[2018] 1 एस. सी. आर 272

फ्लोरा एलियास नाहम एंड ओआरएस।

वी.

इद्रिस अली लस्कर

(2007 की सिविल अपील सं. 4189)

25 जनवरी, 2018

[आर. के. अग्रवाल और अभय मनोहर सप्रे, जे. जे.]

किराया नियंत्रण और निष्कासनः

पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 - एस. 13 (1) (ए)

निष्कासन वाद का दावा, चार आधारों पर, भुगतान में चूक

किरायेदार सूट द्वारा सूट की दुकान में मासिक किराया, वास्तविक आवश्यकता, किराए पर देना और अनधिकृत निर्माण आंशिक रूप से निर्धारित किया गया है।

मुक़दमे की दुकान में किरायेदार द्वारा किराए पर देने और अनधिकृत निर्माण के आधार पर किरायेदार के खिलाफ-हालाँकि, उच्च न्यायालय ने मुक़दमे को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि उप-किराए पर देने या अनधिकृत निर्माण का कोई आधार नहीं बनाया गया था-- अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाः भले ही मकान मालिक केवल एक आधार बनाने में सक्षम हो

बेदखली के कई आधारों पर, वह उस एकमात्र आधार के आधार पर मुकदमे के परिसर से अपने किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने का हकदार है

—

मकान मालिक के लिए सभी आधार बनाना आवश्यक नहीं है।

किरायेदार के खिलाफ उप-किराए का मामला-इसे ध्यान में रखते हुए, बनाने से संबंधित अन्य आधार की जांच करना आवश्यक नहीं है मुकदमे की दुकान में किरायेदार द्वारा अनधिकृत निर्माण-इस प्रकार, उच्च न्यायालय के आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और निचली अदालत के आदेश को बहाल कर दिया जाता है।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़नाः 1.1 भले ही मकान मालिक केवल पता लगाने में सक्षम हो

बेदखली के कई आधारों में से एक आधार, वह उस एकमात्र आधार के आधार पर मुकदमे के परिसर से अपने किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने का हकदार है जो उसने किराए के तहत बनाया है।

एक्ट करें। मकान मालिक के लिए यह आवश्यक नहीं है कि वह उन सभी आधारों को बनाए जो उसने किरायेदार को किराया अधिनियम के तहत बेदखल करने का दावा करने के लिए शिकायत में लिए हैं। यदि किरायेदार के खिलाफ बेदखली का एक आधार बनाया जाता है, तो वह आधार किरायेदार को वाद परिसर से बेदखल करने के लिए पर्याप्त है। [पारस 16,17] [276-एफ-जी]

272 फ्लोरा एलियास नाहम बनाम। इद्रिस अली लस्कर

1.2 पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 की धारा 13 (1) (ए) उप-किराए के आधार से संबंधित है और यह प्रावधान करता है कि

जहाँ किरायेदार या परिसर में रहने वाला कोई भी व्यक्ति किरायेदार को मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना किराए पर देता है, पूरे या आंशिक रूप से परिसर को हस्तांतरित, असाइन या सबलेट करता है।

उसके द्वारा आयोजित, फिर यह किरायेदार को किरायेदार के परिसर से बेदखल करने के लिए एक आधार है। दलीलों और प्रकृति को ध्यान में रखते हुए

पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य में से, धारा 13 (ए) के तहत विचार किए गए उप-भत्ते का आधार तैयार किया गया है। [पैरा 33 34] [279-सी-डी]

1.3 सबसे पहले, प्रत्यर्थी-किरायेदार, शुरुआत से ही, किराए पर देने के सवाल पर असंगत रुख अपना रहा था। द.

