संतोष अजीत सचदेवा एवं अन्य

बनाम

अनूपी शहानी

21 अगस्त, 2007

[ए. के. माथुर और मार्कंडेय काटजू, जे. जे.]

किराया नियंत्रण और बेदखली:

बेदखली- किरायेदार द्वारा कंपनी को परिसर को उप-किरायेदारी का आधार- किरायेदार का मामला है कि कंपनी का व्यवसाय किरायेदार द्वारा इसके प्रबंध निदेशक के रूप में चलाया जाता था। बेदखली दावा खारिज होना क्योंकि किरायेदार का कंपनी में अधिकांश शेयरों का स्वामित्व और कंपनी के संपूर्ण बिजनेस पर नियंत्रण- अपीलीय प्राधिकरण के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि कंपनी के अधिकांश शेयरों का केवल स्वामित्व यह साबित करने के लिए पर्याप्त नहीं है कि किरायेदार वास्तव में व्यवसाय को नियंत्रित और प्रबंधित कर रहा था- लेकिन कुछ और की आवश्यकता थी और किरायेदार यह साबित करने में

असमर्थ था- अपील पर अभिनिर्धारित किया गया। अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष को देखते हुए, एक अलग दृष्टिकोण लेने का कोई कारण नहीं है- बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेट कंट्रोल एक्ट, 1947- एस । 13 (1) (ई)।

प्रत्यर्थी-वादी ने मुकदमा परिसर को ए.एस. को किराये पर दिया था। ए.एस. की मृत्यु के पश्चात् उसकी पत्नी, अपीलार्थी-प्रतिवादी सं. 1 वाद परिसर के संबंध में वादी की किरायेदार बन गई। वादी ने तर्क दिया कि प्रतिवादी संख्या 2 प्रतिवादी संख्या 1 की स्वामित्व हक में थी और वह प्रतिवादी संख्या 1 ने गैरकानूनी रूप से प्रतिवादी संख्या 3- इम्प्रेशन एडवर्टाइजिंग प्राइवेट लिमिटेड, प्रतिवादी संख्या 4 और 5 को मुकदमा परिसर उप किराये पर दे दिया। वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 के खिलाफ बेदखली का मुकदमा दायर किया। प्रतिवादी नं. 1 ने तर्क दिया कि वह और उनके पति ने इम्प्रेशन एडवर्टाइजिंग प्राइवेट लिमिटेड को पंजीकृत किया और इसके निदेशक थे और ए.एस. के जीवनकाल के दौरान, उन्होंने इम्प्रेशन एडवर्टाइजिंग एंड मार्केटिंग के नाम पर व्यवसाय किया। ए. एस. की मृत्यु के बाद, प्रतिवादी सं. 1, 2 और 3 वादी को

किराया दे रहे थे। प्रतिवादी संख्या 3 का व्यवसाय प्रतिवादी संख्या 1 के द्वारा प्रबंध निदेशक के रूप में चलाया गया था। यह कि प्रतिवादी संख्या 1 ने प्रतिवादी संख्या 2 के नाम पर व्यवसाय चालू रखा और परिसर उसकी अभिरक्षा और नियंत्रण में बना रहा और प्रतिवादी संख्या 3 ने वाद परिसर में किसी अधिकार या दावे का दावा नहीं किया। विचारण न्यायालय ने बेदखली के मुकदमे को खारिज कर दिया क्योंकि प्रतिवादी संख्या 1 के पास उक्त कंपनी के अधिकांश शेयर थे और इस प्रकार यह पाया गया कि वह पूरे व्यवसाय को नियंत्रित करती है। प्रत्यर्थी-वादी ने अपील दायर की। अपीलीय प्राधिकरण ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलार्थी के पास केवल बहुमत हिस्सेदारी थी- जिसके द्वारा यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता था कि वह वादग्रस्त परिसर में कंपनी के व्यवसाय के वास्तविक नियंत्रण में था। प्रतिवादी संख्या 1 ने रिट याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने पहली अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष को बरकरार रखा और रिट याचिका को खारिज कर दिया, इसलिए वर्तमान अपील दायर की गई है।

