ए.

एम/एस शुद्ध निवेश

बनाम

मैसर्स यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी एंड ओआरएस। (2022 की सिविल अपील संख्या 1609)

बी.

23 फरवरी, 2022

[वाइन सरन और अनिरुद्ध बोस**,** जे**.** जे**.]**

भारत का संविधानःArt.227-उच्च न्यायालय द्वारा पर्यवेक्षी नियंत्रण-यू/एस द्वारा दायर बेदखली याचिका।14 दिल्ली किराया नियंत्रण, 1958 के इस आधार पर कि किरायेदार परिसर को मकान मालिक की सहमति के बिना तीन चिकित्सा व्यवसायियों को किराए पर दिया गया था-किराया नियंत्रक ने याचिका खारिज कर दी-अपीलीय न्यायाधिकरण ने किराया नियंत्रक के फैसले को उलट दिया और बेदखली का आदेश दिया-किरायेदारों ने उच्च न्यायालय के समक्ष Art.227 के प्रावधानों को लागू किया-उच्च न्यायालय ने अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित बेदखली के आदेश को खारिज कर दिया-अपील पर, कहा गयाःअपीलीय न्यायाधिकरण अपास्त करना के आदेश को बाधित करने में उच्च न्यायालय का निर्णय किसी भी प्रकार की विकृति से ग्रस्त था या नहीं-उच्च न्यायालय की अनुच्छेद 227 के तहत क्षेत्राधिकार की प्रकृति प्रतिबंधात्मक है-इस बारे में तीन स्थितियां हैं कि जब तथ्यों या कानून के प्रश्नों पर कोई निष्कर्ष विकृत होगा (ए) भौतिक साक्ष्य पर विचार न करने के कारण त्रुटिपूर्ण होगा, या (बी) निष्कर्ष जो साक्ष्य के विपरीत हैं, या (सी) उन निष्कर्षों के आधार पर जो कानून में अस्वीकार्य हैं-पर्यवेक्षी न्यायालय द्वारा इस सीमा का उल्लंघन किया गया था-उच्च न्यायालय ने तथ्य खोजने वाले मंच से असहमत होने के लिए तथ्यात्मक क्षेत्र में गहराई से कदम उठाया था-इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि तीन चिकित्सक प्रश्नगत परिसर के हिस्से पर कब्जा कर रहे थे -एस. 14 (1) (बी)।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

280 ए.

281

मेसर्स पुरी इन्वेस्टमेंट्स बनाम.

मैसर्स यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी एंड ओआरएस।

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1.** उच्च न्यायालय ने अपील के तहत फैसले में भारत के संविधान के अनुच्छेद **227** के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए अंतिम तथ्य-खोज मंच से असहमत होने के लिए तथ्यात्मक क्षेत्र में गहराई से चला गया था।इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि तीनों चिकित्सक विचाराधीन परिसर के एक हिस्से पर कब्जा कर रहे थे।ऐसी परिस्थितियों में, प्रत्यर्थियों पर यह स्थापित करने की जिम्मेदारी थी कि वे अधीनता या असाइनमेंट या कब्जे के साथ अलग होने की याचिका को पीछे हटाने के लिए उक्त परिसर पर नियंत्रण की डिग्री बनाए रख रहे थे।भारत सेल्स लिमिटेड के मामले में इस न्यायालय के फैसले के पारित होने से यह स्पष्ट होता है कि यह प्रदर्शित करना भी प्रत्यर्थियों का दायित्व था कि कोई मौद्रिक विचार नहीं था जिसके आधार पर चिकित्सा व्यवसायियों को विषय परिसर से काम करने की अनुमति दी गई थी।हालांकि, यह एक रसायनज्ञ की दुकान थी, सबूतों से पता चलता है कि जिस परिसर में तीन चिकित्सक काम कर रहे थे, उसके हिस्से में अलग-अलग केबिन थे और अलग-अलग टेलीफोन कनेक्शन थे।ये वे कारक हैं जिनके आधार पर अपीलीय न्यायाधिकरण प्रत्यर्थियों के खिलाफ अपने निष्कर्ष पर पहुंचा।**[**पैरा **12] [289-**डी-एफ**]2.** अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश में कोई विकृति नहीं थी जिसके आधार पर उच्च न्यायालय हस्तक्षेप कर सकता था।उच्च न्यायालय ने भारत के संविधान के अनुच्छेद **227** के तहत आवेदन पर निर्णय लेने में एक पर्यवेक्षी न्यायालय के रूप में नहीं, बल्कि एक अपीलीय निकाय के चश्मे से न्यायाधिकरण के आदेश की वैधता का परीक्षण किया।यह अस्वीकार्य है।उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि अपीलीय मंच का निर्णय विकृत था और जिस तरीके से इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचा गया था, स्वयं ही विकृत था।**[**पैरा **13] [291-**ई-एफ**]**

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

राम मूर्ति देवी बनाम पुष्पा देवी और अन्य। **(2017) 15** एससीसी **230:[2017] 7** एस**.** सी**.** आर**. 872;** फ्लोरा एलियास नाहौम और ओरस।

बनाम इदरीश अली लस्कर (2018) 2 एससीसी 485:[2018]

जी.

1 एस**.** सी**.** आर**. 272;** भारत सेल्स लिमिटेड बनाम**.**जीवन बीमा

भारतीय निगम (1998) 3 एससीसी 1:[1998] 1 एस. सी. आर. 711-निर्भर।

एच.

ए.

