वी. धनपाल चेट्टियर

बनाम

येसोदाई अम्मल का

23 अगस्त, 1979

[मुख्य न्यायाधीश, वाई.वी. चंद्रचूड़, आर.एस. सरकारिया, एन.एल. उंटवालिया

पी.एन. सिंघल, पी.एस. कैलासम, ओ. चिन्नापा रेड्डी

और ई.एस. वेंकटरमैया, न्यायमूर्तिगण]

किराया नियंत्रण अधिनियम – किरायेदारों की बेदखली के लिए शर्तें प्रदान करें – न्यायालय द्वारा पारित बेदखली डिक्री के बाद यदि आवश्यक हो तो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस।

एक पट्टादाता और पट्टेदार के बीच एक पट्टा अनुबंध के माध्यम से अस्तित्व में आता है जब अनुबंध के पक्ष किराया, किरायेदारी की अवधि और अन्य प्रासंगिक शर्तों पर सहमत होते हैं। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 विभिन्न तरीके प्रदान करती है जिसके द्वारा अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित किया जा सकता है। धारा 111 के खंड (एच) के तहत एक पट्टा मकान मालिक द्वारा किरायेदार को दिए गए पट्टे का निर्धारण करने के लिए एक नोटिस की समाप्ति पर निर्धारित करता है।

एक बार नोटिस द्वारा पट्टा निर्धारित हो जाने पर पट्टादाता संपत्ति पर कब्ज़ा वापस पाने के अपने अधिकार को लागू कर सकता है। लेकिन यदि पट्टा धारा 111 के किसी भी खंड (ए) से (जी) के तहत निर्धारित नहीं होता है, तो धारा 106 के तहत संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत पट्टा निर्धारित करना आवश्यक है। लेकिन यह धारा मकान मालिक पर यह दायित्व नहीं डालती है कि वह उन आधारों को बताए जिनके आधार पर मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करना चाहता है। युद्ध के बाद के वर्षों के दौरान सभी राज्य विधानसभाओं ने किरायेदारों को मकान मालिकों द्वारा अनुचित बेदखली के खिलाफ सुरक्षा देने के साथ–साथ मकान मालिकों को अत्यधिक किराए के माध्यम से किरायेदारों का शोषण करने से रोकने के लिए भवन और किराया नियंत्रण अधिनियम पारित किए। जैसा कि सभी सामाजिक कानूनों के मामले में होता है, जो जरूरतमंदों की सुरक्षा के लिए बनाए गए हैं, किराया नियंत्रण अधिनियमों ने मकान मालिक की अनुबंध की स्वतंत्रता पर काफी प्रभाव डाला है। कई अधिनियमों ने पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों में काफी बदलाव लाए हैं और कानून का झुकाव काफी हद तक पट्टेदार के पक्ष में है। जब संबंधित प्राधिकारी किसी व्यक्ति को कोई विशेष परिसर आवंटित करता है, तो मकान मालिक उसकी इच्छा के विरुद्ध भी अपना परिसर किसी व्यक्ति को किराए पर देने के लिए बाध्य होता है। जब एक बार परिसर आवंटित हो जाता है, तो मकान मालिक उस व्यक्ति को संबंधित प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किराए पर परिसर देने के लिए बाध्य होता है।

किरायेदारी के निर्धारण के मामले में राज्य किराया अधिनियम किसी मकान मालिक को किरायेदार के साथ अपने रिश्ते को तोड़ने की अनुमति नहीं देता है, केवल उसे छोड़ने का नोटिस देकर, जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत स्थिति है। मकान मालिक किराया अधिनियम की प्रासंगिक धारा में अधिनियमित केवल एक या अधिक आधारों पर ही संपत्ति पर कब्ज़ा वापस पा सकता है। संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी मकान मालिक, किराया अधिनियमों में निहित मकान मालिक और किरायेदार की परिभाषाओं के

