प्रकाश वेयरहाउसिंग कंपनी

बनाम

नगर निगम ग्रेटर बॉम्बे और अन्य

मार्च 13, 1991

[टी. कोचू थोमेन और आर.एम.सहाय, जे.जे.]

बॉम्बे नगर निगम अधिनियम, 1888-धारा 68 और 105 ए-एच-निगम परिसर-अनधिकृत कब्जेदारों की बेदखली-निगम की शक्तियां।

भारत का संविधान 1950। अनुच्छेद 227-उच्च न्यायालय-तथ्य की खोज में हस्तक्षेप- क्या वैध है।

मुकदमे के गोदामों के मूल कब्जेदार ने 1.10.1963 को अपीलकर्ता को परिसर के संबंध में एक लाइसेंस प्रदान किया था और बाद में दिनांक 13.8.1966 के असाइनमेंट डीड द्वारा परिसर में अपने सभी अधिकार, शीर्षक और हित अपीलकर्ता के पक्ष में सौंप दिए थे। इस बीच अपीलकर्ता ने दिनांक 27.3.1964 के समझौते द्वारा दूसरे प्रतिवादी को परिसर में सामान रखने की अनुमति दे दी थी। इसके बाद अपीलकर्ता ने निगम से एक औपचारिक समझौते के माध्यम से उसे परिसर के मुख्य कब्जेदार के रूप में मान्यता देने का अनुरोध किया। इस अनुरोध को पहले निगम ने इस आधार पर खारिज कर दिया था कि दूसरे प्रतिवादी ने पहले से ही

परिसर पर कब्जा कर लिया था। इसके बाद निगम ने दिनांक 27. 3.1964 के समझौते के नियमों और शर्तों की जांच की और खुद को संतुष्ट करने के बाद निगम ने दिनांक 17.6.1967 को एक औपचारिक समझौते को निष्पादित करते हुए अपीलकर्ता को अधिभोग अधिकार हस्तांतरित कर दिया।

दिनांक 17.6.1969 के समझौते के अनुसार किरायेदारी समाप्त करने का एक नोटिस दिनांक 25.7.1969 अपीलकर्ता को दिया गया था। इसके बाद बॉम्बे नगर निगम अधिनियम 1888 के तहत एक जांच की गई, जिसके परिणामस्वरूप दिनांक 6.1.1971 को बेदखली का आदेश दिया गया, अपीलकर्ता मुख्य किरायेदार था और दूसरा प्रतिवादी उप किरायेदार था।

जांच अधिकारी, धारा 68 के संदर्भ में एक प्रतिनिधि के रूप में कार्य करते हुए ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम के आयुक्त की शक्ति का प्रयोग करते हुए, धारा 195 बी के तहत पहले प्रतिवादी ने परिसर को उप-किराए पर देने के आधार पर अपीलकर्ता को बेदखल करने का आदेश दिया।

जांच अधिकारी ने निरीक्षण पर पाया कि दूसरे प्रतिवादी ने उप-किरायेदार के रूप में परिसर पर कब्ज़ा कर रखा था, अपीलकर्ता ने कब्जे की शर्तों के विपरीत परिसर को उप-किराए पर दे दिया था और इस प्रकार वह अनधिकृत रहने वाला बन गया था जिसे धारा 105 बी के तहत परिसर

से बेदखल किया जाना चाहिये और अपीलकर्ता के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित कर दिया।

यह आदेश, अपील पर, अपीलीय अधिकारी द्वारा खारिज कर दिया गया था, सबूतों और समझौतों की शर्तों की सराहना करने पर, अपीलीय अधिकारी ने माना कि समझौता दिनांक 27.3.1964, ने अधिकार, शीर्षक के असाइनमेंट और हस्तांतरण को मंजूरी दे दी और दर्ज किया और अपीलकर्ता को मूल अधिवासी का हित, और अपीलकर्ता को मुख्य अधिवासी के रूप में मान्यता दी, और यह कि निगम को अपीलकर्ता के दूसरे प्रतिवादी के साथ संबंध और अपीलकर्ता के तहत दूसरे प्रतिवादी द्वारा परिसर के कब्जे के बारे में हर समय जानकारी थी। इसलिए केवल सब-लेटिंग के आधार पर अपीलकर्ता को बेदखल करना अनुचित था।

उच्च न्यायालय ने संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए माना कि अपीलीय अधिकारी यह कहने में गलत था कि परिस्थितियों में इतना बदलाव नहीं हुआ है कि उप-पट्टे के आधार पर विनियम का आदेश दिया जा सके, और यह कि पट्टा अपीलकर्ता का पक्ष अनुबंध के संदर्भ में निगम द्वारा विधिवत निर्धारित किया गया था, और अपीलकर्ता इस प्रकार "अनधिकृत" रहने वाला बन गया था, इसलिए धारा 105 बी की उप-धारा (1) के खंड (बी) के तहत बेदखल किया जा सकता था। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने धारा 105 बी के

तहत अपीलीय अधिकारी द्वारा दिए गए आदेश को रद्द कर दिया और जांच अधिकारी द्वारा धारा 105 बी के तहत किए गए बेदखली के आदेश को बहाल कर दिया।

इस न्यायालय में अपील में अपीलकर्ता की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि अधिकार के तहत परिसर पर कब्जा करने वाले व्यक्ति वैधानिक रूप से निर्दिष्ट आधारों में से किसी एक के अलावा बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं, और धारा 105 बी की धारा (1) के उप के खंड (बी) का आवेदन, अनधिकृत कब्जे वाले व्यक्तियों तक ही सीमित है, और अपीलीय अधिकारी ने पाया कि निगम ने जब 17.6.1967 को अपीलकर्ता के साथ कब्जे का समझौता किया तो वह उन नियमों और शर्तों से पूरी तरह परिचित था जिसके तहत दूसरे प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के अधीन परिसर पर कब्जा कर रखा था, उसी आधार पर अपीलकर्ता की बेदखली को बरकरार रखना उच्च न्यायालय के लिए उचित नहीं था।

प्रतिवादी संख्या I- निगम की ओर से यह प्रस्तुत किया गया था कि इस निष्कर्ष के मद्देनजर कि अपीलकर्ता द्वारा प्रदान किया गया या नवीनीकृत किया गया उप-पट्टा दिनांक 17.6.1967 के समझौते के खंड (6) और (2) के विपरीत था, अपीलकर्ता नोटिस दिनांक 25.7.1969 में निर्धारित अवधि की समाप्ति के बाद, एक अनधिकृत कब्जाधारी बन गया

