

[2023] 2 एस. सी. आर 1135

युवराज @मुन्ना प्रल्हाद जगदल और अन्य

बनाम

जनार्दन सुबाजीराव वाइड

(2011 की सिविल अपील संख्या 2855-2856)

21 मार्च, 2023

[न्यायमूर्तिगण सुधांशु धूलिया और संजय कुमार]

बॉम्बे किराया, होटल और आवास दर (नियंत्रण) अधिनियम, 1947-एस. एस.13(1)(ई) और 15 के तहत बेदखली-अपीलार्थियों के पूर्ववर्तियों ने किरायेदार से पट्टे पर दिए गए परिसर के कब्जे की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया-यह उनका मामला था कि किरायेदार ने होटल/परिसर के संचालन के साथ भाग लिया और उसी का कब्जा किसी तीसरे व्यक्ति को दे दिया गया-पट्टे के विलेख में दर्ज किया गया कि होटल का व्यवसाय किरायेदार का स्वतंत्र व्यवसाय था और वह व्यवसाय को अपास्त करना नहीं देगा या किसी तीसरे व्यक्ति को हस्तांतरित नहीं करेगा- विचारण न्यायालय ने उप-किरायेदारी के निर्माण के आधार पर मुकदमा दायर किया- विचारण न्यायालय के फैसले की अपीलीय अदालत में पुष्टि की गई-उच्च न्यायालय ने कहा कि कानूनी अधिकार किरायेदार के पास रहा और केवल साझेदारी का निर्माण।किरायेदार साझेदारी समझौते को निष्पादित करने में विफल नहीं रहा, लेकिन असाइनमेंट समझौते को निष्पादित करने के लिए चला गया, जिसके तहत उसने पट्टे पर दिए गए परिसर में अपने होटल व्यवसाय को किसी तीसरे व्यक्ति को सौंपा और गंभीर धन प्राप्त किया-इस दस्तावेज के निष्पादन का कार्य ही पट्टे की शर्त और यू/एस. एस. के वैधानिक जनादेश के उल्लंघन को पूरा करने के लिए अपने आप में पर्याप्त था।13(1)(ई) और 15 (1)-इसलिए, उच्च न्यायालय के फैसले को अपास्त करना दिया गया-ट्रायल कोर्ट और अपीलीय न्यायालय के फैसले की पुष्टि की गई।

अपीलों और आई. ए. को अनुमति देना, न्यायालय

ने अभिनिर्धारित किया-।लीज डीड में कहा गया है कि पृष्ठ 4 में स्पष्ट रूप से दर्ज किया गया है कि होटल का व्यवसाय किरायेदार का स्वतंत्र व्यवसाय है और वह व्यवसाय को निर्दिष्ट नहीं करेगा और न ही किसी तीसरे व्यक्ति को किसी भी तरह से उक्त व्यवसाय करने की अनुमति देगा और न ही वह किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में उक्त व्यवसाय को किसी भी तरह से स्थानांतरित करेगा। [पैरा 21] [1145-सी]

2. पट्टा विलेख में स्पष्ट प्रतिबंध को देखते हुए, जिसे 1947 के अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) और 15 (1) की स्पष्ट भाषा द्वारा विधिवत समर्थन दिया गया है, दिनांक 15.01.1985 (Exh.49) के असाइनमेंट समझौते का निष्पादन, जिसके तहत

किरायेदार ने स्वीकार किया कि पट्टे के परिसर में अपना व्यवसाय किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में **'2,00,000** के लिए सौंपा था और' **50,000/-** की राशि को वास्तविक धन के रूप में स्वीकार किया था, पट्टे की शर्त और वैधानिक अधिदेश का उल्लंघन स्थापित करने के लिए अपने आप में पर्याप्त था। इस न्यायालय ने पहले यह सिद्धांत निर्धारित किया है कि एक किरायेदार द्वारा केवल एक वास्तविक साझेदारी विलेख का निष्पादन, जिसके द्वारा वह व्यवसाय में सक्रिय रूप से भाग लेना जारी रखते हुए और किराएदार परिसर पर नियंत्रण बनाए रखते हुए एक एकमात्र स्वामित्व वाली संस्था को साझेदारी व्यवसाय में परिवर्तित कर देता है, जिसमें व्यवसाय चलाया जा रहा है, उप-पट्टा देने के बराबर नहीं होगा। हालाँकि, उस सिद्धांत की मामले में कोई भूमिका नहीं है। किरायेदार दिनांकित **01.01.1985 (Exh.48)** साझेदारी समझौते को निष्पादित करने में विफल नहीं रहा, लेकिन दिनांकित **15.01.1985 (Exh.49)** असाइनमेंट समझौते को निष्पादित करने के लिए चला गया, जिसके तहत उसने पट्टे पर दिए गए परिसर में अपना होटल व्यवसाय किसी तीसरे व्यक्ति को सौंपा और उसे वास्तविक धन भी प्राप्त हुआ। इस दस्तावेज़ के निष्पादन का कार्य ही पट्टे की शर्त और वैधानिक जनादेश के उल्लंघन को पूरा करने के लिए अपने आप में पर्याप्त था और इसके लिए आगे कुछ भी आवश्यक नहीं था। [पैरा **22**] [**1145-ई-एच**]

