

प्रमोद कुमार जयस्वाल और अन्य

बनाम

बीबी हुसैन बानो और अन्य

3 मई, 2005

[आर.सी. लाहोटी, मुख्य न्यायाधीश, जी.पी. माथुर और

पी.के. बालासुब्रमण्यन, न्यायमूर्तिगण]

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882:

धारा 111 (घ) - पट्टे का निर्धारण - निर्णय यह है कि पट्टा या किरायेदारी इसलिए नहीं निर्धारित हो जाती है कि किरायेदार ने सह-स्वामी मकान-मालिक के अधिकारों को प्राप्त कर लिया हो - विलय केवल तब होता है और पट्टा केवल तभी निर्धारित होता है जब किरायेदार द्वारा मकान-मालिक का पूर्ण प्रतिफल अथवा मकान-मालिक के समस्त अधिकार पूर्ण रूप से खरीद लिए जाएँ - विलय-सिद्धांत - बिहार भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम।

उत्तरदाता पक्षों के पूर्ववर्ती हिताधिकारी ने अपीलकर्ताओं को एक भवन पट्टे पर दिया था। बिहार भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत पक्षकारों के मध्य विवाद उत्पन्न हुआ, प्रारंभ में उचित किराए की स्थिरता और पश्चात् अपीलकर्ता-किरायेदार को बकाया किराए तथा ईमानदारी से आवश्यकता के आधार पर निष्कासन के लिए। निष्कासन के मुकदमे के निपटारे की अवधि में विचारण न्यायालय ने किरायेदारों से उचित किराए का जमा करने का निर्देश दिया। उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण में इस आदेश को स्वीकृत कर दिया।

सर्वोच्च न्यायालय के समक्ष दायर अपील में, किरायेदारों ने यह तर्क दिया कि चूँकि उन्होंने सह-स्वामी मकान-मालिकों के कुछ अधिकारों का हस्तांतरण प्राप्त कर लिया था, अतः भवन के प्रति पट्टा या किरायेदारी समाप्त हो गई थी और चूँकि पक्षकारों के मध्य मकान-मालिक-किरायेदार का कोई ऐसा संबंध अब भी विद्यमान नहीं रहा, अतः किराए का जमा करने का आदेश पारित ही नहीं किया जा सकता था। जिस दो-न्यायाधीश पीठ के समक्ष यह अपील सुनवाई के लिए सूचीबद्ध की गई थी, उसे प्रतीत हुआ कि मामला *अब्दुल अलीम बनाम शेख जमाल उद्दीन अंसारी** में दिए गए निर्णय का एक अन्य समन्वित पीठ के निर्णय *टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य*** से विरोधभासी है। इस कारण उक्त अपील की सुनवाई वर्तमान तीन-न्यायाधीश पीठ के समक्ष कर दी गई।

इस प्रश्न पर कि क्या किरायेदार द्वारा कुछ सह-स्वामी-भूस्वामियों के अधिकारों के अधिग्रहण पर, किरायेदारी का विलयन हो जाता है, जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 111 (घ) द्वारा निर्धारित है, अपील को खारिज करते हुए, न्यायालय ने निर्णय दिया:

अभिनिर्धारित : प्रति *बालासुब्रमण्यन, न्यायमूर्ति* :

1.1 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 111(घ) की स्पष्ट और व्याकरणिक व्याख्या इस बात में कोई संदेह नहीं छोड़ती कि जब तक पट्टे पर दी गई पूरी संपत्ति में पट्टेदार और पट्टाकर्ता के हित एक ही समय में एक ही व्यक्ति के अधिकार में निहित नहीं हो जाते, तब तक पट्टे का निर्धारण नहीं हो सकता। किरायेदार द्वारा कुछ सह-स्वामी भूस्वामियों से कार्यभार लेने पर, पूरी संपत्ति में पट्टेदार और पट्टाकर्ता के हित एक ही समय में एक ही व्यक्ति के अधिकार में निहित नहीं हो जाते। जहाँ कोई किरायेदार मकान मालिक के अधिकारों का हस्तांतरण या प्रत्यावर्तन लेता है, वहाँ पट्टा तभी निर्धारित होता है जब ऐसे हस्तांतरण से, पट्टेदार और पट्टादाता के हित संपूर्ण संपत्ति में किरायेदार में निहित हो

जाते हैं। इस धारा में स्पष्ट रूप से पट्टेदार और पट्टेदार के संपूर्ण अधिकारों के संपूर्ण संपत्ति में पट्टेदार के हार्थों में विलय पर जोर दिया गया है। यह प्रावधान सामान्य विधि में विलय के सिद्धांत को समाहित करता है। इसलिए, एक पट्टेदार जिसने सह-स्वामी पट्टेदार के अधिकारों का हस्तांतरण लिया है, वह अपने पट्टेदार की संपत्ति के मकान मालिक की संपत्ति में विलय के आधार पर किरायेदारी के निर्धारण का तर्क सफलतापूर्वक नहीं उठा सकता। [1128-जी-एच; 1129-ए; 1138-जी]।

बद्री नारायण झा एवं अन्य बनाम रामेश्वर दयाल सिंह एवं अन्य, [1951] एससीआर 153, पर अवलंबन किया गया।

सोमेश्वरी प्रसाद नारायण देव बनाम महेश्वरी प्रसाद नारायण देव, आईएलआर एक्स पटना 630, में संदर्भित।

1.2. विलय के तत्व यह हैं कि दो तात्कालिक सम्पदाएँ एक ही समय में एक ही व्यक्ति के हार्थों में आनी चाहिए और यह संपूर्ण संपत्ति पर उसका अधिकार होना चाहिए। यदि संबंधित समय पर किसी अन्य व्यक्ति के पास कोई मध्यवर्ती सम्पदा बकाया है, तो विलय को रोका जा सकता है।

[1130-ई-एफ]

पूरन चंद बनाम कृपाल सिंह, [2001] 2 एससीसी 433, पर अवलंबन

पी. वीरैया बनाम मोहम्मद कुंजू काया एवं अन्य, (1991) 2 केएलजे 96; *मोहन सिंह* (एल.आर एस दवारा) *बनाम देवी चरण एवं अन्य*, एआईआर (1988) एससी 1365 और *विष्णु देव बनाम बाल किशन*, एआईआर (2002) एससी 569, में संदर्भित किया गया ।

राई बनाम राई, (1962) एससी 496; *फकीर बख्श बनाम मुरली धर*, (58) भारतीय अपील 75 और *चेम्बर्स बनाम किंगहम*, लॉ रिपोर्ट (1878) 10 चांसरी 743, संदर्भित।

चेशायर और बर्न के मॉडर्न लॉ ऑफ रियल प्रॉपर्टी, 16 वां संस्करण और *मेगारी के मैनुअल ऑफ द लॉ ऑफ रियल प्रॉपर्टी*, 8 वां संस्करण का उल्लेख किया गया है।

2.1 *अबू/आलिम** मामले में दिए गए निर्णय को कानूनी प्रस्ताव के रूप में नहीं माना जा सकता है कि किरायेदार द्वारा सह-स्वामी मकान मालिक का अधिकार प्राप्त करने पर, भवन का किरायेदारी अधिकार समाप्त हो जाता है और मकान मालिक अधिनियम के तहत किरायेदार को बेदखल करने या अधिनियम के तहत उचित किराया तय करने की मांग नहीं कर सकता। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि यह निर्णय संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (घ) का उल्लेख किए बिना दिया गया था, जो ऐसे मामलों को नियंत्रित करती है और इस न्यायालय के पूर्व के निर्णयों का भी उल्लेख करती है। ये टिप्पणियाँ वैधानिक प्रावधान के प्रतिकूल हैं। इसलिए, इस निर्णय को इस प्रश्न पर सही ढंग से नहीं लिया गया माना जाना चाहिए। [1131-एफ-एच]

**अबू/आलिम बनाम शेख जमाल उद्दीन अंसारी, [1998] 9 एससीसी 683, अस्वीकार कर दिया गया।*

जगदीश दत्त एवं अन्य बनाम धर्मपाल एवं अन्य, [1999] 3 एससीसी 644, विशिष्ट ।

2.2 *टी. लक्ष्मीपति** के मामले में न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 105 और 111 के संदर्भ में इस प्रश्न पर विस्तार से विचार किया और सही ही इस निष्कर्ष पर पहुँचा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(घ) के अनुसार पट्टे का कोई निर्धारण नहीं है, जहाँ किराएदार केवल आंशिक स्वामित्व प्राप्त करता है। [1132-ई]

***टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य, [2003] 5 एससीसी 150 और इंडिया अम्ब्रेला मैनुफैक्चरिंग कंपनी एवं अन्य बनाम शगबांदेई अग्रवाल (मृत) द्वारा श्रीमती सावित्री अग्रवाल (श्रीमती) एवं अन्य, [2004] 3 एससीसी 178, पुष्टि की गई।*

इंद्रा परफ्यूमरी बनाम मोती लाल एवं अन्य, (1969) ॥ एससीडब्ल्यूआर 967, को लागू नहीं माना गया।

