

एम/एस। एस. एफ. इंजीनियर

बनाम

मेटल बॉक्स इंडिया लिमिटेड व अन्य

(सिविल अपील संख्या-4189/2014)

मार्च 28,2014

[अनिल आर दवे व दीपक मिश्रा, जे. जे.]

बॉम्बे किराया अधिनियम, 1947- धारा 13 (1) (ई)-बेदखली के लिए
मुकदमा

गैरकानूनी उप-अनुमति के आधार पर-वैध का सिद्धांत अनुमान-का
आह्वान-आयोजित: के लिए आवश्यक शर्तें उप-पट्टा देने के तथ्य को
स्थापित करना कानूनी कब्जे का विभाजन है, और मौद्रिक विचार का लाभ
उठाना है जो यह नकद या वस्तु में हो सकता है और किस तथ्य को सभी
परिस्थितियों में मकान मालिक द्वारा सीधे साबित करने की आवश्यकता
नहीं हो सकती है- प्रतिवादी को अधिकार सं 2 मकान मालिक और उसके
बीच किए गए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार था। किरायेदार
और, इस प्रकार, प्रतिवादी सं। 2 परिसर में कानूनी था-ट्रायल कोर्ट और
अपीलीय कोर्ट ने निष्कर्ष निकाला कि प्रतिवादी नं 2 के बाद कर्मचारी, सेवा
से इस्तीफा दे दिया लेकिन जब तक वह हकदार नहीं था, तब तक वह

कब्जे में रहा, प्रतिवादी सं 1 कब्जा वापस पाने के लिए कोई कदम नहीं उठाया-लेकिन इस तरह की निष्क्रियता से यह निष्कर्ष नहीं निकल सकता है कि साबित हुआ-यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं कि प्रतिवादी 1 और 2 के बीच किसी भी प्रकार की व्यवस्था थी-भुगतान न करना भविष्य निधि और उपदान और अन्य सेवानिवृत्ति देय राशि पर विचार या किसी प्रकार की व्यवस्था नहीं होगी-सिवाय इसके सेवानिवृत्ति देय राशि को रोकना, प्रतिवादी सं 1 प्रतिवादी सं. से नकद या वस्तु या अन्य रूप में कुछ भी प्राप्त नहीं किया था। इसलिए, उन परिस्थितियों में, यह नहीं माना जा सकता है कि अधीनता का तथ्य स्थापित किया गया था।

किराया नियंत्रण और निष्कासन: उप-वैध-वैध अनुमान-आयोजित: न्यायालय के अधीन कुछ परिस्थितियाँ इस निष्कर्ष पर पहुँचने के लिए परीक्षण में लाई गई सामग्री के आधार पर अपना स्वयं का निष्कर्ष निकाल सकती हैं कि नकद या किसी अन्य रूप में मौद्रिक प्रतिफल के कानूनी कब्जे और स्वीकृति के साथ विभाजन हुआ है या किसी प्रकार की व्यवस्था करना-का लेनदेन सबलेटिंग को वैध अनुमान द्वारा साबित किया जा सकता है हालांकि बेदखली की मांग करने वाले व्यक्ति पर बोझ है-नियंत्रण को बनाए रखते हुए किरायेदार का रचनात्मक कब्जा नहीं होगा। इसे कब्जे के साथ अलग कर दें क्योंकि इसे कानूनी कब्जे के साथ अलग होना पड़ता है-कभी-कभी इस पर जोर दिया गया है। तथ्य यह है कि उप-किरायेदारी एक गुप्त में बनाई गई है और इसे साबित करने के लिए मकान मालिक की

ओर से प्रत्यक्ष प्रमाण नहीं हो सकता है लेकिन निश्चित रूप से यह सामग्री ला सकता है। अभिलेख जिससे ऐसा निष्कर्ष निकाला जा सकता है। उप-लेटिंग-उप-लेटिंग-चर्चा के तथ्य को स्थापित करने के लिए आवश्यक शर्तें। पुनरीक्षण: आयोजित होने का क्षेत्र: उच्च न्यायालय, पुनरीक्षण में, अपीलीय न्यायालय के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का हकदार नहीं है, जब तक कि यह नहीं पाया जाता है कि ऐसे निष्कर्ष विकृत हैं और मनमाना। वादी-मकान मालिक ने परिसर को किराए पर दे दिया था। प्रतिवादी को प्रश्न सं।

1- विशेष रूप से अपने लिए आवासीय आवास प्रदान करने के उद्देश्य से कंपनी कार्यकारी कर्मचारी और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं। वादी-अपीलार्थी ने प्रतिवादी नं. 1 और इसके पूर्व कर्मचारी, प्रतिवादी नं 2, यह दावा करते हुए कि प्रतिवादी नं. 2 एक गैरकानूनी उप-किरायेदार था और इस प्रकार बॉम्बे किराया अधिनियम, 1947 की धारा 13 (1) (ई) थी निष्कासन को उचित ठहराते हुए आकर्षित किया। प्रतिवादी नं. 1 ले लिया। यह स्थिति है कि इसने मुकदमा परिसर का उपयोग करने की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया था, जिसके उद्देश्य से इसे 1049 से पहले छह महीने की निरंतर अवधि के लिए छोड़ दिया गया। उचित कारण के बिना मुकदमे की तारीख और मुकदमे के परिसर पर प्रतिवादी नं. 2 प्रतिवादी सं. की इच्छा के विरुद्ध सूट फ्लैट में रहना। यह प्रतिवादी नं.1 का अगला मामला था। प्रतिवादी नं 2 एक अधिकारी के रूप में प्रतिवादी नंबर 1 को उसकी सेवा सुविधाओं के एक हिस्से के रूप में फ्लैट आवंटित किया गया था।

प्रतिवादी नंबर 1 बीमार कंपनी बन गया और इसके बाद प्रतिवादी संख्या 2 ने सेवा से इस्तीफा दे दिया। प्रतिवादी संख्या 2 ने परिसर पर कब्जा करना जारी रखा जबकि नियोक्ता ने अपने भविष्य निधि बकाया को रोक दिया जिसके लिए भविष्य निधि आयुक्त ने एक नोटिस जारी किया। प्रतिवादी नंबर 1 ने क्षेत्रीय भविष्य निधि के खिलाफ उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर की के निपटारे के लिए आयुक्त और प्रतिवादी संख्या 2 प्रतिवादी संख्या 2 का बकाया और रिक्तियों को सौंपने के लिए परिसर का अधिकार मकान मालिक द्वारा दायर वर्तमान अपील में विचार के लिए जो प्रश्न उठा था, वह यह था कि क्या 13 (1) (ई) के तहत एक अनधिकृत उपशीर्षक था बॉम्बे किराया अधिनियम, 1947 अनुदान के लिए एक आदेश की गारंटी देता है।

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने कहा-

अभिनिर्धारित किया: 1. अदालत कुछ परिस्थितियों में लाई गई सामग्री के आधार पर अपना निष्कर्ष निकाल सकती है। मुकदमे में इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कि वहाँ किया गया है कानूनी अधिकार और स्वीकृति के साथ अलग होना मौद्रिक प्रतिफल या तो नकद में या किसी प्रकार की व्यवस्था में। का लेन-देन सबलेटिंग को वैध निष्कर्ष द्वारा साबित किया जा सकता है, हालांकि बोझ बेदखली की मांग करने वाले व्यक्ति पर है। साक्ष्य में लाई गई सामग्री एकत्र की जा सकती है। इस निष्कर्ष पर

पहुंचने के लिए कि सबलेटिंग का एक अनुरोध स्थापित किया गया है। का रचनात्मक अधिकार नियंत्रण को बनाए रखने से किरायेदार ऐसा नहीं करेगा अधिकार के साथ अलग होना क्योंकि यह कानूनी 1050 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2014] 4 एस. सी. आर. के साथ अलग अधिकार। कभी-कभी इस तथ्य पर जोर दिया गया है कि उप-किरायेदारी एक गुप्त तरीके से बनाई गई है और इसका प्रत्यक्ष प्रमाण नहीं हो सकता है इसे साबित करने के लिए एक मकान मालिक लेकिन निश्चित रूप से यह सामग्री ला सकता है अभिलेख पर जिससे ऐसा निष्कर्ष निकाला जा सकता है। भारत सेल्स लिमिटेड बनाम। भारतीय जीवन बीमा निगम (1998) 3 एससीसी 1: 1998 (1) एस. सी. आर. 711; जोगिंदर सिंह सोढी वी. अमर कौर (2005) 1 एससीसी 31: 2004 (5) पूरक एस. सी. आर. 303; श्रीमती. राजबीर कौर और एक अन्य वी। एम/एस। एस. चोकसिरी एंड कंपनी (1989) 1 एससीसी 19: 1988 (2) पूरक। एससीआर 310; दीपक बनर्जी वी. श्रीमती. लीलाबती चक्रवर्ती (1987) 4 एससीसी 161: 1987 (3) एस. सी. आर. 680; भैरब चंद्र नंदन बनाम। राणाधीर चंद्र दत्ता (1988) 1 एस. सी. सी. 383; एम/एस. शालीमार तार प्रोडक्ट्स लिमिटेड बनाम एच. सी. शर्मा और अन्य (1988) 1 एससीसी 70: 1988 (1) एस. सी. आर. 1023; यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया बनाम. रसोइये और केल्वी गुण(पी) लिमिटेड (1994) 5 एस. सी. सी. 9: 1994 (1) पूरक। एससीआर 55; शमा प्रशांत राजे बनाम। गणपतराव (2000) 7 एससीसी 522: 2000 (3)

पूरक। एस. सी. आर. 448; सेलिना कोएल्हो परेरा (सुश्री) और अन्य बनाम। उल्हास महाबलेश्वर खोलकर और अन्य (2010) 1 एस. सी. सी. 217: 2009 (15) एस. सी. आर. 558 और विनयकिशोर पूनमचंद मुंडड़ा और एक अन्य वी। श्री भूमि कल्पतरु और अन्य (2010) 9 एससीसी 129: 2010 (9) एस. सी. आर. 963-पर निर्भर। एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम एस. बी. सरदार रणजीत सिंह (1968) 2 एस. सी. आर. 548-संदर्भित।