सेलिना कोएल्हो परेरा **(**सुश्री**)** और ओआरएस बनामउल्हास महाबलेश्वर खोलकर और अन्य। **(2010) 1** एससीसी **217:[2009] 15** एससीआर **558;** श्रीमती**.** राजबीर कौर और अन्र बनामएस**.**

चोकसिरी एंड कंपनी (1989) 1 एस. सी. सी. 19:[1988] 2 पूरक।

एससीआर **310;** चिमाजीराव कान्होजीराव शिर्के और अन्र बनामओरिएंटल फायर एंड जनरल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड **(2000) 6**

बी.

एससीसी 622:[2000] 1 पूरक।एस. सी. आर. 696; दीपक बनर्जी बनाम लीलाबती चक्रवर्ती (1987) 4 एस. सी. सी. 161:[1987] 3

एस**.** सी**.** आर**. 680;** जगन नाथ बनाम चंदर भान और अन्य। **(1988)**

3 एससीसी 57:[1988] 1 पूरक।एस. सी. आर. 325; शालीमार तार

प्रोडक्ट्स लिमिटेड वी**.**एच**.** सी**.** शर्मा और अन्य। **(1988) 1** एससीसी **70**

:[1988] 1 एस**.** सी**.** आर**. 1023-**संदर्भित।संदर्भित निर्णय

सी.

[2018] 1 एससीआर **272**

पर भरोसा किया गया **|**

पैरा **7 [2009] 15** एस**.** सी**.** आर**. 558** पैरा **7 [1998] 1** एस**.** सी**.** आर**. 711** को संदर्भित करता है

डी.

पर भरोसा किया गया |

पैरा **7 [1988] 2** पूरक।एस**.** सी**.** आर**. 310** पैरा **7 [2000] 1** सप्लीमेंट को संदर्भित करता है।एस**.** सी**.** आर**. 696** पैरा **7 [1987] 3** एस**.** सी**.** आर**. 680** पैरा **7 [1988] 1** सप्लीमेंट को संदर्भित करता है।पैरा **7 [1988] 1** एस**.** सी**.** आर**. 1023** को संदर्भित एस**.** सी**.** आर**. 325** पैरा **7 [2017] 7** एस**.** सी**.** आर**. 872** पर निर्भर था

ई.

पैरा **7**

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2022 की सिविल अपील संख्या 1609।

एफ.

2009 के सीएम (एम) संख्या 292 में नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के दिनांक 14.11.2018 के निर्णय और आदेश से।

ध्रुव मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता, जीवेश नागरथ, गगन गुप्ता, रजत नवेत, अधिवक्तागण अपीलार्थी के लिए।

जी.

हेतू अरोड़ा सेठी, उत्तरदाताओं के लिए अधिवक्ता।

एच.

283

मेसर्स पुरी इन्वेस्टमेंट्स बनाम.

मैसर्स यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी एंड ओआरएस।

ए.

न्यायालय का निम्नलिखित निर्णय पारित किया गया थाः

न्याय

छुट्टी दे दी गई।

2. अपीलार्थी , मकान मालिक के रूप में, दिल्ली के मध्य भाग में कनॉट प्लेस में स्थित एक दुकान के कमरे के कब्जे की वसूली के लिए दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) की धारा 14 के तहत शुरू की गई बेदखली कार्यवाही में मूल आवेदक है।बेदखली की कार्यवाही वर्ष 1974 में शुरू की गई थी।हम अब से दुकान के कमरे को "विषय-परिसर" के रूप में संदर्भित करेंगे।किराया नियंत्रक, दिल्ली के समक्ष शुरू की गई उस कार्यवाही में, कुल मिलाकर तीन व्यक्तियों और तीन फर्मों को मूल रूप से प्रतिवादी के रूप में शामिल किया गया था।हालाँकि, इस अपील में केवल तीन उत्तरदाताओं को शामिल किया गया है, जिनमें यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी फर्म और दो व्यक्ति-आशु मोहन गुप्ता और शशि गुप्ता शामिल हैं।उन्हें प्रतिस्पर्धी उत्तरदाताओं के रूप में वर्णित किया गया है।हालाँकि, उस हिसाब से हमारे सामने कोई विवाद नहीं उठाया गया है।अपीलार्थी निश्चित रूप से विषय-परिसर का मकान मालिक है।यह वर्ष 1936 में पहले प्रत्यर्थी के तत्कालीन मालिक (मृत होने के बाद से) को किराए पर दिया गया था।अपीलार्थी वर्ष 1958 में इसके पूर्व मालिक से विषय-परिसर खरीदने पर इसका मकान मालिक बन गया।जिस मुख्य आधार पर बेदखली के लिए कहा गया था, वह मकान मालिक की सहमति के बिना उप-पट्टा देना था।

बी.

सी.

डी.

ई.

