नहीं माना जा सकता है और न ही धारा 26 के उल्लंघन में स्थानांतरण पूरी तरह से शून्य है जो पूरी दुनिया के खिलाफ शून्य है, लेकिन मकान मालिक के खिलाफ शून्य हो सकता है जो उसे आधार प्रदान करता है बाहर निकालने के लिए एक फरमान प्राप्त करें।"

13. अगला पहलू संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 52 की अप्रयोज्यता के बारे में है। निरपेक्ष बार या बल्कि बॉम्बे में प्राप्त होने वाले लिस पेंडेंस का प्रभाव। यह बताया गया है कि धारा 52 का उस क्षेत्र में एक संशोधित अनुप्रयोग है जिसमें विचाराधीन परिसर स्थित है। बॉम्बे संशोधन अधिनियम, 1939 (1939 का अधिनियम XIV) के आधार पर इस क्षेत्र के संबंध में, धारा 52 निम्नानुसार हैः

"52. (1) जम्मू और कश्मीर राज्य को छोड़कर भारत की सीमा के भीतर अधिकार रखने वाले किसी भी न्यायालय में विचाराधीनता के दौरान केंद्र सरकार द्वारा ऐसी सीमाओं से परे स्थापित किसी भी मुकदमे या कार्यवाही का, जो मिली-जुली नहीं है और जिसमें अचल संपत्ति का कोई अधिकार प्रत्यक्ष रूप से और विशेष रूप से विचाराधीन है, यदि ऐसे मुकदमे या कार्यवाही के लंबित होने की सूचना भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 18 के तहत पंजीकृत है, तो संपत्ति इस तरह से सूचना पंजीकृत होने के बाद किसी भी पक्ष द्वारा मुकदमे या कार्यवाही में स्थानांतरित या अन्यथा व्यवहार नहीं किया जा सकता है ताकि किसी भी डिक्री या आदेश के तहत किसी अन्य पक्ष के अधिकारों को प्रभावित किया जा सके जो उसमें किया जा सकता है, न्यायालय के प्राधिकार के अधीन और ऐसी शर्तों को छोड़कर जो वह लागू कर सकता है।

(2)सिवाय इसके कि निर्दिष्ट किसी वाद या कार्यवाही के लंबित होने की प्रत्येक सूचना उप धारा (1) में निम्नलिखित विशेष शामिल होंगे, अर्थात्ः -

(क) अचल संपत्ति के मालिक या अन्य व्यक्ति का नाम और पता जिसका अचल संपत्ति पर अधिकार विचाराधीन है;

(ख) अचल संपत्ति का विवरण जिसका अधिकार प्रश्न में है;

(ग) वह न्यायालय जिसमें वाद या कार्यवाही लंबित है

(घ) वाद या कार्यवाही की प्रकृति और शीर्षक; और

(ङ) वह तिथि जिस पर मुकदमा या कार्यवाही शुरू की गई थी।

स्पष्टीकरण- इस धारा के प्रयोजनों के लिए, किसी वाद या कार्यवाही की लंबितता को सक्षम क्षेत्राधिकार के न्यायालय में वाद प्रस्तुत करने या कार्यवाही शुरू करने की तारीख से शुरू माना

जाएगा, और तब तक जारी रहेगा जब तक कि वाद या कार्यवाही का अंतिम डिक्री या आदेश द्वारा निपटारा नहीं किया जाता है और ऐसी डिक्री या आदेश की संतुष्टि या निर्वहन के लिए प्रतिस्पर्धा करता है निष्पादन के लिए निर्धारित सीमा की किसी भी अवधि की समाप्ति के कारण प्राप्त किया गया है, या अप्राप्य हो गया है उस समय लागू किसी भी कानून द्वारा।"

उक्त प्रावधान को स्वीकार करते हुए, उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ ने वॉल्यूम 6 बॉम्बे सी. आर. 262 में रिपोर्ट किए गए निर्णय में निम्नलिखित अंतर-वैकल्पिक रूप से निर्णय दिया हैः