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने अभिनिर्धारित किया:

हस्तगत मामले में, अपीलीय न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के निष्कर्ष के अनुसार कि अपीलकर्ता-प्रतिवादी सफलतापूर्वक यह साबित करने में सक्षम नहीं रहा है कि वह कंपनी को नियंत्रित करता है, अपीलीय न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि केवल बड़ी संख्या में शेयर रखना पर्याप्त नहीं है, लेकिन यह साबित करने के लिए कि वह वास्तव में स्वयं व्यवसाय को नियंत्रित और प्रबंधित कर रही है, कुछ और की आवश्यकता है। अपीलीय न्यायालय के उस निष्कर्ष को उच्च न्यायालय ने बरकरार रखा है। इसलिए नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष को देखते हुए, मामले पर अलग दृष्टिकोण रखने का कोई कारण नहीं है। [पैरा 8] [209- ए, बी]

मद्रास बैंगलोर ट्रांसपोर्ट कं. (पश्चिम) बनाम इंदर सिंह, [1986] 3 एस. सी. सी. 62 और सेट नगजी पुरुषोत्तम एंड कंपनी लिमिटेड बनाम विमलाबाई प्रभुलाल, [2005] (8) एस.सी.सी. 252, संदर्भित।

सिविल अपीलीय न्याय निर्णयः 2005 की सिविल अपील सं. 1386

डब्ल्यू.पी. सं. 7701/2204 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 29.11.2004 से।

अपीलार्थी की ओर से राकेश द्विवेदी, विलास नाइक, अमित के. सिंह, शांतनु कृष्णा, मुक्ति चौधरी, राहुल जोशी और शिवाजी एम. जाधव।

प्रतिवादी के लिए पी. पी. राव, रवींद्र श्रीवास्तव, कुणाल वर्मा, आर. श्रीवास्तव, एम. मनन और सी. जी. सोलशे।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

ए.के. माथुर, जे.

1. यह अपील 29 नवंबर, 2004 को बॉम्बे के उच्च न्यायालय द्वारा 2004 की रिट याचिका संख्या 7701 में पारित आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत विद्वान् एकल न्यायमूर्ति ने बॉम्बे रेंट, होटल एवं लॉजिंग हाउस रेट कंट्रोल एक्ट, 1947 की धारा 13(1)(ई) के प्रावधानों के तहत अपीलीय न्यायालय के आदेश को सही ठहराया था।

2. इस अपील के निपटारे के लिए आवश्यक संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार हैं -

वाद वादी श्रीमती अनूप शाहनी (प्रत्यर्थी) ने प्रतिवादी संख्या 1 श्रीमती संतोष अजीत सचदेवा (इसमें अपीलकर्ता) पत्नी श्री अजीत सचदेवा, जो कि परिसर की मूल किरायेदार था, के द्वारा वादग्रस्त परिसर को उपकिरायेदारी पर देने के आधार पर बेदखली के लिए दायर किया गया था। वादग्रस्त परिसर, यानी 61, अंजलि, छठी मंजिल, रेडियो क्लब के पीछे, कोलाबा बॉम्बे 5 को वादी द्वारा 1300/- रुपये मासिक किराए पर दिया गया था। यह तर्क दिया गया कि प्रतिवादी संख्या 2 प्रतिवादी संख्या 1 की मालिकाना कंपनी थी जिसे मेसर्स पर्ल एडवरटाइजिंग के नाम से जाना जाता था, मुकदमे के लंबित रहने के दौरान वाद में संशोधन किया गया और प्रतिवादी संख्या 4 और 5 प्रतिवादी के रूप में जोड़ा गया। प्रतिवादी संख्या 4 और 5 का शामिल होना वाद परिसर के संबंध में गैरकानूनी था। यह प्रतिवादी संख्या 1का मामला है, जिसने अवैध रूप से मुकदमा परिसर को प्रतिवादी संख्या 3, 4 और 5 को उप-किरायेदारी पर दिया। प्रतिवादी संख्या 3, 4 और 5 ने प्रतिवादी संख्या 1 के माध्यम से अधिकारों का दावा किया। वादी के