है, और धारा 105 बी की उप-धारा (1) के खंड (बी) के संदर्भ में बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है।

इस प्रश्न पर: क्या अनाधिकृत कब्जेदार के रूप में अपीलकर्ता को बेदखल करने का आदेश देने के लिए निगम धारा 105 बी की उप-धारा (1) के खंड (बी) का सहारा ले सकता है, और क्या खंड (बी) वहां आकर्षित होता है जहां बेदखली होती है। क़ानून के संदर्भ में अन्यथा प्राधिकार के निर्धारण द्वारा किए जाने की मांग की गई है।

अपील की अनुमति देते हुए, न्यायालय ने,

अभिनिर्धरित : 1. निगम परिसर पर अनधिकृत कब्जे वाले व्यक्तियों को शीघ्र बेदखल करने के लिए अधिनियम 1961 में अध्याय पाँच ए की धारा 105 ए से धारा 105 एच को शामिल किया गया था। [839 सी]

2. धारा 105 ए(डी) 'अनधिकृत कब्जे' को परिभाषित करती है। यह परिभाषा दर्शाती है कि अधिकार के बिना ऐसे कब्ज़ा निगम परिसर पर कब्ज़ा एक अनधिकृत कब्ज़ा है। इस तरह के कब्जे में किसी व्यक्ति द्वारा उस अधिकार के समाप्त होने के बाद भी कब्जे में बने रहना शामिल है जिसके तहत उसने परिसर पर कब्जा किया था" या यह "विधिवत निर्धारित" हो गया है। इस प्रकार परिभाषा में न केवल एक अतिक्रमी शामिल है जिसका प्रारंभिक और निरंतर कब्ज़ा कभी भी किसी वैध प्राधिकारी के अधीन नहीं रहा है, बल्कि इसमें समान रूप से वह व्यक्ति भी

शामिल है जिसका कब्ज़ा इसके प्रारंभ में प्राधिकार के अधीन था, लेकिन ऐसा अधिकार समाप्त हो चुका है, या, रहा है। विधिवत् निर्धारित-जिसका अर्थ है वैध रूप से निर्धारित। कब्जे के अधिकार की समाप्ति कब्जे के नियमों या शर्तों के कारण होती है। दूसरी ओर, कब्जे के अधिकार का उचित या वैध होने का निर्धारण क़ानून द्वारा निर्दिष्ट आधारों में से एक पर आधारित होना चाहिए। "समाप्ति" या "उचित निर्धारण" के आधार पर बेदखली का कोई भी आदेश क़ानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जाना चाहिए। [839 डी-एच]

3. धारा 105 बी की उपधारा (1) के खंड (ए) में विभिन्न आधार शामिल हैं, जिन पर एक व्यक्ति को बेदखल किया जा सकता है। खण्ड (बी) कहता है कि अनाधिकृत कब्जा ही बेदखली का आधार है। खंड (सी) में प्रावधान है कि सार्वजनिक हित में आवश्यकता बेदखली का आधार है। उपधारा (2) उपधारा (1) के तहत नोटिस द्वारा बेदखली का आदेश देने से पहले कारण बताओ नोटिस की बात करती है। उप-धारा (3) ने आयुक्त को उप-धारा (1) के तहत उनके द्वारा किए गए बेदखली के आदेश को लागू करने के लिए पर्याप्त शक्ति प्रदान की है। अधिनियम के तहत जांच करने के उद्देश्य से, आयुक्त को सिविल न्यायालय की सभी शक्तियां प्रदान की जाती हैं (धारा 105 ई धारा 105 बी या धारा 105 सी के तहत आयुक्त के प्रत्येक आदेश के खिलाफ अपील अपीलीय अधिकारी, अर्थात् प्रिंसिपल को की जाती है। बॉम्बे के सिटी सिविल कोर्ट के न्यायाधीश (धारा 105 एफ), जिनके

आदेश अंतिम हैं और "किसी भी मूल मुकदमे, आवेदन या निष्पादन कार्यवाही में प्रश्न में बुलाए जाने योग्य नहीं हैं" (धारा 105 जी)। [841 ई-जी]

4. आयुक्त की संतुष्टि, जो अधिनियम द्वारा निर्धारित सारांश प्रक्रिया द्वारा बेदखली की शक्ति के प्रयोग से पहले की शर्त है, खंड (ए), (बी) या (के) तहत आने वाली किसी भी परिस्थिति के संबंध में हो सकती है। धारा 105 बी की उपधारा (1) का। खंड (ए) उसके उप-खंड (i) से (iv) में उल्लिखित किसी भी आधार पर किसी भी व्यक्ति को बेदखल करने पर विचार करता है। ये आधार केवल निगम परिसर के अधिकृत कब्जे वाले व्यक्ति से संबंधित हैं। किसी अतिक्रमी के प्रति उनका कोई आवेदन नहीं है। [841 एच-842 बी]

5. इसी तरह, खंड (सी) संभवतः निगम परिसर के अधिकृत कब्जे पर लागू होता है, जिसे आयुक्त को खंड (ए) के तहत निर्दिष्ट किसी भी आधार पर अन्यथा कब्जे वाले को बेदखल करने का आदेश देकर समाप्त करने का अधिकार है, बशर्ते आयुक्त संतुष्ट हो कि प्रश्नगत परिसर की निगम को जनहित में आवश्यकता है। खंड (सी) के अंतर्गत आने वाले मामले में आयुक्त को केवल इतना ही संतुष्ट होना है कि बेदखली की आवश्यकता सार्वजनिक हित से है। पार्कों, खेल के मैदानों का निर्माण, अस्पताल,

कॉलेज, बाज़ार, निराश्रित घर और इसी तरह की अन्य चीज़ें वास्तव में आयुक्त के खंड (सी) के तहत शक्ति को बुलाने के योग्य होंगी [842 सी]

6. अनाधिकृत कब्जेदार को बेदखल करने के लिए खंड (बी) एक शक्तिशाली हथियार है। यह खंड किसी अतिचारी पर भी उतना ही लागू होता है, जितना कि उस व्यक्ति पर, जिसका कब्जा उसके संदर्भ में अधिकार की समाप्ति के कारण या धारा 105 बी की धारा (1) के उप-खंड (ए) या खंड (सी) के तहत अधिकार के उचित निर्धारण के कारण अधिकृत व्यवसाय नहीं रह गया है। [842 डी]