"58. 1939 के बॉम्बे संशोधन अधिनियम XIV की धारा 2 यह प्रावधान है कि संशोधन अधिनियम स्थित संपत्तियों पर लागू होगा पूरी तरह से या आंशिक रूप से बॉम्बे शहर (अब मुंबई) से आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना की तारीख (जो जारी की गई है) संशोधित अधिनियम की प्रयोज्यता को जारी किए जाने वाले अन्य क्षेत्रों में विस्तारित करने वाली समान अधिसूचना प्रदान करता है (जो जारी किया गया नहीं दिखाया गया है)। इस प्रकार, संशोधित प्रावधान मुंबई में संपत्तियों पर लागू होते हैं और असंशोधित धारा राज्य के बाकी हिस्सों पर लागू होती है।"

14. यह अपीलार्थी का मामला है कि विवादित परिसर है - संशोधित कानून के दायरे में स्थित। उसी को ध्यान में रखते हुए, यह तर्क दिया जाता है कि धारा 52 का प्रतिबंध लागू नहीं होगा। यह पूछे जाने पर कि क्या अपीलार्थी के पास कोई मामला था कि वादी ने नोटिस नहीं दिया था और इसे धारा 52 के तहत पंजीकृत कराया था, तो जवाब यह है कि वादी के पास कोई नोटिस देने का मामला नहीं है। यह वास्तव में तथ्य का प्रश्न है कि क्या परिसर धारा 52 के संशोधन द्वारा कवर किए गए क्षेत्र में स्थित है। यह तथ्य का सवाल है कि क्या सूचना दी गई थी।

15. जहां तक पट्टे को पंजीकृत नहीं किए जाने का सवाल है, वह किरायेदारी अधिनियम की धारा 55 पर आधारित है। दूसरे शब्दों में, यह तर्क दिया जाता है कि अधिनियम की धारा 55 (2) स्पष्ट रूप से पट्टे को पंजीकृत कराने की जिम्मेदारी मकान मालिक पर डालती है। पट्टा पंजीकृत कराने में मकान मालिक की विफलता किरायेदार को अधिकार देगी - दस्तावेज़ के साथ किरायेदारी स्थापित करें, भले ही वह पंजीकृत न हो। अधिनियम की धारा 55 इस प्रकार हैः

"55. किरायेदारी संविदा को अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना चाहिए।

(1) इस अधिनियम या तत्समय लागू किसी अन्य कानून में किसी बात के होते हुए भी, मकान मालिक और किरायेदार या लाइसेंसधारी के बीच, जैसा भी मामला हो, किसी परिसर को छोड़ने और लाइसेंस देने या किराये पर देने के लिए कोई करार, इसके प्रारंभ होने के बाद किया जाएगा। यह अधिनियम, लिखित रूप में होगा और पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत पंजीकृत किया जाएगा।

(2) इस तरह के अनुबंध को पंजीकृत कराने की जिम्मेदारी होगी मकान मालिक पर और लिखित पंजीकृत की अनुपस्थिति में करार, शर्तों के बारे में किरायेदार का विवाद और जिन शर्तों के अधीन उसे एक परिसर दिया गया है, अनुमति और 'लाइसेंस' पर मकान मालिक या उसे किराए पर दिया गया है, प्रबल होते हैं, जब तक कि अन्यथा साबित न हो जाए।

(3) इस धारा के प्रावधानों का उल्लंघन करने वाला कोई भी मकान मालिक दोषी पाए जाने पर तीन महीने तक के कारावास या पांच रुपये से अधिक के जुर्माने से दंडित किया जाएगा। (एक हजार या दोनों के साथ)"

16. अपीलकर्ता ने निष्पादन न्यायालय के समक्ष संशोधित धारा 52 के आधार पर कोई विवाद नहीं उठाया है। अपीलीय न्यायालय के समक्ष अपील में भी, अपीलकर्ता ने यह तर्क नहीं दिया है कि धारा 52 के तहत एक नोटिस की आवश्यकता थी, जैसा कि लागू है। पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय के समक्ष इसका स्पष्ट रूप से विरोध नहीं किया गया है। रिकॉल एप्लीकेशन में इसी दिशा में प्रयास किया गया है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 52 के संशोधित प्रावधान पूरे महाराष्ट्र के लिए अनुपयुक्त हैं, जैसा कि उच्च न्यायालय ने स्वयं अपीलकर्ता द्वारा दिए गए निर्णय में पाया है, यह कुछ क्षेत्र पर लागू है। इस प्रकार, धारा 52 के संशोधित प्रावधानों की प्रयोज्यता तथ्य का प्रश्न बन गई।