तहत, एक मकान मालिक ही रहता है और एक किरायेदार किरायेदार ही रहता है क्योंकि अधिनियमों में किए गए स्पष्ट प्रावधान के अनुसार एक किरायेदार का अर्थ है "एक व्यक्ति जो जारी रखता है" किरायेदारी की समाप्ति के बाद उसके पक्ष में कब्ज़ा होगा।" यह भी प्रदान किया गया है कि कोई भी मकान मालिक केवल संविदात्मक किरायेदारी को समाप्त करके किसी इमारत को खाली नहीं मान सकता क्योंकि किरायेदार अभी भी कानूनी रूप से परिसर के कब्जे में है। किराया अधिनियमों की एक और महत्वपूर्ण विशेषता यह है कि या तो एक गैर–अस्थिर खंड के माध्यम से या आवश्यक निहितार्थ के माध्यम से इन अधिनियमों ने पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों से संबंधित टीपी अधिनियम की धारा 108 में निहित कानून को खत्म कर दिया है। .

पट्टे के निर्धारण के मामले में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम और किराया अधिनियम के तहत प्राप्त स्थिति के बीच अंतर यह है कि पूर्व अधिनियम के तहत संपत्ति पर कब्जा वापस पाने के लिए पट्टे का निर्धारण आवश्यक है क्योंकि पट्टे की निरंतरता के दौरान मकान मालिक परिसर पर कब्जा वापस नहीं पा सकता, जबकि किराया अधिनियम के तहत मकान मालिक केवल संबंधित धारा खंड में निर्धारित शर्तों को पूरा करने पर ही कब्जा वापस पाने का हकदार हो जाता है, वह केवल किरायेदारी का निर्धारण करके कब्जा वापस नहीं पा सकता है। न ही उसे इस आधार पर ऐसा करने से रोका जा सकता है कि उसने संविदात्मक किरायेदारी समाप्त नहीं की है।

मौजूदा मामले में अपीलकर्ता ने किरायेदार के खिलाफ तमिलनाडु बिल्डिंग (लीज एंड रेंट कंट्रोल) एक्ट, 1970 की धारा 10(3)(ii) के तहत एक आवेदन दायर किया, जिसमें उसे व्यक्तिगत आवश्यकता के आधार पर नौकरी छोड़ने के लिए कहा गया। किराया नियंत्रक ने उसका आवेदन खारिज कर दिया। अपीलीय अदालत ने यह मानते हुए कि प्रतिवादी को अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए परिसर की आवश्यकता थी, आवेदन को इस आधार पर खारिज कर दिया कि पद छोड़ने का नोटिस आवश्यक था और उसके द्वारा दिया गया नोटिस कानून के अनुसार नहीं था। पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय ने माना कि धारा 106, टीपी अधिनियम के तहत पद छोड़ने का नोटिस आवश्यक नहीं था।

अपील खारिज करते हुए,

अभिनिर्धारित किया गया: (1) उच्च न्यायालय का विचार सही था कि मकान मालिक को किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए टीपी अधिनियम की धारा 106 के तहत छोड़ने का कोई नोटिस आवश्यक नहीं था। धारा 106, टीपी अधिनियम के तहत नोटिस की आवश्यकता के प्रश्न पर विभिन्न किराया अधिनियमों की शब्दावली में अंतर के आधार पर अलग–अलग विचार लेने की कोई गुंजाइश नहीं है। भाषा के भेद से कोई भेद नहीं आता।

2. यदि कोई मकान मालिक किराया अधिनियम के तहत अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, तो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अनुसार पट्टे का निर्धारण अनावश्यक है। यह मात्र अधिशेष है क्योंकि मकान मालिक ऐसे निर्धारण के बाद भी किरायेदार को बेदखल नहीं कर सकता है। किरायेदार उसके बाद भी किरायेदार ही रहता है। ऐसा होने पर, किरायेदार को बेदखल करने के लिए किराया अधिनियम के तहत मामला बनाना ही पर्याप्त है और धारा 106, टीपी अधिनियम के अनुसार नोटिस जारी करके पट्टे के निर्धारण के आधार पर कार्यवाही करना अनिवार्य नहीं है। .