परविंदर सिंह बनाम रेणु गौतम और अन्य **(2004) 4 एससीसी 794:[2004] 1 पूरक। एस. सी. आर. 610**; महेंद्र साड़ी एम्पोरियम **(II)** बनाम जी. वी. श्रीनिवास मूर्ति **(2005) 1 एससीसी 481 :[2004] 3 पूरक। एस. सी. आर. 931-संदर्भित।**

संदर्भित निर्णय

[2004] 1 पूरक। एस. सी. आर. 610 पैरा 22 [2004] 3 सप्लीमेंट को संदर्भित करता है। पैरा 22 को संदर्भित एस. सी. आर. 931

सिविल अपील न्यायनिर्णय:2011 की सिविल अपील सं. 2855-2856।

1992 के WP No.1067 में बॉम्बे उच्च न्यायालय के दिनांक 03.12.2008 के निर्णय और आदेश से और 2009 के RP No.75 में दिनांकित 09.09.2009 से।

के साथ

2021 की आई. ए. संख्या 89837-89838 और 2023 की 38142-38143।

विनय नवारे, वरिष्ठ अधिवक्ता, सुश्री ग्वेन कार्तिका, सुश्री आभा आर. शर्मा, अधिवक्तागण अपीलार्थियों के लिए।

सुधांशु एस. चौधरी, प्रत्यर्थी के लिए अधिवक्ता।

न्यायालय का निर्णय संजय कुमार, जे द्वारा दिया गया था-

1. ये दीवानी अपीलें बॉम्बे उच्च न्यायालय के 1992 की रिट याचिका संख्या 1067 को अनुमति देने वाले दिनांक आई. डी. 2 के फैसले और क्रमशः 1992 के डब्ल्यू. पी. संख्या 1067 में 2009 की समीक्षा याचिका संख्या 75 को खारिज करने वाले इसके बाद के निर्णय आई. डी. 1 से उत्पन्न होती हैं। इसके बदले में, यहां प्रत्यर्थी, जनार्दन सुबाजीराव वाइड द्वारा दायर 1992 का डब्ल्यू. पी. सं. 1067, 1987 की सिविल अपील सं. 1030 में पुणे के 13 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश के दिनांकित <आई. डी. 2 के निर्णय से उत्पन्न हुआ, जो 1985 के सी. एस. सं. 386 में पुणे के विद्वान द्वितीय अतिरिक्त एस. सी. न्यायाधीश के दिनांकित <आई. डी. 1 की पुष्टि करता है।

2. 1985 का सी. एस. सं. 386 स्वर्गीय रामचंद्र मारुति जगदाले, वादी सं. 2 और उनकी पत्नी स्वर्गीय सौ द्वारा दायर किया गया था। अपीलार्थियों के पूर्ववर्ती, वादी संख्या 1, रंगूबाई जगदाले ने किरायेदार जनार्दन सुबाजीराव वाइड से भांबुर्दा, पुणे में सी. टी. एस. संख्या 1873 वाले पट्टे पर दिए गए परिसर के कब्जे की वसूली के लिए। दिनांक 1 के निर्णय द्वारा, विचारण न्यायालय ने उनके मुकदमे का फैसला सुनाते हुए उन्हें बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेट्स (कंट्रोल) एक्ट, 1947 (संक्षिप्तता के लिए, '1947 का अधिनियम') की धारा 13 (1) (ई) के तहत किरायेदार को बेदखल करने का दावा करने का हकदार ठहराया। किरायेदार को परिसर खाली करने के लिए दो महीने का समय दिया गया था। विचारण न्यायालय के इस फैसले की पुष्टि 13 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश, पुणे द्वारा अपील में दिनांक 1 के फैसले के माध्यम से की विद्वान थी।

3. यह इन निर्णयों के खिलाफ है कि किरायेदार, अर्थात्, प्रत्यर्थी ने बंबई उच्च न्यायालय के समक्ष 1992 का डब्ल्यू. पी. सं. 1067 दायर किया। अपने दिनांक 1 के निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने राय दी कि उप-किरायेदारी का मामला नहीं बनाया गया था, जो उस आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की गारंटी देता है, और बेदखली/कब्जे के आदेश को रद्द कर देता है। परिणामस्वरूप, 1985 का सी. एस. सं. 386 खारिज कर दिया गया। इससे व्यथित होकर, रिट याचिका में दर्ज मृतक वादियों के कानूनी प्रतिनिधियों ने 2009 की समीक्षा याचिका संख्या 75 दायर की। हालाँकि, अपने दिनांकित 09.09.2009 के निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने अपने निष्कर्ष को दोहराया कि किरायेदार ने कभी भी पट्टे पर दिए गए परिसर के कब्जे के साथ भाग नहीं लिया था और एक भागीदार होने के नाते कभी भी परिसर नहीं छोड़ा था। ऐसा मानते हुए, उच्च न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि रिकॉर्ड में कोई त्रुटि नहीं थी और समीक्षा याचिका को खारिज कर दिया। वर्तमान में, ये दोनों निर्णय अपील के अधीन हैं। 4. जबकि, किरायेदार, जनार्दन सुबाजीराव वाइड, इन अपीलों में एकमात्र प्रत्यर्थी, 16.02.2018 पर समाप्त हो गए। इसके बाद, अपीलार्थियों ने कदम उठाने में 1169 दिनों की देरी और अपीलों के उपशमन को अपास्त करवाने और मृतक प्रत्यर्थी के कानूनी उत्तराधिकारियों के प्रतिस्थापन की अनुमति देने के लिए 2021 की आई. ए. संख्या 89838 दायर की। इस पर आदेश दिए जाने के बाद, श्री सुधांशु एस. चौधरी, विद्वान अधिवक्ता, जो पहले मृतक प्रत्यर्थी की ओर से पेश हुए थे, ने 05.11.2022 पर कानूनी प्रतिनिधियों की ओर से अपना वकालतनामा/उपस्थिति दर्ज की। उनके द्वारा आवेदनों का विरोध करते हुए कोई काउंटर दायर नहीं किया गया था। पर्याप्त कारण