3. उत्तरदाता विषय-परिसर से एक खुदरा दुकान चलाते हैं और समय के भौतिक बिंदु पर, उत्तरदाता वहाँ से एक रसायनज्ञ की दुकान चला रहे थे।मकान मालिक के आरोपों का सार यह था कि प्रतिवादियों ने परिसर के कुछ हिस्सों को तीन चिकित्सकों (एक दंत चिकित्सक सहित) और दो अन्य फर्मों को किराए पर दिया था।उन्हें प्रत्यर्थी एन. ओ. एस. के रूप में शामिल किया गया था। बेदखली आवेदन में 2,3,4,5 और 6।5 जून, 1997 को पारित एक आदेश द्वारा, अतिरिक्त किराया नियंत्रक, दिल्ली ने याचिका को यह कहते हुए खारिज कर दिया कि अपीलार्थी यह दिखाने में विफल रहा है कि प्रत्यर्थियों की श्रेणी में शामिल व्यक्तियों/संस्थाओं के पक्ष में किरायेदार परिसर के कब्जे के साथ कोई उप-पट्टा, असाइनमेंट या विभाजन था।जहाँ तक प्रत्यर्थी नं।5 (यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी) चिंतित है, निष्कर्ष यह था कि यह केवल प्रत्यर्थी किरायेदार की इकाई थी।बेदखली याचिका में छठे प्रत्यर्थी के संबंध में, किराया नियंत्रक ने अभिनिर्धारित किया कि विषय-परिसर के किसी भी हिस्से के कब्जे के साथ कोई उप-पट्टा, असाइनमेंट या विभाजन नहीं।प्रत्यर्थी नं. 6 को किरायेदार के बाहर एक सार्वजनिक बरामदे में पाया गया

एफ.

जी.

एच.

284

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 9 एस सी आर।

ए.

परिसर।बेदखली के लिए अपीलार्थी की याचिका कुछ अन्य आधारों पर भी आधारित थी, लेकिन उन आधारों को भी किराया नियंत्रक के समक्ष स्थापित नहीं किया जा सका।यह उक्त मंच द्वारा आयोजित किया गया था कि प्रत्यर्थी एन. ओ. एस. 2 से 4 विषय-परिसर के अनन्य अधिकार में नहीं थे।4. हालाँकि, अपीलीय न्यायाधिकरण ने पहली बार के प्राधिकरण के निर्णय को उलट दिया, और उप-पट्टा देने के आधार पर बेदखली का आदेश पारित किया।न्यायाधिकरण ने अपीलार्थी के मामले का परीक्षण तीन चिकित्सा व्यवसायियों को उप-किराए पर देने से संबंधित आरोपों के आधार पर किया।न्यायाधिकरण ने अपीलार्थी के इस रुख को स्वीकार कर लिया कि मामले के तथ्यों ने प्रत्यर्थी एन. ओ. एस. के पक्ष में विषय-परिसर के उप-अधिकार का खुलासा किया। 2 (डॉ प्रदीप जयना), 3 (डॉ. एस. एस. पंत) और 4 (श्री के. एन. मेहता)।हम अपील के तहत फैसले से पाते हैं कि मकान मालिक ने प्रत्यर्थी एन. ओ. एस. के कारण याचिका पर जोर दिया था। 2, 3 और 4 को मकान मालिक द्वारा लिखित सहमति के बिना उप-किरायेदार के रूप में शामिल किया गया है।5. इस प्रकार, प्रत्यर्थियों ने न्यायाधिकरण के आदेश को स्वीकार करते हुए दिल्ली उच्च न्यायालय के समक्ष भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के प्रावधानों को लागू किया।प्रतिवादी उस कार्यवाही में सफल रहे।उच्च न्यायालय ने 14 नवंबर, 2018 को दिए गए अपने फैसले में अन्य बातों के साथ-साथ भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत आवेदन को स्वीकार करते हुए कहाः-

बी.

सी.

डी.

“51. ए. आर. सी. टी. का प्रमुख निष्कर्ष यह है कि आर-2 से आर-4 तक की अवधि के दौरान स्थान का उपयोगकर्ता अपने-अपने क्लिनिक में था।

ई.

यह बताता है कि उनका "अनन्य कब्जे" में होना समर्थित नहीं है

किसी भी साक्ष्य के आधार पर, यह अनुमानों पर आधारित एक निष्कर्ष है।जैसा कि पहले देखा गया था, ए. आर. सी. के समक्ष कार्यवाही में, मकान मालिक ने अपने मामले को मुख्य रूप से अपने प्रबंध भागीदार (एडब्ल्यू-3) के साक्ष्य पर रखा था, जो ऐसी सामग्री पेश करने में विफल

रहा था, जिससे पता चल सकता था कि किरायेदार को बाहर करने के लिए किसी तीसरे पक्ष के कब्जे में था।इसके विपरीत, मकान मालिक का साक्ष्य, वास्तव में किरायेदार के रूप में, स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि किरायेदार हमेशा किराएदार परिसर के पूर्ण नियंत्रण और कब्जे-भौतिक और कानूनी-में रहा है।दूसरों की उपस्थिति अस्थायी थी, दिन के कुछ घंटों के लिए जब किरायेदार भी मौजूद होता था, और स्पष्ट रूप से अनुमत उपयोग के लिए, यह समाप्त हो गया था, ऐसे व्यक्तियों ने किरायेदार द्वारा ऐसा करने के लिए बुलाए जाने पर अपने दम पर परिसर छोड़ दिया था।

एफ.

जी.

52. ए. आर. सी. टी. द्वारा लिया गया दृष्टिकोण स्पष्ट रूप से गलत था, यह उन निष्कर्षों पर आधारित था जो इस साक्ष्य के विपरीत हैं कि ए.

एच.

285

मेसर्स पुरी इन्वेस्टमेंट्स बनाम.