7. यदि कोई व्यक्ति बिना अधिकार के कब्ज़ा कर रहा है, जैसे कि किसी अतिचारी के मामले में, या यदि वह अधिकार जिसके तहत कोई व्यक्ति कब्ज़ा कर रहा था, उसकी शर्तों के अनुसार समाप्त हो गया है और वह परिसर पर कब्ज़ा बना हुआ है, तो वह धारा 105 बी की उपधारा (1) के खंड (बी) में उल्लिखित आधार पर बेदखल किया जा सकता है, लेकिन उस धारा में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार और आयुक्त की संतुष्टि पर, एक आदेश द्वारा व्यक्त किया गया है, अधिकार की कमी या समाप्ति। (842 ई-एफ]

8. इस प्रकार खंड (ए) (ii) के तहत अधिक के बिना, उप-किराए पर देना, बेदखली का आधार नहीं है। उस प्रावधान के संदर्भ में जो चीज़

बेदखली को आकर्षित करती है वह उप-किराए पर देना है जो कि कब्जे के नियमों या शर्तों के विपरीत है। [843 सी]

वर्तमान मामले में, अपीलीय अधिकारी ने पाया है कि अपीलकर्ता के तहत दूसरे प्रतिवादी द्वारा परिसर पर कब्जे के बारे में निगम को अच्छी तरह से पता था; पिछले प्रमुख कब्जेदार से अपीलकर्ता को अधिकारों और हितों के हस्तांतरण को मान्यता देने से पहले निगम द्वारा उस व्यवसाय के नियमों और शर्तों की बारीकी से जांच की गई थी; और, यह उस आधार पर और उस ज्ञान के साथ था कि निगम ने दिनांक 17.6.1967 के समझौते के अनुसार अपीलकर्ता को परिसर के कब्जे को अधिकृत किया। ऐसी परिस्थितियों में, अपीलकर्ता के तहत दूसरे प्रतिवादी को जो भी कब्जे का अधिकार प्राप्त है, उसे निगम द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में दिए गए अधिकार की अवधि के रूप में शामिल माना जाना चाहिए। अपीलीय अधिकारी ने स्पष्ट रूप से पाया है कि ऐसा कोई सबूत नहीं है जो यह दर्शाता हो कि जिन परिस्थितियों में परिसर पर दूसरे प्रतिवादी द्वारा कब्जा किया गया था, उनमें किसी भी तरीके से या किसी भी समय बदलाव किया गया था ताकि उन नियमों या शर्तों को प्रभावित किया जा सके जिनके तहत अपीलकर्ता को मुख्य अधिभोगी के रूप में मान्यता दी गई थी। तदनुसार, पाए गए तथ्यों के आधार पर, निगम को धारा 105 बी की उपधारा (1) के खंड (ए) (ii) के तहत आने वाली जमीन का सहारा लेने से रोक दिया गया है। 843 डी-जी]

9. संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत कार्यवाही में, अपीलीय अधिकारी द्वारा निगम के खिलाफ दिए गए तथ्य के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करना उच्च न्यायालय के लिए उचित नहीं था। [843 एच-844 ए]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1979 की सिविल अपील संख्या 2589

बॉम्बे में उच्च न्यायालय, विशेष सिविल आवेदन संख्या 983/1972 के निर्णय एवं आदेश दिनांक 8.8.1977 से।

अपीलकर्ता की ओर से वी.एम. तारकुंडे, सुश्री एस. जननी और श्रीमती उर्मिला कपूर।

प्रतिवादी की ओर से एस.बी. भस्मे, उ.रा. ललित, डी.एन. मिश्रा, आर.ए. गुप्ता और सुश्री शेफाली खन्ना।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

थॉमेन. जे। यह अपील 1972 के विशेष सिविल आवेदन संख्या 983 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के फैसले से उत्पन्न हुई है, जिसमें बॉम्बे नगर निगम की धारा 105 एफ के तहत अपीलीय अधिकारी, (सिटी सिविल कोर्ट, बॉम्बे के प्रधान न्यायाधीश) द्वारा दिए गए आदेश को रद्द कर दिया गया है। अधिनियम, 1888 ("अधिनियम') जिसके तहत उन्होंने ग्रेटर बॉम्बे नगर निगम, पहला प्रतिवादी, ("निगम") के आयुक्त के प्रतिनिधि के रूप में अधिनियम की धारा 68 के संदर्भ में कार्य करते हुए, जांच अधिकारी

द्वारा अधिनियम की धारा 105 बी के तहत उसके खिलाफ किए गए बेदखली के आदेश के खिलाफ अपीलकर्ता की अपील की अनुमति दी।

आक्षेपित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने अपीलकर्ता, निगम के दो गोदामों के प्रमुख कब्जेदार, के खिलाफ दिए गए बेदखली के आदेश की पुष्टि की है। गोदामों के मूल निवासी, ग्लेनफील्ड एंड कंपनी ने 1.10.1963 को अपीलकर्ता को इन परिसरों के संबंध में एक लाइसेंस प्रदान किया था और बाद में दिनांक 13.8.1966 को एक असाइनमेंट डीड द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में परिसर में इसके सभी अधिकार, शीर्षक और हित सौंपे थे। इस बीच अपीलकर्ता ने दिनांक 27.3.1964 के समझौते द्वारा दूसरे प्रतिवादी को परिसर में सामान रखने की अनुमति दे दी थी। इसके बाद अपीलकर्ता ने निगम से एक औपचारिक समझौते के माध्यम से उसे परिसर के मुख्य कब्जेदार के रूप में मान्यता देने का अनुरोध किया।इस अनुरोध को पहले तो निगम ने इस आधार पर अस्वीकार कर दिया था कि घाटगे एंड पाटिल (परिवहन) प्रा. लिमिटेड, दूसरा प्रतिवादी, पहले से ही परिसर पर कब्जा कर चुका था। इसके बाद निगम ने दिनांक 27.3.1964 (समय-समय पर नवीनीकृत) के समझौते के नियमों और शर्तों की जांच की, जिस पर दूसरे प्रतिवादी को परिसर पर कब्जा करने की अनुमति दी गई, और उन शर्तों के अनुसार खुद को संतुष्ट करने के बाद, निगम ने अधिभोग अधिकार ग्लेनफील्ड एंड कंपनी की ओर से अपीलकर्ता को एक अपीलकर्ता द्वार औपचारिक समझौता दिनांकित 17.6.1967 निष्पादित करने पर हस्तांतरित