प्रत्यर्थी का विरोधाभासी रुख और वह भी बिना किसी साक्ष्य के स्पष्ट रूप से इस निष्कर्ष की ओर ले जाता है कि प्रत्यर्थी था स्पष्ट शब्दों में, यह साबित करने में असमर्थ कि सूट की दुकान में 'जे. एम.' किस क्षमता पर बैठा था-चाहे वह 'कर्मचारी' के रूप में हो या 'व्यावसायिक भागीदार' के रूप में या किसी अन्य क्षमता में। चूंकि प्रतिवादी ने सूट की दुकान में जे. एम. की उपस्थिति को स्वीकार किया था, इसलिए उसकी प्रकृति और क्षमता को साबित करने का बोझ उस पर था।

जिसे वह सूट की दुकान में बैठता था। यदि 'जे. एम.' प्रत्यर्थी का कर्मचारी था, तो उसे एक घोषणा पत्र भरकर इसे साबित करना चाहिए था, जिसे उसने दुकान और प्रतिष्ठान अधिनियम के तहत अधिकारियों को जमा किया था। लेकिन ऐसा नहीं किया गया। बल्कि उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने घोषणा पत्र में 'जे. एम.' के नाम का खुलासा नहीं किया था। इसके अलावा, प्रत्यर्थी भुगतान वाउचर, या कोई अन्य प्रासंगिक साक्ष्य दाखिल करके इस तथ्य को साबित कर सकता था कि

' जे. एम. 'उसका कर्मचारी था और वह सूट की दुकान में उसी हैसियत से बैठता था। हालांकि ऐसा नहीं किया गया। [पारस 35,38,40 और 41] [279-ई, जी-एच; 280-बी-सी] 1.4 यदि 'जे. एम.' सिलाई व्यवसाय में प्रत्यर्थी का भागीदार होता तो प्रत्यर्थी दाखिल करके इस तथ्य को साबित कर सकता था।

साझेदारी विलेख की एक प्रति। हालांकि, वह फिर से साझेदारी विलेख की प्रति पेश करने में विफल रहे। इस तरह वह इस तथ्य को भी साबित करने में विफल रहे। ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलकर्ताओं ने आवश्यक तथ्यों का अनुरोध करके और फिर इसे साक्ष्य द्वारा साबित करके अपने प्रारंभिक बोझ का निर्वहन किया है कि सबसे पहले, उन्होंने प्रतिवादी को सूट शॉप करने दिया और दूसरा, प्रतिवादी ने 'जे. एम.' को सूट शॉप करने दिया है, जो उनकी सहमति के बिना इसके अनन्य कब्जे में था।

दूसरे शब्दों में, किराए पर देने के मामले को साबित करने के लिए पाप यह है कि किरायेदार ने या तो पूरे या आंशिक रूप से किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में किराएदार परिसर के कब्जे को हस्तांतरित कर दिया है या/और बिना मकान मालिक की सहमति के भाग ले लिया है। [पारस 42,43 और 45] [280-डी-एफ, जी]

1.5 अपीलार्थी सब-लेट के मामले को साबित करने में सक्षम थे

प्रत्यर्थी के खिलाफ। उच्च न्यायालय द्वारा किए गए तर्क और निष्कर्ष से सहमति नहीं हो सकती है और इसके बजाय निचली अदालत के निष्कर्ष को स्वीकार किया जाता है जहां तक कि यह उप-अनुमति के आधार से संबंधित है। इसे देखते हुए, वाद की दुकान में प्रत्यर्थी द्वारा अनधिकृत निर्माण करने से संबंधित अन्य आधार की जांच करना आवश्यक नहीं है। विवादित फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है और निचली अदालत के फैसले को बहाल कर दिया जाता है। [पारस 50-51] [282-C-D]

भारत सेल्स लिमिटेड बनाम। भारतीय जीवन बीमा निगम

(1998) 3 एससीसी 1: [1998] 1 एससीआर 711

संदर्भित किया गया।

मामला कानून संदर्भ

[1998] 1 एससीआर 711

संदर्भित किया गया है

पैरा 46

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः सिविल अपील सं. 4189

2007 से।

डिवीजन के 07.07.2005 दिनांकित निर्णय और आदेश से

1984 के एफ. ए. सं. 416 में कलकत्ता में उच्च न्यायालय की पीठ।

सुश्री डेज़ी हन्ना, सुश्री कस्तूरिका कौमुदी, सुश्री एकता प्रधान,

सुश्री श्रेओशी चटर्जी, शेखर कुमार, अधिवक्ता। अपीलार्थियों के लिए।

जकीउल्ला खान, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सुश्री शिप्रा घोष, किसालय शुक्ला,