मैसर्स यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी एंड ओआरएस।

प्रस्तुत किया गया, और ऐसे निष्कर्ष निकालकर जो कानून में अनुमेय नहीं थे, अपीलीय शक्ति का अनुचित तरीके से उपयोग किया गया था ताकि ऐसा करने का कोई उचित कारण न हो और एक व्यक्तिपरक संतुष्टि को दूसरे के साथ प्रतिस्थापित किया जा सके।

53. नतीजतन, याचिका की अनुमति दी जाती है।अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण के दिनांकित 29.08.2007 के विवादित फैसले को अपास्त करना दिया गया है।अतिरिक्त किराया नियंत्रक का दिनांकित 05.06.1997 निर्णय बहाल और पुनर्जीवित किया गया है। परिणामस्वरूप, प्रत्यर्थी का बेदखली का मामला खारिज हो जाता है।"

बी.

6. उच्च न्यायालय के इस फैसले के खिलाफ हमारे समक्ष अपील की जा रही है।अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री जीवेश नागरथ के साथ उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री ध्रुव मेहता का मुख्य तर्क यह रहा है कि अंतिम तथ्य-खोज मंच (अपीलीय स्तर पर) से पहले उप-लेखन साबित हो गया था और अपीलीय मंच ने तथ्यों पर निष्कर्ष दिए थे।ऐसी परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय को अपने पर्यवेक्षी अधिकार क्षेत्र में अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश को बाधित नहीं करना चाहिए था।

सी.

डी.

7. हमारे सामने जिस कानूनी मुद्दे पर बहस की गई है, वह यह है कि क्या तीन चिकित्सा व्यवसायियों को शामिल करने में उत्तरदाताओं का कार्य उप-नियुक्ति का गठन करता है या नहीं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि इस बिंदु का निर्धारण तथ्य-खोज मंच के समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर किया जाना चाहिए।इस अपील में शामिल विवाद किसी भी जटिल कानूनी प्रश्न को जन्म नहीं देता है।इस प्रकार, भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत हमारी अधिकारिता का प्रयोग करते हुए, हमारे हस्तक्षेप का दायरा इस मुद्दे तक सीमित होगा कि क्या अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित बेदखली के आदेश को बाधित करने में उच्च न्यायालय का निर्णय किसी भी प्रकार की विकृति से ग्रस्त है या नहीं।अपीलार्थी की ओर से हमारे समक्ष यह आग्रह किया गया है कि उच्च न्यायालय को इस मामले में हस्तक्षेप नहीं करना चाहिए था क्योंकि अपीलीय न्यायाधिकरण का आदेश साक्ष्य की सराहना पर आधारित था और इसमें विकृति का कोई दाग नहीं था जो भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत हस्तक्षेप की गारंटी देता। पक्षों की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता ने हमारे सामने कई अधिकारियों पर भरोसा किया है।ये अधिकारी मुख्य रूप से उन व्यक्तियों की किराए की संपत्ति में व्यवसाय की प्रकृति और दायरे से निपटते हैं जो किरायेदार नहीं हैं, लेकिन बाद वाले द्वारा शामिल किए गए हैं जो उप-पट्टा देने की शरारत को आकर्षित करेंगे।ये अधिकारी प्रत्येक मामले के तथ्यों के आधार पर किरायेदार द्वारा व्यक्तियों को शामिल करने के विशिष्ट उदाहरणों से संबंधित हैं।अपीलार्थी ने निम्नलिखित मामलों का हवाला दिया हैः-

ई.

एफ.

जी.

एच.

ए.

(i) फ्लोरा एलियास नाहौम और ओआरएस।इदरीश अली लस्कर

[(2018) 2 एस. सी. सी. 485]

((ii) सेलिना कोएल्हो परेरा **(**सुश्री**)** और अन्य बनाम।उल्हास महाबलेश्वर खोलकर और अन्य। **[(2010) 1** एससीसी **217]**

(iii) भारत सेल्स लिमिटेड **v.**जीवन बीमा निगम

बी.

भारत **[(1998) 3** एससीसी **1]**

((iv) श्रीमती**.** राजबीर कौर और अन्र बनामएस चोकसिरी एंड कंपनी।

[(1989) 1 एस. सी. सी. 19]

(v) चिमाजीराव कान्होजीराव शिर्के और अन्र बनामओरिएंटल फायर एंड जनरल इंश्योरेंस कंपनी लिमिटेड **[(2000) 6** एससीसी **622]**।

सी.

दूसरी ओर, उत्तरदाताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राणा मुखर्जी ने फ्लोरा एलियास नाहौम (ऊपर) के मामले सहित निम्नलिखित अधिकारियों का हवाला दिया है।ये मामले इस प्रकार हैंः-

(i) दीपक बनर्जी बनाम लीलाबती चक्रवर्ती **[(1987) 4** एससीसी

डी.

161]

((ii) जगन नाथ बनाम चंदर भान और अन्य। **[(1988) 3** एससीसी

57]

(iii) शालीमार तार प्रोडक्ट्स लिमिटेड **v.**एच**.** सी**.** शर्मा और अन्य।

[(1988) 1 एससीसी 70]

ई.

((iv) राम मूर्ति देवी बनाम पुष्पा देवी और अन्य। **[(2017) 15**

एससीसी 230]।

हमारे विचार में, इस निर्णय में हम जिस प्रश्न को संबोधित कर रहे हैं, उस पर इन प्राधिकरणों से जो मार्गदर्शक सिद्धांत सामने आते हैं, उन्हें निम्नलिखित तीन निर्णयों से अपनाया जा सकता हैः-

एफ.

(i) राम मूर्ति देवी **(**ऊपर**) (ii)** फ्लोरा एलियास नाहौम **(**ऊपर**) (iii)** भारत सेल्स लिमिटेड **(**ऊपर**)**

जी.