कर दिया। इस प्रकार निगम को दूसरे प्रतिवादी द्वारा परिसर के कब्जे के नियमों और शर्तों के बारे में पूरी तरह से पता था, और, उन शर्तों की पूरी जानकारी के साथ, अपीलकर्ता को निगम की पुस्तकों में ग्लेनफील्ड एंड कंपनी के स्थान पर प्रमुख रहने वाले के रूप में दर्ज किया गया था। इस प्रकार दूसरे प्रतिवादी को निगम द्वारा अपीलकर्ता के अधीन परिसर पर कब्जा करने के लिए समझा और स्वीकार किया गया। ये सब 1967 की बात है।

दिनांक 17.6.1967 के समझौते के अनुसार कथित तौर पर किरायेदारी समाप्त करने का एक नोटिस दिनांकित 25.7.1969 का अपीलकर्ता को दिया गया था। इसके बाद अधिनियम के तहत एक जांच की गई जो 1970 में शुरू हुई और इसके परिणामस्वरूप दिनांक 6.1.1971 को बेदखली का आदेश दिया गया। बेदखली का आदेश अपीलकर्ता को मुख्य किरायेदार और दूसरे प्रतिवादी को उप-किरायेदार के रूप में संदर्भित करता है।जांच अधिकारी ने, धारा 68 के संदर्भ में एक प्रतिनिधि के रूप में कार्य करते हुए और धारा 105 बी के तहत आयुक्त की शक्ति का प्रयोग करते हुए, परिसर को उप-किराए पर देने के आधार पर अपीलकर्ता को बेदखल करने का आदेश दिया।उसने माना कि अपीलकर्ता ने कब्जे के नियमों या शर्तों के विपरीत परिसर को उप-किराए पर दे दिया था और इस प्रकार वह अनधिकृत, रहने वाला बन गया था और परिसर से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था।

जांच अधिकारी ने निरीक्षण में पाया कि दूसरे प्रतिवादी ने उप-पट्टेदार के रूप में परिसर पर कब्जा कर रखा था। उसने दिनांक 27.3.1964 के समझौते के नियमों और शर्तों पर ध्यान दिया जिसके तहत परिसर को दूसरे प्रतिवादी द्वारा कब्जा करने की अनुमति दी गई थी। उसने निष्कर्ष निकाला कि अपीलकर्ता, कब्जे की शर्तों या नियमों के विपरीत उप-किराए पर देने के कारण, धारा 105 बी के तहत बेदखल होने के लिए उत्तरदायी बन गया है। तदनुसार, उसने अपीलकर्ता के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित किया।

यह आदेश, अपील पर, अपीलीय अधिकारी द्वारा रद्द कर दिया गया था। प्रासंगिक समझौतों की शर्तों सहित रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों की सराहना करने पर, अपीलीय अधिकारी ने माना कि दिनांक 27.3.1964 का समझौता, जिसके तहत दूसरे प्रतिवादी ने परिसर पर कब्जा कर लिया था, निगम और निगम को अच्छी तरह से ज्ञात था। उस व्यवसाय के पूर्ण निहितार्थ और महत्व के बारे में खुद को संतुष्ट करने के बाद, अपीलकर्ता को ग्लेनफाइड एंड कंपनी के अधिकार, शीर्षक और हित के असाइनमेंट और हस्तांतरण को मंजूरी दी और दर्ज किया, और अपीलकर्ता को मुख्य कब्जेदार के रूप में मान्यता दी। इस प्रकार निगम को हर समय अपीलकर्ता के दूसरे प्रतिवादी के साथ संबंध और अपीलकर्ता के तहत दूसरे प्रतिवादी द्वारा परिसर के कब्जे के बारे में पता था। तदनुसार, अपीलीय अधिकारी ने माना कि, यह दिखाने के लिए किसी भी सामग्री के अभाव में

कि निगम के साथ अपीलकर्ता के समझौते के बाद से अपीलकर्ता और दूसरे प्रतिवादी के बीच संबंध इतने बदल गए हैं कि कब्जे के नियमों या शर्तों का उल्लंघन हो रहा है, अपीलकर्ता की बेदखली केवल उप-किराये पर देने के आधार पर अनुचित था।

अपीलीय अधिकारी का तर्क इस प्रकार प्रतीत होता है कि निगम ने नियमों और शर्तों की पूरी जानकारी के साथ ग्लेनफील्ड एंड कंपनी के अधिभोग अधिकार को अपीलकर्ता को हस्तांतरित करने की अनुमति दी है, जिसके तहत दूसरे प्रतिवादी को पहले ही परिसर में जाने दिया गया था। अपीलकर्ता, चाहे उनके रिश्ते की प्रकृति कुछ भी हो - चाहे वह पट्टा या लाइसेंस हो - निगम को अब यह तर्क देने से रोक दिया गया था कि कथित उप-किराए पर देना अपीलकर्ता के परिसर के कब्जे के नियमों या शर्तों के विपरीत था और अपीलकर्ता इस कारण से वह बेदखल होने के लिए उत्तरदायी हो गया था।

अपीलीय अधिकारी ने इस मुद्दे पर यह कहा:

> "...ऐसा कोई आरोप नहीं है कि किरायेदारी को अपीलकर्ताओं के नाम पर स्थानांतरित करने के बाद, नगर निगम की पूरी जानकारी और सहमति के साथ, जिन नियमों और शर्तों पर परिसर पर दूसरे प्रतिवादी द्वारा कब्जा कर लिया गया था, वहां दूसरे प्रतिवादी के व्यवसाय की

प्रकृति में कोई परिवर्तन हुआ है परिसर का हिस्सा और कब्जे के नियम और शर्तों में भी। हालाँकि बाद का समझौता अपीलकर्ताओं और दूसरे प्रतिवादी के बीच दर्ज किया गया था, यह पहले समझौते के समान नियमों और शर्तों पर था जो अपीलकर्ताओं के पक्ष में किरायेदारी के हस्तांतरण से पहले वार्ड अधिकारी के सामने प्रस्तुत किया गया था..... इस मामले में, इसलिए, भले ही अपीलकर्ताओं और दूसरे प्रतिवादी के बीच समझौते को उप-किरायेदारी समझौते के रूप में समझा जाता है और उक्त समझौते के तहत कहा जाता है कि अपीलकर्ताओं ने परिसर को दूसरे प्रतिवादी को उप-किराए पर दे दिया है, उक्त उप-किरायेदारी थी अपीलकर्ताओं के पक्ष में किरायेदारी के हस्तांतरण से पहले और नगर निगम की पूर्ण जानकारी और सहमति के साथ था; और, इसलिए, इसे किरायेदारी के समझौते का उल्लंघन करते हुए उप-किराए पर देना नहीं माना जा सकता है, ताकि नगर निगम उस आधार पर अपीलकर्ताओं को बेदखल कर सके..."