17. जहाँ तक अपीलार्थी के पक्ष में तथाकथित किरायेदार द्वारा कथित कार्य का संबंध है, यह धारा 26 के तहत निषिद्ध है। अपीलार्थी को बचाने के लिए इसके विपरीत कोई स्पष्ट संविदा नहीं है। बॉम्बे उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ अपीलार्थी द्वारा दिए गए निर्णय में वास्तव में इस सवाल पर विचार कर रही थी कि क्या किरायेदार के हित को संलग्न किया और बेचा जा सकता

है? इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह भी माना गया है कि हस्तांतरण के बाद भी मकान मालिक द्वारा अनुसमर्थन किया जा सकता है।

18. भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 में, अध्याय 10 एजेंसी से संबंधित है। अध्याय 10 में, धारा 196 से 200 में अनुसमर्थन के प्रावधान है। जाहिरा तौर पर, अनुभाग अनुसमर्थन से संबंधित सामान्य सिद्धांतों को मूर्त रूप देते हैं और हम अनिवार्य रूप से एक प्राचार्य और उसके एजेंट के बीच संबंधों से संबंधित अनुभागों में सन्निहित सिद्धांतों को सुरक्षित रूप से लागू कर सकते हैं।

भारतीय संविदा अधिनियम, 1872 में, अध्याय 10 अभिकरण से संबंधित है। अध्याय 10 में, धारा 196 से 200 तक अनुसमर्थन का प्रावधान है। जाहिरा तौर पर, अनुभाग अनुसमर्थन से संबंधित सामान्य सिद्धांतों को शामिल करते हैं और हम प्रिंसिपल और उसके एजेंट के बीच संबंधों से संबंधित अनुभागों में सन्निहित सिद्धांतों को सुरक्षित रूप से लागू कर सकते हैं।

19. अनुसमर्थन क्या है, इस बारे में धारा 196 में स्पष्ट किया गया है। यह नीचे लिखा हैः

"196. उसके अधिकार के बिना उसके लिए किए गए कार्यों के बारे में व्यक्ति का अधिकार अनुसमर्थन का प्रभाव। - जहाँ कार्य एक व्यक्ति द्वारा दूसरे की ओर से किए जाते हैं, लेकिन उसके ज्ञान या अधिकार के बिना, वह कर सकता है इस तरह के कृत्यों की पुष्टि या अस्वीकार करने के लिए चुनें। यदि वह उनकी पुष्टि करता है, तो वही प्रभाव होंगे जैसे कि वे उसके अधिकार द्वारा किए गए थे।

20. पोलक और मुल्ला (14वां संस्करण) की कृति "भारतीय संविद अधिनियम और विशिष्ट अनुतोष अधिनियम" में विद्वान लेखकों ने इस प्रकार कहा हैः

"अनुसमर्थन

एक कार्य, जिसमें किसी एजेंट द्वारा किए जाने या किए जाने के समय, किसी प्रिंसिपल के अधिकार, व्यक्त या निहित, का अभाव था, प्रिंसिपल के बाद के आचरण से, कुछ परिस्थितियों में उसके द्वारा अनुसमर्थित किया जा सकता है और उसे इतने प्रभावी ढंग से अपना बना लिया मानो उसने पहले ही इसे अधिकृत कर लिया हो। अनुसमर्थन आचरण से व्यक्त या निहित हो सकता है, और इसे संपूर्ण रूप से अपनाया जाएगा।

अनुसमर्थन सहमति से भिन्न है। सहमति किसी कार्य से बचने के अधिकार को त्यागने के लिए एक व्यक्त या निहित करार है, और लेनदेन से पहले होता है। अनुसमर्थन लेन-देन के बाद के समय में होता है जो शून्यकरणीय है। जहां स्वीकृति तब दी जाती है जब अनुसमर्थन किया जाने वाला कार्य प्रगति पर है, यह सहमति है; जहां यह अधिनियम पूरा होने के बाद किया जाता है, यह अनुसमर्थन है।"