8. राम मूर्ति देवी (उपरोक्त) के मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया हैः- “ 21.1.किरायेदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक द्वारा दायर मुकदमे में मकान मालिक को प्रमुख साक्ष्य के माध्यम से यह साबित करना होगा किः

एच.

287

मेसर्स पुरी इन्वेस्टमेंट्स बनाम.

मैसर्स यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी एंड ओआरएस।

ए.

(क) किसी तीसरे पक्ष को किराए की संपत्ति के पूरे या कुछ हिस्से पर अनन्य कब्जे में पाया गया।

(ख) उसके अधिकार का विभाजन मौद्रिक विचार के लिए था।21.2.उप-पट्टा साबित करने की जिम्मेदारी मकान मालिक पर है और यदि उसने किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में पूरी तरह या आंशिक रूप से अधिकार का विभाजन स्थापित किया है, तो व्याख्या करने की जिम्मेदारी किरायेदार पर स्थानांतरित हो जाएगी।" फ्लोरा एलियास नाहौम (ऊपर) के मामले में उप-लेटिंग स्थापित करने के लिए बोझ के सवाल पर चर्चा की गई है और यह देखा गया हैः- "36. हमारे विचार में, चूंकि प्रत्यर्थी ने वादगत दुकान में जॉयनल मलिक की उपस्थिति को स्वीकार किया था, इसलिए उसकी प्रकृति और वादगत दुकान में बैठने की क्षमता को साबित करने का बोझ उस पर था।" उस मामले में, किरायेदार द्वारा एक दुकान के कमरे में जॉयनल मलिक को शामिल करने के आरोप पर उप-पट्टा देने की याचिका दायर की गई थी।

बी.

सी.

9. किरायेदार द्वारा उस व्यक्ति से मौद्रिक प्रतिफल की प्राप्ति स्थापित करने की जिम्मेदारी के प्रश्न पर, जिसके प्रवेश से उप-पट्टा के आधार पर कार्रवाई का कारण बनता है, यह निम्नलिखित मामले में अभिनिर्धारित किया गया हैः

डी.

भारत सेल्स लिमिटेड (ऊपर):-

"4. उप-किरायेदारी या उप-किरायेदारी तब अस्तित्व में आती है जब किरायेदार किरायेदार के आवास का कब्जा पूरी तरह या आंशिक रूप से छोड़ देता है और किसी अन्य व्यक्ति को उसके अनन्य कब्जे में रखता है।यह व्यवस्था स्पष्ट रूप से किरायेदार और उस व्यक्ति के बीच एक आपसी समझौते या समझ के तहत आती है जिसे कब्जा इस तरह से दिया जाता है।इस प्रक्रिया में मकान मालिक को घटनास्थल से बाहर रखा जाता है।बल्कि, दृश्य को मकान मालिक की पीठ के पीछे अधिनियमित किया जाता है, जिसमें खुलेआम किए गए कार्यों को छिपाया जाता है और एक ऐसे व्यक्ति को गुप्त रूप से कब्जा हस्तांतरित किया जाता है जो मकान मालिक के लिए बिल्कुल अजनबी है, इस अर्थ में कि मकान मालिक ने उस व्यक्ति को परिसर नहीं दिया था और

न ही उसने नष्ट की गई संपत्ति पर कब्जा करने की अनुमति दी थी या सहमति दी थी।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 और उप-किरायेदार के बीच अनुबंध या समझौते या समझ को साबित करना मुश्किल होगा।मकान मालिक के लिए प्रत्यक्ष साक्ष्य द्वारा यह साबित करना भी मुश्किल होगा कि

ई.

एफ.

जी.

एच.

ए.

जिस व्यक्ति को संपत्ति उप-पट्टे पर दी गई थी, उसने किरायेदार को मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान किया था।किराए का भुगतान, निस्संदेह, पट्टे या उप-पट्टे का एक आवश्यक तत्व है।इसका भुगतान नकद या किसी प्रकार से किया जा सकता है या भुगतान किए गए व्यक्ति को भुगतान या वादा किया गया हो सकता है।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-पट्टा दिया गया हो या इसका भुगतान किया गया हो या समय-समय पर भुगतान करने का वादा किया गया हो।चूँकि किराया या मौद्रिक प्रतिफल का भुगतान गुप्त रूप से किया गया हो सकता है, इसलिए कानून में इस तरह के भुगतान को सकारात्मक साक्ष्य द्वारा साबित करने की आवश्यकता नहीं है और न्यायालय को मुकदमे में साबित हुए मामले के तथ्यों पर अपना निष्कर्ष निकालने की अनुमति है, जिसमें यह अनुमान लगाने के लिए कि परिसर उप-पट्टा था, विशेष कब्जे का वितरण भी शामिल है।"10. हमारे सामने मामले में, तीन डॉक्टरों द्वारा विषय-परिसर के एक हिस्से पर कब्जा स्वीकार किया जाता है।अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा जो तर्क दिया गया है वह यह है कि एक बार जब न्यायाधिकरण कानून के सिद्धांतों के आधार पर तथ्य पर एक निष्कर्ष पर पहुंच गया था, जो इस न्यायालय द्वारा प्रतिपादित किया गया है, और तीन प्राधिकरणों से उद्धृत उपरोक्त अंशों में परिलक्षित होता है, तो भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत उच्च न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप अनुचित था।उच्च न्यायालय के आदेश को बनाए रखने के लिए हमें मनाने के लिए, प्रत्यर्थियों की ओर से पेश विद्वान अधिवक्ता ने इस बात पर