3. इस मामले में, पट्टेदार ने केवल कुछ सह-स्वामी भूस्वामियों के अधिकार अर्जित किए हैं और उसे अन्य के विरुद्ध अपने अधिकारों का प्रयोग करने का अधिकार हो सकता है। अपने अधिकारों का प्रयोग करने का अधिकार उसे यह तर्क देने में सक्षम नहीं करेगा कि संपूर्ण संपत्ति पर दोनों अधिकार उसके पास आ गए हैं। अपीलकर्ताओं की किरायेदार के रूप में स्थिति बनी रहेगी और वे किराया नियंत्रण अधिनियम की आवश्यकताओं का पालन करने के लिए बाध्य हैं जिसके तहत उनके विरुद्ध जमा राशि का आदेश पारित किया गया है। उच्च न्यायालय ने सही ही संशोधन को खारिज कर दिया है। [1138-डी-एफ; 1139-ए]

4. *नलकाथ सैनुद्दीन बनाम कूरीकदान सुलेमान** के तथ्य दर्शाते हैं कि जब किसी हिस्से के उप-किरायेदार ने मुख्य पट्टे के प्रत्यावर्तन का कार्यभार लिया, तो मूल पट्टे के हिस्से में एक मध्यवर्ती संपत्ति अभी भी बकाया थी, न केवल पट्टेदार के कब्जे वाले कमरे या हिस्से के संबंध में, बल्कि उप-पट्टेदार के रूप में उसके कब्जे वाले हिस्से या कमरे के संबंध में भी। इसे ऐसा मामला नहीं कहा जा सकता जहाँ पूरी संपत्ति पर पट्टाकर्ता और पट्टेदार के सभी अधिकार उप-पट्टेदार के हाथों में आ गए हों। इसलिए, कानून की दृष्टि में कोई विलय नहीं हो सकता। [1133-डी; 1134-ई-एफ]

नालाकाथ सैनुद्दीन बनाम कूरिकदान सुलेमान, [2002] 6 एससीसी 1, व्याख्या की गई।

प्रति लाहोटी, मुख्य न्यायाधीश (विचार के संबंध में सहमत, लेकिन आंशिक रूप से असहमत *नलकाथ* के मामले में लिया गया)।

1.1 संपत्ति का स्वामित्व, जो किरायेदारी का विषय है निश्चित रूप से किरायेदारी से बड़ा होता है और स्वाभाविक रूप से उप-किरायेदारी से भी बड़ा होता है। यदि उप-किरायेदार उप-किरायेदारी का विषय बनाने वाली पूरी संपत्ति में मालिक का संपूर्ण हित प्राप्त कर लेता है, तो उप-किरायेदारी स्वामित्व में विलीन हो जाती है और उप-किरायेदार की संपत्ति पूर्ण मालिक की संपत्ति में विस्तारित हो जाती है। उप-किरायेदार एक ही समय में मालिक और

उप-किरायेदार दोनों नहीं हो सकता। बेशक, स्थिति अलग होती अगर उप-किरायेदार ने मालिक की पूरी संपत्ति या उप-पट्टे की विषय-वस्तु बनाने वाली पूरी संपत्ति में स्वामित्व हित प्राप्त नहीं किया होता। [1125-जी-एच; 1126-ए]

बद्री नारायण झा एवं अन्य बनाम रामेश्वर दयाल सिंह और अन्य, एआईआर (1951) एससी 186 और *शेख फकीर बख्श बनाम मुरली धर और अन्य*, एआईआर (1931) पीसी 63, संदर्भित।

1.2 *नलकाथ सैनुद्दीन* के मामले में, उप-किराएदार ने न केवल मकान मालिक की संपत्ति का हिस्सा हासिल किया था, न ही केवल उप-किराएदारी परिसर के एक हिस्से का स्वामित्व हासिल किया था; 12-9-1988 के विलेख के तहत उसने जो हासिल किया था, वह पूरे परिसर का पूर्ण स्वामित्व था। पूर्व मालिकों में निहित अधिकार, पूरी तरह से उप-किराएदार में निहित हो गया था। [1126-बी-सी]

नालाकाथ सैनुद्दीन बनाम कूरीकादान सुलेमान, [2002] 6 एससीसी 1, समझाया गया और भरोसा किया।

मोहर सिंह (मृत) एलआर बनाम देवी चरण और अन्य, [1988] 3 एससीसी 63, उद्धृत।

1.3 *इंद्रा परफ्यूमरी* के मामले में, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 109 के प्रभाव पर विचार नहीं किया गया है। विलय का सिद्धांत, जो सुस्वीकृत और सुस्थापित है, पर भी न्यायालय ने अपने विस्तार में विचार नहीं किया है और न ही मामले के तथ्यों पर लागू किया है। इसमें कानून का एक संक्षिप्त विवरण मिलता है और न्यायालय ने कहा है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 31(घ) तब तक लागू नहीं होती, जब तक कि संपूर्ण संपत्ति में पट्टाकर्ता और पट्टेदार का हित एक ही व्यक्ति में निहित न हो। न्यायालय ने आगे कहा है कि अपीलकर्ता मकान का 'मालिक' है और घर के एक हिस्से का 'किरायेदार' भी

है जिसके उत्तरदाता मूल पट्टेदार से किरायेदार थे। *इंद्रा परफ्यूमरी मामले* का निर्णय सही ढंग से नहीं किया गया था और यह सही कानून निर्धारित नहीं करता है। [1124-सी-डी; 1126-डी]

इंद्रा परफ्यूमरी बनाम मोती लाल एवं अन्य, (1969) ॥ एस.सी.डब्ल्यू.आर. 967, संदर्भित।

प्रति जी.पी. माथुर के अनुसार (सहमत, परंतु आंशिक रूप से असहमत *नालकथ* के मामले में लिए गए दृष्टिकोण के संबंध में):

अपील को खारिज करने के निष्कर्ष से सहमति व्यक्त की जाती है, और *नालकथ* के मामले के संबंध में असहमतिपूर्ण राय से भी सहमति व्यक्त की जाती है। [1139-बी]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 2004 की दीवानी अपील संख्या 336

पटना उच्च न्यायालय के दिनांक 10.10.2002 के निर्णय एवं आदेश से 2002 की सी.आर. संख्या 1329 में।

अपीलकर्ता की ओर से एम.के.एस. मेनन और के. राजीव।

अनिल नौरिया, श्रीमती हेमन्तिका वाही और सुश्री सुमिता हजारिका उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय **आर सी लाहोटी, मुख्य न्यायाधीश** निम्नलिखित द्वारा सुनाया गया: मैंने भाई पी.के. बालासुब्रमण्यन, न्यायमूर्ति द्वारा प्रस्तावित निर्णय का अध्ययन किया है। मैं उनके द्वारा निकाले गए निष्कर्ष और उनके द्वारा दिए गए तर्कों से सहमत हूँ, सिवाय *नालकथ सैनुद्दीन बनाम कूरीकदन सुलेमान*, [2002] 6 एससीसी 1 के मामले पर उनकी राय के, जिस राय से मैं सहमत होने के लिए खुद को तैयार नहीं कर पाया हूँ और इस संबंध में मैं अपनी अलग राय दर्ज करने के लिए बाध्य हूँ।

इंद्रा परफ्यूमरी बनाम मोती लाल एवं अन्य, (1969) 2 एससीडब्ल्यूआर 967 में इस न्यायालय की दो-न्यायाधीशों की पीठ के निर्णय को *नालकथ सैनुद्दीन* मामले (उपरोक्त) का

निर्णय लेने वाली दो-न्यायाधीशों की पीठ के ध्यान में नहीं लाया गया; अन्यथा पूर्व निर्णय पर न्यायालय द्वारा बाद वाले मामले में निश्चित रूप से विचार किया जाता। मैं इन दोनों मामलों पर विचार करने का प्रस्ताव करता हूँ।

पूरे आदर के साथ *इंद्रा परफ्यूमरी* मामले (उपरोक्त) का फैसला सुनाने वाले विद्वान न्यायाधीशों के संबंध में, मैं इस मामले पर कुछ टिप्पणियाँ प्रस्तुत करना चाहता हूँ। यह एक संक्षिप्त निर्णय है जो कानून की गहराई से व्याख्या नहीं करता। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 109 के प्रभाव पर विचार नहीं किया गया है। विलय का सिद्धांत, जो सर्वमान्य और सुस्थापित है, पर भी न्यायालय ने विस्तार से विचार नहीं किया है और न ही मामले के तथ्यों पर लागू किया है। इसके कंडिका 4 में कानून का एक संक्षिप्त विवरण दिया गया है और उसमें न्यायालय ने कहा है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(घ) तब तक लागू नहीं होती, जब तक कि संपूर्ण संपत्ति में पट्टादाता और पट्टेदार का हित एक ही व्यक्ति में निहित न हो। न्यायालय ने आगे कहा है कि अपीलकर्ता घर का 'मालिक' है और उस घर के एक हिस्से का 'किरायेदार' भी है जिसके उत्तरदाता मोहम्मद शफी से किरायेदार थे।