21. हम संविदा अधिनियम की धारा 198 को देख सकते हैं। इसे इस प्रकार पढ़ा जाता है:

"198. वैध अनुसमर्थन के लिए आवश्यक ज्ञान-

"उस व्यक्ति द्वारा कोई वैध अनुसमर्थन नहीं किया जा सकता है जिसके मामले के तथ्यों का ज्ञान भौतिक रूप से दोषपूर्ण है।"

22. पोलक और मुल्ला, अपनी कृति "द इंडियन कॉन्ट्रैक्ट एक्ट" में विशिष्ट राहत अधिनियमों के आगे इस प्रकार कहा है-

"प्रभावी अनुसमर्थन में आवश्यक रूप से सभी का ज्ञान शामिल है और अनुसमर्थन इस बात के प्रति सचेत होना चाहिए कि कार्य एजेंट के अधिकार से परे किया गया था, और उस तथ्य के नोटिस के बाद, वह सचेत रूप से, एक स्पष्ट कार्य द्वारा, इसके द्वारा बाध्य होने के लिए सहमत था या इसमें सहमति द्वारा इसके बाद उत्पन्न स्थिति ने व्यवसाय को जारी रखने की अनुमति दी।"

23. अतः अनुसमर्थन का मूल सिद्धांत वह है जिसके द्वारा अनुसमर्थन का दावा किया जाता है वह अधिनियम के बारे में जानने वाले दूसरे व्यक्ति के कार्य को मंजूरी देता है।

24. इस प्रकार, किरायेदार द्वारा एक समनुदेशन की पुष्टि की जा सकती है। इस मामले में हालांकि कथित में कोई अनुसमर्थन नहीं है। अपीलार्थी के पक्ष में किरायेदार द्वारा निष्पादित कथित संविदा का उल्लेख करें। अनुसमर्थन एक ऐसा कार्य है जो उस व्यक्ति के कार्य के ज्ञान को पूर्वनिर्धारित करता है जिसके कार्य की अनुसमर्थन की मांग की जाती है। मकान मालिक द्वारा निष्पादित कथित संविदा के अवलोकन से पता चलता है कि अपीलार्थी के पक्ष में किरायेदार द्वारा निष्पादित कथित अनुबंध का संदर्भ यह नहीं करता है। तृतीय प्रतिवादी कथित रूप से अपने अधिकार में रुचि पैदा करने के उद्देश्य से संविदा को निष्पादित करने के लिए

आगे बढ़ा था। इसलिए, हमारा विचार है कि बंबई उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा निर्धारित सिद्धांत के आधार पर भी इस मामले के तथ्यों में कोई अनुसमर्थन नहीं है। किसी भी अनुसमर्थन के बिना और धारा 26 के अर्थ के विपरीत किसी भी संविदा के अभाव में, 'वैध किरायेदार' द्वारा कथित हस्तांतरण को पारित नहीं किया जा सकता है।