जोर दिया है कि परिसर पर पूर्ण नियंत्रण कभी भी चिकित्सा व्यवसायियों को नहीं दिया गया था और विचाराधीन परिसर में प्रवेश और निकास प्रत्यर्थी (ओं)-किरायेदार के अनन्य नियंत्रण में रहा।यह किरायेदार का मुख्य बचाव है।हमने संबंधित वकील की दलीलों पर विचार किया है और तथ्य-खोज मंचों और उच्च न्यायालय के निर्णयों को भी देखा है।इस स्तर पर हम विवाद के तथ्यात्मक पहलुओं पर फिर से विचार नहीं कर सकते।न ही हम इसकी गुणवत्ता का आकलन करने के लिए साक्ष्य की फिर से सराहना कर सकते हैं, जिस पर दो तथ्य-खोज मंचों द्वारा विचार किया गया है।प्रथम दृष्टांत के मंच के दृष्टिकोण को अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा उलट दिया गया था।उच्च न्यायालय भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अधिकार क्षेत्र की प्रतिबंधात्मक प्रकृति से अवगत था।अपील के तहत निर्णय में, यह दर्ज किया गया है कि यह अपीलीय मंच के निर्णय को इस तरह से प्रस्तुत नहीं कर सकता है जैसे कि वह अपील में बैठा हो।इस तरह का अवलोकन किए जाने पर यह राय देने के लिए आगे बढ़ा कि यदि यह पाया जाता है कि अपीलीय मंच के निष्कर्ष विकृत थे तो यह निर्णय देना पर्यवेक्षी न्यायालय का कर्तव्य था।अपील के तहत निर्णय में तीन स्थितियों का वर्णन किया गया था कि तथ्यों या कानून के प्रश्नों पर निष्कर्ष कब विकृत होगा।ये हैंः- ए.

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

289

मेसर्स पुरी इन्वेस्टमेंट्स बनाम.

मैसर्स यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी एंड ओआरएस।

(i) भौतिक साक्ष्य पर विचार न करने के कारण त्रुटिपूर्ण, या

((ii) ऐसे निष्कर्ष होना जो साक्ष्य के विपरीत हों, या (iii) उन निष्कर्षों पर आधारित हों जो कानून में अस्वीकार्य हों।

11. हम तथ्य-खोज मंच के निर्णयों पर पर्यवेक्षी न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप के दायरे पर कानून के सिद्धांतों के उच्च न्यायालय के प्रतिपादन से सहमत हैं।लेकिन वैधानिक मंचों द्वारा तथ्य-खोज के

दो चरणों के निर्णयों को देखने के बाद, हमारा विचार है कि पर्यवेक्षी न्यायालय द्वारा इस सीमा का उल्लंघन किया गया था।यह पता लगाने के लिए कि क्या उपरोक्त तीन शर्तों में से किसी का उल्लंघन किया गया था, साक्ष्य की जांच करने के अपने अभ्यास में, पर्यवेक्षी न्यायालय द्वारा स्वयं साक्ष्य की पुनः सराहना की गई थी।

बी.

सी.

12. हमारी राय में, उच्च न्यायालय ने अपील के तहत फैसले में भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करते हुए अंतिम तथ्य-खोज मंच से असहमत होने के लिए तथ्यात्मक क्षेत्र में गहराई से चला गया था।इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि तीनों चिकित्सक विचाराधीन परिसर के एक हिस्से पर कब्जा कर रहे थे।ऐसी परिस्थितियों में, प्रत्यर्थियों पर यह स्थापित करने की जिम्मेदारी थी कि वे उप-पट्टा या असाइनमेंट या कब्जे के साथ विभाजन के अनुरोध को पीछे हटाने के लिए उक्त परिसर पर नियंत्रण की डिग्री बनाए रख रहे थे।उपरोक्त भारत सेल्स लिमिटेड (उपर्युक्त) के मामले में इस न्यायालय के निर्णय के पारित होने से यह स्पष्ट होता है कि यह प्रदर्शित करना भी प्रत्यर्थियों का दायित्व था कि कोई मौद्रिक विचार नहीं था जिसके आधार पर चिकित्सा व्यवसायियों को विषय परिसर से काम करने की अनुमति दी गई थी।हालांकि, यह एक केमिस्ट की दुकान थी, सबूतों से पता चलता है कि जिस परिसर में तीन चिकित्सक काम कर रहे थे, उसके हिस्से में अलग-अलग केबिन थे और अलग-अलग टेलीफोन कनेक्शन थे।ये वे कारक हैं जिनके आधार पर अपीलीय न्यायाधिकरण प्रत्यर्थियों के खिलाफ अपने निष्कर्ष पर पहुंचा।अपीलीय मंच ने पाया किः-

डी.

ई.

एफ.

“26. मैं देख सकता हूँ कि एक डॉक्टर का काम मूल रूप से परामर्श प्रदान करना है।उसे कोई सामान नहीं बेचना है।वह केवल रोगियों की जांच करने और उपचार लिखने और अपनी फीस लेने के लिए होता है।ऐसा करने के लिए, उसे केवल एक ऐसी जगह की आवश्यकता होती है जहाँ वह बैठ सकता है, ग्राहक आ सकता है, डॉक्टर के पास गोपनीयता हो सकती है और वह ग्राहक को एक पर्ची लिखने में सक्षम हो सकता है और यदि आवश्यक हो, तो दंत चिकित्सक के मामले में दंत कुर्सी पर या अन्य मामलों में बिस्तर पर उसकी जांच कर सकता है।

जी.