2. हाथ में मामले में, मकान मालिक और किरायेदार द्वारा परिसर के संबंध में एक समझौता किया गया था कर्मचारी और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं। निर्विवाद रूप से, प्रतिवादी नंबर 2 कार्यपालिका का सदस्य था और उसे सुविधाओं के एक हिस्से के रूप में परिसर प्रदान किया गया था। अपने अनुलाभों की ओर। चूंकि कंपनी को नुकसान उठाना पड़ा और एस. आई. सी. ए. के तहत उसे बीमार घोषित कर दिया गया, प्रतिवादी संख्या 2 अपने पद से इस्तीफा दे दिया और प्रतिवादी नंबर 1 ने 1051 को स्वीकार कर लिया। एक ही विचारण न्यायाधीश ने वैध के सिद्धांत को लागू किये उप-पट्टा देने के तथ्य को स्थापित करना-कानूनी कब्जे का विभाजन, और मौद्रिक विचार का लाभ उठाना। जो नकद या वस्तु में हो सकता है और किस तथ्य को मकान मालिक द्वारा सीधे साबित करने की आवश्यकता नहीं हो सकती है। प्रतिवादी नंबर 2 को अधिकार दिया गया था। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा कंपनी के कार्यकारी के रूप में। यह था। सेवा

की शर्तों के तहत उसे उपलब्ध कराया गया मकान मालिक और किरायेदार द्वारा किया गया समझौता, अर्थात्, वादी और प्रतिवादी नं.1 प्रस्तुत करना वादी-अपीलार्थी द्वारा किए गए निष्कर्ष पर आधारित था। विचारण न्यायाधीश कि भविष्य निधि, उपदान और अन्य प्रतिवादी संख्या 2 के बकाया को इसके बदले में रोक दिया गया था प्रतिवादी संख्या 2 को ऐसे व्यवसाय के लिए अनुमति देना। [पारस 24,25] [1068-बी-डी; 1069-ई-एच; 1070-ए]

3. प्रतिवादी संख्या 2 को कब्जे में रखा गया था प्रतिवादी नं. 1 जब वह सेवा में था। प्रतिवादी नं. 2 और प्रतिवादी नं. 2 के बीच एक समझौता था। 1. किरायेदारी के समझौते की शर्तों में से एक वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच यह था कि किरायेदार को उसके कार्यकारी कर्मचारियों के व्यवसाय के उद्देश्य से पट्टे पर परिसर दिया गया था। इस प्रकार, सौंपना प्रतिवादी सं. को परिसर का कब्जा। 2 के नियमों और शर्तों के अनुसार था मकान मालिक और किरायेदार के बीच किया गया समझौता और इसलिए, प्रतिवादी संख्या 2 का प्रवे परिसर वैध था। निचली अदालत के साथ-साथ अपीलीय अदालत ने यह निष्कर्ष निकाला कि प्रतिवादी संख्या 2 के बाद, कर्मचारी, सेवा से इस्तीफा दे दिया और में बने रहे कंपनी अधिनियम के तहत शुरू की गई कार्यवाही गैर-अभियोजन और विलंबित चरण 1052 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट के लिए खारिज कर केवल व्यावसायिक शुल्क की वसूली के लिए एक मुकदमा था स्थापित किया

गया। बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने के लिए प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से निष्क्रियता पर जोर दिया गया है। इस तरह की निष्क्रियता अपने आप में किसी अदालत को इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए राजी नहीं करेगी कि अधीनता साबित हो गई थी। कुछ भी नहीं। वृत्तचित्र के माध्यम से रिकॉर्ड पर लाया गया है या मौखिक साक्ष्य यह सुझाव देने के लिए कि प्रतिवादी संख्या 1 और के बीच किसी भी प्रकार की व्यवस्था थी प्रतिवादी सं. 2। प्रतिवादी द्वारा दायर लिखित बयान नंबर 2, वास्तव में, स्व-सेवा के दावों की एक श्रृंखला थी अपने लाभ के लिए। उनके रुख से पता चलता है कि भविष्य निधि और उपदान और अन्य सेवानिवृत्ति बकाया का भुगतान नहीं किया जाना यह विचार या एक प्रकार की व्यवस्था के बराबर था। इसके अलावा, उन्होंने खुद को किरायेदार बनने का दावा किया है मकान मालिक ने भी एक आकांक्षा रखी थी। दावा कि उसने मकान मालिक के साथ बातचीत की थी मालिक बनने के लिए संपत्ति खरीदें। द हाई अदालत ने नोट किया है कि किरायेदार, प्रतिवादी नंबर 1, एस. आई. सी. ए. के तहत एक बीमार कंपनी थी और ऐसा नहीं हो सकता था। किसी भी पैसे को गुप्त तरीके से प्राप्त किया। जो भी हो, सेवानिवृत्ति बकाया को रोकने पर विचार नहीं किया जा सकता है। एक विचार या किसी भी प्रकार की व्यवस्था के रूप में। इस न्यायालय के समक्ष समझौते से पता चलता है कि प्रतिवादी नं. 2 ने परिसर में अधिक समय तक रहने के लिए राशि का भुगतान किया था। विचाराधीन और उच्च के पास जमा की गई राशि

अपीलार्थी के वकील ने तर्क दिया है कि इस न्यायालय के समक्ष समझौता प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच था, जिसके लिए मकान मालिक था। यह एक पक्ष नहीं है और इसलिए, इसका उप-किराए के मुद्दे पर कोई प्रभाव नहीं पड़ सकता है। यह सच है, यह एक समझौता है प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 2, लेकिन यह एक है एक नियोक्ता और एक पूर्व कर्मचारी के बीच समझौता और इसलिए, मकान मालिक की कोई भूमिका नहीं थी। द. समझौता केवल यह दर्शाता है कि रोक को रोकना सेवानिवृत्ति बकाया, नियोक्ता को कुछ भी प्राप्त नहीं हुआ था एस. एफ. इंजीनियर बनाम। या तो नकद में या किसी अन्य रूप में या प्रतिवादी से नंबर 2 और इसलिए, इन परिस्थितियों में, यह मानना बेहद मुश्किल है कि उप-अनुमति के तथ्य को स्थापित किया गया है। [पैरा 27] [1073-ई-एच; 1074-ए-एचजे]

4. यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि उच्च न्यायालय, संशोधन में, अपील के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का हकदार नहीं है न्यायालय, जब तक और जब तक यह नहीं पाया जाता है कि ऐसे निष्कर्ष विकृत और मनमाने हैं। इसके ऊपर कोई गुहा नहीं हो सकती। कानून का प्रस्ताव कहा। लेकिन वर्तमान मामले में, मुकदमा एक अदालत द्वारा तैयार किया गया निष्कर्ष। से निष्कर्ष निकालना स्थापित तथ्य विशुद्ध रूप से तथ्य का प्रश्न नहीं है। वास्तव में, इसे हमेशा कानून का एक बिंदु माना जाता है क्योंकि यह तथ्य की खोज से निकाले जाने वाले निष्कर्षों से

संबंधित है। जब निष्कर्ष तथ्यों से स्पष्ट रूप से नहीं निकलते हैं और कानूनी रूप से वैध नहीं होते हैं, तो कोई भी निष्कर्ष निकलता है। तथ्य का निष्कर्ष जो अदालतों द्वारा प्राप्त किया गया है नीचे। इसलिए, उच्च न्यायालय ने इसके तहत पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र के अपने प्रयोग में कोई अवैधता नहीं की है।

रेणुका दास बनाम। माया गांगुली और एक अन्य (2009) 9 एससीसी 413 और पी. जॉन चांडी एंड कंपनी (पी) लिमिटेड बनाम जॉन पी. थॉमस (2002) 5 एससीसी 90: 2002 (3) एस. सी. आर. 549 पर भरोसा किया।

केस लॉ रेफरेंस-

- 1998 (1) एससीआर 711 पैरा सं 12
- 2004 (5) एससीआर 303 पैरा सं 12
- (1968) 2 एससीआर 548 पैरा 12
- 1988 (2) एस. सी. आर 310 पैरा 16
- 1987 (3) एससीआर 680 पैरा 16
- (1988) 1 एस. सी. सी. 383 पैरा 17
- 1988 (1) एससीआर 1023 पैरा 18
- 1994 (1) एससीआर 55 पैरा 19

2000 (3) एससीआर 448 पैरा 20

2009 (15) एससीआर 558 पैरा 21 पैरा 22

2010(9) एससीआर 963 पैरा 28

(2009) 9 एस. सी. सी. 413

2002 (3) एससीआर 549 पैरा 28

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं 4189/2014

बंबई उच्च न्यायालय के अपील संख्या 355/2010 में पारित अंतिम निर्णय और आदेश दिनांक 12.08.2010 से उत्पन्न।

सी. ए. सुंदरम, जतिन झवेरी, अमित मेहता, नील कमल अपीलार्थी के लिए मिश्रा। एस. गणेश, जे. के. सेठी, प्रीति रमानी, सिद्धार्थ उत्तरदाताओं के लिए श्रीवास्तव, इंद्र साहनी।

न्यायालय का निर्णय जिसके द्वारा दिया गया था-

दीपक मिश्रा, जे. ,

1. अनुमति दी गयी।
2. मकान मालिक द्वारा विशेष अनुमति द्वारा यह अपील 2010 के नागरिक पुनरीक्षण आवेदन सं. 355 में पारित बॉम्बे उच्च न्यायालय के दिनांकित 12.8.2010 निर्णय और आदेश के खिलाफ निर्देशित है। उत्तरवादी

किरायेदारों की अपील जारी है, की अनुमति देता है और अदालतों के समवर्ती निष्कर्षों को उलटते हुए कि एक अनधिकृत सबलेटिंग थी-

बॉम्बे किराया अधिनियम, 1947 के 13 (1) (ई) के तहत अपीलार्थी का आवेदन को खारिज करना