यदि कोई इस प्रकार प्रतिपादित सिद्धांत से सहमत होता, तो कुछ असंगत परिणाम सामने आते, जैसा कि प्रदर्शित किया जा सकता है। *इंद्रा परफ्यूमरी* के मामले के तथ्य दर्शाते हैं कि एम उस मकान का मालिक था जिसे पूरी तरह से टी को किराए पर दिया गया था। टी ने मकान का एक हिस्सा उप-किरायेदार आईपी को उप-किराए पर दिया। आईपी ने पूरी संपत्ति में मालिक एम का हिस्सा खरीद लिया और, इसलिए, आईपी ने एम की जगह ले ली। यदि एम ने टी के पट्टे के निर्धारण के विरुद्ध कब्जे की वसूली के लिए मुकदमा दायर किया होता, तो, उस मुकदमे में टी को उत्तरदाता के रूप में पक्षकार बनाया जाता और आईपी को भी अतिरिक्त उत्तरदाता के रूप में शामिल किया जा सकता था क्योंकि वह किराएदार परिसर के एक हिस्से पर उप-किरायेदार काबिज है। चाहे आईपी मुकदमे में पक्षकार के रूप में शामिल हुआ हो या नहीं, आईपी में निहित संपत्ति टी की संपत्ति के अधीनस्थ है, टी के

खिलाफ पारित बेदखली के आदेश के निष्पादन में, एम टी और आईपी दोनों को बेदखल करने का हकदार होता। आईपी द्वारा खरीद की तारीख से, एम न तो टी की किरायेदारी का निर्धारण कर सकता है और न ही उसके खिलाफ बेदखली का मुकदमा दायर कर सकता है क्योंकि उसने उस संपत्ति का स्वामित्व खो दिया है जिसका स्वामित्व आईपी में निहित हो गया है। एकमात्र व्यक्ति जो किरायेदारी का निर्धारण कर सकता है और कब्जे की वसूली का दावा कर सकता है, वह आईपी है क्योंकि पूरी संपत्ति का पूरा हित खरीद के माध्यम से आईपी में निहित हो गया है। अब, यदि आईपी, टी के विरुद्ध बेदखली का मुकदमा दायर करता है, तो क्या आईपी, वादी, भी अतिरिक्त उत्तरदाता के रूप में आईपी के साथ शामिल हो जाएगा? या, क्या यह कानून की आवश्यकता होगी कि आईपी, उप-किरायेदार के रूप में, पहले टी, किरायेदार को कब्जा सौंपे और फिर, किरायेदार, मालिक के रूप में आईपी को कब्जा सौंपे? यही होगा यदि हम इंद्रा बी परफ्यूमरी मामले (उपरोक्त) में विद्वान न्यायाधीशों द्वारा की गई इस टिप्पणी से सहमत हों कि, "अपीलकर्ता घर का मालिक है, वह उस घर के एक हिस्से का किरायेदार भी है जिसके उत्तरदाता, मोहम्मद शफी से किरायेदार हैं"।

इंद्रा परफ्यूमरी मामले (उपरोक्त) में निकाला गया निष्कर्ष अलग होता अगर विद्वान न्यायाधीशों का ध्यान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 109 और 'वैधानिक अधिग्रहण' और 'विलय' के सिद्धांतों की ओर आकर्षित किया जाता। *नालकथ सैनुद्दीन* के मामले में ऐसा ही किया गया था। सभी प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों और विलय के सिद्धांत की विस्तृत जाँच के बाद यह स्पष्ट रूप से माना गया है:-

- (i) यह विलय इस सिद्धांत पर आधारित है कि दो संपत्तियाँ, एक बड़ी और एक छोटी, एक साथ नहीं रह सकतीं - और न ही रहने की आवश्यकता है - यदि छोटी संपत्ति हिस्सेदारी में हो सकती है, और कानूनन उसे बड़ी संपत्ति में मिलनी ही चाहिए। कोई व्यक्ति एक ही समय में मालिक और उप-पट्टेदार दोनों नहीं हो सकता। उप-किरायेदारी वाली छोटी संपत्ति स्वामित्व वाली बड़ी

संपत्ति में मिल जाएगी या मिल जाएगी क्योंकि दोनों एक साथ नहीं रह सकतीं;

(ii) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 109 सहमति से समझौता करने की आवश्यकता को समाप्त कर देती है। समझौता कानून के संचालन द्वारा किया जाता है। मकान मालिक के अधिकार पर किरायेदारी की अखंडता को विभाजित करने के विरुद्ध सीमा, जो उसके अपने अनुबंध की बाधाओं में निहित है, प्रत्यावर्तन के हिस्से के समनुदेशिती पर लागू नहीं होती है। प्रत्यावर्तन के विच्छेदन और इस प्रकार अलग किए गए हिस्से के समनुदेशन के लिए किरायेदार की सहमति की आवश्यकता नहीं है। [देखें *मोहर सिंह (मृत) बनाम देवी चरण और अन्य*, [1988] 3 एससीसी 63]

किरायेदारी की विषय-वस्तु वाली संपत्ति का स्वामित्व निश्चित रूप से किरायेदारी से भी बड़ा होता है और स्वाभाविक रूप से उप-किरायेदारी से भी बड़ा होता है। यदि उप-किरायेदार, उप-किरायेदारी की विषय-वस्तु बनाने वाली पूरी संपत्ति में मालिक का संपूर्ण हित प्राप्त कर लेता है, तो उप-किरायेदारी स्वामित्व में विलीन हो जाती है और उप-किरायेदार की संपत्ति पूर्ण स्वामी की संपत्ति में विस्तारित हो जाती है। उप-किरायेदार एक ही समय में मालिक और उप-किरायेदार दोनों नहीं हो सकता। बेशक, स्थिति अलग होती अगर उप-किरायेदार ने मालिक की पूरी संपत्ति या उप-पट्टे की विषय-वस्तु बनने वाली पूरी संपत्ति में स्वामित्व का अधिकार हासिल नहीं किया होता, जैसा कि *बद्री नारायण झा एवं अन्य बनाम रामेश्वर दयाल सिंह एवं अन्य*, एआईआर (1951) एससी 186 या *शेख फकीर बख्श बनाम मुरली धर एवं अन्य*, एआईआर (1931) पीसी 63 में हुआ था।

नलकाथ सैनुद्दीन के मामले में, उप-किरायेदार ने न केवल मकान मालिक की संपत्ति का हिस्सा हासिल किया था, न ही उप-किरायेदारी परिसर के केवल एक हिस्से का स्वामित्व हासिल किया था; 12-9-1988 के दस्तावेज के तहत उसने जो हासिल किया था, वह पूरे

परिसर का पूर्ण स्वामित्व था। प्रत्यावर्तन का अधिकार, जो पूर्व मालिकों को प्राप्त था, पूरी तरह से उप-किराएदार को प्राप्त हो गया था।

मेरी विनम्र राय में, *इंद्रा परफ्यूमरी* मामले (उपरोक्त) का फैसला सही ढंग से नहीं हुआ और यह सही कानून नहीं बनाता। केवल इस राय के अधीन, जिसे मैं अपने विचार के रूप में अभिलेख पर रख रहा हूँ और जो मेरे विद्वान भाई पी.के. बालासुब्रमण्यन, न्यायमूर्ति द्वारा व्यक्त किए गए विचार से भिन्न है, मैं इस बात से सहमत हूँ कि अपील में कोई योग्यता नहीं है और इसे उच्च न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते हुए खारिज किया जाना चाहिए।

पी.के. बालासुब्रमण्य, न्यायमूर्ति बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम (जिसे आगे "अधिनियम" कहा जाएगा) में परिभाषित एक इमारत, अपीलकर्ताओं के पूर्ववर्ती राम बाबू जायसवाल द्वारा उत्तरदाताओं के पूर्ववर्ती कासिम से वर्ष 1958 में किसी समय किराए पर ली गई थी। किराया बढ़ा दिया गया और 7.4.1970 को एक नया किराया विलेख निष्पादित किया गया। वह किरायेदारी जारी रही। मकान मालिक कासिम की मृत्यु हो गई। उसके अधिकार उसके उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित हो गए। अपीलकर्ताओं का मामला यह है कि उन्होंने 29.12.1988 को कुछ उत्तराधिकारियों, जो सह-स्वामी मकान मालिक हैं, के अधिकारों का हस्तांतरण कर लिया था। इस अपील में उत्तरदाता, कासिम के उत्तराधिकारियों ने, उचित किराया निर्धारित करने के लिए अधिनियम के अंतर्गत 1993 की गृह नियंत्रण मामला संख्या 33 दायर किया था। 22.3.1994 के आदेश द्वारा, गृह नियंत्रक ने उचित किराया 4,950/- रुपये प्रति माह निर्धारित किया था। कासिम, मकान मालिक के कुछ कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा प्रतिवर्तन के हस्तांतरण और उसके परिणामस्वरूप पट्टे के निरस्तीकरण पर आधारित याचिका को खारिज कर दिया गया। उचित किराया तय करने के आदेश के खिलाफ अपीलकर्ताओं द्वारा दायर की गई अपील उच्च न्यायालय अपील संख्या 3/94-95 के तहत भी खारिज कर दी गई। अपीलकर्ताओं का कहना