यह मूलतः तथ्य की खोज है। अपीलीय अधिकारी का आदेश अंतिम है और आमतौर पर उस पर प्रश्नचिह्न नहीं लगाया जा सकता (धारा 105 जी देखें)। फिर भी, इस निष्कर्ष को संविधान के अनुच्छेद 227 के

तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए उच्च न्यायालय द्वारा आक्षेपित निर्णय द्वारा खारिज कर दिया गया था। उच्च न्यायालय ने कहा:

> "... अन्यथा भी, हमारे विचार में, प्रतिवादी नंबर 1 धारा 105 बी(एल) खंड (ए) उप-खंड (ii) के तहत बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था। हम दिए गए निष्कर्ष से सहमत होने में असमर्थ हैं विद्वान प्रधान न्यायाधीश ने कहा कि जिन परिस्थितियों में किरायेदारी प्रतिवादी नंबर 1 के नाम पर हस्तांतरित की गई थी, उनमें पट्टा दिए जाने के बाद कोई बदलाव नहीं हुआ है और इसलिए, निगम को प्रतिवादी नंबर 1 पर यह आरोप लगाने से रोका जाएगा। परिसर को सबलेट कर दें..."

उच्च न्यायालय ने इस प्रकार माना कि अपीलीय अधिकारी यह कहने में गलत था कि परिस्थितियों में कोई बदलाव नहीं हुआ है जिससे उप-पट्टे के आधार पर बेदखली का आदेश दिया जा सके। उच्च न्यायालय ने यह भी माना कि अपीलकर्ता के पक्ष में पट्टा अनुबंध के संदर्भ में निगम द्वारा विधिवत निर्धारित किया गया था, और अपीलकर्ता इस प्रकार "अनधिकृत" रहने वाला बन गया था, इसलिए उसे धारा 105 बी की उपधारा (1) खंड (बी) के तहत बेदखल किया जा सकता था। उच्च न्यायालय ने कहा:

"....यदि किरायेदारी समझौते की शर्तों के अनुसार किरायेदारी समाप्त की जाती है, तो इसे विधिवत समाप्त माना जाना चाहिए। ऐसा व्यक्ति अधिनियम की धारा 105 बी(1) के प्रावधानों के तहत बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था। "

निगम के पास वास्तव में सब-लेटिंग के आधार पर बेदखली का आदेश देने की शक्ति है जो कि क़ब्ज़ा के नियमों या शर्तों के विपरीत है। लेकिन इससे इनकार नहीं किया जा सकता है कि, जब विशिष्ट समझौते दिनांक 17.6.1967 द्वारा निगम ने ग्लेनफील्ड द्वारा किए गए सभी अधिकारों, शीर्षक और हितों के असाइनमेंट को मान्यता दी थी। एंड कंपनी ने 13.8.1966 को प्रश्नगत परिसर के संबंध में अपीलकर्ता के पक्ष में फैसला सुनाया, और इस प्रकार अपीलकर्ता को मुख्य अधिभोगी के रूप में माना, निगम दिनांक 27.3.1964 के समझौते के नियमों और शर्तों से पूरी तरह अवगत था जिसके तहत दूसरे प्रतिवादी का पहले से ही परिसर पर कब्ज़ा था।फिर भी, निगम ने ग्लेनफील्ड एंड कंपनी के स्थान पर अपीलकर्ता को मुख्य अधिभोगी के रूप में स्वीकार करते हुए दिनांक 17.6.1967 को समझौता किया। यह दिखाने के लिए किसी भी सबूत के अभाव में कि अपीलकर्ता और दूसरे प्रतिवादी के बीच संबंध बदल गए हैं। दिनांक 17.6.1967 के कब्जे के समझौते की शर्तों का उल्लंघन करना। निगम के पास उप-किराए पर देने के आधार पर अपीलकर्ता को बेदखल करने का

आदेश देने का अधिकार नहीं है, जो कथित तौर पर कब्जे की शर्तों या नियमों के विपरीत है। हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने अपीलीय अधिकारी द्वारा उस प्रश्न पर तथ्य की खोज को गलत तरीके से उलट दिया। परिस्थितियाँ बदलीं या नहीं, यह तथ्य का प्रश्न है और इस तथ्य का निर्णय अधिनियम के तहत सर्वोच्च तथ्यान्वेषी प्राधिकारी द्वारा अपीलकर्ता के पक्ष में किया गया है।फिर सवाल यह है कि क्या, जैसा कि उच्च न्यायालय ने पाया, अनाधिकृत कब्जेदार के रूप में अपीलकर्ता को बेदखल करने का आदेश देने के लिए निगम के लिए धारा 105 बी की उप-धारा (1) के खंड (बी) का सहारा लेना खुला है। क्या खंड (बी) वहां आकर्षित होता है जहां क़ानून के संदर्भ में अन्यथा अधिकार के निर्धारण द्वारा बेदखली की मांग की जाती है?

अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित श्री वी.एम. तारकुंडे ने कहा कि अपीलीय अधिकारी ने पाया कि निगम ने, जब 17.6.1967 को अपीलकर्ता के साथ कब्जे का समझौता किया था, उन नियमों और शर्तों से पूरी तरह अवगत था जिसके तहत निगम ने दूसरे प्रतिवादी ने अपीलकर्ता के तहत प्रश्नगत परिसर पर कब्जा कर रखा था, उसी आधार पर अपीलकर्ता की बेदखली को बरकरार रखना उच्च न्यायालय के लिए उचित नहीं था।वकील का कहना है कि धारा 105 बी की उपधारा (1) के खंड (बी) का अनुप्रयोग अनधिकृत कब्जे वाले व्यक्तियों तक ही सीमित है। प्राधिकरण के तहत

परिसरों पर कब्जा करने वाले व्यक्ति वैधानिक रूप से निर्दिष्ट आधारों में से किसी एक के अलावा अन्यथा बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी नहीं हैं।

निगम की ओर से पेश हुए श्री एस.बी. भस्मे ने कहा कि इस निष्कर्ष के मद्देनजर कि अपीलकर्ता द्वारा दिया गया या नवीनीकृत किया गया उप-पट्टा उसके दिनांक 17.6.1967 के समझौते के खंड (6) के विपरीत था, जो प्रदान किया गया था।