दिखाए जाने के बाद, आवश्यक कदम उठाने में देरी को माफ कर दिया जाता है; अपीलों में कमी को दरकिनार कर दिया जाता है; और मृतक एकमात्र प्रत्यर्थी के कानूनी प्रतिनिधियों को रिकॉर्ड पर लाया जाता है। रजिस्ट्री इस निर्णय की प्रमाणित प्रतियां जारी करने से पहले दोनों अपीलों में कारण शीर्षक में आवश्यक परिवर्तन करेगी। 5. अपीलार्थियों की ओर से उपस्थित वरिष्ठ अधिवक्ता श्री विनय नवारे और प्रत्यर्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री सुधांशु एस. चौधरी को सुना गया।

6. पट्टे पर दिया गया परिसर, जिसमें लगभग 455 वर्ग किलोमीटर के क्षेत्र के साथ दो ब्लॉक शामिल हैं। फीट।, सीमेंट-कंक्रीट इमारत के पूर्वी हिस्से में भूतल पर स्थित हैं, जिनका सी. टी. एस. नंबर 1873 भंभुरदा, पुणे में है। ये परिसर किरायेदार को मूल मकान मालिक और मकान मालकिन, जो अपीलार्थियों के पूर्ववर्ती शीर्षक थे, द्वारा होटल अंबिका के नाम और शैली के तहत अपने होटल व्यवसाय के उद्देश्य से दिए गए थे। 1985 का दीवानी मुकदमा संख्या 386 मकान मालिक और मकान मालकिन द्वारा दो आधारों पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए दायर किया गया था। उनका दावा था कि किरायेदार ने पट्टे पर दिए गए परिसर में शौचालय का अनधिकृत निर्माण किया, जिससे 1947 के अधिनियम की धारा 13 (1) (बी) के अधिदेश का उल्लंघन हुआ। यह भी उनका मामला था कि किरायेदार ने होटल के संचालन और पट्टे पर दिए गए परिसर के कब्जे को कृष्ण बी शेटी के पक्ष में छोड़ दिया, जिससे 1947 के अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) का उल्लंघन हुआ। इन आधारों को मुकदमे में दायर शिकायत द्वारा पुष्ट किया जाता है, जिसे 1947 के अधिनियम की धारा 15 की फोटोकॉपी के साथ 2023 की आई. ए. संख्या 38142 के माध्यम से रिकॉर्ड पर रखने की मांग की जाती है। 2023 का आई. ए. सं. 38143 अभियोग का आधिकारिक अनुवाद दाखिल करने से छूट की मांग करते हुए दायर किया गया था।

आई. ए. की अनुमति है। दस्तावेजों को रिकॉर्ड में लिया जाता है और छूट दी जाती है, जैसा कि अनुरोध किया गया है।

7. किरायेदार ने मुकदमे के दावों को नकारते हुए एक लिखित बयान दायर किया। इसके बाद, विचारण न्यायालय ने विचार के लिए तीन मुद्दों का निपटारा किया। वादी ने वादी संख्या 2 सहित तीन गवाहों से पूछताछ की, जबकि प्रतिवादी ने खुद को डी. डब्ल्यू. 1 के रूप में जांच की।

8. वादी संख्या 2 ने पीडब्लू 1 के रूप में बोलते हुए कहा कि सूट परिसर को किरायेदार को वर्ष 1975 में उसका होटल व्यवसाय चलाने के लिए पट्टे पर दिया गया था। उन्होंने जोर देकर कहा कि किरायेदार ने अपनी सहमति प्राप्त किए बिना जनवरी, 1985 में पट्टे पर दिए गए परिसर में एक शौचालय का निर्माण किया और दो-चार दिन बाद, उन्होंने होटल में अपने अधिकार कृष्णा बी शेटी को '<आईडी 1' की राशि में बेच दिए और 50,000/- को वास्तविक धन के रूप में स्वीकार कर लिया। उन्होंने दावा किया कि कृष्णा बी शेटी इसके बाद लगभग ग्यारह महीने तक पट्टे पर दिए गए परिसर में होटल चला रहे थे। उन्होंने आगे कहा कि नवंबर, 1985 में किरायेदार और कृष्णा बी शेटी के बीच विवाद हुआ था, जिसके कारण परिसर को सील कर दिया गया था।

और अंत में इसकी चाबी उप-मंडल मजिस्ट्रेट द्वारा किरायेदार को सौंप दी गई थी और उसके बाद कृष्णा बी शेड्डी ने होटल का संचालन नहीं किया।