3. यद्यपि किराया अधिनियम अत्यधिक किराया वसूलने या किरायेदारों को बेदखल करने के लिए मकान मालिक के अधिकारों को प्रतिबंधित करता है, यदि उन प्रतिबंधित अधिकारों के दायरे में मकान मालिक अपना

मामला बनाता है, तो यह केवल एक खाली औपचारिकता है, एक मात्र अधिशेष है। बेदखली के लिए मुकदमा शुरू करने से पहले उससे संविदात्मक किरायेदारी निर्धारित करने के लिए कहें। टीपी अधिनियम के तहत ऐसा नोटिस आवश्यक है क्योंकि पट्टे का निर्धारण मात्र मकान मालिक को कब्जा वापस पाने का अधिकार देता है। लेकिन किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत इस बात पर जोर देना अनावश्यक तकनीकी बन जाता है कि मकान मालिक को संविदात्मक किरायेदारी भी निर्धारित करनी होगी। किरायेदार को बेदखल करने के मकान मालिक के अधिकार पर किराया अधिनियम के तहत इतने सारे प्रतिबंध लगाने के बाद, धारा 106 के तहत नोटिस पर फिर से जोर देने का कोई व्यावहारिक उपयोग नहीं है।

4. लेकिन जहां एक मकान मालिक, अत्यधिक सावधानी बरतते हुए, अपने मामले को दबाने के लिए, किरायेदार को एक नोटिस देता है कि वह बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने का इरादा रखता है, तो किरायेदार के लिए यह कहना संभव नहीं है कि ऐसा नोटिस अनिवार्य है या अनिवार्य है या उसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की सभी तकनीकी आवश्यकताओं को पूरा करना होगा। एक बार जब बेदखल करने का दायित्व किरायेदार पर आ जाता है, तो वह पलट कर यह नहीं कह सकता कि संविदात्मक पट्टा निर्धारित नहीं किया गया है। किसी भी राज्य किराया अधिनियम में उल्लिखित आधारों पर बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने में मकान मालिक की कार्रवाई उसके इरादे की अभिव्यक्ति होगी कि वह नहीं चाहता कि किरायेदार उसके पट्टेदार के रूप में जारी रहे और पट्टेदार और पट्टेदार के बीच न्यायिक संबंध खत्म हो जाएंगे। बेदखली के लिए आदेश या डिक्री पारित होने पर समाप्त होना।

5. विभिन्न राज्य किराया अधिनियमों के तहत प्रतिबंधित क्षेत्र, अनुबंध के कानून और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की आवश्यकता को काफी हद तक समाप्त कर दिया गया है। ऐसा होने पर संविदात्मक पट्टे को समाप्त करने की अनावश्यक और अनुचित औपचारिकता लागू करने का कोई कारण नहीं है।

6. दूसरे, यदि किराया अधिनियम के तहत संविदात्मक किरायेदारी के निर्धारण के बाद भी किरायेदार द्वारा बेदखली से सुरक्षा का दावा किया जा सकता है, तो कोई कारण नहीं है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में शामिल अनुबंध के कानून को फिर से किरायेदार की बेदखली की मांग के लिए आयात किया जाना चाहिए। .