> "...मैं इस बात से सहमत हूं कि इस गोदाम को किसी भी व्यक्ति को सौंपा या उप-किराए पर नहीं दिया जाएगा या उस पर कब्जा करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। और यदि इसे या इसका कोई हिस्सा किसी अन्य पार्टी को सौंपा या उप-किराए पर दिया जाता है, तो मुझे तुरंत निष्कासित किया जा सकता है"।

और उक्त समझौते के खंड (2) को ध्यान में रखते हुए भी, जिसमें लिखा है:

> "प्रत्येक पक्ष दूसरे पक्ष को लिखित रूप में एक महीने का नोटिस देकर किसी भी अंग्रेजी कैलेंडर माह के अंत में किरायेदारी समाप्त कर सकता है"।

अपीलकर्ता, नोटिस दिनांक 25.7.1969 में निर्धारित अवधि की समाप्ति के बाद, एक अनधिकृत कब्जाधारी बन गया है, और अधिनियम

की धारा 105 बी की उप-धारा (1) के खंड (बी) के संदर्भ में बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है।

श्री भस्मे के अनुसार, जिस समझौते के तहत अपीलकर्ता ने परिसर पर कब्जा किया था वह समाप्त हो चुका है या सक्षम प्राधिकारी के आदेश द्वारा विधिवत निर्धारित किया गया है। अपीलकर्ता द्वारा इसे आगे जारी रखना एक अनधिकृत कब्ज़ा है ताकि धारा 105 बी के प्रावधानों को आकर्षित किया जा सके। धारा 105 बी की उपधारा (1) के खंड (ए) के उप-खंड (i), (ii), (iii) और (iv) में उल्लिखित आधारों के अलावा, निगम को खंड (बी) के तहत भी अधिकार प्राप्त है। उस धारा की उपधारा (1) के तहत किसी भी ऐसे व्यक्ति को बेदखल किया जा सकता है जिसका कब्जा करने का अधिकार समाप्त हो गया है या विधिवत निर्धारित किया गया है और जो उसके बाद परिसर के कब्जे में बना हुआ है। उनका कहना है कि कब्जा करने का अधिकार विधिवत निर्धारित किया जाता है, भले ही यह निर्धारण कब्जे के नियमों और शर्तों के विपरीत उप-किराए पर देने के आधार पर, या खंड (ए) या खंड () में निर्दिष्ट किसी अन्य आधार पर आधारित हो। सी) धारा 105 बी की उप-धारा (1), और उस आधार को बाद में साबित नहीं किया गया माना जाता है और उस आधार पर बेदखली का आदेश तदनुसार अमान्य पाया जाता है।वकील के अनुसार, यह अमान्यता केवल तब तक है जब तक यह कथित आधार से संबंधित है। फिर भी, उनका कहना है, कब्जे के अधिकार का निर्धारण करने वाला ऐसा आदेश

आगे के कब्जे को 'अनधिकृत' बनाने के लिए पर्याप्त रूप से प्रभावशाली है, ताकि उपधारा (1) के खंड (बी) को आकर्षित किया जा सके, बशर्ते अधिकार का निर्धारण अन्यथा के संदर्भ में उचित ठहराया जा सकता है। कब्जे का समझौता. ऐसी परिस्थितियों में, वे कहते हैं, -उपधारा (1) का खंड (बी) निगम के हाथ में एक शक्तिशाली हथियार है।

अब हम प्रासंगिक प्रावधानों की जांच करेंगे। अध्याय पाँच ए की धारा 105 ए से धारा 105 एच को 1961 में अधिनियम में शामिल किया गया था ताकि के 'अनधिकृत कब्जे' वाले व्यक्तियों को शीघ्र बेदखल करने का प्रावधान करें निगम परिसर. धारा 105 ए (डी) 'अनधिकृत व्यवसाय' को निम्नलिखित शब्दों में परिभाषित करती है:

> "(डी) 'किसी भी निगम परिसर के संबंध में अनधिकृत कब्ज़ा; का अर्थ है ऐसे कब्जे के लिए प्राधिकरण के बिना निगम परिसर के किसी भी व्यक्ति द्वारा कब्ज़ा; और उस प्राधिकरण के बाद परिसर के किसी भी व्यक्ति द्वारा कब्जे में बने रहना शामिल है जिसके तहत उसे अनुमति दी गई थी परिसर का कब्ज़ा समाप्त हो गया है, या विधिवत निर्धारित किया गया है .. "

परिभाषा से पता चलता है कि ऐसे कब्जे के अधिकार के बिना निगम परिसर पर कब्जा एक अनधिकृत कब्जा है। इस तरह के कब्जे में

किसी व्यक्ति द्वारा उस अधिकार के बाद कब्जे में बने रहना शामिल है जिसके तहत उसने परिसर पर कब्जा कर लिया था "समाप्त" हो गया है या यह "विधिवत निर्धारित" हो गया है। इस प्रकार परिभाषा में न केवल एक अतिचारी शामिल है जिसका प्रारंभिक और निरंतर कब्ज़ा कभी भी किसी वैध प्राधिकारी के अधीन नहीं रहा है, बल्कि इसमें समान रूप से वह व्यक्ति भी शामिल है जिसका कब्ज़ा इसके प्रारंभ में प्राधिकार के अधीन था, लेकिन ऐसा अधिकार समाप्त हो चुका है, या, रहा है। विधिवत् निर्धारित- जिसका अर्थ है वैध रूप से निर्धारित। कब्जे के अधिकार की समाप्ति कब्जे के नियमों या शर्तों के कारण होती है। दूसरी ओर, कब्जे के अधिकार का उचित या वैध होने का निर्धारण क़ानून द्वारा निर्दिष्ट आधारों में से एक पर आधारित होना चाहिए। "समाप्ति" या "उचित निर्धारण" के आधार पर बेदखली का कोई भी आदेश क़ानून द्वारा निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जाना चाहिए।

धारा 105 बी, जहां तक यह महत्वपूर्ण है, कहती है:

"धा. 105 बी (1) जहां आयुक्त संतुष्ट है-

ए) कि किसी भी निगम परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत व्यक्ति ने, चाहे बॉम्बे नगर निगम (संशोधन) अधिनियम, 1960 के प्रारंभ होने से पहले या बाद में,

(i) ऐसे परिसर के संबंध में दो महीने से अधिक की अवधि के लिए कानूनी रूप से देय किराया या कर का भुगतान नहीं किया गया है; या