9. पी. डब्ल्यू. 2, अधिवक्ता-आयुक्त, ने अपनी पहली रिपोर्ट (Exh.8) में कहा कि कृष्णा बी. शेड्डी पट्टे पर दिए गए होटल परिसर में थीं जब उन्होंने उसी का दौरा किया था। अपनी बाद की रिपोर्ट (Exh.23) में, उन्होंने कहा कि उन्हें पट्टे पर दिए गए परिसर में निर्मित शौचालय का कोई निशान नहीं मिला।

10. कृष्णा बी शेड्डी की जांच पीडब्लू 3 के रूप में की गई थी। उन्होंने कहा कि उनका इरादा किरायेदार से होटल खरीदने का था और उन्होंने जनवरी, 1985 में कब्जा कर लिया था। उन्होंने कहा कि कीमत '2,00,000' पर तय की गई थी-और उन्होंने समझौते के निष्पादन के समय बकाया राशि के रूप में 50,000/- का भुगतान किया था। उन्होंने जोर देकर कहा कि किरायेदार ने उन्हें होटल परिसर से अवैध रूप से बेदखल कर दिया, जिससे उन्हें शिकायत दर्ज करने और विशिष्ट प्रदर्शन के लिए मुकदमा दायर करने के लिए मजबूर होना पड़ा।

11. किरायेदार ने खुद को डी. डब्ल्यू. 1 के रूप में जांचा। अपने जाँच प्रमुख में, उन्होंने दावा किया कि उन्होंने कृष्णा बी शेड्डी या किसी और को होटल का व्यवसाय नहीं दिया था और कृष्णा बी शेड्डी को किसी भी समय पट्टे पर दिए गए परिसर का कब्जा नहीं दिया गया था। हालाँकि, अपनी जिरह के दौरान, उसने स्वीकार किया कि वह पट्टे पर दिए गए परिसर में 'होटल अंबिका' के नाम से होटल का व्यवसाय कर रहा था और वर्ष 1984 में, उसने होटल चलाने के लिए एक साथी को भर्ती करने के बारे में सोचा। कृष्णा बी. शेड्डी की तरह उसी व्यवसाय में, उन्होंने कहा कि उन्होंने व्यवसाय में शामिल होने के बारे में उनसे बात की थी। उन्होंने इस बात से इनकार किया कि कृष्णा बी शेड्डी को जनवरी, 1985 में एक साथी के रूप में शामिल होने की अनुमति दी गई थी। हालाँकि, उन्होंने उस संबंध में निष्पादित साझेदारी समझौते (Exh.48) में अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए और स्वीकार किया कि उनके अपने वकील ने स्टाम्प पेपर खरीदा था और उक्त समझौते का मसौदा तैयार किया था। उन्होंने इस बात से इनकार किया कि कृष्णा बी शेड्डी ने साझेदारी समझौते के निष्पादन के बाद 07.01.1985 पर सत्यनारायण पूजा की, लेकिन स्वीकार किया कि उस अवसर पर जारी किए गए आमंत्रण पत्र (Exh.44) पर उनका नाम था। उन्होंने दिनांकित 15.01.1985 (Exh.49) असाइनमेंट समझौते में भी अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए। उन्होंने इस बात से इनकार किया कि कृष्णा बी शेड्डी अपनी व्यक्तिगत क्षमता में होटल को अपने व्यवसाय के रूप में चला रहे थे और उन्होंने जनवरी, 1986 में उन्हें जबरन बेदखल कर दिया। उन्होंने स्वीकार किया कि धारा 145 के तहत कार्यवाही शुरू की गई थी, लेकिन जोर देकर कहा कि अंतिम आदेश उनके पक्ष में पारित किए गए थे।

12. अभिवचनों और साक्ष्यों पर विचार करने पर, विचारण न्यायालय ने अपने द्वारा बनाए गए तीन मुद्दों का उत्तर निम्नानुसार दिया:-

13. जहां तक 1947 के अधिनियम की धारा 13 (1) (बी) के तहत आधार का संबंध है, विचारण न्यायालय ने वादी के खिलाफ फैसला सुनाया, क्योंकि अधिवक्ता आयुक्त की दूसरी

रिपोर्ट (Exh.23) में पट्टे पर दिए गए परिसर में शौचालय के निर्माण का कोई निशान नहीं दिखाया गया था। हालाँकि, 1947 के अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) के तहत उठाए गए आधार के संबंध में, निष्कर्ष अन्यथा था। विचारण न्यायालय ने 01.01.1985 (Exh.48) दिनांकित साझेदारी समझौते के स्वीकृत निष्पादन पर ध्यान दिया, जिसमें किरायेदार ने कृष्णा बी शेड्डी को अपने होटल व्यवसाय में भागीदार के रूप में स्वीकार किया।