3. अपीलार्थी-वादी, वाद परिसर का स्वामी, अर्थात्, "माल्रो" के नाम से जानी जाने वाली इमारत की दूसरी मंजिल पर फ्लैट संख्या। 201 or 204 और भूतल पर दो गैरेज संख्या- 7 और 8 एच 62-बी, पोचखानवाला रोड, वर्ली, मुंबई में स्थित सूट भवन के निष्कासन के लिए प्रथम प्रतिवादी और उसका पूर्व कर्मचारी, प्रतिवादी संख्या 2 (प्रतिवादी संख्या 2)। 1997 का आर. ए. ई. सं. 45/84 के लिए बेदखल करने के लिए स्थापित किया गया। सुविधा के लिए, इसके बाद पक्षों को इसके अनुसार संदर्भित किया जाएगा

4. निचले न्यायालय में वादी का मामला यह था कि प्रतिवादी संख्या 1 रूपये 1075/- का समेकित मासिक किराया के अधीन एक किरायेदार परिसर था , जैसा कि निर्धारित है प्रतिवादी संख्या 1 को विशेष रूप से इसके कार्यकारी कर्मचारी के लिए आवासीय आवास प्रदान करने के उद्देश्य से दिया गया था किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं हालांकि प्रतिवादी संख्या 2 को फ्लैट संख्या 201 के कब्जे में रहने का कोई अधिकार नहीं था, फिर भी नियोक्ता कंपनी ने उक्त संपत्ति को गैरकानूनी रूप से दे दिया। वादी ने

19.1.1989 दिनांकित नोटिस के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 1 की किरायेदारी को समाप्त कर दिया। उक्त नोटिस का जवाब दिया गया था। जिसमें नोटिस का खंडन किया गया है। उपयोगकर्ता के लिए सबलेटिंग आवश्यकता और गैर-उपयोगकर्ता के आधार पर प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए दीवानी कार्रवाई शुरू करने के लिए वादी मजबूर किया गया।

5. प्रतिवादी नं. 1 ने अपना लिखित बयान दायर किया और शिकायत में किए गए आरोपों का खंडन किया। इसका सकारात्मक रुख यह था कि इसने परिसर का उपयोग करने की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया था। जिसका उद्देश्य निरंतर अवधि के लिए जारी किया गया था। वाद की तारीख से छह महीने पहले बिना उचित कारण के और वाद परिसर अवैध रूप से और गलत तरीके से किया गया था। फ्लैट नंबर 201 में रहते हुए प्रतिवादी नंबर 1 की वसीयत के खिलाफ प्रतिवादी नंबर 2 द्वारा कब्जा कर लिया गया। जहाँ तक फ्लैट संख्या 204 की बात है प्रतिवादी संख्या 1 का कहना था कि यह कर्मचारी, महाप्रबंधक, अधिकारियों और कंपनी के अधिकारी कब्जे में था। प्रामाणिक आवश्यकता का दावा कई आधारों पर गंभीर रूप से विवादित था। प्रतिवादी संख्या 1 का मामला कि प्रतिवादी संख्या 2 को प्रतिवादी संख्या 1 के एक अधिकारी के रूप में दिनांकित 11.5.1982 समझौता में निर्धारित नियमों और शर्तों के तहत उसकी सेवा सुविधाओं के एक हिस्से के रूप में फ्लैट संख्या 201 आवंटित किया गया था। 27.5.1988 को प्रतिवादी नं. 1 को बीमार औद्योगिक कंपनी (विशेष

प्रावधान) अधिनियम, 1985 के प्रावधानों के तहत औद्योगिक और वित्तीय पुनर्निर्माण बोर्ड (बीआईएफआर) द्वारा एक बीमार कंपनी घोषित की गई थी। इसके बाद 11.2.1989 को प्रतिवादी संख्या 2 ने अपने पद से इस्तीफा दे दिया, जिसे प्रतिवादी संख्या 1 ने स्वीकार कर लिया। प्रतिवादी नंबर 2 ने परिसर पर कब्जा करना जारी रखा और भविष्य निधि बकाया रोक लिया, जिसके लिए भविष्य निधि आयुक्त ने 19.10.1993 ने प्रतिवादी नं. 1 को नोटिस जारी किया। उस समय प्रतिवादी संख्या 1 ने उच्च न्यायालय के समक्ष 1993 की रिट याचिका संख्या 2134 दायर की। क्षेत्रीय भविष्य निधि आयुक्त के खिलाफ और प्रतिवादी संख्या 2 के बकाया के निपटान के लिए प्रतिवादी संख्या 2 और परिसर का खाली कब्जा सौंपने के लिए प्रतिवादी नंबर 1 ने भी धारा 630 कंपनी अधिनियम, 1956 के तहत आपराधिक शिकायत दर्ज की। जो जैर अभियोजन में खारिज कर दिया गया था। वादी द्वारा दावा किए गए सबलेटिंग का आधार ध्वस्त करने के लिए बनाया गया था। अंततः मुकदमे को खारिज करने की मांग की गई थी।

6. प्रतिवादी संख्या 2 ने अपना अलग लिखित बयान दायर किया, जिसमें कहा गया था कि वह फ्लैट संख्या 204 से संबंधित नहीं था और गैरेज संख्या 8 और वह फ्लैट संख्या 201 के संबंध में एक वैधानिक किरायेदार था और वह लंबे समय से निरंतर उपयोग में था और सूट परिसर यानी फ्लैट संख्या 201 और गैरेज संख्या 7 का कब्जा। उनका आगे

का रुख था कि वे गैरकानूनी नहीं थे सूट परिसर पर कब्जा रहा, क्योंकि उसे उपयोग करने की अनुमति दी। प्रतिवादी संख्या 1 के कर्मचारी के रूप में वाद परिसर और इसलिए, वह वाद परिसर के हिस्से पर कब्जा कर रहा था। वादी की सहमति और जानकारी के साथ वैध उप-किरायेदार।

7. ट्रायल जज ने शुरू में निम्नलिखित मुद्दों को तैयार किया: -

(1) क्या वादी यह साबित करते हैं कि वाद परिसर का उपयोग प्रतिवादियों द्वारा बिना उचित कारण के उस उद्देश्य के लिए नहीं किया गया है जिसके लिए उन्हें मुकदमे की तारीख से तुरंत पहले 6 महीने की निरंतर अवधि के लिए छोड़ दिया गया था?

(2) क्या वादी यह साबित करते हैं कि उन्हें अपने लिए उपयोग और व्यवसाय के लिए वाद परिसर की यथोचित और वास्तविक आवश्यकता थी?

(3) डिक्री पारित करने से इनकार करने के बजाय डिक्री को पारित करना में अधिक कठिनाई पैदा होगी?

(4) क्या मूल वाद प्रतिवादिया से वाद परिसर का कब्जा प्राप्त करने का हकदार हैं?

(5) क्या डिक्री, आदेश और लागत और उसके बाद निम्नलिखित अतिरिक्त मुद्दा तैयार किया गया?

(6) क्या वादी यह साबित करते हैं कि प्रतिवादी संख्या 1 गैरकानूनी रूप से वाद परिसर उप के हिस्से को प्रतिवादी नं. 2 को उप किराये पर दिये? "

8. अभिलेख पर लाए गए साक्ष्य पर विचार करने पर लघु वाद न्यायालय ने फैसला सुनाया कि वादी यह साबित करने में विफल रहा उसे वाद परिसर की उपयोग और व्यवसाय के लिए उचित और उचित आवश्यकता थी। यह भी साबित नहीं हुआ था कि वादी को अधिक कठिनाई होगी। तदनुसार, मुद्दा सं-2 और 3 का नकारात्मक जवाब दिया गया था, जहाँ तक मुद्दा संख्या 1 का संबंध है, अर्थात् गैर-उपयोगकर्ता जिस उद्देश्य के लिए किराये पर दिया गया था, उसके लिए छह महीने की अवधि जो बॉम्बे रेंट एक्ट, 1947 (संक्षेप में "द एक्ट") की धारा 13 (1) (के) के तहत एक आधार है। फ्लैट संख्या 204 के संबंध में गैर-उपयोगकर्ता की याचिका स्थापित नहीं की गई थी, लेकिन उक्त याचिका फ्लैट सं. 201 तक साबित हो गई थी। अधिनियम की धारा 13 (1) (के) के तहत निहित प्रावधान में प्रयुक्त भाषा इस आशय की है कि जब किरायेदार परिसर का एक हिस्सा था किरायेदार के उपयोग में नहीं, उक्त प्रावधान लागू नहीं होता है और, तदनुसार, उन्होंने उक्त मुद्दे का वादी के खिलाफ जवाब दिया। अतिरिक्त मुद्दे से निपटने के दौरान विद्वान विचारण न्यायाधीश ने अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) को संदर्भित किया और यह अभिनिर्धारित किया गया कि फ्लैट संख्या 204 और एक गैरेज के संबंध में गैरकानूनी

सबलेटिंग का कोई मामला नहीं बनाया गया था, लेकिन, जहां तक फ्लैट संख्या 201 और एक अन्य गैराज का संबंध है, सबलेटिंग की स्थापना की गई। उसी निष्कर्ष पर पहुँचने के लिए उन्होंने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि उपयोग और व्यवसाय वाद परिसर के उक्त भाग पर प्रतिवादी संख्या 2 का 12.2.1989 से पहले वाद परिसर के उक्त हिस्से पर प्रतिवादी संख्या 2 उपयोग और कब्जा समझौते के आधार पर था। 5 ए दर्शाता है कि प्रतिवादी संख्या 2 अपने नियोक्ता प्रतिवादी संख्या 1 के लाइसेंसधारी के रूप में फ्लैट संख्या 201 और गैरेज संख्या 7 का उपयोग कर रहा था और उसके बाद 12.2.1989 से प्रतिवादी संख्या 1 की सेवा में नहीं होने के कारण, उक्त परिसर के संबंध में प्रतिवादी संख्या 2 का उपयोग और व्यवसाय न तो हो सकता है। ना ही कानूनी माना जाएगा और न ही इसे किसी कानून का प्रावधान के तहत संरक्षित किया जा सकता है। इसके बाद, उन्होंने प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर विचार किया और दिनांकित 11.5.1982 के समझौते के खंड 13 का उल्लेख किया। 5 ए, प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा इस्तीफे का तथ्य और प्रतिवादी संख्या 1 ओर से स्वीकृति, प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से प्रतिवादी संख्या 2 को उक्त भाग से बेदखल करने के लिए उचित कदम उठाने का दायित्व उचित समय के भीतर मुकदमा दायर करना प्रतिवादी संख्या 1, द्वारा कंपनी अधिनियम की धारा 630 के तहत स्थापित आपराधिक कार्यवाही को खारिज करना केवल 2003, में जैर अभियोजन और एक अन्य आपराधिक कार्यवाही दायर करने के लिए कंपनी अधिनियम के तहत