है कि उन्होंने उचित किराया तय करने के आदेश के खिलाफ अधिनियम के तहत एक पुनरीक्षण याचिका दायर की है और वह लंबित है।

2. 13.8.1997 को, उत्तरदाताओं ने एक वाद, टी.एस. (बेदखली) संख्या 80/97 दायर किया, जिसमें किराया न चुकाने और मकान मालिकों की स्वयं के कब्जे की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अपीलकर्ताओं को बेदखल करने की मांग की गई थी। 13.9.1998 को, मकान मालिकों द्वारा किरायेदारों को बकाया किराया चुकाने का निर्देश देने के लिए एक आवेदन भी दायर किया गया था। विचारण न्यायालय ने उत्तरदाता-किरायेदारों को 600 रुपये प्रति माह की दर से किराया जमा करने का निर्देश दिया, इस आधार पर कि यह अंतिम बार दिया गया किराया था। बाद में वाद को स्थानांतरित कर दिया गया। विचारण न्यायालय ने किरायेदारों को अधिनियम के तहत निर्धारित उचित किराया 4,950 रुपये प्रति माह की दर से किराया जमा करने का निर्देश जारी किया। अपीलकर्ताओं ने उच्च न्यायालय में इसे पुनरीक्षण में चुनौती दी। उच्च न्यायालय ने, आक्षेपित आदेश द्वारा, अपीलकर्ताओं की ओर से केवल इस तर्क के विरुद्ध पुनरीक्षण निष्कर्ष को खारिज कर दिया कि चूँकि उनके द्वारा उचित किराया तय करने वाले आदेश के विरुद्ध दायर पुनरीक्षण लंबित है, इसलिए उनसे उचित किराया तय की गई दर पर किराया जमा करने के लिए नहीं कहा जा सकता। इसी आदेश को इस अपील में चुनौती दी गई है।

3. इस अपील में, एकमात्र आधार यह लिया गया था कि किरायेदारों ने कुछ सह-मालिकों, जो मूल मकान मालिक, कासिम के उत्तराधिकारी हैं, के अधिकारों का हस्तांतरण कर लिया है, इसलिए भवन का पट्टा या किरायेदारी समाप्त मान ली जानी चाहिए और चूँकि पक्षों के बीच कोई मौजूदा मकान मालिक-किरायेदार संबंध नहीं था, इसलिए अधिनियम के अनुसार किराया जमा करने का कोई निर्देश नहीं दिया जा सकता था। अपीलकर्ताओं की ओर से इस न्यायालय के *अबू आलिम बनाम शेख जमाल उद्दीन अंसारी*, [1998] 9 एससीसी 683 के एक निर्णय पर भरोसा किया गया। जिस पीठ के समक्ष यह मामला आया, उसने

पाया कि अपीलकर्ताओं द्वारा जिस निर्णय पर भरोसा किया गया था, वह इस न्यायालय की एक समान पीठ द्वारा *टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य*, [2003] 5 एससीसी 150 के एक अन्य निर्णय के प्रतिकूल था और मामले को तीन न्यायाधीशों की पीठ के समक्ष सुनवाई के लिए भेज दिया। इस प्रकार, अपील इस पीठ के समक्ष है।

4. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता, श्री एम.के.एस. मेनन ने तर्क दिया कि *अबू आलिम बनाम शेख जमाल उद्दीन अंसारी* (उपरोक्त) में दिए गए निर्णय के अनुपात को इस न्यायालय द्वारा स्वीकार और अनुमोदित किया जाना चाहिए और *टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य* (उपरोक्त) में दिए गए निर्णय को अस्वीकार किया जाना चाहिए। अधिवक्ता ने तर्क दिया कि एक बार जब किरायेदार सह-स्वामी मकान मालिक का अधिकार, या प्रत्यावर्तन का एक अंश भी प्राप्त कर लेता है, तो किरायेदारी समाप्त हो जाती है और यह नहीं माना जा सकता कि पट्टे की जारी रह सकती है या पक्षों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का संबंध बना रह सकता है। उन्होंने अपने समर्थन में *जगदीश दत्त एवं अन्य बनाम धर्म पाल एवं अन्य*, [1999] 3 एससीसी 644, के निर्णय का भी हवाला दिया और बताया कि उसमें, इस न्यायालय ने किरायेदार द्वारा अधिभोग में खरीदे गए शेयरों की मात्रा की जाँच के लिए प्रतिप्रेषण के आदेश को बरकरार रखा था। अधिवक्ता ने दलील दी कि *टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य*, (उपरोक्त) में, जहाँ विपरीत दृष्टिकोण अपनाया गया था, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 44 के प्रभाव पर विचार नहीं किया गया था। दूसरी ओर, उत्तरदाताओं के विद्वान अधिवक्ता ने दलील दी कि इस मामले पर *टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य* (उपरोक्त) में विस्तार से चर्चा की गई है और उसमें लिया गया दृष्टिकोण संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(घ) और उस संबंध में स्थापित स्थिति के अनुरूप है। उन्होंने अपनी स्थिति के समर्थन में *इंडिया अम्ब्रेला मैनुफैक्चरिंग कंपनी एवं अन्य बनाम शगबन्देई अग्रवाल* (मृत)

बनाम सावित्री अग्रवाल (श्रीमती) एवं अन्य, [2004] 3 धारा 178 में दिए गए निर्णय को भी हमारे ध्यान में लाया।

5. स्वीकृत तथ्यों और तर्कों के आधार पर, विचार करने योग्य एकमात्र प्रश्न यह है कि भवन के किरायेदारों द्वारा कुछ सह-स्वामी मकान मालिकों के अधिकारों की खरीद का उनके द्वारा मूल रूप से लिए गए पट्टे और भवन के स्वामित्व के अधिकार पर क्या प्रभाव पड़ता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 105 के अनुसार, पट्टा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 में उल्लिखित किसी एक घटना के घटित होने पर निर्धारित होता है। हमारे उद्देश्य के लिए प्रासंगिक खंड निश्चित रूप से खंड (घ) है। जहाँ तक यह प्रासंगिक है, धारा इस प्रकार है:

"धारा 111: पट्टे का निर्धारण - अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित करता है -

(क) x x x x

(ख) x x x x

(ग) x x x x

(घ) यदि संपूर्ण संपत्ति में पट्टेदार और पट्टादाता के हित एक ही समय में एक

ही व्यक्ति में निहित हो जाते हैं।

(ङ) x x x x

(च) x x x x

(छ) x x x x

प्रावधान को सरलता से पढ़ने पर, यह स्पष्ट है कि ऐसे मामले में जहाँ किरायेदार मकान मालिक के अधिकारों का कार्यभार या प्रत्यावर्तन लेता है, पट्टा केवल उसी स्थिति में निर्धारित होता है जहाँ ऐसे कार्यभार द्वारा, संपूर्ण संपत्ति में पट्टेदार और पट्टादाता के हित, किरायेदार में निहित हो जाते हैं। इस धारा में स्पष्ट रूप से पट्टाकर्ता और पट्टेदार के संपूर्ण अधिकारों को पट्टेदार के हाथों में संपूर्ण संपत्ति में समाहित करने पर जोर दिया गया है।

उपरोक्त प्रावधान सामान्य कानून में विलय के सिद्धांत को समाहित करता है। ब्लैकस्टोन के अनुसार (ब्रूम के कानूनी सिद्धांतों में उद्धृत):

"जब एक छोटी संपत्ति और उसके बाद सीमित एक बड़ी संपत्ति, बिना किसी मध्यवर्ती संपत्ति के, एक ही व्यक्ति में मिल जाती है, तो छोटी संपत्ति तुरंत नष्ट हो जाती है; या कानूनी शब्दावली में, इसे बड़ी संपत्ति में विलीन या डूबा हुआ कहा जाता है; या इसी बात को दूसरे शब्दों में कहें तो, बड़ी संपत्ति त्वरित हो जाती है ताकि वह तुरंत कब्जे में एक संपत्ति बन जाए।"

चेशायर और बर्न के *मॉडर्न लॉ ऑफ रियल प्रॉपर्टी*, 16 वें संस्करण में, यह कहा गया है,

" 'विलय' शब्द का अर्थ है कि, जहाँ एक ही भूमि पर एक छोटी और एक बड़ी संपत्ति एक साथ आती है और बिना किसी मध्यवर्ती संपत्ति के, एक ही व्यक्ति और एक ही अधिकार में निहित होती है, वहाँ छोटी संपत्ति तुरंत कानून के तहत नष्ट हो जाती है। इसे बड़ी संपत्ति में "विलय" कहा जाता है, अर्थात्, डूब या डूबा हुआ।"

आगे कहा गया है:-

"आवश्यक बात यह है कि संपत्तियाँ एक ही व्यक्ति में एकीकृत होंगी बिना किसी हस्तक्षेपकारी संपत्ति के, और जिस व्यक्ति में वे एकीकृत होंगी वह दोनों पर समान अधिकार रखेगा।