इसके अलावा, विचारण न्यायालय ने नोट किया कि सत्यनारायण पूजा के लिए आमंत्रण पत्र (Exh.44) में होटल अंबिका का नाम, किरायेदार का नाम और नए साथी कृष्णा बी शेड्डी का नाम उल्लेख किया गया है। विचारण न्यायालय ने यह भी नोट किया कि किरायेदार ने दिनांकित 15.01.1985 (Exh.49) असाइनमेंट समझौते में अपने हस्ताक्षर स्वीकार किए, जिसके तहत उसने पट्टे पर दिए गए परिसर में अपना होटल व्यवसाय कृष्णा बी शेड्डी को '2,00,000-के लिए सौंपा था और' 50,000/- को स्वीकार किया था। तदनुसार यह अभिनिर्धारित किया गया कि कृष्णा बी शेड्डी को शुरू में व्यवसाय में भागीदार के रूप में लिया गया था, लेकिन उसके बाद, व्यवसाय को उन्हें '2,00,000-के लिए बेच दिया गया था। विचारण न्यायालय ने कहा कि मूल पट्टा विलेख दिनांक 22.01.1975 (Exh.55) पृष्ठ 4 में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किरायेदार व्यवसाय को निर्दिष्ट नहीं करेगा और तीसरे व्यक्ति को किसी भी तरह से उक्त व्यवसाय करने की अनुमति नहीं देगा और न ही वह उक्त व्यवसाय को किसी भी तरह से किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में स्थानांतरित करेगा। इसके बाद विचारण न्यायालय ने 1947 के अधिनियम की धारा 15 (1) की ओर रुख किया, जिसमें यह परंतुक किया गया है कि इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, किरायेदार पट्टे पर दिए गए परिसर को उपखंडित करने या स्थानांतरित करने या लाइसेंस पर देने का हकदार नहीं होगा और इसके लिए वह परंतुक भी, जिसने सरकार को आधिकारिक राजपत्र में एक अधिसूचना के माध्यम से पट्टों या पट्टों के एक वर्ग के तहत आयोजित परिसरों में ब्याज के किसी भी क्षेत्र में हस्तांतरण की अनुमति देने की अनुमति दी थी, जो अधिसूचना में निर्दिष्ट की जाए। चूंकि परंतुक की परंतुक तथ्यों पर संतुष्ट नहीं थीं और पट्टा विलेख में असाइनमेंट के स्पष्ट निषेध के आलोक में, विचारण न्यायालय ने मुकदमे का फैसला सुनाया।

14. पुणे के 13 वें अतिरिक्त जिला न्यायाधीश ने विचारण न्यायालय के इन निष्कर्षों की पुष्टि की और किरायेदार द्वारा विद्वान 1987 की सिविल अपील संख्या 1030 को खारिज कर दिया। हालाँकि, बॉम्बे उच्च न्यायालय ने नीचे दिए गए दोनों न्यायालयों के निष्कर्षों को उलट दिया। यह स्वीकार करते हुए कि यह दिखाने के लिए सामग्री है कि किरायेदार ने कृष्णा बी शेड्डी के पक्ष में अपना व्यवसाय सौंपा था, उच्च न्यायालय ने 1947 के अधिनियम की धारा 15 (1) के परंतुक का सहारा लिया और कहा कि इसके तहत एक वैधानिक किरायेदार को अपने किरायेदारी अधिकारों को स्थानांतरित करने की अनुमति है, भले ही पट्टा समझौते ने इस तरह के हस्तांतरण को प्रतिबंधित कर दिया हो। इसके अलावा, उच्च न्यायालय ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि कृष्णा बी शेड्डी द्वारा किरायेदार के खिलाफ विशिष्ट प्रदर्शन के लिए दायर 1986 का दीवानी मुकदमा संख्या 623 खारिज कर दिया गया था। उच्च न्यायालय के अनुसार, जब तक कानूनी अधिकार किरायेदार के पास रहता है, तब तक पट्टे पर दिए गए परिसर में संयुक्त रूप से

व्यवसाय करने के उद्देश्य से किरायेदार द्वारा साझेदारी समझौते का निर्माण करना उप-पट्टा देने के बराबर नहीं होगा। ऐसा मानते हुए, उच्च न्यायालय ने बेदखली/कब्जे के आदेश को अपास्त करना दिया और मुकदमे को खारिज कर दिया। इसके बाद के फैसले से दिनांक 09.09.2009, उच्च न्यायालय ने यहाँ अपीलार्थियों द्वारा दायर समीक्षा याचिका को खारिज कर दिया, यह दोहराते हुए कि किरायेदार ने कभी भी परिसर को अलग नहीं किया था या नहीं छोड़ा था और एक भागीदार होने के नाते, वह व्यवसाय में भी शामिल था। यह देखते हुए कि किरायेदार द्वारा निष्पादित समझौते का प्रमुख उद्देश्य परिसर को उप-पट्टा देना नहीं था, उच्च न्यायालय ने राय दी कि समीक्षा अधिकार क्षेत्र के रिकॉर्ड वारंट अभ्यास में कोई त्रुटि नहीं थी।

15. इस स्तर पर, हम ध्यान दे सकते हैं कि दोनों पक्षों में से किसी ने भी उन सभी दस्तावेजों को रिकॉर्ड पर रखना उचित नहीं समझा जिन्हें वे प्रासंगिक मानते थे। श्री विनय नवारे, विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा भरोसा विद्वान गया मूल पट्टा विलेख, दिनांक 22.01.1975 (Exh.55), जांच के लिए उपलब्ध नहीं है। इसी तरह, कृष्ण बी शेटी द्वारा किरायेदार के खिलाफ दायर 1986 के दीवानी मुकदमा संख्या 623 में उच्च न्यायालय और विद्वान अधिवक्ता श्री सुधांशु एस. चौधरी द्वारा दिए गए फैसले को इन अपीलों की सुनवाई के समापन से पहले पेश नहीं किया गया था। हालाँकि, विद्वान अधिवक्ता ने इस निर्णय को सुरक्षित रखने के बाद अपनी लिखित प्रस्तुतियों के साथ उक्त निर्णय की एक प्रति संलग्न करना उचित समझा। चूंकि उक्त दस्तावेज को उचित प्रक्रिया को ध्यान में रखते हुए और उचित समय पर रिकॉर्ड पर नहीं रखा गया था, इसलिए इसे विचार से हटाया जा सकता है। इसके अलावा, क्योंकि एकमात्र प्रत्यर्थी ने बहुत पहले जनवरी, 2011 में वकील के माध्यम से उपस्थिति दर्ज की थी, और उसे आवश्यक कार्य करने का पर्याप्त अवसर मिला था, भले ही उक्त निर्णय उच्च न्यायालय के समक्ष रिकॉर्ड का हिस्सा न हो। इसलिए यह न्यायालय अभिलेख पर उपलब्ध सामग्री के आधार पर निर्णय लेने के लिए विवश है।