सुश्री गौरांगो दास, के. के. शुक्ला, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

अभय मनोहर सप्रे, जे. 1. यह अपील उत्पन्न होती है

1984 के एफ. ए. No.416 में कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतिम निर्णय और अंतिम आदेश/डिक्री दिनांक 07.07.2005 जिसके द्वारा डिवीजन उच्च न्यायालय की पीठ ने प्रत्यर्थी के खिलाफ अपीलकर्ताओं द्वारा दायर बेदखली के मुकदमे को खारिज कर दिया और उनके पक्ष में और प्रत्यर्थी के खिलाफ निचली अदालत द्वारा पारित बेदखली के आदेश को रद्द कर दिया।

2. इस अपील में शामिल मुद्दों की सराहना करने के लिए, यह है

तथ्यों को यहाँ-नीचे विस्तार से निर्धारित करना आवश्यक है।

फ्लोरा एलियास नाहम बनाम। इद्रिस अली लस्कर [अभय मनोहर सप्रे, जे।]

3. अपीलकर्ता वादी (मकान मालिक) होते हैं जबकि प्रत्यर्थी बेदखली मुकदमे में प्रतिवादी (किरायेदार) होता है जिसमें से यह अपील उत्पन्न होती है।

4. अपीलार्थी (वादी) परिसर संख्या 1, हार्टफोर्ड लेन, कलकत्ता (इसके बाद) वाली एक दुकान (कमरे) के मालिक/जमींदार हैं।

"सूट की दुकान" के रूप में संदर्भित), जो मूल रूप से स्वर्गीय नाहौम एलियास और मिस रेसमाह नाहौम के स्वामित्व में थी। वर्तमान अपीलार्थी हैं - उत्तराधिकारी सूट की दुकान के हित में हैं। उन्होंने सूट की दुकान एक व्यक्ति-अल्फाजुद्दीन लस्कर को Rs.40/- के मासिक किराए पर दे दी थी। सूट की दुकान में, अल्फाजुद्दीन लस्कर अंडों की बिक्री का व्यवसाय करता था।

नाम "24, परगना अंडा भंडार"।

5. अल्फाजुद्दीन लस्कर का 1976 में निधन हो गया। प्रत्यर्थी उसका पुत्र होने के नाते समान नियमों और शर्तों पर अपीलार्थियों का किरायेदार बन गया। हालाँकि, प्रतिवादी ने अपने पिता के अंडे बेचने के व्यवसाय को बंद कर दिया और सूट की दुकान में "न्यू इंडिया टेलर्स" के नाम से अपना सिलाई व्यवसाय शुरू किया।

6. 1978 में, अपीलकर्ताओं ने पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी के प्रावधानों के तहत प्रतिवादी के खिलाफ बेदखली का मुकदमा दायर किया अधिनियम, 1956 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित)। बेदखली का दावा चार आधारों पर किया गया था। , मासिक किराए के भुगतान में चूक, प्रामाणिक आवश्यकता, उप-किराए पर देना और अंत में, में अनधिकृत निर्माण करना

प्रत्यर्थी द्वारा सूट की दुकान।

7. प्रत्यर्थी ने लिखित बयान दायर किया और सभी चार आधारों को खारिज कर दिया। दलों ने अपने साक्ष्य प्रस्तुत किए। ट्रायल कोर्ट ने 30.01.1984 दिनांकित आदेश द्वारा आंशिक रूप से मुकदमे का फैसला सुनाया। यह अभिनिर्धारित किया गया कि जहां तक किराए की चूक और वास्तविक आवश्यकता से संबंधित आधारों का संबंध है, दोनों को नहीं बनाया गया है, जबकि अन्य दो आधार, अर्थात् सूट की दुकान में अनधिकृत निर्माण का उप-पट्टा और निर्माण, दोनों प्रतिवादी के खिलाफ बनाए गए हैं।