(ii) अपने कब्जे के नियमों या शर्तों के विपरीत, ऐसे पूरे परिसर या उसके किसी हिस्से को उप-किराए पर दे देगा; या

(iii) बर्बादी के ऐसे कार्य करता है, या कर रहा है जिससे परिसर के मूल्य में भौतिक रूप से कमी आने या उपयोगिता में काफी कमी आने की संभावना है; या

(iv) अन्यथा व्यक्त या निहित किसी भी शर्त का उल्लंघन करते हुए कार्य किया है, जिसके तहत वह ऐसे परिसर पर कब्जा करने के लिए अधिकृत है;

(बी) कि कोई भी व्यक्ति किसी भी निगम परिसर पर अनधिकृत कब्जा कर रहा है;

(सी) कि किसी भी व्यक्ति के कब्जे में कोई भी निगम परिसर सार्वजनिक हित में निगम द्वारा आवश्यक है।

आयुक्त तत्समय प्रवृत्त किसी भी कानून में किसी बात के होते हुए भी, नोटिस द्वारा (डाक द्वारा या उसकी एक प्रति बाहरी दरवाजे पर या ऐसे परिसर के किसी अन्य विशिष्ट

भाग पर चिपकाकर, या ऐसे अन्य तरीके से, जो कर सकता है) दे सकता है। विनियमों द्वारा प्रदान किया जाएगा), आदेश दें कि वह व्यक्ति, साथ ही कोई अन्य व्यक्ति जो पूरे परिसर या उसके किसी हिस्से पर कब्जा कर सकता है, नोटिस की सेवा की तारीख के एक महीने के भीतर उन्हें खाली कर देगा।

(2) किसी भी व्यक्ति के खिलाफ उप-धारा (1) के तहत आदेश देने से पहले, आयुक्त, इसके बाद दिए गए तरीके से, लिखित रूप में नोटिस जारी करेगा, जिसमें सभी संबंधित व्यक्तियों को यह बताने के लिए कहा जाएगा कि बेदखली का आदेश क्यों नहीं दिया जाना चाहिए।

नोटिस होगा,

(ए) उन आधारों को निर्दिष्ट करें जिन पर बेदखली का आदेश दिया जाना प्रस्तावित है, और

(बी) मांग करेगा सभी संबंधित व्यक्तियों से, यानी उन सभी व्यक्तियों से, जो निगम परिसर में कब्जे में हैं या हो सकते हैं, या इसमें रुचि का दावा करते हैं, प्रस्तावित आदेश के खिलाफ कारण बताने के लिए, ऐसी तारीख को या उससे पहले, जैसा कि सूचना में निर्दिष्ट है।

.....

(3) यदि कोई व्यक्ति उप-धारा (1) के तहत दिए गए आदेश का पालन करने से इनकार करता है या विफल रहता है, तो आयुक्त उस व्यक्ति और उसे बाधित करने वाले किसी भी अन्य व्यक्ति को बेदखल कर सकता है और परिसर पर कब्जा कर सकता है; और उस प्रयोजन के लिए ऐसे बल का प्रयोग कर सकता है जो आवश्यक हो।"

(जोर दिया गया)

इस धारा की उपधारा (1) के खंड (ए) में विभिन्न आधार शामिल हैं जिन पर कोई व्यक्ति बेदखल किया जा सकता है। खण्ड (बी) कहता है कि अनाधिकृत कब्जा ही बेदखली का आधार है। खंड (सी) में प्रावधान है कि सार्वजनिक हित में आवश्यकता बेदखली का आधार है। उपधारा (2) उपधारा (1) के तहत नोटिस द्वारा बेदखली का आदेश देने से पहले कारण बताओ नोटिस की बात करती है। उप-धारा (3) ने आयुक्त को उप-धारा (1) के तहत उनके द्वारा किए गए बेदखली के आदेश को लागू करने के लिए पर्याप्त शक्ति प्रदान की है। अधिनियम के तहत जांच करने के उद्देश्य से, आयुक्त को सिविल न्यायालय की सभी शक्तियां प्रदान की जाती हैं। (धारा 105 ई)। धारा 105 बी या धारा 105 सी के तहत आयुक्त के प्रत्येक आदेश के खिलाफ अपील अपीलीय अधिकारी, अर्थात्, बॉम्बे के सिटी सिविल कोर्ट

के प्रधान न्यायाधीश (धारा 105 एफ) के पास की जाती है, जिनके आदेश अंतिम होते हैं और "प्रश्न में बुलाए जाने योग्य नहीं होते हैं" किसी भी मूल मुकदमे, आवेदन या निष्पादन कार्यवाही में" (धारा 105 जी)।

आयुक्त की संतुष्टि, जो अधिनियम द्वारा निर्धारित सारांश प्रक्रिया द्वारा बेदखली की शक्ति के प्रयोग से पहले की शर्त है, धारा 105 बी की उपधारा (1) के खंड (ए), (बी) या (सी) के तहत आने वाली किसी भी परिस्थिति के संबंध में हो सकती है। खंड (ए) उसके उप-खंड (i) से (iv) में उल्लिखित आधारों में से किसी एक पर किसी भी व्यक्ति को बेदखल करने पर विचार करता है। ये आधार केवल निगम परिसर के अधिकृत कब्जे वाले व्यक्ति से संबंधित हैं। इनका अतिक्रमण करने वाले पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है। यह स्वयं आधारों के साथ-साथ खंड (ए) के शब्दों से भी स्पष्ट है, जिसमें लिखा है "कि कब्जा करने के लिए अधिकृत व्यक्ति ...."। इसी तरह, खंड (सी) संभवतः निगम परिसर के अधिकृत कब्जे पर लागू होता है, जिसे आयुक्त को खंड (ए) के तहत निर्दिष्ट किसी भी आधार के अलावा किसी अन्य आधार पर रहने वाले को बेदखल करने का आदेश देकर समाप्त करने का अधिकार है, बशर्ते आयुक्त संतुष्ट हो कि अनुमति प्रश्नगत जानकारी निगम द्वारा जनहित में आवश्यक है। खंड (सी) के अंतर्गत आने वाले मामले में आयुक्त को केवल इतना ही संतुष्ट होना है कि बेदखली की आवश्यकता सार्वजनिक हित से है। पार्कों, खेल के मैदानों, अस्पतालों, कॉलेजों, बाजारों, निराश्रित घरों और इसी तरह का निर्माण