पहली अनिवार्यता को स्पष्ट करने के लिए, यदि ए, जो आजीवन किरायेदार है, बी को आजीवन शेष, सी को शुल्क के रूप में शेष, सी की फीस खरीदता है और लेता है, तो बी का मध्यवर्ती आजीवन हित, चूँकि वह निहित है, विलय की संभावना को बाहर कर देता है।" (पृष्ठ 993 देखें)।

मेगारी के रियल प्रॉपर्टी कानून के नियमावली, 8 वें संस्करण में, इसे इस प्रकार समझाया गया है:-

"विलय, समर्पण का प्रतिरूप है। समर्पण के अंतर्गत, मकान मालिक पट्टा प्राप्त करता है, जबकि विलय, किरायेदार द्वारा पट्टा बनाए रखने और प्रत्यावर्तन प्राप्त करने, या किसी तीसरे पक्ष द्वारा पट्टा और प्रत्यावर्तन दोनों प्राप्त करने का परिणाम है। समर्पण और विलय में सिद्धांत समान है: पट्टा प्रत्यावर्तन द्वारा अवशोषित कर लिया जाता है और नष्ट हो जाता है।

विलय के प्रभावी होने के लिए, पट्टा और प्रत्यावर्तन एक ही व्यक्ति में निहित होना चाहिए एक ही अधिकार के साथ, जिसमें कोई निहित संपत्ति हस्तक्षेप न करे।"

यह इस सिद्धांत पर आधारित है कि कोई व्यक्ति स्वयं का पट्टेदार नहीं हो सकता। हाउस ऑफ लॉर्ड्स ने *राई बनाम राई*, [1962] एसी 496 में कहा कि कोई व्यक्ति खुद को उस ज़मीन का पट्टा नहीं दे सकता जिसका वह मालिक है।

मकान मालिक और किरायेदार पर वुडफॉल के अनुसार,

"यह एक सामान्य नियम के रूप में निर्धारित किया जा सकता है कि जब भी विशेष संपत्ति और वह संपत्ति जो तुरंत प्रत्यावर्तन में है, दोनों विधिक या दोनों न्यायसंगत हों, और विशेष संपत्ति के निर्माण के बाद किसी भी कार्य या घटना द्वारा पहली बार एक ही अधिकार में एक व्यक्ति में निहित हो, तो उनका अलग अस्तित्व समाप्त हो जाएगा और विलय हो जाएगा।"

इस प्रकार, विलय द्वारा किरायेदारी का समापन किरायेदार द्वारा मकान मालिक को समर्पण के समान है। *पूरन चंद बनाम कृपाल सिंह*, [2001] 2 धारा 433 में, इस न्यायालय ने कहा कि एक मकान मालिक अपना किरायेदार नहीं बन सकता और

"जब कोई मकान मालिक पट्टे पर दी गई संपत्ति में अपने अधिकार अपने किरायेदार को हस्तांतरित करता है, तो किरायेदार के अधिकार उसकी संपत्ति में मालिक के रूप में उसके उच्च अधिकारों में विलीन हो जाते हैं और किरायेदारी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(घ) के तहत समाप्त हो जाती है।"

इस प्रकार, मूल तत्त्व यह है कि दो तात्कालिक सम्पदाएँ एक ही समय में एक ही व्यक्ति के हाथों में आनी चाहिए और पूरी सम्पदा पर उनका अधिकार होना चाहिए। यदि संबंधित समय पर किसी अन्य व्यक्ति के पास कोई मध्यवर्ती सम्पदा बकाया है, तो विलय को रोका जा सकता है।

6. स्पष्टतः, प्रत्यावर्तन के एक अंश का कार्यभार, या सह-स्वामी भूस्वामी के अधिकारों का हस्तांतरण, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(घ) के अनुसार पट्टे का निर्धारण नहीं करता और न ही कर सकता है। यह कि पट्टेदार द्वारा प्रत्यावर्तन का एक अंश खरीद लेने मात्र से पट्टा समाप्त नहीं हो जाता, यह बात प्रिवी काउंसिल द्वारा *फकीर बख्श बनाम मुरली धर*, (58 भारतीय अपील 75) में निर्धारित की गई थी। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 की शर्तों को निर्धारित करने के बाद, उनके माननीय न्यायाधीशों ने अनुमोदन के साथ उस मामले में विचारण न्यायालय द्वारा बनाए गए कानून के कथन को उद्धृत किया कि विलय के लिए, "कानून द्वारा अपेक्षित हितों का विलय संपूर्ण संपत्ति के संबंध में होना चाहिए।" इस न्यायालय ने *बद्री नारायण झा एवं अन्य बनाम रामेश्वर दयाल सिंह एवं अन्य*, [1951] एससीआर 153 में यह माना कि यदि पट्टादाता पट्टेदार का संपूर्ण हित खरीद लेता है, तो पट्टा विलय द्वारा समाप्त हो जाता है, लेकिन जहाँ मोकरी हित के कई संयुक्त धारकों में से एक लाखराज हित का कुछ भाग खरीद लेता है, वहाँ कोई विलय या समापन नहीं हो सकता। यह माना गया कि जब पट्टादाता और पट्टेदार के हितों का संपूर्ण संपदा में कोई एकीकरण नहीं होता है, तो विलय द्वारा पट्टे का निर्धारण नहीं किया जा सकता है। हमें नहीं लगता कि प्रावधान की स्पष्ट भाषा और प्रिवी काउंसिल और इस

न्यायालय के ऊपर उल्लिखित आधिकारिक घोषणाओं के मद्देनजर प्राधिकारियों की संख्या बढ़ाना आवश्यक है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान से उभरती स्थिति यह है कि पट्टा या किरायेदारी का निर्धारण किरायेदार द्वारा सह-स्वामी मकान मालिक के अधिकार प्राप्त करने से नहीं होता है और विलय हो जाता है और पट्टा तभी निर्धारित होता है जब मकान मालिक के संपूर्ण अधिकार या संपूर्ण प्रत्यावर्तन किरायेदार द्वारा खरीद लिए जाते हैं।

7. अबू आलिम बनाम शेख जमाल उद्दीन अंसारी (उपरोक्त) में, जिस पर अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने भरोसा किया था, इस प्रश्न पर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के उपर्युक्त प्रासंगिक प्रावधान के संदर्भ में विचार नहीं किया गया है। इस प्रश्न पर कोई चर्चा भी नहीं की गई है। ऐसा प्रतीत होता है कि उस मामले में, मकान मालिक द्वारा उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराए पर देने, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 21(1)(क) के तहत किरायेदार से भवन को मुक्त कराने के लिए दायर आवेदन को विचारणीय नहीं माना गया था, क्योंकि किरायेदार ने इस बीच पट्टे की दुकान में सह-स्वामित्व प्राप्त कर लिया था। केवल यह कहा गया है

'इसलिए, किरायेदार की स्थिति को अविभाजित संपत्ति के समान सह-स्वामी के रूप में बदलने से यह निष्कर्ष निकलता है कि मुक्तीकरण आवेदन स्वीकार्य नहीं था। यह निर्विवाद है कि वाद के दावों का आज तक कोई विभाजन नहीं हुआ है। इन परिस्थितियों में, उच्च न्यायालय द्वारा रिट अधिकार क्षेत्र के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए, विचारण न्यायालय और अपीलीय न्यायालय के निष्कर्षों को पलटना उचित नहीं था।'

सम्मानपूर्वक, हम इस निर्णय को कानून का प्रस्ताव नहीं मान सकते कि किसी किरायेदार द्वारा सह-स्वामी मकान मालिक का अधिकार प्राप्त करने पर, भवन की किरायेदारी समाप्त हो जाती है और मकान मालिक अधिनियम के तहत किरायेदार को बेदखल करने या

अधिनियम के तहत उचित किराया निर्धारित करने की मांग नहीं कर सकता। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि उपरोक्त टिप्पणियाँ संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (घ), जो ऐसे मामले को नियंत्रित करती है, और इस न्यायालय के पूर्व निर्णयों का उल्लेख किए बिना भी की गई हैं। यह अवलोकन वैधानिक प्रावधान के प्रतिकूल है। इसलिए, इस प्रश्न पर निर्णय को सही ढंग से नहीं लिया गया माना जाना चाहिए। *जगदीश दत्त एवं अन्य बनाम धर्मपाल एवं अन्य* (उपरोक्त) मामले में दिया गया निर्णय भी अपीलकर्ताओं के लिए कोई सहायक नहीं है, क्योंकि इस न्यायालय के अनुसार, उस मामले में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (घ) लागू नहीं होती। उनके माननीय न्यायाधीशों ने अपने निर्णय के कंडिका 6 में कहा है,

"हमें संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (घ) के दायरे की जाँच करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि उत्तरदाता संख्या 2 को अतिचारी माना गया है और पट्टेदार नहीं।"