16. विचार के लिए मुद्दा यह है कि क्या किरायेदार ने पट्टे पर दिए गए परिसर में अपने व्यवसाय के असाइनमेंट के संबंध में पट्टे की शर्त का उल्लंघन किया है, जो 1947 के अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) के तहत उसे बेदखल करने की गारंटी देता है। हालाँकि किरायेदार ने इससे इनकार विद्वान, लेकिन वरिष्ठ वकील विनय नवारे ने दावा विद्वान कि डी. डब्ल्यू. 1 के रूप में अपने अभिसाक्ष्य के दौरान उनके द्वारा की गई स्वीकारोक्ति इसके विपरीत है। वह इंगित करेंगे कि किरायेदार ने स्पष्ट रूप से स्वीकार किया कि दिनांकित 01.01.1985 (Exh.48) साझेदारी समझौते और दिनांकित 15.01.1985 (Exh.49) असाइनमेंट समझौते के निष्पादन के अलावा, यह स्वीकार करने के अलावा कि होटल में की गई सत्यनारायण पूजा के संबंध में जारी किए गए आमंत्रण पत्र (Exh.44) में होटल अंबिका और कृष्ण बी शेटी के साथ उनके नाम का उल्लेख किया गया था।

17. इन दलीलों का विरोध करते हुए, विद्वान अधिवक्ता, श्री सुधांशु एस. चौधरी तर्क देंगे कि ए द्वारा साझेदारी विलेख का निष्पादन किरायेदार, जिसके द्वारा किसी तीसरे पक्ष को भागीदार के रूप में व्यवसाय में शामिल किया गया था, का कोई परिणाम नहीं है। वह इंगित करेंगे कि

01.01.1985 (Exh.48) दिनांकित साझेदारी समझौते में उल्लेख किया गया है कि व्यवसाय किरायेदार के साथ साझेदारी के रूप में किया जाएगा; उनके भाई, लक्ष्मण; और कृष्ण बी शेटी, भागीदारों के रूप में और उक्त दस्तावेज़ में प्रासंगिक खंड, जिसे Exh.51 के रूप में चिह्नित किया गया है, इंगित करता है कि कृष्ण बी शेटी व्यावसायिक लेनदेन की देखभाल करेंगे। वह उस पर भरोसा करेगा

परविंदर सिंह बनाम रेणु गौतम और अन्य **1** और महेंद्र साड़ी एम्पोरियम **(II)** बनाम जी. वी. श्रीनिवास मूर्ति **2** अपने तर्क के समर्थन में कि ऐसी व्यावसायिक व्यवस्था किसी कार्य या उप-किरायेदारी के निर्माण के बराबर नहीं होगी।

18. परविंदर सिंह (ऊपर) में, इस न्यायालय ने कहा कि यदि किरायेदार साझेदारी व्यवसाय से सक्रिय रूप से जुड़ा हुआ है और किरायेदार के साथ उसके साथ किराएदार के परिसर पर उपयोग और नियंत्रण बनाए रखता है, तो हो सकता है कि भागीदारों के साथ, किरायेदार को कब्जे के साथ अलग नहीं कहा गया हो, लेकिन यदि किराएदार के परिसर के उपयोगकर्ता और नियंत्रण को अलग कर दिया गया है और साझेदारी के विलेख को उप-किरायेदारी के निर्माण के लिए या कानून द्वारा अनुमत लेन-देन को छिपाने के लिए एक लबादा प्रदान करने के लिए विचार एकत्र करने की एक अप्रत्यक्ष विधि के रूप में तैयार किया गया है, तो न्यायालय साझेदारी के पर्दे को फाड़ने और किरायेदार और कथित उप-किरायेदार के बीच किए गए लेनदेन की वास्तविक प्रकृति का पता लगाने से वंचित नहीं है।

19. इस न्यायालय ने महेंद्र साड़ी एम्पोरियम (ऊपर) में टिप्पणी की यह कि पट्टे की अवधि के दौरान अचल संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार का हस्तांतरण संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 105 के तहत पट्टे के लिए अनिवार्य है और एक उप-पट्टे का अर्थ होगा, किरायेदार द्वारा, अपने उप-किरायेदार के पक्ष में ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार से अलग होना। इस न्यायालय ने आगे उल्लेख किया कि उप-पट्टा का अनुमान लगाने के लिए नियोजित वाक्यांश काफी व्यापक है और इसके दायरे में पूरे या परिसर के हिस्से का उप-पट्टा शामिल होगा और साथ ही किरायेदार परिसर में पट्टेदार के हित के किसी अन्य तरीके से असाइनमेंट या हस्तांतरण भी शामिल होगा। तथ्यों पर, हालांकि, यह माना गया कि उसमें किरायेदार ने केवल अपने एकमात्र स्वामित्व वाले व्यवसाय को साझेदारी व्यवसाय में परिवर्तित करके एक उप-किरायेदारी नहीं बनाई थी और क्योंकि किरायेदार ने कभी भी खुद को व्यावसायिक गतिविधि से अलग नहीं किया था।