8. मामले के इस दृष्टिकोण में, अपीलकर्ताओं के मुकदमे को प्रतिवादी के खिलाफ आंशिक रूप से और उप के आधार पर बेदखली के लिए डिक्री का आदेश दिया गया था

सूट की दुकान में प्रतिवादी द्वारा किए गए पट्टे और अनधिकृत निर्माण को पारित किया गया था। प्रत्यर्थी को सूट की दुकान खाली करने और उसके खाली कब्जे को अपीलार्थियों को सौंपने के लिए छह महीने का समय दिया गया था। 9. उक्त आदेश से व्यथित होकर, प्रतिवादी ने कलकत्ता में उच्च न्यायालय के समक्ष अपील दायर की। हालाँकि, अपीलकर्ताओं ने [2018] 1 एस. सी. आर. द्वारा आदेश के उस हिस्से के खिलाफ कोई प्रति-अपील या प्रति-आपत्ति दायर नहीं की।

कौन से दो आधार हैं। , किराए के भुगतान में चूक और वास्तविक आवश्यकता को नहीं माना गया। इस प्रकार विचारण न्यायालय का निर्णय उस हद तक अंतिम हो गया।

10. इसलिए, उच्च न्यायालय के समक्ष एकमात्र सवाल यह था कि क्या निचली अदालत इस आधार पर अपीलार्थियों के मुकदमे का आदेश देने में उचित थी

सूट की दुकान में अनाधिकृत निर्माण को किराए पर देना और बनाना।

निर्माण किया गया था, इसलिए, मुकदमा पूरी तरह से खारिज होने योग्य था। तदनुसार, इसे खारिज कर दिया गया। 13. इस फैसले के खिलाफ, मकान मालिकों ने व्यथित महसूस किया और इस अदालत में विशेष अनुमति के माध्यम से यह अपील दायर की।

14. अपीलार्थियों के विद्वान वकील सुश्री डेज़ी हन्ना और प्रतिवादी के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री ज़कीउल्ला खान को सुना। 15. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने के बाद और मामले के रिकॉर्ड के अवलोकन पर, हम अपील की अनुमति देने के लिए इच्छुक हैं और जबकि

आक्षेपित निर्णय को दरकिनार करते हुए, हम विचारण न्यायालय के निर्णय को बहाल करते हैं और इसके परिणामस्वरूप, जैसा कि नीचे बताया गया है, अपीलार्थियों के मुकदमे को आंशिक रूप से आदेश देते हैं। 16. इस कानूनी प्रस्ताव पर कोई विवाद नहीं हो सकता है कि भले ही मकान मालिक कई आधारों में से केवल एक आधार बनाने में सक्षम हो

बेदखली के मामले में, वह उस एकमात्र आधार के आधार पर मुकदमे के परिसर से अपने किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने का हकदार है जो उसने किराया अधिनियम के तहत बनाया है।

17. दूसरे शब्दों में, मकान मालिक के लिए यह आवश्यक नहीं है कि वह उन सभी आधारों को बनाए जो उसने बेदखली का दावा करने के लिए शिकायत में लिए हैं।

किराया अधिनियम के तहत किरायेदार। यदि किरायेदार के खिलाफ बेदखली का एक आधार बनाया जाता है, तो वह आधार किरायेदार को वाद परिसर से बेदखल करने के लिए पर्याप्त है।

18. जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, विचारण न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अपीलकर्ता प्रत्यर्थी की बेदखली के लिए दो आधार बनाने में सक्षम थे, अर्थात्, फ्लोरा एलियास नाहम बनाम।

इद्रिस अली लस्कर [अभय मनोहर सप्रे, जे।]

सूट की दुकान में उसके द्वारा उप-किराए और अनधिकृत निर्माण किया गया। तदनुसार, उच्च न्यायालय ने इन दोनों आधारों पर निष्कर्षों को उलट दिया और मुकदमे को खारिज कर दिया।