प्रतिवादी सं-2 का रुख है कि उप किरायेदार के रूप में वैध कब्जे में तथा प्रतिवादी सं-1 के एकमात्र गवाह की स्वीकृति इस आशय की प्रतिवादी सं-2 का कब्जा एक उप किरायेदार के रूप में था और अंततः पता चला कि वादी यह स्थापित करने में असफल रहा है कि प्रतिवादी सं-1 अवैध रूप से वाद परिसर का एक हिस्सा यानी प्लेट सं-201 व गैराज सं-7 को किराये पर लिया था। तदनुसार आदेश दिया कि प्रतिवादी सं-1 व 2 संयुक्त रूप से और अलग-अलग परिसर का खाली कब्जा सौंप दे।

9. अपील किये जाने पर अपीलीय न्यायालय डिवीजन बेंच ने मूल रूप से दो प्रश्न पूछे,

(i) क्या वाद परिसर प्लेट संख्या 201 को प्रतिवादी सं-1 द्वारा अवैध रूप से उप किराये पर दिया गया। और

(ii) क्या वाद परिसर प्लेट संख्या 201 और 204 का उपयोग उस उद्देश्य के लिए नहीं किया गया था जिसके लिए उन्हें बिना किसी कारण के 6 महीने से अधिक समय के लिए किराये पर दिया गया था।

10. अपीलीय न्यायालय ने प्रश्न संख्या 2 का उत्तर नकारात्मक दिया जहाँ तक प्रश्न संख्या 1 का संबंध है, अपीलीय अदालत ने प्रतिवादी संख्या 1 के गवाह की स्वीकारोक्ति, प्रतिवादी संख्या 2 के खिलाफ बेदखली के लिए के वादी की ओर से कदम उठाने में निष्क्रियता पर ध्यान दिया, वादी की ओर से कदम उठाने में निष्क्रियता और निपटने के लिए आगे

बढ़े, अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) की रूपरेखा के साथ उस संदर्भ में इस प्रकार राय दी गई -

" यह सबलेटिंग के शीर्षक के तहत विभिन्न पहलुओं को शामिल करता है, यह केवल सबलेटिंग नहीं है, इसमें असाइनमेंट या तीसरे पक्ष का हित बनाना शामिल है। प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 कब्जे में परिसर का गैर-उपयोगकर्ता स्पष्ट है। प्रतिवादी नंबर 2 त्यागपत्र देने के पहले से ही सेवा में नहीं पाया गया। लगभग तीन या चार साल के अंतराल के साथ, मुकदमा प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा शुरू किया जाता है और वह भी भविष्य निधि के बकाया की गणना। कब्जा मांगने के लिए कोई महत्वपूर्ण सूट तुरंत दायर नहीं और कार्रवाई उस दिन जारी रखा। सबलेटिंग पहलू का अपना महत्व है। हमें प्रतिवादी नंबर 1 के गवाह का सबूत मिलता है। एल. डी. विचारण न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि यह पहलू किराया अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) को आकर्षित करता है। उक्त पहलू का स्वीकार किए जाने के लिए आवश्यक है।

11. इस राय के कारण, इस में के व्यक्त किए गए विचार की पुष्टि की विद्वत विचारण न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और डिक्री को बरकरार रखा।

12. प्रतिवादियों के खिलाफ सफलता न मिलने से प्रतिवादी नं. 1 को उच्च न्यायालय के नागरिक पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का उपयोग करने के लिए मजबूर होना पड़ा। विद्वान एकल न्यायाधीश ने भविष्य निधि बकाया के संबंध में रिट याचिका दायर करने का उल्लेख किया, विशेष अनुमति के माध्यम से अपील करने का उल्लेख किया। प्रतिवादी नंबर 1 और 04.04.2007 को दोनों प्रतिवादियों के बीच अंतिम समझौता हुआ, प्रतिवादी संख्या 1 का रुख कि उसके और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच कोई आम सहमति नहीं थी, जो परिसर में रहने के बाद उसके कब्जा करने की अनुमति दे रही हो। कंपनी के रोजगार में होना और बाद में उसे बेदखल करने के लिए कार्रवाई शुरू करने के लिए, और उसके बाद भारत सेल्स लिमिटेड बनाम जीवन बीमा निगम. जोगिंदर सिंह सोढी बनाम अमर कौर और एसोसिएटेड होटल्स ऑफ इंडिया लिमिटेड बनाम एस. बी. सरदार रंजीत सिंह के निर्णयों का उल्लेख किया, और कुछ तथ्यों पर ध्यान दिया, अर्थात्

(i) प्रतिवादी संख्या 2 को एक लाइसेंस समझौते के तहत लाइसेंसधारी के रूप में शामिल किया गया था जिसे अदालतों के समक्ष पेश किया गया था;

(ii) अपने रोजगार की समाप्ति के बाद प्रतिवादी सं 2 परिसर पर कब्जा जारी रखा;

(iii) आवेदक ने अधिक समय तक रहने के शुल्क की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया और अंत में सिविल अपील संख्या 2425 में न्यायालय ने दिनांक 15.3.2007 को 4,17,000/- रुपये की राशि की वसूली की अनुमति दी गई।

(iv) आवेदक ने समझौते के अनुसार 04.04.2007 को परिसर खाली कर दिया था। और

(v) आवेदक एक बीमार कंपनी थी और कोई गुप्त भुगतान प्राप्त करने की स्थिति में नहीं है और इस प्रकार निष्कर्ष निकाला गया: -

" ये तथ्य इतने स्पष्ट हैं, जैसे आवेदक के द्वारा प्रतिवादी संख्या 2 से छुटकारा पाने के प्रयास हैं कि यह असंगत होगा उप-किराये पर देने के किसी भी गुप्त समझौते के साथ नीचे दी गई अदालतों द्वारा तथ्यों के सही निष्कर्ष का सम्मान किया जा सकता है। लेकिन एक न्यायिक संबंध के बारे में निकाले गए निष्कर्ष पूरी तरह से अनुचित थे और

आम सहमति की आवश्यकता के विपरीत थे, इसलिए विचारण न्यायालय द्वारा पारित उप किरायेदारी के आधार पर अपीलपीठ द्वारा अपील पर बनाए रखा गया। इसे बिल्कुल भी कायम नहीं रखा जा सकता है।

13. विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और आदेश की आलोचना करना अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि यद्यपि प्रतिवादी संख्या 2, कर्मचारी, सेवा से सेवानिवृत्त, फिर भी प्रतिवादी नंबर 1, नियोक्ता ने उसके लिए कोई भी कदम नहीं उठाए। फरवरी, 1989 से नहीं किया चार साल से अधिक की अवधि अक्टूबर, 1993 तक और शिकायत की अनुमति दी। कंपनी अधिनियम की धारा 630 के तहत दायर गैर-अभियोजन के लिए खारिज किया जाना और क्षेत्रीय भविष्य निधि के निर्देश को चुनौती देने वाली रिट याचिका को प्राथमिकता देने के लिए विवश किया गया था आयुक्त केवल तभी जब उसे वैधानिक परिणाम का सामना करना पड़े और यह परिस्थितियाँ उसके आचरण को स्थापित करने में बहुत मदद करती हैं कि प्रतिवादी सं-2 की स्थित उप किरायेदार की है। उन्होंने इस बात पर भी प्रकाश डाला है कि प्रतिवादी नंबर 1 ने सात साल की अवधि के बाद कंपनी अधिनियम की धारा 630 के तहत दूसरी शिकायत और केवल व्यवसाय शुल्क की वसूली के लिए सी. पी. सी. की धारा 37 के तहत संक्षिप्त मुकदमा दायर किया गया और इस्तीफे के चौदह साल बाद निष्कासन के लिए नहीं। प्रतिवादी संख्या 2, प्रतिवादी संख्या 1 की

सेवा से त्यागपत्र, जिसके परिणामस्वरूप अंततः इस न्यायालय के समक्ष समझौता हुआ, और ये संचयी रूप से विचार किए गए पहलुओं से स्पष्ट रूप से पता चलता है कि वास्तव में प्रतिवादी संख्या 1, किरायेदार ने उप किराये पर दे दिया था। विचाराधीन परिसर और उच्च न्यायालय के निष्कर्ष को पलटने में गंभीर त्रुटि हुई है पुनरीक्षण के अभ्यास में वैध निष्कर्षों के आधार पर निष्कर्ष निकालना अधिकारिता जो एक सीमित है। यह उनकी आगे की प्रस्तुति है। अपील में उसी को दी गई सहमति दो पहलुओं को स्थापित करती है, अर्थात् प्रतिवादी संख्या 2 को अनन्य रहने की अनुमति दी गई थी। परिसर का उपयोग और कब्जा और यह कि विचार की भागीदारी थी क्योंकि नियोक्ता ने भविष्य निधि को रोक दिया था। व्यावसायिक शुल्कों और व्यवस्था के लिए उसी का उपयोग करना स्पष्ट है। विद्वान वरिष्ठ वकील यह भी तर्क देंगे कि एकमात्र गवाह प्रतिवादी नं. 1 ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि प्रतिवादी नं. 2 एक गैरकानूनी उप-किरायेदार है और उसके बाद इस प्रकार की स्वीकृति से किसी को भी इसके विपरीत रुख अपनाना पड़ता है, इससे विपरीत खड़े होने को मार्ग प्रशस्त करने के रूप में माना जाना चाहिए। उन्होंने इस तथ्य पर भी बहुत जोर दिया है कि प्रतिवादी नंबर 2 ने अपने लिखित बयान में स्पष्ट रूप से कहा है कि वह सहमति से एक उप-किरायेदार था, लेकिन सहमति का तथ्य साबित नहीं हुआ है।