वास्तव में खंड (सी) के तहत आयुक्त की शक्ति को लागू करने के लिए योग्य होगा, दूसरी ओर, खंड (बी) किसी अनाधिकृत कब्जाधारी को बेदखल करने के लिए एक शक्तिशाली हथियार है। यह खंड एक अतिचारी पर समान रूप से लागू होता है, जैसे कि यह उस व्यक्ति पर होता है जिसका व्यवसाय उसके संदर्भ में अधिकार की समाप्ति के कारण या धारा 105 बी की धारा (1) के उप-खंड (ए) या खंड (सी) के तहत अधिकार के उचित निर्धारण के कारण अधिकृत व्यवसाय नहीं रह गया है।

यदि कोई व्यक्ति बिना अधिकार के कब्जे में है, जैसे कि अतिचारी के मामले में, या यदि वह अधिकार जिसके तहत वह व्यक्ति कब्जे में था, उसकी शर्तों के अनुसार समाप्त हो गया है और वह परमिट के कब्जे में बना हुआ है, तो वह उत्तरदायी होगा और धारा 105 बी की उपधारा (1) के खंड (बी) में उल्लिखित आधार पर बेदखल किया जाएगा, लेकिन अधिकार की कमी या समाप्ति के बारे में, एक आदेश द्वारा व्यक्त किया गया, उस धारा में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार और आयुक्त की संतुष्टि पर। हालाँकि, यह याद रखना चाहिए कि, किसी अतिचारी या अधिकार की अवधि की समाप्ति के बाद भी कब्जे में रहने वाले व्यक्ति के मामले को छोड़कर, खंड (बी) केवल तभी लागू किया जा सकता है जहां आयुक्त संतुष्ट है और ऐसा पाया गया है आदेश दें कि प्राधिकार के निर्धारण के लिए उप-धारा (i) के खंड (ए) या खंड (सी) के तहत आने वाले किसी एक आधार को स्थापित किया गया है। खंड (ए) या खंड (सी) को लागू करने वाले ऐसे वैध आदेश

के अभाव में, अधिकार के तहत कब्जे में रहने वाला व्यक्ति, जो समाप्त नहीं हुआ है, धारा 105 बी के तहत बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं है। इस बिंदु पर श्री भस्मे का इसके विपरीत तर्क हमें स्वीकार नहीं है।

निगम का मामला यह नहीं है कि जिस अधिकार के तहत अपीलकर्ता का कब्जा था, वह उसकी शर्तों के अनुसार समाप्त हो गया है। वह वह आधार नहीं था जिस पर जांच की गई और बेदखली का आदेश दिया गया। यदि वह आधार था और उस आधार का सही ढंग से उपयोग किया गया होता, तो स्थिति भिन्न हो सकती थी। जिस विशिष्ट आधार पर बेदखली की मांग की गई थी, जैसा कि जांच अधिकारी के आदेश में देखा गया था और जैसा कि उच्च न्यायालय ने स्पष्ट रूप से पाया था, वह कब्जे के नियमों या शर्तों के विपरीत उप-किराए पर देने में से एक था। जैसा कि उच्च न्यायालय का कहना है, निगम द्वारा किसी अन्य आधार पर भरोसा नहीं किया गया था। इन परिस्थितियों में, यह समझा जाना चाहिए कि आयुक्त (या उनके प्रतिनिधि) ने जांच के दायरे को धारा 105 बी की उप-धारा (1) के खंड (ए) (ii) के तहत आने वाले आधार तक सीमित कर दिया है। क़ानून के तहत निष्कासन की सारांश शक्ति उसमें निहित है।

इस तरह अधिक के बिना, उप-किराए पर देना, खंड (ए)(ii) के तहत बेदखली का आधार नहीं है। उस प्रावधान के संदर्भ में बेदखली को आकर्षित करने वाली बात कब्जे के नियमों या शर्तों के विपरीत उप-किराए

पर देना है। अपीलीय अधिकारी ने पाया है कि अपीलकर्ता के तहत दूसरे प्रतिवादी द्वारा परिसर पर कब्जे के बारे में निगम को अच्छी तरह से पता था; अधिकारों के हस्तांतरण को मान्यता देने से पहले निगम द्वारा उस व्यवसाय के नियमों और शर्तों की बारीकी से जांच की गई थी और पिछले प्रमुख अधिभोगी से अपीलकर्ता को ब्याज; और, यह उस आधार पर और उस ज्ञान के साथ था कि निगम ने दिनांक 17.6.1967 के समझौते के अनुसार अपीलकर्ता को परिसर के कब्जे को अधिकृत किया।

ऐसी परिस्थितियों में, अपीलकर्ता के तहत दूसरे प्रतिवादी को जो भी कब्जे का अधिकार प्राप्त है, उसे अपीलकर्ता के पक्ष में निगम द्वारा दिए गए अधिकार की अवधि के रूप में शामिल माना जाना चाहिए। अपीलीय अधिकारी ने स्पष्ट रूप से पाया है कि ऐसा कोई सबूत नहीं है जो यह दर्शाता हो कि जिन परिस्थितियों में दूसरे प्रतिवादी द्वारा परिसर पर कब्जा किया गया था, उनमें किसी भी तरीके से या किसी भी समय बदलाव किया गया था ताकि उन नियमों या शर्तों को प्रभावित किया जा सके जिनके तहत अपीलकर्ता को मुख्य अधिभोगी के रूप में मान्यता दी गई थी। तदनुसार, पाए गए तथ्यों के आधार पर, निगम को धारा 105 बी की उपधारा (1) के खंड (ए)(ii) के तहत आने वाली जमीन का सहारा लेने से रोक दिया गया है। जैसा कि उच्च न्यायालय ने कहा था, यह एकमात्र आधार था जिस पर निष्कासन की मांग की गई थी, और वह आधार, जैसा कि अपीलीय अधिकारी द्वारा पाया गया था, स्थापित नहीं किया गया है।

संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत कार्यवाही में, अपीलीय अधिकारी द्वारा निगम के खिलाफ दिए गए तथ्य की खोज में हस्तक्षेप करना, हमारे विचार में, उच्च न्यायालय उचित नहीं था। तदनुसार, हम उच्च न्यायालय के आक्षेपित फैसले को रद्द करते हैं और अपीलीय अधिकारी के आदेश को बहाल करते हैं।

ऊपर बताए गए शब्दों के अनुसार अपील की अनुमति है। हालाँकि, पार्टियाँ अपनी-अपनी लागतें वहन करेंगी।

एन.वी.के. अपील की अनुमति।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी आयुष गुप्ता(आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।