19. हम यह पता लगाने के लिए कि क्या वादी (अपीलार्थी) प्रत्यर्थी के खिलाफ इस आधार को बनाने में सक्षम थे, पहले उप-अनुमति के आधार की जांच करना उचित समझते हैं। दूसरे शब्दों में, आइए पहले इस बात की जांच करें कि क्या इस मुद्दे पर निचली अदालत सही थी या उच्च न्यायालय सही था।

20. यह जांचने के लिए कि क्या उप-पट्टा देने का आधार बनाया गया है या नहीं, यह देखना आवश्यक है कि इस आधार का अनुरोध कैसे किया गया था और

दलों द्वारा साबित करने की कोशिश की गई।

21. अपीलार्थियों ने, वादपत्र के पैरा 4 में, निम्नानुसार उप-भत्ते के मामले का अनुरोध कियाः

" 4. प्रतिवादी ने अपने पिता की मृत्यु के बाद उक्त दुकान के कमरे के संबंध में किरायेदारी का अधिकार प्राप्त करने के बाद, गलत तरीके से उक्त दुकान के कमरे का कब्जा जॉयनल मलिक को हस्तांतरित कर दिया।

बिना प्राप्त किए सूट की दुकान के कमरे का सम्मान वादियों की अनुमति और सहमति। ' 99

22. प्रत्यर्थी ने शिकायत के पैरा 4 के जवाब में अपने लिखित बयान के पैरा 9 में निम्नलिखित जवाब दियाः

" 9. प्रतिवादी पैराग्राफ में लगाए गए आरोपों से इनकार करता है 4 शिकायतकर्ता और विशेष रूप से इन आरोपों से इनकार करता है कि उसने अपनी किरायेदारी के तहत दुकान का कब्जा जॉयनल मलिक या किसी को भी हस्तांतरित कर दिया है, जैसा कि झूठा आरोप लगाया गया है।

23. अभिवचनों के अवलोकन से यह स्पष्ट है कि अपीलार्थियों का मामला यह था कि प्रत्यर्थी के पास छूट थी और वह अलग हो गया था। अपीलार्थियों के बिना एक जॉयनल मलिक को सूट की दुकान का कब्जा '

सहमति दें।

24. जहाँ तक प्रत्यर्थी का संबंध है, उसने केवल पैरा 9 में अपीलकर्ताओं के मामले को यह कहते हुए अस्वीकार कर दिया कि उसने किसी को भी सूट खरीदने नहीं दिया है, बहुत कम जॉयनल मलिक को, जैसा कि अपीलकर्ताओं द्वारा दावा किया गया है।

25. प्रत्यर्थी ने खुद को गवाह संख्या 1 के रूप में जांचा और

जॉयनल मलिक ने गवाह संख्या 2 के रूप में जाँच की।

26. जाँच-इन-चीफ में, प्रतिवादी ने अपना रुख बदल दिया और कहा कि उसने सूट की खरीदारी जॉयनल मलिक को नहीं करने दी है, लेकिन वह अपनी स्थिति में है। रोजगार। उन्होंने यह कहाः

" यह तथ्य नहीं है कि मैं दुकान के कमरे को एक सूट में बदल देता हूं।

जैनल मलिक। जैनल मलिक मेरी नौकरी में है। "

27. उत्तरदाता ने अपनी प्रतिपरीक्षा में फिर से अपना रुख बदल दिया और उससे पूछे गए एक विशिष्ट प्रश्न के उत्तर में कहा कि क्या

उसने अपने सिलाई व्यवसाय में किसी भी व्यक्ति को काम पर रखा है और "नहीं" कहा है। यह था। उनका जवाबः

" नहीं। सिलाई व्यवसाय में मेरा कोई कर्मचारी नहीं है लेकिन

काम अनुबंध के आधार पर किया जाता है।

28. उत्तरदाता ने तब एक अन्य प्रश्न के उत्तर में उससे पूछा कि उसके सिलाई में अनुबंध के आधार पर कितने लोग आपके लिए काम करते हैं।

उनका जवाब था-चार व्यक्ति और चार में से जॉयनल मलिक और जहांगीर मलिक उनके कर्मचारी थे। उन्होंने यह कहाः