14. श्री गणेश, विद्वान वरिष्ठ वकील, इसके विपरीत, उच्च न्यायालय के निर्णय के समर्थन में तर्क दिया कि सबलेटिंग के आवश्यक अवयवों को पूरा नहीं किया गया है और जब विचारण न्यायालय और अपीलीय न्यायालय द्वारा बताए गए तर्क पूरी तरह से अभिलेख पर लाई गई सामग्री के विकृत विचार के आधार पर होते हैं, तो यह था आदेश पूरी तरह से त्रुटिहीन और पूरी तरह से अचूक है। यह उसके द्वारा सामने रखा गया है कि कुछ साक्ष्य और रुख पर भरोसा करें और प्रतिवादी नंबर 2 का रुख जिसके खिलाफ पीसने के लिए कुल्हाड़ी थी प्रतिवादी नंबर 1 और आगे पाने के लिए एक महत्वाकांक्षी उद्देश्य था स्वामित्व के आधार पर वादी से फ्लैट नहीं मिलेगा सबलेटिंग का अनुरोध। यह आगे तर्क दिया जाता है कि प्रतिवादी संख्या 1 ने संबंधित समय पर उचित कदम उठाए थे प्रतिवादी संख्या 2 पर विभिन्न कानूनों के तहत मुकदमा चलाएँ और इसलिए, यह कहना अनुचित है कि अनुमति देने के लिए एक मौन सहमति थी कर्मचारी परिसर पर कब्जा करने के लिए। किसी भी मामले में. श्री गणेश, भविष्य निधि बकाया या निपटान को रोकना इस न्यायालय के समक्ष उसी के संबंध में एक नहीं होगा वादी-अपीलार्थी द्वारा प्रस्तावित उपपत्रण का मामला।

15. पुनर्मूल्यांकन प्रस्तुतियों की सराहना करने के लिए सबसे पहले इस न्यायालय के अधिकारियों का एक सर्वेक्षण होना आवश्यक है जो

कानून की स्थिति बताता है कि मकान मालिक द्वारा कथित परिसर को कैसे खाली किया जाना है।

16. श्रीमती राजबीर कौर और एक अन्य बनाम एम.एस. चोकसिरी और कंपनी 4, दीपक बनर्जी बनाम श्रीमती. लीलाबती चक्रवर्ती और अन्य में निर्णय का उल्लेख करने के बाद न्यायालय ने अन्य निर्णय राय दी कि यदि अनन्य अधिकार स्थापित किया जाता है, और लेन-देन के विवरण और घटनाओं के बारे में प्रत्यर्थी का संस्करण विशेष तथ्यों में स्वीकार्य पाया जाता है और मामले की परिस्थितियों में, यह अनुज्ञेय नहीं हो सकता है न्यायालय एक निष्कर्ष निकालने के लिए कि लेन-देन में प्रवेश किया गया था मौद्रिक विचार को ध्यान में रखते हुए यह आगे चला गया है. यह देखा गया कि के सबलेटिंग के ऐसे लेन-देन लाइसेंस अपनी प्रकृति, गुप्त व्यवस्था में होते हैं। किरायेदार और अधीनस्थ के बीच व्यवस्था और इसका प्रत्यक्ष साक्ष्य नहीं मिल सकता और यह अक्सर वैध होने का मामला नहीं है। व्यवहार बोझ के मुद्दे से निपटने के लिए यह अभिनिर्धारित किया गया कि: -

" निश्चित रूप से उप किरायेदारी का मामला बनाने का बोझबेशक, अपीलार्थियों पर है। पक्ष करो के मामले का समर्थन वाले तथ्यों और दलीलों को स्थापित करने का बोझ उस पक्षकार पर है, जो अनुनय-विनय का जोखिम उठाती

है। अगर मुकदमे के समापन पर, एक पक्ष इन्हें स्थापित करने में विफल रहा है तो वह हार जाएगा। हालांकि कानून के मामले में सबूत का बोझ पूरे समय स्थिर रहता है, लेकिन , साक्ष्य का बोझ जो शुरू में एक पक्ष पर निर्भर करता है।, मुकदमे के दौरान पक्ष द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के वजन के अनुसार स्थानांतरण हो जाता है।

17. इस संदर्भ में, दो-न्यायाधीशों की पीठ का हवाला भैरव चंद्र नंदन बनाम राणाधीर चंद्र दत्ता में निर्णय उपयुक्त होंगे। उक्त मामले में किरायेदार ने कमरों को छोड़कर अपने निवास को स्थायी रूप से कहीं और स्थानांतरित कर दिया पूरी तरह से अपने भाई को उसके व्यवसाय के लिए बिना मकान मालिक की अनुमति प्राप्त किए। उस संदर्भ में, न्यायालय ने इस प्रकार टिप्पणी की: -

" अब उप-किराये पर देने के सवाल पर आते हैं, एक बार फिर हम पाते हैं कि नीचे की अदालतों के पास यह निष्कर्ष निकालने के लिए पर्याप्त सामग्री थी कि प्रतिवादी ने परिसर को उप-किराये पर दे दिया था व खाली कर दिया था, हालांकि अपने ही भाई को दिया और जगह को छोड़ दिया। अपीलार्थी की सहमति के बिना ही उप-किराये पर दे दिया गया। मान लीजिए, प्रत्यर्थी कहीं और रह रहा था और यह

उसका भाई मनधीर प्रत्यर्थी द्वारा पट्टा पर लिए गए कमरों पर कब्जा कर रहा था। उच्च न्यायालय ने यह मत व्यक्त किया है कि क्योंकि मनधीर प्रतिवादी का भाई है, वह केवल एक लाइसेंसधारी होगा न कि उप-किरायेदार इस तर्क का कोई औचित्य नहीं है। ऐसा नहीं है कि प्रतिवादी अभी भी कमरों में रह रहा है और उसने भाई को भी उसके साथ कमरों में रहने की अनुमति दी। इसके विपरीत, प्रत्यर्थी ने अपना घर दूसरी जगह स्थायी रूप से स्थानांतरित कर लिया है और अपीलार्थी की सहमति प्राप्त किये बिना कमरों को पूरी तरह से अपने भाई के लिए छोड़ दिया, इसलिए उत्तरदाता के भाई के केवल अनुज्ञप्तिधारी होने और उप-किरायेदार नहीं होने का कोई सवाल नहीं है।"

18. मैसर्स शालीमार तार प्रोडक्ट्स लिमिटेड बनाम एच. सी. शर्मा और अन्य कानूनी कब्जे के विभाजन से निपटने के दौरान, दो-न्यायाधीश पीठ ने कहा कि कानूनी मामले में कोई विवाद नहीं है कि कानूनी कब्जे का विभाजन होना चाहिए। कानूनी कब्जे से अलग होने का अर्थ है दूसरों को शामिल करने के अधिकार के साथ-साथ बाहर करने का भी अधिकार कब्जा साथ करना।

19. यूनाइटेड बैंक ऑफ इंडिया बनाम रसोइये और केल्वी गुण (पी) लिमिटेड में सवाल उठा कि क्या अपीलार्थी-बैंक ने परिसर को संघ को किराये पर दिया था। इस न्यायालय ने बेदखली के आदेश को इस आधार पर रद्द कर दिया कि -"हालाँकि अपीलार्थी ने ट्रेड यूनियन गतिविधियों को चलाने के लिए ट्रेड यूनियन को शामिल किया था। बैंक को ट्रेड यूनियन से कोई मौद्रिक विचार नहीं मिला है, जिसे अपनी ट्रेड यूनियन गतिविधियों के लिए इसका उपयोग करने और आनंद लेने की अनुमति दी गई थी। ट्रेड यूनियन के अध्यक्ष की जिरह में पता चला कि बैंक ने यूनियन को किसी भी समय परिसर खाली करने के लिए बुलाने की अपनी शक्ति बरकरार रखी थी उन्होंने परिसर खाली करने का काम शुरू कर दिया था। यह जिरह में भी पाया जाता है कि बैंक अपने खर्चों पर परिसर का रखरखाव कर रहा है और ध्वस्त परिसर के उपयोग के लिए ट्रेड यूनियन द्वारा खपत बिजली शुल्क भुगतान भी कर रहा है। इन परिस्थितियों में, यह निष्कर्ष निकाला जा सकता है कि अपीलार्थी ने कब्जा पर अपना कानूनी नियंत्रण बनाए रखा और ट्रेड यूनियन को अपनी ट्रेड यूनियन गतिविधियों के लिए परिसर पर कब्जा करने दिया। इसलिए, केवल एक ही निष्कर्ष पर पहुँचा जा सकता है कि हस्तांतरित परिसर का अनन्य कब्जा ट्रेड यूनियन को दिया गया था, लेकिन ट्रेड यूनियन गतिविधियों के लिए परिसर का उपयोग करने के लिए बैंक की ओर से कब्जा रचनात्मक कब्जा माना जाना चाहिए। जब तक संघ ट्रेड यूनियन गतिविधियों के लिए परिसर का उपयोग करता है।

बैंक ट्रेड यूनियन पर अपना नियंत्रण बनाए रखता है जिसकी सदस्यता केवल बैंक के कर्मचारियों तक ही सीमित है। इन परिस्थितियों में अपरिहार्य निष्कर्ष यह है कि ट्रेड यूनियन द्वारा विशेष रूप से विचार के लिए परिसर का आनंद लेने के अधिकार का कोई हस्तांतरण नहीं है।