25. जहां तक तृतीय प्रतिवादी और अपीलार्थी के बीच दिनांक 24.01.2014 के कथित किरायेदारी अनुबंध पर आधारित मामले का सवाल है, हम कुछ विशेषताएं देख सकते हैं। जैसा कि पहले ही देखा जा चुका है, तथाकथित किरायेदार द्वारा अपीलार्थी के पक्ष में करार भी उसी दिन निष्पादित किया गया था। 24.01.2014 को किरायेदार द्वारा निष्पादित अनुबंध में, किरायेदार का कहना है कि वह वैध किरायेदार है और वह उक्त परिसर में रह रहा है और किरायेदारी 9,40,000/- रुपये के भुगतान पर बनाई गई है। अनुबंध के खंड (3) में, किरायेदार ने अपीलार्थी को परिसर का खाली कब्जा सौंपने का इरादा किया है। वास्तव में, यह कहा गया है कि समनुदेशन "हमेशा के लिए" रहेगा। तृतीय प्रतिवादी और अपीलार्थी के बीच उसी दिन निष्पादित कथित किरायेदारी अनुबंध में यह कहा गया है कि परिसर मकान मालिक के वास्तविक भौतिक कब्जे में है और 175/- रुपये प्रति माह के हिसाब से उसके पक्ष में किरायेदारी बनाई गई थी। अपीलार्थी का मामला, जो अनिवार्य रूप से इस पर आधारित है कि अपीलार्थी ने 'वैध' किरायेदार को 9,40,000/- रुपये का भुगतान किया था, जिसे अधिनियम की धारा 26 के उल्लंघन के रूप में अवैध होने के कारण अस्थिर पाया गया था, वह मामले के सेट के साथ सीधे टकराव में है। अपीलार्थी द्वारा तृतीय प्रतिवादी के साथ किरायेदारी के संबंध में। हमने पहले ही पाया है कि मकान मालिक द्वारा किरायेदार के साथ अपीलार्थी की किरायेदारी की पुष्टि करने का मामला अदालत की जांच में टिक नहीं सकता है। अपीलार्थी द्वारा मामले की स्वीकृति में मुख्य प्रतिवेदन के संबंध में एक अपूरणीय विरोधाभास का सामंजस्य शामिल है, अर्थात्, कब्जे से मुक्ति का मामला शामिल है। यदि अपीलार्थी का मामला स्वीकार कर लिया जाता है, तो यह किरायेदार है जो कब्जे में था और जिसने 9,40,000/- रुपये की राशि प्राप्त करके इसे सौंप दिया था, जो मूल रूप से निष्पादन न्यायालय में स्थापित मामला है। इसमें कोई संदेह नहीं है, कि दस्तावेज़ अभी तक साबित नहीं हुए हैं और दस्तावेजों को उनके अंकित मूल्य पर ले रहे हैं, फिर भी यह निष्कर्ष अपरिहार्य है कि अपीलार्थी द्वारा इस आधार पर स्थापित किया गया मामला कि मकान मालिक के कब्जे में था, अनुबंध के दायरे में है उसी दिन

किरायेदार के साथ जो दावा करता है कि उसका कब्ज़ा था और यह हमें कम से कम असंगत के अलावा कुछ भी असंगत नहीं लगता है। वास्तव में, उनके आवेदन में, निष्पादन न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी द्वारा स्थापित विशिष्ट मामला यह है कि उसे कथित वैध मासिक किरायेदार द्वारा कब्जे में रखा गया था। मकान मालिक द्वारा किरायेदारी अनुबंध के आधार पर अपीलार्थी द्वारा स्थापित मामले पर कार्रवाई नहीं की जा सकती है।

26. इस मामले को एक अलग दृष्टिकोण से भी देखा जा सकता है। अपीलार्थी 24.01.2014 पर 'वैध किरायेदार' द्वारा किरायेदारी या 'समनुदेशन' द्वारा स्टोर रखता है। इसमें यह धारणा शामिल है कि वैध किरायेदार के पक्ष में किरायेदारी बरकरार थी। यदि ऐसा है, तो मकान मालिक 'वैध किरायेदार' के साथ मौजूदा किरायेदारी को समाप्त किए बिना अपीलार्थी के पक्ष में किरायेदारी कैसे बना सकता है? अपीलार्थी का मामला दोनों तर्कों की अवहेलना करता है और कानूनी रूप से असमर्थनीय है। अपीलार्थी के इस तर्क का पता लगाना भी अनावश्यक हो जाता है कि मुकदमा मिलीभगत से किया गया है, अपीलार्थी के पक्ष में स्थानांतरण के प्रभाव के बारे में अदालतों के सवाल का बाद में जवाब दिया जाना चाहिए।

27. इसलिए हम सोचते हैं कि अपीलार्थी ने विवादित निर्णय में हस्तक्षेप करने का मामला नहीं बनाया है। अपीलें खारिज की जाती हैं। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

अपीलें खारिज।

अंकित ज्ञान

(सहायकः आरश चौधरी, एलसीआरए)

Disclaimer: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

अस्वीकरण: देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्द्मेबाज़ 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 व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।

Translated by:

Rahul Singh Meena

II Additional Judge to the court of

I Civil Judge, Junior Division,

Satna (Trainee Civil Judge)