व्यक्ति वहाँ दो अन्य व्यक्ति हैं जो देखभाल करते हैं मेरी अनुपस्थिति में व्यवसाय। वे हैं जैनल मलिक और

जहाँगीर मलिक स्वयंसेवक हैं। ये दो लोग मेरे हैं।

कर्मचारी "।

29. इसके बाद प्रत्यर्थी से एक और सवाल पूछा गया। , क्या उसने घोषणा प्रस्तुत करते समय अपने किसी कर्मचारी के नाम का खुलासा किया था?

दुकानें और प्रतिष्ठान अधिनियम के तहत उनका जवाब "नहीं" था। उन्होंने यह कहाः

" मैं सिलाई की दुकान का मालिक हूँ। स्वयंसेवकों-लगभग 10/12 दिन पहले ताजा घोषणा प्रस्तुत की गई है। उस घोषणा में मैंने यह घोषणा नहीं की है कि ये दो व्यक्ति जैनल और जहाँगीर मेरे कर्मचारी हैं।

30. इसके बाद प्रतिवादी से अंतिम सवाल पूछा गया कि क्या जॉयनल मलिक सूट की दुकान में व्यापार कर रहा है। इस पर उनका जवाब था - कि जॉयनल मलिक उसका बिजनेस पार्टनर है। उन्होंने यह कहाः

" मैंने निगम से व्यापार लाइसेंस प्राप्त किया जैनल को दिखाने वाली दुकान में किए गए व्यवसाय के लिए कलकत्ता

मलिक और जहाँगीर मलिक मेरे भागीदारों के रूप में व्यवसाय। यह तथ्य नहीं है कि जैनल और जहाँगीर नहीं हैं।

मेरे कर्मचारी। " फ्लोरा एलियास नाहम बनाम। इद्रिस अली लस्कर [अभय मनोहर सप्रे, जे।]

31. जॉयनल मलिक ने तब अपने साक्ष्य में कहा कि वह पिछले 7/8 वर्षों से प्रतिवादी का कर्मचारी है और जो भी प्रतिवादी हो

34. हमारी सुविचारित राय में, पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत अभिवचनों और साक्ष्य की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, उप के आधार धारा 13 (ए) आई. बी. आई. डी. के तहत जैसा विचार किया गया है, किराया दिया जाता है। यह हम निम्नलिखित कारणों से कहते हैं।

35. सबसे पहले, हम पाते हैं कि प्रत्यर्थी (किरायेदार), शुरुआत से ही, किराए पर देने के सवाल पर असंगत रुख अपना रहा था।

36. शुरुआत में, उन्होंने इस बात से इनकार किया कि किसी को भी सूट खरीदने दें।

38. हमारी राय में, प्रत्यर्थी का विरोधाभासी रुख और वह भी बिना किसी सबूत के स्पष्ट रूप से एक निष्कर्ष की ओर ले जाता है कि प्रत्यर्थी स्पष्ट शब्दों में यह साबित करने में असमर्थ था कि जॉयनल मलिक सूट की दुकान में किस क्षमता पर बैठे थे-चाहे वह एक "कर्मचारी" के रूप में हो या "व्यावसायिक भागीदार" के रूप में या किसी अन्य क्षमता में।

39. ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी इस बारे में निश्चित नहीं था कि अधीनता के अनुरोध को पूरा करने के लिए उसे क्या रुख अपनाना चाहिए। इसलिए वह चला गया। एक के बाद एक अपना रुख बदलते रहे और दोनों में से कोई भी साबित नहीं कर सके।

40. हमारे विचार में, चूंकि प्रतिवादी ने सूट की दुकान में जॉयनल मलिक की उपस्थिति को स्वीकार किया था, इसलिए यह साबित करने का बोझ उस पर था कि प्रकृति और वह क्षमता जिसमें वह सूट की दुकान में बैठते थे।