एच.

ए.

मरीज और कुछ नहीं।ये सभी सुविधाएँ सूट परिसर में आने वाले डॉक्टरों के लिए उपलब्ध कराई जा रही थीं और वह भी विशेष भाग में, यानी मेजेनाइन फर्श, किरायेदार द्वारा भी बिना किसी हस्तक्षेप के।केवल इसलिए कि डॉक्टरों को निर्धारित समय पर आना पड़ता था, वे अपना व्यवसाय केवल एक लाइसेंसधारी के रूप में नहीं करते थे, न कि एक उप-किरायेदार के रूप में, क्योंकि अब यह सामान्य ज्ञान और सामान्य ज्ञान की बात है कि कई इमारतों में एक सामान्य केंद्रीय द्वार होता है जहां एक गार्ड द्वारा एक ताला लगाया जाता है जो सुबह उसी को खोलता है और शाम को उसी को बंद कर देता है, जबकि इमारत के एक हिस्से पर कब्जा करने वाला प्रत्येक व्यक्ति अपने हिस्से का उपयोग करता है और जब उन्हें आने की आवश्यकता होती है और यह एक वकील के मामले में भी किया जा रहा है।वकील भी केवल कार्यालय के समय आता है और दिन में उसके कक्ष में रहने की उम्मीद नहीं की जाती है।हालाँकि, एक वकील के मामले में, उसे एक पुस्तकालय और अभिलेख बनाए रखने की आवश्यकता होती है और हो सकता है कि वह अपने पुस्तकालय का उपयोग कर रहा हो।लेकिन एक डॉक्टर के मामले में, उसे कोई ताला रखने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उसे जो करना है वह है आना, बैठना, परामर्श देना और जाना।इस प्रकार, जिस अवधि के लिए वह अपने क्लिनिक में है, उसके पास इसका विशेष अधिकार है।इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि उसका अभ्यास शुरू करने और उसे बंद करने से पहले, उसके द्वारा परिसर को बंद भी नहीं किया जाता है।यह किसी का मामला नहीं है कि जब तक डॉक्टरों को पॉलीक्लिनिक में अपनी प्रैक्टिस करने की अनुमति नहीं दी गई थी, तब तक उन्हें क्लीनिक खोलने के लिए निर्धारित घंटों के दौरान भी वापस जाने के लिए कहा गया था।केवल इसलिए कि पहला प्रत्यर्थी एक रसायनज्ञ होने के नाते भी अपनी दवाएं बेचने में लाभान्वित हो रहा था, एक किरायेदार को दंत चिकित्सक सहित कई डॉक्टरों को बैठने और अपनी परामर्श संस्था चलाने की अनुमति देने की अनुमति नहीं देगा, जिनका अन्यथा दवा की बिक्री से कोई लेना-देना नहीं हो सकता है और उन्हें उन दांतों को ठीक करने की आवश्यकता होती है जो पहले प्रत्यर्थी द्वारा नहीं बल्कि कहीं और तैयार किए जाते हैं या दांतों को साफ करके जो दंत चिकित्सक द्वारा प्रदान की जाने वाली प्रमुख सेवा है।इसके अलावा, एक दंत चिकित्सक को एक क्लिनिक में अपनी कुर्सी रखने की अनुमति देना जहां आने के घंटे सीमित हैं, डॉक्टर को केवल एक लाइसेंसधारी नहीं बना देगा।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

27. इस मोड़ पर, मैं देख सकता हूं कि लाइसेंसधारियों द्वारा संपत्ति का उपयोगकर्ता वे मामले हैं जहां परिवार के सदस्यों, एक पत्नी या एक बेटे को किरायेदार के साथ सूट संपत्ति के एक हिस्से का उपयोग करने की अनुमति दी गई है जो या तो पिता या पति या एक करीबी रिश्तेदार है जो यहां मामला नहीं है।

एच.

291

मेसर्स पुरी इन्वेस्टमेंट्स बनाम.

मैसर्स यंग फ्रेंड्स एंड कंपनी एंड ओआरएस।

ए.

28. वास्तव में, वह व्यवस्था जिसका पालन किरायेदार और डॉक्टर, अर्थात् उत्तरदाता एन. ओ. एस. के बीच किया जा रहा था। 2 से 4 तक, यह स्पष्ट करता है कि सूट परिसर का वह उपयोगकर्ता, जो भी मेजेनाइन फ्लोर का है, उस समय के लिए अनन्य था जब उन्हें अपनी प्रैक्टिस चलाने की अनुमति दी गई थी और वह किरायेदार और डॉक्टरों के बीच एक गुप्त व्यवस्था के तहत रहा होगा, जिसके लिए मकान मालिक की पहुंच नहीं हो सकती है और वह केवल यह अनुमान लगा सकता है कि उप-किरायेदार द्वारा किरायेदार के पक्ष में किसी प्रकार का विचार पारित किया गया होगा, जो एकमात्र कारण होना चाहिए कि पहले प्रत्यर्थी ने प्रत्यर्थी एन. ओ. एस. को सूट संपत्ति के हिस्से के उपयोगकर्ता की अनुमति क्यों दी। नियमित अंतराल पर 2 से 4 तक और उन्हें अपने आने के समय सहित पॉलीक्लिनिक के बाहर अपना नाम रखने की भी अनुमति दी।किरायेदार ने उन्हें सूट परिसर में अपने स्वयं के टेलीफोन लगाने की भी अनुमति दी ताकि ग्राहकों को इस संबंध में किरायेदार के किसी भी हस्तक्षेप के बिना डॉक्टर और रोगी के लिए सुविधाजनक समय पर परामर्श करने की सुविधा मिल सके।इस तरह की व्यवस्था को केवल लाइसेंस नहीं कहा जा सकता है और इसे एक छोटी अवधि के लिए विशेष अधिकार के रूप में माना जाना चाहिए और निश्चित रूप से दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14 (1) (बी) के तहत बेदखली के लिए एक आधार प्रदान करेगा। तदनुसार, विचारण न्यायालय ने कानून के इस उत्कृष्ट भेद की सराहना नहीं की है और इसलिए, परीक्षण न्यायालय द्वारा वापस किए गए निष्कर्ष भौतिक अनियमितता से ग्रस्त हैं और इस अपीलीय न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप का आह्वान करते हैं।"