1 (2004) 4 एससीसी 794 2 (2005) 1 एससीसी 481

20. इस स्तर पर प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों का अध्ययन करना उचित होगा।, 1947 के अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) और धारा 15 (1)। वे नीचे लिखे अनुसार हैं:-

‘धारा 13 (1) इस अधिनियम में कुछ भी निहित होने के बावजूद, लेकिन धारा 15 के प्रावधानों के अधीन, एक मकान मालिक किसी भी परिसर का कब्जा वसूल करने का हकदार होगा यदि न्यायालय संतुष्ट है -

(ए)-(डी)।

(ई) कि किरायेदार ने इस अधिनियम के लागू होने के बाद से पूरे या परिसर के हिस्से को गैरकानूनी रूप से उप-पट्टा दिया है या उसमें अपने हित को किसी अन्य तरीके से सौंपा या स्थानांतरित किया है; या

‘धारा 15 (1) किसी भी कानून में कुछ भी निहित होने के बावजूद, लेकिन इसके विपरीत किसी भी अनुबंध के अधीन, इस अधिनियम के लागू होने के बाद किसी भी किरायेदार के लिए यह वैध नहीं होगा कि वह पूरे या परिसर के किसी हिस्से को उसे किराए पर दे या उसमें अपना हित किसी अन्य तरीके से सौंप या स्थानांतरित करे और बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेंट कंट्रोल (संशोधन) अधिनियम, 1973 के शुरू होने की तारीख के बाद, किसी भी किरायेदार के लिए ऐसे परिसर का पूरा या हिस्सा लाइसेंस पर दे।

बशर्ते कि राज्य सरकार किसी भी क्षेत्र में सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा ऐसे पट्टों या पट्टों के वर्ग के तहत आयोजित परिसरों में ब्याज का हस्तांतरण या किसी भी परिसर या परिसर के वर्ग को लाइसेंस पर देना और ऐसी सीमा तक जो अधिसूचना में निर्दिष्ट की जाए।’

वनाच्छादित प्रावधान यह स्पष्ट करते हैं कि सामान्य तौर पर और किसी अन्य कानून में कुछ भी निहित होने के बावजूद, जब तक कि अनुबंध स्वयं उप-पट्टा देने की अनुमति नहीं देता है, 1947 के अधिनियम के लागू होने के बाद, किसी किरायेदार के लिए उसे दिए गए परिसर को उप-पट्टा देना या किसी भी तरह से उसमें अपना हित सौंपना या स्थानांतरित करना वैध नहीं होगा। तथापि, धारा 15 (1) का परंतुक राज्य सरकार को किसी भी क्षेत्र में पट्टों या पट्टों के एक वर्ग के तहत आयोजित परिसरों में ब्याज के हस्तांतरण की परंतुक देने के लिए आधिकारिक राजपत्र में एक अधिसूचना जारी करने के लिए अधिकृत करता है, जिसमें विधिवत वर्णन किया गया है कि इस तरह के हस्तांतरण की परंतुक किस हद तक है। वर्तमान में यह किसी का मामला नहीं है कि राज्य सरकार द्वारा एक अधिसूचना जारी की गई थी जिसके पास मामले में आवेदन था। इस प्रकार, इस प्रावधान पर उच्च न्यायालय द्वारा रखी गई निर्भरता पूरी तरह से गलत थी। राज्य सरकार द्वारा ऐसी अधिसूचना के अभाव में, मुद्दा यह है कि क्या किरायेदार दिनांकित असाइनमेंट समझौते 15.01.1985 (Exh.49) के तहत कृष्णा बी शेड्डी के पक्ष में अपना लीजहोल्ड ब्याज सौंप सकता था, जो लीज डीड में शर्त को ओवरराइड करता है। 21. यह इस संदर्भ में है कि दिनांकित पट्टा विलेख में निषेधात्मक शर्त 22.01.1975 (Exh.55) महत्वपूर्ण है। विचारण न्यायालय और अपीलीय न्यायालय ने अपने निर्णयों में उक्त पट्टा शर्त का सार निकाला। लीज डीड में कहा गया है कि पृष्ठ 4 में स्पष्ट रूप से दर्ज किया गया है कि होटल अंबिका का व्यवसाय किरायेदार का स्वतंत्र व्यवसाय है और वह व्यवसाय नहीं सौंपेगा और किसी भी तरह से तीसरे व्यक्ति को उक्त व्यवसाय करने की अनुमति नहीं देगा और न ही वह किसी भी तरह से उक्त व्यवसाय को किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में स्थानांतरित करेगा। इसलिए, पट्टे के परिसर में किसी तीसरे व्यक्ति के पक्ष में चलाए जा रहे व्यवसाय के किरायेदार द्वारा हस्तांतरण या असाइनमेंट के खिलाफ एक स्पष्ट प्रतिबंध है।