41. दूसरे शब्दों में, यदि जॉयनल मलिक प्रत्यर्थी थे

कर्मचारी तब, हमारे विचार में, उसे एक घोषणा पत्र भरकर इसे साबित करना चाहिए था, जिसे उसने दुकानों और प्रतिष्ठान अधिनियम के तहत अधिकारियों को प्रस्तुत किया था। लेकिन ऐसा नहीं किया गया। बल्कि उन्होंने स्वीकार किया कि उन्होंने घोषणा पत्र में जॉयनल मलिक के नाम का खुलासा नहीं किया था। इसके अलावा, प्रत्यर्थी भुगतान वाउचर, या कोई अन्य प्रासंगिक साक्ष्य दाखिल करके इस तथ्य को साबित कर सकता था, यह दिखाने के लिए कि जॉयनल मलिक उसका कर्मचारी था और वह केवल उसी क्षमता में सूट की दुकान में बैठता था। यह था, हालांकि, नहीं किया गया।

42. दूसरा, यदि जॉयनल मलिक सिलाई व्यवसाय में प्रतिवादी का भागीदार होता तो प्रतिवादी साझेदारी विलेख की एक प्रति दाखिल करके इस तथ्य को साबित कर सकता था। हालांकि, वह फिर से उत्पादन करने में विफल रहे

साझेदारी विलेख की प्रति। इस तरह वह इस तथ्य को भी साबित करने में विफल रहे।

43. अब जहाँ तक अपीलार्थियों का संबंध है, वे ऐसा प्रतीत होते हैं कि

पैरा 4 में आवश्यक तथ्यों का अनुरोध करके और फिर इसे साक्ष्य द्वारा साबित करके अपने प्रारंभिक बोझ का निर्वहन किया है कि सबसे पहले, उन्होंने प्रतिवादी को सूट की दुकान दी और दूसरी बात, प्रतिवादी ने जोयनल मलिक को सूट की दुकान करने दी है, जो उनके बिना इसके अनन्य कब्जे में था।

44. किराए पर देने के मामले में, यदि किरायेदार यह साबित करने में सक्षम है कि वह किरायेदार के परिसर पर अनन्य अधिकार बनाए रखना जारी रखता है। किरायेदार के परिसर में किसी तीसरे पक्ष को शामिल किए जाने के बावजूद, ऐसे किरायेदार के खिलाफ उप-किराए का कोई मामला नहीं बनता है।

45. दूसरे शब्दों में, उप-किरायेदार के मामले को साबित करने के लिए पाप यह है कि किरायेदार ने मकान मालिक की सहमति के बिना किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में किराएदार परिसर के कब्जे को या तो पूरा या आंशिक रूप से स्थानांतरित कर दिया है या/और विभाजित कर दिया है।

46. भारत सेल्स लिमिटेड बनाम भारत सेल्स लिमिटेड मामले में यह अदालत। जीवन बीमा

भारतीय निगम (1998) 3 एस. सी. सी. 1, फ्लोरा एलियास नाहम बनाम के मामले पर विचार करते हुए।

इद्रिस अली लस्कर [अभय मनोहर सप्रे, जे।]

एटिंग ने सब-लेट करने की अवधारणा और रिब्यूट्स क्या हैं, इसे संक्षेप में समझाया।

47. न्यायमूर्ति सगीर अहमद ने दो न्यायाधीशों की पीठ की ओर से बोलते हुए कहा कि

देरः

" 4. उप-किरायेदारी या उप-पट्टा तब अस्तित्व में आता है जब किरायेदार किरायेदार का कब्जा छोड़ देता है।

आवास, पूरी तरह से या आंशिक रूप से, और किसी अन्य व्यक्ति को रखता है

उसके अनन्य अधिकार में। यह व्यवस्था आती है

किसी ऐसे व्यक्ति के पास गुप्त रूप से अधिकार जो पूरी तरह से एक व्यक्ति है मकान मालिक के लिए अजनबी, इस अर्थ में कि मकान मालिक के पास था

उस व्यक्ति को परिसर नहीं दिया गया था और न ही उसने उस पर कब्जा करने की अनुमति दी थी या सहमति दी थी।