बी.

सी.

डी.

ई.

13. अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेश में कोई विकृति नहीं थी जिसके आधार पर उच्च न्यायालय हस्तक्षेप कर सकता था।हमारे विचार में, उच्च न्यायालय ने भारत के संविधान के अनुच्छेद 227 के तहत आवेदन पर निर्णय लेने में एक पर्यवेक्षी न्यायालय के रूप में नहीं, बल्कि एक अपीलीय निकाय के चश्मे से न्यायाधिकरण के आदेश की वैधता का परीक्षण किया।यह अस्वीकार्य है।उच्च न्यायालय का यह निष्कर्ष कि अपीलीय मंच का निर्णय विकृत था और जिस तरीके से इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचा गया था, स्वयं ही विकृत था।

एफ.

14. इन कारणों से, हम उच्च न्यायालय के फैसले को अपास्त करनाते हैं और अपीलीय न्यायाधिकरण के निष्कर्षों को बहाल करते हैं।

जी.

15. इस फैसले के आदेश के समापन पर, जिसे खुली न्यायालय में सुनाया गया था, श्री राणा मुखर्जी, विद्वान वरिष्ठ वकील ने कुछ समय के लिए प्रार्थना की ताकि प्रतिवादियों को विचाराधीन परिसर खाली करने में सक्षम बनाया जा सके।हमें यह भी बताया गया है कि उत्तरदाताओं ने 15.05.2009 से तीस हजार रुपये प्रति माह की दर से व्यवसाय शुल्क का भुगतान किया था।

एच.

ए.

14.11.2018 तक।यह एक स्वीकृत स्थिति है, जैसा कि अपीलार्थी के साथ-साथ उत्तरदाताओं के विद्वान अधिवक्ता द्वारा पुष्टि की गई है कि उस तारीख के बाद तीस हजार रुपये प्रति माह की दर से व्यवसाय शुल्क का भुगतान रोक दिया गया है।श्री मुखर्जी द्वारा यह कहा गया है कि उत्तरदाता मूल किराया होने के कारण इसके बाद प्रति माह नब्बे रुपये भेज रहे थे, लेकिन अपीलार्थी ने इसे प्राप्त करने से इनकार कर दिया था।

बी.

16. हम तदनुसार निर्देश देते हैं कि जब तक प्रत्यर्थियों द्वारा विषय-परिसर खाली नहीं हो जाते, तब तक अपीलार्थी प्रति माह तीस हजार रुपये के व्यवसाय शुल्क का हकदार होगा और

प्रत्यर्थियों को तारीख से 53 सप्ताह की अवधि के भीतर परिसर खाली करना होगा।अपीलार्थी को तारीख से एक महीने के भीतर एक लाख रुपये और तारीख से छह महीने के भीतर बारह लाख रुपये की राशि प्रेषित की जाएगी।जहाँ तक आज से 53 सप्ताह की अवधि के लिए अधिभोग शुल्क का संबंध है, जिस अवधि तक प्रतिवादी परिसर खाली कर देंगे, प्रतिवादी प्रत्येक महीने की अंतिम तिथि तक प्रति माह तीस हजार रुपये की उक्त राशि अपीलार्थी के बैंक खाते में भेज देंगे और यदि ऊपर आरोपित तरीके से की गई गणना पर कोई और राशि देय पाई जाती है, तो ऐसी अतिरिक्त राशि भी छह महीने की उपरोक्त अवधि के भीतर प्रेषित की जाएगी।

सी.

डी.

17. प्रत्यर्थियों को व्यवसाय में बने रहने की अनुमति देने की अवधि आज से एक महीने के लिए बिना शर्त रहेगी, उस समय तक प्रत्यर्थियों को यह वचन देना होगा कि वे आईडी1 पर या उससे पहले विचाराधीन परिसर को खाली कर देंगे और उस तारीख तक शांतिपूर्ण और खाली कब्जे को भी अपीलार्थी को सौंप देंगे, यानी आईडी1 पर या उससे पहले।ऐसा वचन एक शपथ पत्र के रूप में होगा।यह वचन इस न्यायालय में तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर दायर किया जाएगा।उत्तरदाता या उनमें से कोई भी इस बीच विचाराधीन परिसर में कोई तीसरे पक्ष के अधिकार नहीं बनाएगा।

ई.

एफ.

18. उपरोक्त शर्तों में अपील की अनुमति है।19. लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

जी.

देविका गुजराल

अपील की अनुमति दी गई।

(सहायकः शेवाली मोंगा, एलसीआरए)

एच.