20. इस संदर्भ में हम सुपरा जोगिंदर सिंह सोधी सुपरा के निर्णय का सार्थक रूप से उल्लेख कर सकते हैं, जिसमें न्यायालय सबलेटिंग की अवधारणा से निपटते हुए दो अवयवों को सबलेटिंग करने का अनुरोध स्थापित करने के लिए, अर्थात्, कब्जे के साथ विभाजन और मौद्रिक विचार, इसके लिए स्थापित किया जाना चाहिए। उक्त मामले में शमा प्रसांता राजे बनाम गणपत राव और श्रीमती राजबीर कौर पर भरोसा किया गया। न्यायालय ने भतर सेल्स लिमिटेड में बताये गये सिद्धांत का भी व्यापक रूप से उल्लेख किया, जिसमें यह देखा गया कि मकान मालिक के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा यह साबित करना भी मुश्किल होगा कि जिस व्यक्ति को संपत्ति उप-किराये पर दी थी, किरायेदार को आर्थिक प्रतिफल दिया था। यद्यपि किराया का भुगतान, निस्संदेह, पट्टा या उप-पट्टा का एक आवश्यक तत्व है, फिर भी इसका भुगतान नकद या किसी प्रकार से किया जा सकता है या भुगतान किया जा सकता है या किया जा सकता है। भुगतान करने का वादा किया गया था, या हो सकता है कि इसका भुगतान अग्रिम एकमुश्त किया गया हो। उस अवधि के लिए जिसमें परिसर किराए पर दिया जाता है या उप-किराए पर दिया जाता है या

इसका भुगतान किया गया हो या समय-समय पर भुगतान करने का वादा किया गया हो। न्यायालय ने आगे कहा कि भुगतान के बाद से किराया या मौद्रिक विचार गुप्त रूप से किया गया हो सकता है, कानून द्वारा इस तरह के भुगतान को सकारात्मक साक्ष्य से साबित करने की आवश्यकता नहीं है और न्यायालय को मामले के तथ्यों के आधार पर अपना निष्कर्ष तैयार करने की अनुमति है। परीक्षण, जिनमें अनन्य अधिकार का वितरण शामिल हैं, ताकि यह अनुमान लगाने के लिए कि परिसर उप-किराये पर दिया गया था।

21. इस संबंध में सेलिना कोएल्हो परेरा (सुश्री) और अन्य बनाम उल्हास महाबलेश्वर खोलकर और अन्य का संदर्भ प्रासंगिक होगा। उक्त मामले में दो न्यायाधीशों की पीठ ने प्राधिकरणों की संख्या और किराया कानून का उल्लेख करने के बाद, उप-किराए के मुद्दे या उप-किरायेदारी का निर्माण से संबंधित कानूनी स्थिति का सारांश दिया। वर्तमान मामले के लिए प्रासंगिक दो पहलू हैं:

(i) किराया नियंत्रण कानूनों के तहत बेदखली के आधार के रूप में उप-किराए पर देने की शरारत को साबित करने के लिए दो तत्व हैं :-
(एक) किरायेदार द्वारा कब्जे के साथ किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में किरायेदारी या उसका एक हिस्सा के कब्जे से अलग होना, और (दो) कि कब्जे में ऐसा विभाजन मकान मालिक की सहमति के बिना और मुआवजे

या किराए के बदले में किया गया है (ii), (iii) और (iv).....(v) उप-किराया साबित करने का प्रारंभिक भार मकान मालिक पर है, लेकिन एक बार जब वह यह स्थापित करने में सक्षम हो जाता है कि परिसर पर कोई तीसरा पक्ष अनन्य का कब्जा है और उस किरायेदार के पास किरायेदार परिसर का कोई कानूनी अधिकार नहीं है तो जिम्मेदारी किरायेदार पर स्थानांतरित हो जाती है ऐसे तीसरे पक्ष के कब्जे की प्रकृति को साबित करने के लिए और कि वह (किरायेदार) किरायेदारी परिसर तक कानूनी कब्जा रखना रखता है "।

22. विनयकिशोर पूनमचंद मुंडड़ा और एक अन्य बनाम श्री भूमि कल्पतरु और अन्य 11 में यह माना गया है कि यह अच्छी तरह से तय है कि उप-किरायेदारी या उप- किरायेदारी तब अस्तित्व में आता है जब किरायेदार स्वेच्छा से अपना अधिकार सौंप देता है किरायेदार परिसर पूरी तरह से या आंशिक रूप से और किसी अन्य व्यक्ति को मकान मालिक की जानकारी के बिना उसके अनन्य कब्जे में रखता है। ऐसे सभी मामलों में, हमेशा मकान मालिक को बाहर रखा जाता है। बल्कि ऐसी व्यवस्था जिसके तहत किरायेदार द्वारा कब्जा अलग कर दिया जाता है और इस तरह की व्यवस्था मकान मालिक के पीछे होती है। यह किरायेदार के बजाय नए शामिल किए गए व्यक्ति का वास्तविक भौतिक और अनन्य अधिकार है, जो कि भौतिक है और यह वह कारक है जो मकान मालिक पता चलता है की किरायेदार ने किसी अन्य व्यक्ति को किरायेदार की संपत्ति का अधिकार

रखा है। यह आगे देखा गया है कि प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा यह स्थापित करना संभव नहीं होगा कि क्या किरायेदार द्वारा कब्जे में लिए गए व्यक्ति ने किरायेदार को मौद्रिक प्रतिफल दिया था और ऐसी व्यवस्था सकारात्मक साक्ष्य द्वारा साबित नहीं की जा सकती है और ऐसी परिस्थितियों में अदालत को जांच में साबित हुए मामले के तथ्यों पर अपना निष्कर्ष निकालना आवश्यक है।

23. हमने उपरोक्त निर्णयों का उल्लेख केवल इस प्रस्ताव की पुष्टि करने के लिए किया है कि न्यायालय कुछ शर्तों के तहत मुकदमे में लाई गई सामग्री के आधार पर निष्कर्ष निकाल सकता है ताकि इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कि कानूनी कब्जे और स्वीकृति के साथ विभाजन हुआ है। मौद्रिक प्रतिफल या तो नकद में या किसी वस्तु के रूप में या किसी प्रकार की व्यवस्था में। उपरोक्त अधिकारी इसे शानदार रूप से स्पष्ट करते हैं कि सबलेटिंग का लेनदेन को वैध अनुमान द्वारा साबित किया गया है हालांकि बोझ पर है, निष्कासन की मांग करने वाला व्यक्ति पर है। साक्ष्य में लाई गई सामग्री इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए एकत्र किया जा सकता है कि सबलेटिंग का एक अनुरोध स्थापित किया गया है। कुक्स और केल्वे प्रॉपर्टीज (पी) लिमिटेड सुपरा की तरह नियंत्रण को बनाए रखते हुए किरायेदार का रचनात्मक कब्जा उसे कब्जे से अलग नहीं करेगा, क्योंकि इसे कानूनी कब्जे से अलग होना होगा। कभी-कभी इस तथ्य पर जोर दिया गया है कि उप-किरायेदारी एक गुप्त तरीके से बनाई जाती है और इसे

साबित करने के लिए मकान मालिक की ओर से प्रत्यक्ष प्रमाण नहीं हो सकता है लेकिन निश्चित रूप से यह अभिलेख पर ऐसी सामग्री ला सकता है जिससे इस तरह का अनुमान लगाया जा सकता है।

24. मामले की बात करें तो सबूतों की अध्ययन जांच पर यह स्पष्ट है कि मालिक और किरायेदार द्वारा परिसर के संबंध में एक समझौता किया गया था, इस शर्त के साथ कि इसका उपयोग केवल प्रदान करने के लिए किया जाएगा। कार्यकारी कर्मचारियों का आवासीय आवास और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं। यह विवाद में नहीं है कि प्रतिवादी संख्या 2 कार्यपालिका का एक सदस्य और उसे अपने अनुलाभों के लिए सुविधाओं के एक हिस्से के रूप में परिसर प्रदान किया गया था। चूंकि कंपनी को नुकसान उठाना पड़ा और एस. आई. सी. ए. के तहत उसे बीमार घोषित कर दिया गया। प्रतिवादी नंबर 2 ने 11.1.1989 पर अपने पद से इस्तीफा दे दिया और प्रतिवादी संख्या 1 ने इसे स्वीकार कर लिया। जैसा कि स्पष्ट है, वादी ने 19.1.1989 पर किरायेदारी को समाप्त कर दिया था। विद्वान वकील श्री सुंदरम का तर्क यह है कि हालांकि प्रतिवादी सं-2 ने सेवा छोड़ दी और किरायेदार को नौकरी से हटा दिया गया, फिर भी प्रतिवादी ने प्रतिवादी संख्या 2 को विचाराधीन परिसर से बेदखल करने के लिए कोई भी कदम नहीं लेने का फैसला किया। उन्होंने इस तथ्य पर भी प्रकाश डाला है कि कंपनी अधिनियम, 1956 की धारा 630 के तहत आवेदन निष्कासन के लिए जारी किया गया था और उसी की अनुमति दी गई थी। गैर-