अनुसार, प्रतिवादी संख्या 1 ने सितंबर, 1998 के महीने में अवैध रूप से वाद परिसर को प्रतिवादी संख्या 3 को उप-किराए पर दे दिया है, इसलिएप्रतिवादी संख्या 1 ने बॉम्बे रेंट एक्ट की सुरक्षा खो दी है और इसलिए, प्रतिवादी संख्या 1 वाद परिसर से बेदखल किये जाने योग्य है। वादी ने अपने अधिवक्ता के माध्यम से दिनांक 19.08.1989 को एक नोटिस देकर प्रतिवादी संख्या 1 की किरायेदारी समाप्त कर दी और वाद परिसर के संबंध में प्रतिवादी संख्या 1 से मुकदमा परिसर को छोड़ने, खाली करने और शांत और शांतिपूर्ण कब्ज़ा देने का आह्वान किया, लेकिन कोई जवाब नहीं दिया गया, इसलिए प्रतिवादियों के खिलाफ बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया गया था। पक्षों के दलीलों के आधार पर विद्वान् विचारण न्यायाधीश ने दिनांक 07.11.1997 को 3 विवाद्यक तैयार किए।

1. क्या वादी साबित करता है कि प्रतिवादी नं. 1 और 2 ने अवैध रूप से वाद परिसर को प्रतिवादी संख्या 3 को उप-किराए पर दे दिया या अवैध रूप से लाइसेंस दे दिया?

2. क्या वादी वाद परिसर के कब्जे की डिक्री का हकदार है?

3. कौन सा आदेश और फरमान?

3. दोनों पक्षों ने आवश्यक गवाहों के साथ स्वयं परीक्षित होकर दस्तावेज पेश किए। ट्रायल कोर्ट ने मामले पर विचार करने के बाद माना कि वादी बेदखली के आदेश का हकदार नहीं है। यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि श्री सचदेवा की मृत्यु के पश्चात् प्रतिवादी संख्या 1 श्रीमती संतोष अजीत सचदेवा पत्नी श्री सचदेवा वाद परिसर के संबंध में वादी की किरायेदार बन गईं। जैसा कि पहले ही ऊपर उल्लेख किया गया है कि मेसर्स पर्ल एडवर्टाइजिंग श्री अजीत सचदेवा की स्वामित्व वाली कंपनी है। प्रतिवादी संख्या

3 मेसर्स इंप्रेशन एडवरटाइजिंग प्रा. लिमिटेड वाद परिसर के संबंध में गैर-कानूनी कब्जाधारी है। प्रतिवादी का मामला यह था कि उसके पति अजीत सचदेवा और उसने स्वयं प्राइवेट लिमिटेड कंपनी पंजीकृत की थी और उक्त कंपनी के निदेशक थे। स्वर्गीय श्री सचदेवा के जीवन काल में उन्होंने मेसर्स इंप्रेशन एडवरटाइजिंग एंड मार्केटिंग के नाम से भी कारोबार किया। श्री सचदेवा की मृत्यु 26 सितंबर, 1984 को हो गई और उसके बाद प्रतिवादी संख्या 1 को वादी द्वारा किरायेदार के रूप में स्वीकार कर लिया गया और प्रतिवादी संख्या 2 को 300/- रुपये व मेसर्स इंप्रेशन एडवरटाइजिंग एंड मार्केटिंग द्वारा 1000/- रुपये प्रति माह की सीमा तक किराया भुगतान किया जा रहा था।