22. पट्टा विलेख में स्पष्ट प्रतिबंध को देखते हुए, जिसे 1947 के अधिनियम की धारा 13 (1) (ई) और 15 (1) की स्पष्ट भाषा द्वारा विधिवत समर्थन दिया गया है, दिनांक 15.01.1985 (Exh.49) के असाइनमेंट समझौते का निष्पादन, जिसके तहत किरायेदार ने स्वीकार किया कि उसने पट्टा परिसर में अपना व्यवसाय कृष्णा बी. शेड्डी के पक्ष में '<आई. डी. 3' के लिए सौंपा और '50,000/-' की राशि को वास्तविक धन के रूप में स्वीकार किया, पट्टे की शर्त और वैधानिक जनादेश का उल्लंघन स्थापित करने के लिए अपने आप में पर्याप्त था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि इस न्यायालय के पहले के निर्णयों में, जिनका यहां ऊपर उल्लेख किया गया है, यह सिद्धांत निर्धारित किया गया है कि एक किरायेदार द्वारा केवल एक वास्तविक साझेदारी विलेख का निष्पादन, जिसके द्वारा वह व्यवसाय में सक्रिय रूप से भाग लेना जारी रखते हुए एक एकल स्वामित्व वाली संस्था को साझेदारी व्यवसाय में परिवर्तित कर देता है और किराएदार परिसर पर नियंत्रण बनाए रखता है, जिसमें व्यवसाय चलाया जा रहा है, उप-पट्टा देने के बराबर नहीं होगा। हालांकि, उस मामले में उस सिद्धांत की कोई भूमिका नहीं है क्योंकि किरायेदार दिनांकित 01.01.1985 (Exh.48) साझेदारी समझौते को निष्पादित करने में विफल नहीं हुआ, बल्कि दिनांकित 15.01.1985 (Exh.49) असाइनमेंट समझौते को निष्पादित करने के लिए चला गया, जिसके तहत उसने पट्टे पर दिए गए परिसर में अपना होटल व्यवसाय कृष्णा बी शेड्डी को सौंपा और उसे वास्तविक धन भी प्राप्त हुआ। इस दस्तावेज के निष्पादन का कार्य ही पट्टे की शर्त और वैधानिक जनादेश के उल्लंघन को पूरा करने के लिए अपने आप में पर्याप्त था और इसकी आगे कुछ भी आवश्यकता नहीं थी।

इसलिए, 1986 के दीवानी मुकदमा संख्या 623 में अपने विशिष्ट प्रदर्शन मुकदमे में कृष्ण बी शेड्डी की विफलता, चाहे वह किसी भी कारण से हो, बिल्कुल कोई प्रासंगिकता या परिणाम नहीं है। इससे भी अधिक, क्योंकि मकान मालिक और मकान मालकिन निश्चित रूप से इसमें पक्षकार नहीं थे और उक्त मुकदमे में दिए गए निर्णय को उचित प्रक्रिया के अनुसार और प्रासंगिक समय पर रिकॉर्ड पर भी नहीं रखा गया था। उक्त वाद के परिणाम के बावजूद, अपरिवर्तनीय तथ्य यह है कि किरायेदार ने असाइनमेंट समझौते (Exh.49) के निष्पादन को स्वीकार किया और उस एकल तथ्य ने इस मुद्दे को सुलझा लिया कि क्या उसकी ओर से असाइनमेंट का कोई कार्य था। ऐसा लगता है कि उच्च न्यायालय ने इस महत्वपूर्ण पहलू को नजरअंदाज कर दिया है। 23. इसलिए, हम तथ्यों पर पाते हैं कि किरायेदार ने किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में अपने पट्टे के ब्याज के आवंटन के संबंध में पट्टे की शर्त का उल्लंघन करना स्वीकार किया, जब उसने '2,00,000' के विचार के लिए दिनांकित 15.01.1985 (Exh.49) के असाइनमेंट समझौते पर हस्ताक्षर किए और बकाया राशि के रूप में '50,000/-' प्राप्त किए। इस तरह के निष्पादन पर ही उसकी ओर से उल्लंघन पूरा होने के कारण, असाइनी, कृष्ण बी शेड्डी की किरायेदार के खिलाफ विशिष्ट प्रदर्शन के लिए अपने मुकदमे में विफलता का कोई महत्व नहीं है।

24. बॉम्बे उच्च न्यायालय के विवादित निर्णयों को तदनुसार अपास्त करना दिया जाता है और विचारण न्यायालय के फैसले, जैसा कि अपीलिय न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई है, को बहाल कर दिया जाएगा। नतीजतन, इसमें प्रतिवादी, मृतक किरायेदार के कानूनी प्रतिनिधि होने के नाते, वाद परिसर को खाली कर देंगे और 2 महीने के भीतर अपीलार्थियों को उसका खाली और

शांतिपूर्ण कब्जा सौंप देंगे, जिसमें विफल रहने पर अपीलार्थी सक्षम न्यायालय के समक्ष निष्पादन कार्यवाही शुरू करने के लिए स्वतंत्र होंगे।

25. अपीलों और आई. ए. की अनुमति है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

अंकित ज्ञान

अपील और आई. ए. की अनुमति है।

(सहायक: शिवानी पुंडिर और आर्श चौधरी, एलसीआरए)