अभियोजन के लिए खारिज। यह सबूत में भी सामने आया है। कि क्षेत्रीय भविष्य निधि आयुक्त द्वारा कार्यवाही शुरू किए जाने के बाद ही, प्रतिवादी संख्या 1 ने रिट याचिका दायर किया और विवाद एक अपील में इस न्यायालय के समक्ष निपटारे के माध्यम से समाप्त हुआ। 14 वर्ष की अवधि के बाद व्यावसायिक शुल्क की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया गया था जिसमें एक डिक्री प्राप्त की गई थी। इसके अलावा, विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रतिवादी नंबर 2 द्वारा खुद को एक उप-किरायेदार होने का दावा करने वाले रुख और रुख की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया है, जैसा कि पहले कहा गया है, उन्होंने साक्षियों द्वारा स्वीकृत प्रतिवादी संख्या 1 का उल्लेख किया है। यहाँ यह ध्यान देने योग्य है कि उपरोक्त परिस्थितियों से विद्वान विचारण न्यायालय के साथ-साथ अपीलीय अदालत ने भी निष्कर्ष निकाले हैं। इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए कि प्रतिवादी संख्या 2 एक गैरकानूनी उप-किरायेदार था, जिससे बेदखली को उचित ठहराते हुए अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) की निंदा की गई। श्री गणेश, विद्वान वरिष्ठ वकील ने प्रस्तुत किया कि प्रतिवादी संख्या 1 की ओर से केवल कदम उठाने विलंब किया गया है। किसी निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए वैध निष्कर्ष को जन्म देने के रूप में नहीं माना जा सकता है कि उप-किराये की बात की गयी थी। इस न्यायालय के अधिकारियों ने प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा लिखित में किए गए दावे बयान के कुछ हिस्सों से भी प्रेरणा ली है। स्टैंड को मजबूत करने के लिए, उन्होंने बताया है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने

स्पष्ट रूप से स्वीकार किया है कि उसका कब्जा उतना ही उप-किरायेदार था जितना कि उसका प्रवेश वैध था और आगे उसने दावा किया था कि उसने एक किरायेदारहोने के लिए वादी के साथ बातचीत की थी और उसके बाद स्वामित्व प्राप्त करना।

25. जिन तथ्यों को स्वीकार किया गया, वास्तव में यह आवश्यक है कि उच्च न्यायालय द्वारा कुछ कारकों को ध्यान में रखते हुए नीचे की अदालतों द्वारा निकाले गये निष्कर्ष को अस्थिर करना उचित था, जैसा कि हमने पहले कहा है कि विचारण न्यायाधीश निवेदन अनुमान के सिद्धांत को लागू किया है। जिस पर अपीलीय न्यायालय ने अनुमोदन की मोहर लगायी है। मूल प्रश्न जो विचार के लिए उभरता है कि क्या तथ्यात्मक मैट्रिक्स प्राप्त करने में वैध अनुमान के सिद्धांत को इस निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए लागू किया जा सकता था कि प्रतिवादी संख्या 2 को उप-किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था। कानून में यह तय किया गया है कि उप-किराये पर देने के तथ्य को स्थापित करने के लिए आवश्यक शर्तें हैं। कानूनी कब्जे, और मौद्रिक विचार का लाभ उठाना जो नकद या वस्तु के रूप में हो सकता है और इस तथ्य को मकान मालिक को सीधे साबित करने की आवश्यकता नहीं है। हर परिस्थिति में जैसा स्पष्ट है। प्रतिवादी संख्या 2 को कंपनी के कार्यकारी के रूप में प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा अधिकार दिया गया था। यह सेवा की शर्तों के तहत उसके लिए उपलब्ध कराया गया था और इस तरह प्रावधान मकान मालिक और किरायेदार, यानी वादी और

प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा किए गए समझौते के अनुरूप था। कि परिस्थिति अपीलार्थी, के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील की प्रस्तुति, जैसा कि स्पष्ट है, विद्वत विचारण न्यायाधीश द्वारा किए गए निष्कर्ष पर आधारित है कि प्रतिवादी संख्या 2 की भविष्य निधि, उपदान और अन्य देय राशि प्रतिवादी सं. 2 को अनुमति देने के बदले में रोक दिया गया था। ऐसे व्यवसाय के लिए। उपरोक्त नींव का परीक्षण करने की आवश्यकता है। उक्त उद्देश्य के लिए यह है प्रतिवादी सं. 2 द्वारा लिखित कथन में दिए गए रुख का उल्लेख करना आवश्यक है। जिसका श्री सुंदरम द्वारा जोरदार रूप से उल्लेख किया गया है:-

" यह प्रतिवादी प्रस्तुत करता है कि यह प्रतिवादी एक वैध उप-किरायेदार के रूप में मुकदमा परिसर कब्जा कर रहा है, वादी की जानकारी और सहमति से प्रतिवादी के पक्ष में उप-किरायेदार बनाया गया है, इसके बाद प्रतिवादी सं-2 का पक्ष इस प्रकार है कि फरवरी 1988 में प्रतिवादी नंबर 1 भी सक्षम नहीं था अपने न्यूनतम और तत्काल वित्तीय दायित्वों और प्रतिबद्धता को पूरा करने में भी सक्षम नहीं था। चूंकि प्रतिवादी संख्या 1 के साथ भविष्य में प्रगति की कोई गुंजाइश नहीं थी, इस प्रतिवादी सं-1 ने जनवरी, 1989 में इस्तीफा दे दिया और प्लेट 201 व गैराज सं-7 पर कब्जा जारी रखा। प्रतिवादी सं-1 के पास इसका कोई उपयोग नहीं था और बकाया राशि का भी अभी तक भुगतान नहीं किया गया था। प्रतिवादी संख्या 1 प्रतिवादी नंबर 2 बकाया

जैसे भविष्य निधि, ग्रेच्युटी, छुट्टी वेतन आदि का भुगतान करने में भी सक्षम नहीं था। प्रतिवादी संख्या 1 मुकदमे के परिसर के संबंध में किराया और अन्य खर्च देने की स्थिति में नहीं था। सूट परिसर के साथ-साथ मार्लो रेजिडेंट्स एसोसिएशन द्वारा किए गए अन्य खर्च। प्रतिवादी संख्या 1 के अनुरोध पर, यह प्रतिवादी सूट परिसर का उपयोग और कब्जा करना जारी रखा। विद्वान वरिष्ठ वकील श्री गणेश ने भी लिखित कथन से अपार प्रेरणा ली है। प्रासंगिक जिस भाग पर जोर दिया जाता है, वह इस प्रकार है:- " इसके बाद इस प्रतिवादी ने वाद परिसर के हिस्से के संबंध में किराया देने के लिए वादी कार्यालय 1071 से संपर्क किया। हालाँकि, इस प्रतिवादी को बताया गया और आश्वासन दिया गया कि जैसे ही वादी प्रतिवादी संख्या 1 के साथ समझौता करने में सक्षम होंगे। वे आनुपातिक रूप से किराए का बकाया, यानी फ्लैट संख्या 201 का किराया और इस प्रतिवादी से गैराज संख्या 7 का किराया 1994 तक और यहाँ तक कि तिथि, न तो वादी और न ही प्रतिवादी सं 2 ने वादी को वाद परिसर के संबंध में किराया का भुगतान करने में सक्षम बनाने के लिए खातों का निपटान किया।

प्रतिवादी नंबर 1 को बी. आई. एफ. आर. द्वारा बीमार इकाई घोषित किया गया है। प्रतिवादी नंबर 1 अब वादि के साथ कार्य कर रहा है। वादी और प्रतिवादी नंबर 1 मिलीभगत से काम कर रहे हैं और फ्लैट संख्या 201 के संबंध में इस प्रतिवादी के अधिकारों को गलत तरीके से इनकार कर रहे

हैं। यह प्रतिवादी वादी को वाद परिसर के संबंध में किराया देने के लिए तैयार और इच्छुक है। मार्लो बिल्डिंग के निवासियों ने मार्लो का गठन किया। इस प्रतिवादी ने भी अपनी स्थापना के बाद से कल्याण कोष ने भी योगदान दिया। वादी सहित किसी भी सदस्य की तरह योगदान करना जारी रखा, जो एक सदस्य भी है। उक्त कल्याण कोष ने ने भवन की प्रमुख मरम्मत की है इमारत। इस प्रतिवादी ने अपने हिस्से का योगदान दिया है। ये तथ्यवादियों को ज्ञात हैं ।"

26. प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा किए गए दावों के बारीकी से अवलोकन से स्पष्ट है कि उसे कंपनी द्वारा एक कार्यकारी के रूप में परिसर पर कब्जा करने की अनुमति दी गई थी और उसके बाद उसे उसका बकाया भुगतान नहीं किया जा सका, वह कब्जे में रहा और परिसर का मालिक बनने की भी कोशिश की। यह सच है कि प्रतिवादी नंबर 1 ने जल्दी कार्रवाई शुरू नहीं की थी, लेकिन 1993 में जब भविष्य निधि आयुक्त ने एक मांग की, तो यह रिट अदालत में चला गया और अंततः मामला इस न्यायालय के समक्ष सुलझा लिया गया था। इसे 2007 के सीए नंबर 1425 में निपटान की शर्त नीचे दी गयी है-

(1) प्रत्यर्थी अपीलार्थी को रु. 3,24,000 /- (तीन लाख और चौबीस केवल हजार) का भुगतान करेगा और विचाराधीन परिसर में अधिक समय तक रहने के लिए प्रत्यर्थी द्वारा देय राशि के पूर्ण और अंतिम निपटान में।

(2) अपीलार्थी द्वारा याचिका संख्या 2134/1993 में बॉम्बे के उच्च न्यायालय में 4,17,000 (केवल चार लाख और सत्रह हजार रुपये) रुपये की राशि द्वारा जमा की गई है। 4,17,000/- रुपये की राशि काटने के बाद ब्याज के साथ 3,24,000 /- उत्तरदाता को अपीलार्थी को रु. 3,23,000/- भुगतान किया जाएगा।