4. यह भी तर्क दिया गया कि प्रतिवादी संख्या 3 मेसर्स इंप्रेशन एडवरटाइजिंग कंपनी ने निदेशक स्वर्गीय श्री सचदेवा की बीमारी के कारण व्यवसाय शुरू नहीं किया। हालांकि जुलाई, 1988 में प्रतिवादी संख्या 1 ने निर्णय लिया कि उक्त कंपनी को वह व्यवसाय संचालित करना चाहिए जो मेसर्स इंप्रेशन एडवरटाइजिंग एंड मार्केटिंग के नाम पर किया जा रहा था। कारोबार शुरू होने के बाद प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से प्रतिवादी वादी को किराया दे रहा था, इसलिए प्रतिवादी सं. 1 ने इस बात से इन्कार किया कि प्रतिवादी सं. 3 जैसा कि आरोप लगाया गया था, अवैध कब्ज़ाधारी था। यह भी तर्क दिया गया कि प्रतिवादी संख्या 3 का व्यवसाय प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रबंध निदेशक के रूप में चलाया जाता था। इसलिए यह आरोप कि प्रतिवादी ने गैर-कानूनी तरीके से प्रतिवादी संख्या 3 को छूट और लाइसेंस के आधार पर उप-किराए पर दे दिया था, साबित नहीं हुआ।यह निवेदन किया गया कि प्रतिवादी संख्या 1 ने प्रतिवादी संख्या 2 के नाम पर कारोबार किया और परिसर उसकी हिरासत और नियंत्रण में रहा और प्रतिवादी संख्या 3 ने मुकदमे के परिसर में किसी भी अधिकार या दावा नहीं किया।

5. हालांकि ट्रायल कोर्ट ने आवश्यक सबूतों की जांच करने के बाद वाद को खारिज कर दिया। इसलिए, प्रतिवादी ने 22.12.1998 को ट्रायल कोर्ट द्वारा पारित फैसले और आदेश के खिलाफ अपीलीय प्राधिकारी से संपर्क किया। अपीलीय प्राधिकारी ने तथ्यात्मक विवाद की जांच की और प्रतिवादी संख्या 1 के सभी मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों की समीक्षा करने के बाद यह निर्धारित नहीं किया कि वह वाद परिसर में कंपनी के निदेशक के रूप में पूरे व्यवसाय को नियंत्रित कर रही थी। ट्रायल कोर्ट ने 1988 से 1994 तक के वार्षिक रिटर्न का हवाला देने के बाद पाया कि प्रतिवादी संख्या 1 अपीलकर्ता के पास उक्त कंपनी के 2000 शेयरों में से 1400 शेयर हैं, श्री शिवदत्त शर्मा के पास 240 शेयर हैं और श्री गौतम सचदेवा के पास कंपनी के 250 शेयर हैं। आगे यह माना गया कि सुश्री शिबानी सचदेवा और मेसर्स निक्की सचदेवा के पास क्रमशः 60 और 50 शेयर हैं, जबकि श्री चार्ल्स डी सूजा और भूषण प्रभु के पास क्रमशः 90 शेयर और 50 शेयर थे और उस आधार पर ट्रायल कोर्ट ने पाया कि प्रतिवादी (यहां अपीलकर्ता) पूरे कारोबार पर नियंत्रण करता है।

हालांकि,अपीलीय न्यायालय ने इस निष्कर्ष को उलट दिया था। अपीलीय न्यायालय ने पाया कि कंपनी में अपीलकर्ता की साधारण शेयरधारिता पर्याप्त नहीं है और वाद परिसर में कंपनी के व्यवसाय पर वास्तविक नियंत्रण के संबंध में कोई तथ्यात्मक आधार नहीं है, केवल यह कथन कि अपीलकर्ता के पास 1400 शेयर हैं अथवा बैलेंस शीट का प्रस्तुतीकरण से उसके वास्तविक नियंत्रण को साबित करने के लिए पर्याप्त नहीं है। अपीलीय न्यायालय ने पाया कि इस दस्तावेजी सबूत के अतिरिक्त यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं है कि दिन-प्रतिदिन की गतिविधि को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा नियंत्रित किया जा रहा है। इस साक्ष्य पर, अपीलीय न्यायालय ने निष्कर्ष को उलट दिया और माना कि केवल उसके पास बहुमत शेयरधारिता थी, इससे यह निष्कर्ष नहीं निकाला जा सकता कि वह वाद परिसर में कंपनी के व्यवसाय के वास्तविक नियंत्रण में थी। अपीलीय न्यायालय के आदेश से व्यथित होकर, उच्च न्यायालय के समक्ष रिट दायर की गई और उच्च न्यायालय ने साक्ष्यों की समीक्षा के बाद प्रथम अपीलीय न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए निष्कर्ष की पुष्टि करते हुए माना कि कोई पर्याप्त सामग्री नहीं है जिससे यह निष्कर्ष निकाला जा सके कि वास्तव में प्रतिवादी-अपीलकर्ता वाद परिसर में कंपनी का