7. यदि नोटिस द्वारा संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति मकान मालिक को परिसर का कब्जा वापस पाने का अधिकार नहीं देती है और वह कब्जा वापस पाने का हकदार केवल तभी बनता है जब वह राज्य किराया अधिनियमों के विशेष प्रावधानों के तहत मामला बनाता है तो संविदा की समाप्ति नोटिस द्वारा संबंध आवश्यक नहीं है. समाप्ति तब प्रभावी होती है जब राज्य किराया अधिनियमों के तहत किरायेदार को बेदखल करने का मामला सफलतापूर्वक बनाया जाता है।

भैया पुंजालाल भगवानदीन वि. दवे भागवतप्रसाद प्रभुप्रसाद [1963] 3 एससीआर 312, मांगीलाल बनाम सुगनचंद राठी [1964] 5 एससीआर, 239, मनुजेंद्र दत्त बनाम पुरेंदु प्रसाद रॉय चौधरी और अन्य [1967] 1 एससीआर 475, ईशा वलीमोहम्मद और अन्य। वी हाजी गुलाम मोहम्मद और हाजी दादा ट्रस्ट [1975] 1 एससीआर, 720, पी जे गुप्ता एंड कंपनी। बनाम के वेंकटेशन मर्चेंट और अन्य [1975] 2 एससीआर 401, दत्तनपंत गोपाल्याराव देवकाटे बनाम। विठबराओ मारुथिराव जनागवई [1975] सप्ल। एससीआर 67, रतन लाल बनाम. वर्देश चंदर और अन्य [1976] 2 एससीआर 906 और सरदारीलाल विश्वनाथ और अन्य बनाम प्रीतम सिंह [1978] 1 एससीआर 111 स्वीकृत नहीं।

8. दूसरी ओर, जहां, संबंधित अधिनियम के तहत सुरक्षा के अलावा, लीज डीड में एक खंड परिसर को छोड़ने और खाली करने के लिए नोटिस प्राप्त करने की अतिरिक्त सुरक्षा देता है, ऐसा खंड गैरकानूनी नहीं होने पर, अतिरिक्त सुरक्षा दी जाती है किरायेदार के विरूद्ध बेदखली का पालन किया जाना चाहिए। लेकिन इस कारण से यह कहना सही नहीं है कि टीपी अधिनियम की धारा 106 किरायेदार को बेदखली के खिलाफ अतिरिक्त सुरक्षा देती है। इस प्रावधान का उद्देश्य केवल उस अनुबंध को समाप्त करना है जिसे प्रमुख किराया अधिनियम समाप्त करने की अनुमति नहीं देता है।

मेसर्स रावल एंड कंपनी बनाम के जी रामचंद्रन और अन्य। [1974] 2 एससीआर 629, राज कृष्णा और अन्य बनाम एस के शॉ एंड ब्रदर्स [1951] एससीआर 145 और पुवाडा वेंकेश्वर राव बनाम चिदमना वेंकट रामना [1976] 3 एससीआर 551 स्वीकृत।

श्री हेम चाँद वस श्रीमती शं देवी ल र 1955 पंजाब, 36 एप्रूव्ड.

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1977 की सिविल अपील संख्या 1303।

सीआरपी संख्या 836/76 में मद्रास उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 10-12-1976 से विशेष अनुमति द्वारा अपील।

अपीलकर्ता की ओर से के जयराम और के रामकुमार।

प्रतिवादी की ओर से एम एन पद्मनाभन, टी ए रामचन्द्रन, एम एन टंडन और श्रीमती रामचन्द्रन।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

न्याया., उंटवालिया: वेल्लोर शहर में कुछ परिसरों के किरायेदारों के अनुरोध पर विशेष अनुमति द्वारा की गई इस अपील की सुनवाई इस न्यायालय की सात न्यायाधीशों वाली एक बड़ी पीठ ने की, ताकि भारत के विभिन्न उच्च न्यायालयों के बीच और साथ ही उनके बीच राय की दरार को हल किया जा सके। इस न्यायालय के कई निर्णयों में, इस प्रश्न पर कि क्या किसी राज्य किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किसी किरायेदार के खिलाफ बेदखली का डिक्री या आदेश प्राप्त करने के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस देना आवश्यक है। हम इस फैसले में ऐसा करने के लिए आगे बढ़ रहे हैं।