माननीयों ने आगे कहा कि उन्हें डिक्रीधारक के परिवार के कुछ सहदायिकों द्वारा विभाजित हिस्सेदारी की खरीद के प्रभाव का पता लगाना था उस संपत्ति के संबंध में जो निष्पादन का विषय थी। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 के तहत विलय से संबंधित मामला नहीं था, हम उपरोक्त निर्णय की सत्यता या असत्यता पर विचार करना आवश्यक नहीं समझते, हालाँकि उत्तरदाताओं की ओर से यह तर्क देने में योग्यता हो सकती है कि उक्त निर्णय को सही कानून निर्धारित करने वाला नहीं कहा जा सकता, यहाँ तक कि बेदखली के आदेश के निष्पादन में बाधा डालने का दावा करने वाले व्यक्ति द्वारा सह-स्वामित्व अधिकारों के अधिग्रहण के प्रभाव के संबंध में भी, खासकर जब यह एक निर्णय ऋणी द्वारा अधिकार का दावा भी था जिसे आदेश द्वारा बेदखल करने का निर्देश दिया गया था।

8. टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य (उपरोक्त) में, इस न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 105 और 111 के संदर्भ में इस प्रश्न पर विस्तार से विचार किया और इस निष्कर्ष पर पहुँचा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (घ) के अनुसार पट्टे का कोई निर्धारण नहीं है जहाँ एक किरायेदार केवल आंशिक स्वामित्व हित प्राप्त करता है। प्रिवी काउंसिल के निर्णय, इस न्यायालय के निर्णय और अन्य प्रासंगिक सामग्रियों का उल्लेख करने के बाद, इस न्यायालय ने यह माना कि पट्टे को विलय द्वारा निर्धारित नहीं कहा जा सकता जब तक कि पट्टेदार, छोटी संपत्ति और स्वामी, बड़ी संपत्ति के हित, पूरी तरह से एक साथ न आ जाएँ। इस न्यायालय ने यह भी देखा कि विलय काफी हद तक इरादे का प्रश्न था जो कुछ परिस्थितियों पर निर्भर करता था और न्यायालय इसके विरुद्ध तब मानेंगे जब यह किसी पक्ष के लिए हानिकारक हो। सम्मानपूर्वक हम पाते हैं कि टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य (उपरोक्त) में स्थिति सही ढंग से बताई गई है। भारत एवं अन्य बनाम शगबन्देई अग्रवाल (मृत) द्वारा अम्ब्रेला मैन्युफैक्चरिंग श्रीमती सावित्री अग्रवाल (श्रीमती) एवं अन्य (उपरोक्त) में बाद का निर्णय भी इसी आधार पर आगे बढ़ता है और उपरोक्त स्थिति का समर्थन करता है: हम टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य (उपरोक्त) में वर्णित विधि के सिद्धांत का अनुमोदन करते हैं।

9. अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने नलकाथ सैनुद्दीन बनाम कूरीकदन सुलेमान, [2002] 6 एससीसी 1 में दिए गए निर्णय का हवाला दिया और तर्क दिया कि उस निर्णय का अनुपात उनके तर्कों का समर्थन करता है। यह एक ऐसा मामला था जहाँ एक पट्टादाता ने एक किरायेदार को दो कमरों वाली एक इमारत पट्टे पर दी थी। किरायेदार ने, बदले में, एक कमरे को दूसरे को उप-किराए पर दे दिया और एक कमरे के किरायेदार के रूप में उस पर कब्जा बनाए रखा। एक कमरे के उप-किरायेदार ने मूल मालिक, मुख्य पट्टाकर्ता से मकान मालिक के संपूर्ण अधिकार वापस खरीद लिए। प्रत्यावर्तन के कार्यभार के आधार पर,

एक कमरे के उप-किरायेदार ने अपने पट्टादाता - मूल किरायेदार - पर केरल भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम के तहत बेदखली का मुकदमा दायर किया। इमारत के एक हिस्से के उप-किरायेदार के पास केवल उस हिस्से के संबंध में उप-किरायेदारी थी और उसके हाथ में संपूर्ण मूल पट्टे का प्रत्यावर्तन था। प्रदान किया गया मूल पट्टा अभी भी बकाया था और इसे समाप्त किया जाना था और कार्यभार प्राप्त करने वाले उप-किरायेदार ने मूल किरायेदार के पक्ष में मकान मालिक द्वारा प्रदान की गई किरायेदारी को समाप्त करने और मूल पट्टेदार के हाथ में उस हिस्से या कमरे का कब्जा लेने के लिए किराया नियंत्रण न्यायालय का दरवाजा खटखटाया था। इसे ऐसा मामला नहीं कहा जा सकता जहाँ पूरी संपत्ति पर पट्टादाता और पट्टेदार के संपूर्ण अधिकार उप-पट्टेदार के हाथों में आ गए हों। इसलिए, कानून की नजर में इसका कोई विलय नहीं हो सकता। इसी तरह की स्थिति में, *इंद्रा परफ्यूमरी बनाम मोती लाल एवं अन्य*, (1969) ॥ एससीडब्ल्यूआर 967) में इस न्यायालय ने यह निर्णय दिया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (घ) लागू नहीं होगी। इस न्यायालय ने कहा:

"संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(घ), जिस पर अपीलकर्ता ने भरोसा किया था, उसके मामले में सहायक नहीं है। यह धारा यह प्रावधान करती है कि अचल संपत्ति का पट्टा यह निर्धारित करता है कि क्या पट्टेदार और पट्टेदार के हित संपूर्ण संपत्ति में एक ही समय में एक ही व्यक्ति में एक ही अधिकार में निहित हो जाते हैं। यह खंड तब तक लागू नहीं होता जब तक कि पट्टेदार और पट्टादाता का हित संपूर्ण संपत्ति में एक ही व्यक्ति में निहित न हो। अपीलकर्ता मकान का मालिक है; वह मकान के उस हिस्से का किरायेदार भी है, जिसका किरायेदार उत्तरदातागण मोहम्मद शफी की ओर से हैं।"

10. जब संपत्ति का कोई स्वामी किसी अन्य को पट्टा प्रदान करता है, तो वह अपने पास प्रत्यावर्तन अधिकार रखता है और पट्टेदार के रूप में अधिकार हस्तांतरिती को

हस्तांतरित कर देता है। जब वह हस्तांतरिती, पहला पट्टेदार, भवन या उसके किसी भाग को पट्टे पर देता है, तो वह पट्टेदार उस उप-पट्टे के प्रत्यावर्तन को अपने पास रखता है और उप-पट्टेदार को केवल अपने अधीन पट्टेदार के अधिकार हस्तांतरित करता है। अंतिम भूस्वामी द्वारा उप-पट्टेदार को प्रथम पट्टे के प्रत्यावर्तन के हस्तांतरण के बावजूद, मूल पट्टेदार, अपने द्वारा सृजित किरायेदारी के आधार पर, अपने किरायेदार, अर्थात् उप-किरायेदार को बेदखल करने का हकदार है। यह तथ्य कि उप-किरायेदार ने अंतिम प्रत्यावर्तन प्राप्त कर लिया था, आड़े नहीं आ सकता क्योंकि जब तक मूल पट्टेदार के पक्ष में किरायेदारी, कानून द्वारा ज्ञात तरीके से समाप्त नहीं हो जाती, तब तक वह पट्टेदार, पट्टे के माध्यम से अपने पक्ष में हस्तांतरण के अधिकारों का आनंद लेता रहेगा। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (घ) के अनुसार, विलय केवल उसी स्थिति में होता है जब पट्टेदार और पट्टाकर्ता के हित संपूर्ण संपत्ति में, एक ही समय में एक ही व्यक्ति में, एक ही अधिकार में निहित हो जाते हैं। *नलकाथ सैनुद्दीन बनाम क्रीकडन सुलेमान* (उपरोक्त) मामले में, ऐसे उप-किरायेदार ने मुख्य पट्टाकर्ता द्वारा अपने पक्ष में स्वामित्व हस्तांतरण के आधार पर किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों का हवाला देते हुए, अपने पट्टाकर्ता, पट्टेदार को मकान मालिक से बेदखल करने के लिए किराया नियंत्रण न्यायालय का रुख सही ढंग से किया था। मूल पट्टे के तहत अधिकार अभी भी मूल पट्टेदार के पास बने हुए थे और पट्टेदार के पास बकाया संपत्ति पर कब्जा करने का अधिकार, केवल अंतिम प्रत्यावर्तन के समनुदेशन के आधार पर उप-पट्टेदार के हाथों में नहीं आया था। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि पट्टेदार और पट्टादाता के हित समनुदेशिती मकान मालिक (उप-किरायेदार) में मूल पट्टे के संबंध में, संपूर्ण संपत्ति में, जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(घ) द्वारा परिकल्पित है, एक साथ आ गए थे। *नालाकाथ सैनुद्दीन बनाम क्रीकडन सुलेमान* (उपरोक्त) में दिया गया निर्णय अपीलकर्ताओं के लिए कोई लाभ नहीं पहुँचाता।

11. *नलकाथ सैनुद्दीन बनाम कूरीकदन सुलेमान* (उपरोक्त) मामले के तथ्यों से यह स्पष्ट है कि जब किसी हिस्से के उप-किरायेदार ने मुख्य पट्टे के प्रत्यावर्तन का समन्वय लिया, तो मूल पट्टे के रूप में एक मध्यवर्ती संपदा न केवल पट्टेदार के हिस्से के कमरे या हिस्से के संबंध में, बल्कि उप-पट्टेदार के रूप में उसके कब्जे वाले हिस्से या कमरे के संबंध में भी बकाया थी।