नष्ट की गई संपत्ति। यह किरायेदार के बजाय उस व्यक्ति का वास्तविक, भौतिक और अनन्य अधिकार है, जो अंततः मकान मालिक को बताता है कि जिस किरायेदार को संपत्ति दी गई थी, उसने किसी अन्य व्यक्ति को उस संपत्ति के कब्जे में डाल दिया है। ऐसी स्थिति में मकान मालिक के लिए, प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा, किरायेदार के बीच अनुबंध या समझौते या समझ को साबित करना मुश्किल होगा।

और उप-किरायेदार। मकान मालिक के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा यह साबित करना भी मुश्किल होगा कि जिस व्यक्ति को संपत्ति अवैतनिक थी, उसने किरायेदार को मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान किया था। किराए का भुगतान, निस्संदेह, पट्टे या उप-पट्टे का एक आवश्यक तत्व है। हो सकता है कि इसका भुगतान नकद या किसी अन्य रूप में किया गया हो या हो सकता है कि इसका भुगतान किया गया हो या भुगतान करने का वादा किया गया हो। हो सकता है कि इसका भुगतान एकमुश्त अग्रिम रूप से किया गया हो, जिसमें उस अवधि को शामिल किया गया हो जिसके लिए परिसर किराए पर दिया गया हो या उप-किराए पर दिया गया हो या हो सकता है कि ऐसा किया गया हो।

किराया या मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान गुप्त रूप से किया गया हो सकता है, कानून में इस तरह के भुगतान को सकारात्मक साक्ष्य द्वारा साबित करने की आवश्यकता नहीं है और अदालत है मुकदमे में साबित मामले के तथ्यों पर अपना स्वयं का निष्कर्ष निकालने की अनुमति दी गई, जिसमें अनन्य की डिलीवरी भी शामिल है

यह अनुमान लगाने के लिए कि परिसर उप-किराए पर थे। "[2018] 1 एस. सी. आर.

48. हमारी सुविचारित राय में, कानून का उपरोक्त सिद्धांत प्रतिवादी के खिलाफ उसके विरोधाभासी रुख और सूट की दुकान में जॉयनल मलिक की उपस्थिति को स्वीकार करने के कारण पूरी तरह से लागू होता है, लेकिन सूट की दुकान में उसकी प्रकृति और क्षमता को ठीक से साबित करने में सक्षम नहीं था।

49. पूर्वगामी चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हमने एक राय बनाई है कि अपीलार्थी प्रत्यर्थी के खिलाफ उप-भत्ते के मामले को साबित करने में सक्षम थे।

50. इस प्रकार हम उच्च न्यायालय द्वारा किए गए तर्क और निष्कर्ष से सहमत नहीं हो सकते हैं और इसके बजाय इस पर सहमत होना पसंद करते हैं -

विचारण न्यायालय का निष्कर्ष जहाँ तक वह उप-पट्टा देने के आधार से संबंधित है। इसे ध्यान में रखते हुए, वाद की दुकान में प्रतिवादी द्वारा अनधिकृत निर्माण करने से संबंधित अन्य आधार की जांच करना आवश्यक नहीं है।

51. परिणामस्वरूप, अपील सफल हो जाती है और इसकी अनुमति दी जाती है। विवादित फैसले को दरकिनार कर दिया जाता है और निचली अदालत के फैसले को बहाल कर दिया जाता है।

52. हालाँकि, प्रत्यर्थी को सूट की दुकान खाली करने के लिए तीन महीने का समय दिया जाता है, बशर्ते कि प्रत्यर्थी इस अदालत में एक सामान्य वचन पत्र दाखिल करे कि वह एक महीने के भीतर सहमत दर के अनुसार तारीख तक किराए का पूरा बकाया जमा कर देगा और छुट्टी की तारीख तक तीन महीने की अवधि के लिए अपने लाभ को भी अग्रिम रूप से जमा कर देगा।

सहमत दर पर और 30.04.2018 पर या उससे पहले सूट की दुकान खाली कर देंगे।

अपील की अनुमति दी गई।

निधि जैन