(3) प्रत्यर्थी वरिष्ठ प्रोथोनोटरी एक प्रतिनिधि की उपस्थिति में एक ज्ञापन रिकॉर्ड करेगा, जो प्रत्यर्थी और अपीलार्थी का प्रतिनिधि द्वारा हस्ताक्षरित बॉम्बे उच्च न्यायालय के वरिष्ठ प्रोथोनोटरी द्वारा निर्धारित की जाने वाली तारीख और समय पर अपीलार्थी के लिए प्रश्नगत परिसर का खाली कब्जा सौंप देगा। प्रत्यर्थी द्वारा कब्जा सौंप दिया जाएगा। आज से तीन सप्ताह की अवधि के भीतर अपीलार्थी को प्रत्यर्थी द्वारा कब्जा सौंप दिया जाएगा। प्रतिवादी को देय राशि उसे तुरंत या विचाराधीन परिसर का कब्जा सौंप दिए जाने के तुरंत बाद सौंप दिया जाए। (4) पक्षकार इस बात पर सहमत हैं कि सारांश वाद सं. 947/2004 बॉम्बे के उच्च न्यायालय के समक्ष लंबित है; महानगर दंडाधिकारी, दादर, बॉम्बे समक्ष शिकायत मामला सं.1195/एस/2003 पहले से लंबित है जिसे आपराधिक रिट याचिका सं. 2514/2006 और रिट याचिका संख्या 2134/1993 द्वारा बॉम्बे उच्च न्यायालय के समक्ष चुनौती दी गई है, उचित कदम उठाकर वापस ली जाएगी पक्ष द्वारा उपयुक्त आवेदन स्थानांतरित करना चिंतित हैं। दो वाद अर्थात् आर.ए.ई.सूट सं. 45/1984 लघु वाद न्यायालय बाँम्बे के समक्ष

लंबित है, जिससे अपील सं-372/2005 और 2001 का टी. ई. एंड आर. मुकदमा सं. 153/165 लघु वाद न्यायालय क समक्ष लंबित है। जो विचाराधीन परिसर के मकान मालिक द्वारा दायर की गयी याचिका जारी रहेगी और यदि सलाह दी जाती है तो अपीलार्थी चुनौती दे सकता है। जहाँ तक उत्तरदाता का सवाल है, वह लघु वाद न्यायालय के समक्ष उक्त दो मुकदमो में किसी भी दायित्व से मुक्त हो जायेगा।"

27. हमने लिखित कथन का विस्तार से उल्लेख किया है। और वे शर्तें जो इस न्यायालय द्वारा केवल याचिका की सराहना करने के उद्देश्य से दर्ज की गई हैं कि क्या उप मकान मालिक द्वारा किरायेदारी वास्तव में स्थापित की गई है। मामला यह है कि क्या विचारण न्यायालय और अपीलिय न्यायालय सिद्ध तथ्यों से वैध निष्कर्ष के आधार पर उप-किराये पर देने के निष्कर्ष पर सही ढंग से पहुंचे हैं। प्रतिवादी संख्या 2 को प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा जब वह सेवा में था कब्जे में रखा गया था। प्रतिवादी नं. 2 और प्रतिवादी नं. 1 के बीच एक समझौता था। जिसे रिकॉर्ड में लाया गया। किरायेदारी का समझौता वादी और प्रतिवादी संख्या 1 के बीच किरायेदारी का समझौता विवाद नहीं है और समझौते की शर्तों में से एक यह है कि किरायेदार के उद्देश्य के लिए पट्टे पर परिसर दिया गया है, इसके कार्यकारी कर्मचारियों का व्यवसाय से निर्दिष्ट स्थान पर रखा गया है। इस

प्रकार, प्रतिवादी संख्या 2 को परिसर का कब्जा मकान मालिक और किरायेदार के बीच किए गए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार है और इसलिए प्रतिवादी संख्या 2 का परिसर में प्रवेश वैध है। ट्रायल कोर्ट साथ ही अपीलिय अदालत ने यह निष्कर्ष निकाला है कि प्रतिवादी संख्या 2 के बाद कर्मचारी ने सेवा से इस्तीफा दे दिया और जब तक वह हकदार नहीं था, तब तक व्यवसाय में रहा, प्रतिवादी संख्या 1 ने कब्जा वापस पाने के लिए कोई कदम नहीं उठाया। कंपनी अधिनियम के तहत शुरू की गई कार्यवाही को गैर-अभियोजन और विलंबित चरण के लिए खारिज कर दिया गया था। केवल व्यावसायिक शुल्क की वसूली के लिए एक मुकदमा शुरू किया गया था। प्रतिवादी नं. 1 की ओर से बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने की निष्क्रियता पर जोर दिया जाता है। इस तरह की निष्क्रियता से एक अदालत को इस निष्कर्ष पर आने के लिए प्रेरित करता है कि उप-किराये पर देना सिद्ध हो गया। दस्तावेजी या मौखिक साक्ष्य के माध्यम से रिकॉर्ड पर कुछ भी नहीं लाया गया है जो यह सुझाव देता है कि प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी नं. 2 के बीच कोई व्यवस्था थी। प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दायर किया गया लिखित बयान, वास्तव में, अपने लाभ के लिए स्व-सेवा की एक श्रृंखला है। उनका रुख से पता चलता है कि गैर भविष्य निधि और गेच्युटि का भुगतान और अन्य सेवानिवृत्त देय राशि पर विचार या एक प्रकार की व्यवस्था, इसके अलावा उसने खुद को मकान मालिक के अधीन किरायेदार बनने का दावा किया है और उन्होंने एक आकांक्षा भी

रखी की जो संपत्ति उनके पास थी संपत्ति खरीदने के लिए मकान मालिक के साथ बातचीत की। उच्च न्यायालय ने कहा है कि किरायेदार, प्रतिवादी संख्या 1, एस. आई. सी. ए. के तहत एक बीमार कंपनी थी और किसी भी पैसे को गुप्त तरीके से प्राप्त किया ऐसा नहीं हो सकता था। जो भी हो, सेवानिवृत्ति देय राशि को रोक कर रखने का विचार या किसी भी प्रकार की व्यवस्था के रूप में नहीं माना जा सकता है। इस न्यायालय के समक्ष समझौते से पता चलता है कि प्रतिवादी संख्या 2 ने विचाराधीन परिसर में अधिक समय तक रहने की राशि का भुगतान किया था और उच्च न्यायालय के पास जमा की गयी राशि को अधिक समय तक रहने की कटौती के बाद प्रतिवादी संख्या 2 के बकाया के लिए भुगतान किया जाना आवश्यक था। श्री सुंदरम, विद्वान वरिष्ठ वकील अपीलार्थी ने तर्क दिया है कि इस न्यायालय के समक्ष समझौता प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच था, जिसमें मकान मालिक एक पक्ष नहीं था और इसलिए इसका उस पर कोई प्रभाव नहीं हो सकता है, उप-किराए के मुद्दे यह सच है कि यह प्रतिवादी संख्या 1 और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच एक समझौता है, लेकिन यह एक नियोक्ता और पूर्व कर्मचारी के बीच समझौता है और इसलिए, मकान मालिक की कोई भूमिका नहीं थी। हमने केवल यह दिखाने के लिए समझौते को नोट किया है कि सेवानिवृत्ति बकाया को रोकने के अलावा नियोक्ता को प्रतिवादी संख्या 2 से नकद या किसी अन्य रूप में कुछ भी नहीं मिला था। और इसलिए, इन परिस्थितियों में, यह

मानना बेहद मुश्किल है कि उप-किराये के तथ्य को स्थापित किया गया है।

28. इस मोड़ पर, हम अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री सुंदरम का निवेदन कि उच्च न्यायालय अपने दीवानी पुनरीक्षण का प्रयोग करते हुए न्यायक्षेत्र समवर्ती निष्कर्षों को हटा नहीं सकता था निपटने के लिए बाध्य हैं अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री सुंदरम का निवेदन कि उच्च न्यायालय अपने दीवानी पुनरीक्षण का प्रयोग करते हुए नीचे की अदालतें न्यायक्षेत्र समवर्ती निष्कर्षों को हटा नहीं सकता था। हम रेणुका दास बनाम माया गांगुली और एक अन्य में एक प्राधिकरण के लिए सराहना की गई है। जिसमें यह राय दी गई है कि यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि उच्च न्यायालय, पुनरीक्षण में अपीलीय न्यायालय के निष्कर्षों में हस्तक्षेप करने का हकदार नहीं है, जब तक यह नहीं पाया जाता है कि ऐसे निष्कर्ष विकृत और मनमाना हैं। कानून से उक्त प्रस्ताव पर कोई संदेह नहीं हो सकता है। लेकिन वर्तमान मामले में, जैसा कि हम देखते हैं, विचारण अदालत के रूप में साथ ही अपीलीय न्यायालय अपने निष्कर्षों का आधार पर निष्कर्ष पर पहुँच गया है। जैसा कि इस न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है, मुद्दा अदालत द्वारा निकाले गए वैध निष्कर्ष के आधार पर सबलेटिंग की स्थापना की जा सकती है। पी. जॉन चांडी एंड कंपनी (पी) लिमिटेड बनाम जॉन पी. थॉमस 1 3, में केरल भवन (पट्टा) के तहत उत्पन्न होने वाला किराया कानून और किराया नियंत्रण)

अधिनियम, 1965 के तहत एक विवाद से निपटने के दौरान यह निर्णय दिया गया है कि स्थापित तथ्यों से निष्कर्ष निकालना विशुद्ध रूप से एक तथ्य प्रश्न नहीं है। वास्तव में, इसे हमेशा कानून का एक बिंदु माना जाता है। क्योंकि यह तथ्य की खोज से निकाले जाने वाले निष्कर्षों से संबंधित है। हम उपरोक्त दृष्टिकोण से पूरी तरह सहमत हैं। जब निष्कर्ष तथ्यों से स्पष्ट रूप से नहीं निकलते हैं और कानूनी रूप से वैध नहीं होते हैं, तो कोई भी उस आधार पर किया गया निष्कर्ष पूरी तरह से कानूनी गलत हो जाता है। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि उच्च न्यायालय ने निचली अदालतों द्वारा निकाले गये निष्कर्ष को प्रतिस्थापित करके अपने पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए गलती की है। इसलिए, हमें यह मानने में कोई संकोच नहीं है कि उच्च न्यायालय ने प्राप्त तथ्यों और परिस्थितियों के तहत पुनरीक्षण अधिकार क्षेत्र के अपने प्रयोग में कोई अवैधता नहीं की है।

29. नतीजतन, हम इस अपील में कोई योग्यता नहीं समझते हैं। और तदनुसार, लागत के संबंध में बिना किसी भी आदेश के खारिज कर दिया जाता है।

याचिका खारिज की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी राकेश कुमार(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।