कारोबार देखता है। इसलिए उच्च न्यायालय ने रिट याचिका खारिज कर दी और अपीलीय न्यायालय के आदेश की पुष्टि की। इस आदेश से व्यथित होकर वर्तमान अपील दायर की गई थी।

6. हमने पक्षों के विद्वान वकीलों को सुना है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

7. विद्वान् वरिष्ठ वकील श्री द्विवेदी ने हमारे सामने पुरजोर आग्रह किया कि कॉर्पोरेट वेल उठाने के सिद्धांत को स्वीकार कर लिया गया है और इसलिए यदि कॉर्पोरेट वेल उठा दिया गया है, तो ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलकर्ता जिसके पास प्रमुख हिस्सेदारी है, वह कंपनी के दैनिक कामकाज की देखभाल कर रहा है, विद्वान् वकील ने तदनुसारमद्रास बैंगलोर ट्रांसपोर्ट कंपनी (पश्चिम) बनाम इंदर सिंह (1986) 3 एससीसी 62 रिपोर्ट किए गए मामले सहित अन्य न्यायिक निर्णय के फैसले का आधार लिए जाने का निवेदन किया। मद्रास बैंगलोर ट्रांसपोर्ट कंपनी (पश्चिम) (सुप्रा) का निर्णय पश्चातवर्ती न्यायनिर्णय सैत नागजी पुरुषोत्तम एंड कंपनी लिमिटेड बनाम विमलाबाई प्रभुलाल जो कि (2005) 8 एस.सी.सी. 252 में रिपोर्ट किया गया के फैसले में इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए आया। जिसमें मद्रास बैंगलोर ट्रांसपोर्ट

कंपनी (पश्चिम) (सुप्रा) के मामले सहित विद्वान् वकील द्वारा उद्धृत अन्य सभी मामलों के साथ विचार किया गया था और इस विशेष रूप से मद्रास बैंगलोर ट्रांसपोर्ट कंपनी (पश्चिम) (सुप्रा) के संबंध में यह दर्ज किया गया था।

"इस मामले का फैसला पूरी तरह से विशिष्ट तथ्यों पर अधारित है और विधि का कोई सिद्धांत प्रतिपादित नहीं किया गया है।"

8. विद्वान वकील द्वारा संदर्भित अन्य सभी मामलों की भी जांच की गई और हमें उनमें से किसी को भी संदर्भित करने की कोई आवश्यकता महसूस नहीं हुई।

कॉर्पोरेट वेल उठाने के सिद्धांत को कुछ परिस्थितियों में स्वीकार किया गया है जिनका उल्लेख इस न्यायालय द्वारा पहले ही निर्णयों की श्रृंखला में किया जा चुका है। हालांकि, जहां तक इस मामले का संबंध है, अपीलीय न्यायालय के साथ-साथ उच्च न्यायालय द्वारा दर्ज किए गए तथ्य के अनुसार, अपीलकर्ता-प्रतिवादी सफलतापूर्वक यह साबित करने में सक्षम नहीं है कि वह कंपनी को नियंत्रित कर रही है, अपीलीय न्यायालय ने यह माना था कि केवल बड़ी संख्या में शेयर रखना पर्याप्त नहीं है, बल्कि

यह साबित करने के लिए कुछ और आवश्यक है कि वह वास्तव में व्यवसाय को नियंत्रित और प्रबंधित कर रही है। अपीलीय न्यायालय के उस निष्कर्ष को उच्च न्यायालय ने बरकरार रखा है। इस तरह नीचे दी गई दोनों न्यायालयों के समवर्ती निष्कर्ष को देखते हुए, हमारे पास इस मामले पर अलग दृष्टिकोण अपनाने का कोई कारण नहीं है। इसलिए हमें इस अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हैं और तदनुसार अपील खारिज की जाती है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

एन.जे.

याचिका खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल '**सुवास**' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी लोकेश पड़िहार (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।