12. जैसा कि पाठ्य पुस्तकों से कंडिका 6 में उद्धृत अंशों से पता चलता है, एक मध्यवर्ती संपत्ति का हस्तक्षेप अंतिम प्रत्यावर्तन के उप-पट्टेदार-हस्तांतरक के हाथों में विलय को रोकता है। मूल पट्टा अभी भी बकाया है, एक मध्यवर्ती संपत्ति है। संक्षिप्त ऑक्सफोर्ड डिक्शनरी के अनुसार, 'मध्यवर्ती' का अर्थ है "समय, स्थान, चरित्र आदि में दो चीजों के बीच आना"। इसलिए, पट्टे पर दी गई संपत्ति अंतिम प्रत्यावर्तन और उप-पट्टे के बीच आने वाली एक मध्यवर्ती संपत्ति होगी।

सोमेश्वरी प्रसाद नारायण देव बनाम माहेश्वरी प्रसाद नारायण देव में, आईएलआर एक्स पटना 630 में, मालिक ने पट्टे पर दी गई संपत्ति के एक हिस्से के उप-किरायेदार के अधिकार हासिल कर लिए थे। इसमें उठाई गई विलय की दलील को निम्नलिखित शब्दों में खारिज कर दिया गया:

"आर्तोका में स्थिति यह थी कि राज श्रेष्ठ था और उसने लेखराज में गाँव कुछ बैदों को दे दिया था, जिन्होंने उसके एक हिस्से का मुकरारी पट्टा प्राप्त कर लिया था। यह मुकरारी राज था। परिणामस्वरूप, कोई एकीकरण नहीं हो सका, क्योंकि इसे रोकने के लिए बैदों की एक मध्यवर्ती संपत्ति अभी भी मौजूद है; और इसके अलावा, मुकरारी का अधिकार केवल संपत्ति के एक हिस्से पर ही था।"

फ्राई, न्यायमूर्ति ने *चैंबर्स बनाम किंगहैम*, लॉ रिपोर्ट्स (1878) 10 चांसरी 743 में कहा, "मैं सामान्य नियम को मानता हूँ कि जहाँ कोई हित दूसरे के अधिकार में धारित

किया जाता है, वहाँ कोई विलय नहीं होता।" ब्लैक्स लॉ डिक्शनरी के अनुसार *येन औटरे ड्रॉट* अर्थ है 'दूसरे के अधिकार में'। मूल पट्टेदार के पास बकाया पट्टा-हित, उस पट्टेदार द्वारा अपने स्वयं के अधिकार के रूप में धारित एक ऐसा हित होगा, जो विलय के मार्ग में बाधक होगा।

मदन पाल बनाम बशांति कुमार शिट, एआईआर (1989) कलकत्ता 223 में, एक हिस्से के उप-पट्टेदार ने वरिष्ठ पट्टादाता के हित का एक हिस्सा अर्जित कर लिया था। विलय द्वारा समाप्ति का तर्क दिया गया था। न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया

"संपूर्ण संपत्ति में पट्टादाता और पट्टेदार का हित एक ही समय में एक ही व्यक्ति और एक ही अधिकार में निहित होना चाहिए, अर्थात्, पट्टादाता और पट्टेदार के संपूर्ण हित का एकीकरण होना चाहिए। इस प्रकार पट्टा समाप्त नहीं होता क्योंकि पट्टेदार वापसी का एक हिस्सा खरीद लेता है। फिर, यदि कोई मध्यवर्ती संपत्ति है तो संपत्ति का एकीकरण नहीं हो सकता। इस मामले में याचिकाकर्ता ने पट्टादाता का केवल एक-तिहाई हिस्सा अर्जित किया है। इसके अलावा, याचिकाकर्ता ने विपक्षी पक्ष, जो उसका पट्टेदार है, का हिस्सा अर्जित नहीं किया है। उसने उच्चतर भूस्वामी या प्रथम श्रेणी के पट्टादाता का केवल आंशिक हिस्सा अर्जित किया है। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता कि पट्टादाता और पट्टेदार के संपूर्ण हितों का एकीकरण हुआ है। कोई विलय नहीं हुआ है, भले ही खरीद के आधार पर, याचिकाकर्ता विपक्षी पक्ष के सह-साझेदार भूस्वामियों में से एक बन गया है, लेकिन विपक्षी पक्ष द्वारा याचिकाकर्ता के पक्ष में बनाई गई उप-किरायेदारी निर्धारित नहीं कही जा सकती।"

उप-पट्टेदार द्वारा मकान मालिक या अंतिम मालिक के पक्ष में समर्पण से जुड़े एक मामले में, केरल उच्च न्यायालय ने *पी. वीरिया बनाम मोहम्मद कुंजू कोया एवं अन्य*, (1991) 2 केएलजे 96 में यह निर्णय दिया कि विलय द्वारा मालिक द्वारा दिए गए मूल पट्टे का कोई उन्मूलन नहीं होगा और पट्टादाता और पट्टेदार के बीच पट्टा जारी रहेगा। इस

प्रकार, जब तक कोई मध्यवर्ती संपत्ति बकाया है, तब तक यह कहना संभव नहीं है कि किसी हिस्से का उप-पट्टेदार के हाथों में विलय हो जाएगा जब वह मूल जमींदार के हितों का हस्तांतरण कर लेगा।

13. विद्वान अधिवक्ता द्वारा संदर्भित संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 44 उसे यह तर्क देने का अधिकार नहीं देती कि पट्टेदार और पट्टादाता के अधिकार संपूर्ण संपत्ति पर पट्टेदार में निहित हैं। उस धारा के तहत, सह-स्वामी से कार्यभार द्वारा प्राप्त संयुक्त कब्जे का अधिकार संपत्ति पर अन्य सह-स्वामियों के अधिकारों को अभी भी बकाया छोड़ देता है और ऐसी स्थिति उत्पन्न नहीं करता जिससे पट्टेदार यह तर्क दे सके कि संपूर्ण संपत्ति पर संपूर्ण अधिकार उसमें समाहित हो गए हैं जिससे विलय हो सके। जब तक हित सह-विस्तृत न हों, तब तक विलय नहीं होता। दूसरे शब्दों में, पट्टादाता और पट्टेदार के संपूर्ण हितों का एकीकरण होना चाहिए। ऐसा तब नहीं होता जब पट्टेदार केवल सह-स्वामी-पट्टेदार के अधिकारों का कार्यभार लेता है। इसलिए, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 44 से उभरने वाली स्थिति, *टी. लक्ष्मीपति एवं अन्य बनाम पी. नित्यानंद रेड्डी एवं अन्य*, (उपरोक्त) में प्रतिपादित अनुपात में कोई कमी नहीं लाती।

14. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 109 भी अपीलकर्ता की मदद नहीं करती है। धारा 109 केवल यह प्रावधान करती है कि पट्टेदार द्वारा हस्ताक्षर के बिना भी, पट्टादाता के अधिकारों का समनुदेशिती, पट्टेदार के विरुद्ध इस आधार पर कार्यवाही करने का हकदार होगा कि वह उसका पट्टेदार है, सिवाय पहले से अर्जित किराए के बकाया के (जब तक कि यह विशेष रूप से संप्रेषित न किया गया हो)। यह वैधानिक हस्ताक्षर, यूँ कहें, प्रत्यावर्तन के समनुदेशिती को यह तर्क देने का अधिकार नहीं देता है कि पट्टा समाप्त हो गया है। यह केवल पट्टादाता से प्राप्त समनुदेशिती को पट्टाकर्ता के रूप में अपने अधिकारों का दावा करने में सक्षम करेगा, भले ही उसके और पट्टेदार के बीच कोई अनुबंध की निजता न हो। ऐसे मामले में जहाँ वह किसी हिस्से का समनुदेशिती है, वह अधिनियम की धारा

109 के आधार पर उस हिस्से से बेदखली का दावा करने के अपने अधिकार को लागू कर सकता है, भले ही मूल पट्टादाता स्वयं पट्टे को विभाजित न कर सके। इस प्रश्न के संबंध में कि क्या किरायेदारी प्रत्यावर्तन के एक हिस्से के समनुदेशन पर विभाजित हो जाती है, धारा के शब्दों के प्रभाव की व्याख्या करते हुए, इस न्यायालय ने *मोहन सिंह (एल.आर.एस. द्वारा मृत)* बनाम *देवी चरण एवं अन्य*, एआईआर (1988) एससी 1365 में यह टिप्पणी की:

"यह एक सामान्य प्रस्ताव है कि कोई मकान मालिक किरायेदारी की एकता और अखंडता को खंडित नहीं कर सकता और किरायेदार से पट्टे पर दिए गए परिसर के एक हिस्से का कब्जा वापस नहीं ले सकता। धारा 109, संपत्ति अंतरण अधिनियम इस सामान्य नियम का एक वैधानिक अपवाद प्रदान करती है और प्रत्यावर्तन के किसी भाग के हस्तांतरित किए जाने की स्थिति में उस भाग के संबंध में हस्तांतरणाधी को मकानमालिक के सभी अधिकारों का प्रयोग करने में सक्षम बनाती है, बशर्ते कि भूमि से संबंधित अन्य अनुबंध प्रभावी रहें। यही धारा 109 में निहित शब्दों—“हस्तांतरित संपत्ति या उसके भाग के संबंध में वह पट्टेदार के सभी अधिकारों का अधिकारी होगा”—का वास्तविक अर्थ है। इस स्थिति में किरायेदार की सहमति से किए गए ‘स्वीकारोक्ति’ की आवश्यकता नहीं होती; ऐसी स्वीकारोक्ति कानून के संचालन से खुद ही उत्पन्न हो जाती है। टी.पी. अधिनियम की धारा 109 में उल्लिखित शब्दों ‘संपत्ति या हस्तांतरित भाग के संबंध में पट्टाकर्ता के सभी अधिकार..... होंगे’ का यही वास्तविक प्रभाव है। सहमति से समझौता करने की कोई आवश्यकता नहीं है। यह समझौता कानून के संचालन द्वारा किया जाता है। मकान मालिक के किरायेदारी की अखंडता को विभाजित करने के अधिकार पर लगी सीमा, जो उसके अपने अनुबंध की बाधाओं में निहित है, प्रत्यावर्तन के भाग के समनुदेशिनी पर लागू नहीं होती है। प्रत्यावर्तन के

विच्छेदन और इस प्रकार विच्छेदित भाग के कार्यभार के लिए किरायेदार की सहमति की कोई आवश्यकता नहीं है। यह प्रस्ताव इतना सुस्थापित है कि इसके लिए किसी और स्पष्टीकरण या पुनरावृत्ति की आवश्यकता नहीं है।"

यह अधिनियम की धारा 109 के प्रभाव को दर्शाता है। यह केवल कुछ मामलों में अधिग्रहण की आवश्यकता को समाप्त करता है और किरायेदारी का विभाजन करता है। यह विभाजित हिस्से के संबंध में किरायेदारी को समाप्त नहीं करता है और केवल कार्यभार देने वाले-पट्टेदार को किरायेदार के विरुद्ध अधिकारों का निर्धारण करने का अधिकार देता है।

विष्णु देव बनाम बाल किशन, एआईआर (2002) एससी 569 में, इस न्यायालय ने एक उप-पट्टेदार द्वारा मूल पट्टादाता को दिए गए एक बयान पर आधारित एक दलील की उपलब्धता पर विचार किया। उस मामले में, पट्टेदार ने किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किराए के बकाया के साथ बेदखली के लिए उप-पट्टेदार पर मुकदमा दायर किया था। अंतिम पट्टादाता, मालिक, एक ट्रस्ट, ने पट्टेदार पर कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया था। उप-पट्टेदार ने अपने पट्टादाता के मुकदमे का यह तर्क देकर विरोध किया कि उसने मूल पट्टादाता-स्वामी के प्रति वचनबद्धता व्यक्त की थी और चूंकि स्वामी ने पट्टेदार पर कब्जे के लिए मुकदमा दायर किया था, इसलिए पट्टेदार उप-पट्टेदार को बेदखल करने का प्रयास नहीं कर सकता था और पट्टेदार का मुकदमा विचारणीय नहीं था। इस न्यायालय ने उक्त तर्क को खारिज कर दिया। इस न्यायालय ने माना कि बेदखली का बचाव, जो कि सर्वोपरि है, उप-पट्टेदार के लिए उपलब्ध नहीं था। उप-पट्टेदार द्वारा अंतिम पट्टादाता-स्वामी के प्रति वचनबद्धता के बावजूद, पक्षकारों के बीच पट्टादाता और पट्टेदार के संबंध के अस्तित्व पर, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया:

"ट्रस्ट के साथ किरायेदार की किरायेदारी तब तक समाप्त नहीं होगी जब तक कि और राजस्थान अधिनियम के तहत उपलब्ध किसी एक आधार पर उसके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित न हो जाए और उसकी किरायेदारी की

समाप्ति को न्यायिक निर्णय द्वारा बरकरार न रखा जाए। तब तक वह ट्रस्ट का किरायेदार बना रहेगा। संपत्ति के स्वामी ट्रस्ट द्वारा किरायेदार के खिलाफ बेदखली का मुकदमा दायर करने मात्र से किरायेदार की किरायेदारी समाप्त नहीं हो जाती। यह नहीं कहा जा सकता कि किरायेदार को सर्वोच्च स्वामित्व धारक द्वारा बेदखल किया गया है। यह भी नहीं कहा जा सकता कि किरायेदार के पास कोई बचाव नहीं है और न ही वह मालिक ट्रस्ट द्वारा दायर मुकदमे का कानूनी रूप से विरोध कर सकता है। स्पष्ट और सरल विधिक स्थिति यह है कि उप-किरायेदार को अपने मकान मालिक, यानी किरायेदार को परिसर का कब्जा देने के अपने वैधानिक दायित्व का निर्वहन करना होगा क्योंकि किरायेदार को किराये के परिसर पर तब तक कब्जा रखने का अधिकार है जब तक कि उसका स्वयं का अधिकार समाप्त न हो जाए और किरायेदार को अपने मकान मालिक, यानी ट्रस्ट को किराये के परिसर पर कब्जा देने के अपने वैधानिक दायित्व का निर्वहन करना होगा जब किराये के परिसर पर कब्जा रखने का उसका अधिकार समाप्त हो जाए।"

(शीर्ष नोट्स। जोर दिया गया)

इस न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (क्यू) के अनुसार उप-किरायेदार के अपने पट्टादाता को आत्मसमर्पण करने के दायित्व पर भी पुनः बल दिया।

15. इस मामले में, पट्टेदार ने केवल कुछ सह-स्वामी भूस्वामियों के अधिकार अर्जित किए हैं और उसे अन्य के विरुद्ध अपने अधिकारों का प्रयोग करने का अधिकार हो सकता है। अपने अधिकारों का प्रयोग करने का अधिकार उसे यह तर्क देने में सक्षम नहीं करेगा कि संपूर्ण संपत्ति पर दोनों अधिकार उसके पास आ गए हैं। वर्तमान मामले में यह प्रश्न शामिल है कि क्या किरायेदार द्वारा कुछ सह-स्वामी भूस्वामियों के अधिकारों के अधिग्रहण पर, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (घ) के अनुसार विलय द्वारा किरायेदारी

समाप्त हो जाती है। टी. लक्ष्मीपति इस प्रश्न का उत्तर देते हैं और सम्मानपूर्वक, इस प्रश्न का सही उत्तर देते हैं।

16. संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(घ) की स्पष्ट और व्याकरणिक व्याख्या इस बात में कोई संदेह नहीं छोड़ती कि जब तक पट्टे पर दी गई संपूर्ण संपत्ति में पट्टेदार और पट्टादाता के हित एक ही समय में एक ही व्यक्ति के अधिकार में निहित नहीं हो जाते, तब तक पट्टे का निर्धारण नहीं हो सकता। कुछ सह-स्वामी भूस्वामियों से कार्यभार लेने पर, संपूर्ण संपत्ति में पट्टेदार और पट्टादाता के हित एक ही समय में एक ही व्यक्ति के अधिकार में निहित नहीं हो जाते। इसलिए, एक पट्टेदार जिसने सह-स्वामी पट्टादाता के अधिकारों का हस्तांतरण ले लिया है, वह अपने पट्टेदार की संपत्ति के मकान मालिक की संपत्ति में विलय के आधार पर किरायेदारी के निर्धारण की दलील सफलतापूर्वक नहीं उठा सकता। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता के इस तर्क में कोई दम नहीं है कि इस मामले में, यह माना जाना चाहिए था कि किरायेदारी निर्धारित हो गई है और मकान मालिक द्वारा किरायेदार को बकाया किराया जमा करने का निर्देश देने का आवेदन खारिज कर दिया जाना चाहिए था। अपीलकर्ताओं की किरायेदार के रूप में स्थिति बनी हुई है और वे किराया नियंत्रण अधिनियम की आवश्यकताओं का पालन करने के लिए बाध्य हैं, जिसके तहत उनके खिलाफ जमा राशि का आदेश पारित किया गया है। उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण को सही ढंग से खारिज कर दिया है।

17. इस प्रकार, इस अपील में कोई योग्यता नहीं है। उच्च न्यायालय के आदेश की पुष्टि करते हुए, अपील खारिज की जाती है।

जी.पी. माथुर, न्यायमूर्ति। मैं भाई न्यायमूर्ति बालासुब्रमण्यन के इस निर्णय से सहमत हूँ कि अपील को खारिज कर दिया जाए, सिवाय एक सीमित बिंदु के जिस पर विद्वान मुख्य न्यायाधीश ने एक अलग राय लिखी है, जिससे मैं सहमत हूँ।

आर. पी.

अपील खारिज की जाती है।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता । समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।