प्रतिवादी ने व्यक्तिगत आधार पर अपीलकर्ता के खिलाफ तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 10(3)(ए)(iii) के तहत एक आवेदन दायर किया, जिसे इसके बाद तमिलनाडु किराया अधिनियम के रूप में जाना जाएगा। आवश्यकता. किराया नियंत्रक ने माना कि प्रतिवादी की मांग वास्तविक नहीं थी और तदनुसार उसने उसकी याचिका खारिज कर दी। मकान मालकिन की अपील पर अपीलीय अदालत ने अपनी व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए परिसर की आवश्यकता के बिंदु पर उसके पक्ष में फैसला सुनाया, लेकिन इस आधार पर उसके आवेदन को खारिज कर दिया कि छोड़ने का नोटिस आवश्यक था और उसके द्वारा दिया गया नोटिस सही था। कानून के अनुरूप नहीं. मकान मालकिन ने मामले को पुनरीक्षण के तौर पर मद्रास उच्च न्यायालय में उठाया। उस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने के सुकुमारन नायर आदि बनाम एस नीलकांतन नायर में गठित वकील पी रमन नायर आदि द्वारा दिए गए अपने पहले के फैसले के बाद माना कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत पद छोड़ने का नोटिस मांग के लिए आवश्यक

नहीं था। तमिलनाडु किराया अधिनियम के तहत एक किरायेदार को बेदखल करना। इसलिए किरायेदार द्वारा यह अपील की गई है।

हम इस अपील में यह तय करना जरूरी नहीं समझते कि अपीलकर्ता को दिया गया पद छोड़ने का नोटिस संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के अनुसार वैध नोटिस था या नहीं। हमारे समक्ष विवाद इस प्रश्न पर केन्द्रित था कि क्या ऐसा नोटिस दिया जाना आवश्यक था।

हम वर्तमान में उच्च न्यायालयों और इस न्यायालय के विपरीत विचारों वाले विभिन्न निर्णयों का उल्लेख करेंगे। लेकिन ऐसा करने से पहले हम कुछ सामान्य टिप्पणियाँ कर सकते हैं। यह सर्वविदित है कि द्वितीय विश्व युद्ध के बाद एक किरायेदार को अनावश्यक, अनुचित या अतार्किक बेदखली के खिलाफ सुरक्षा देने के लिए और अत्यधिक किराए के भुगतान के लिए शोषण किए जाने के मामले में भारत के सभी राज्यों ने किसी न किसी समय भवन और किराया पारित किया था। नियंत्रण अधिनियम. समय–समय पर इनमें संशोधन लाए जाते रहे। अधिनियमों की भाषा और योजना अलग–अलग राज्यों में अलग–अलग थी। यद्यपि किसी भी राज्य क़ानून में किरायेदार की बेदखली के कानून के संबंध में कोई बुनियादी या मौलिक अंतर नहीं था, फिर भी उनके संबंध में अलग–अलग निर्माण किए गए और कुछ मामलों में निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए अलग–अलग तरीकों से सिद्धांत तैयार किए गए। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के अनुसार पद छोड़ने का नोटिस आवश्यक था और कुछ में यह माना गया कि यह आवश्यक नहीं था। ऐसा लगता है कि कई मामलों में अंतर्निहित सिद्धांतों की अनदेखी की गई है।

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत "अचल संपत्ति के पट्टे" का विषय अध्याय V धारा 105 में निपटाया गया है जो पट्टे, पट्टेदार, पट्टेदार और किराए को परिभाषित करता है। विशुद्ध रूप से अनुबंध के मामले के रूप में, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत एक पट्टा अस्तित्व में आता है। लेकिन जरूरतमंदों की सुरक्षा के लिए बनाए गए सभी सामाजिक विधानों में, जरूरी नहीं कि समाज के तथाकथित कमजोर वर्ग के लिए, जैसा कि आमतौर पर और लोकप्रिय रूप से कहा जाता है, अनुबंध की स्वतंत्रता पर सराहनीय अतिक्रमण है और एक व्यक्ति मकान मालिक का किरायेदार भी बन जाता है। संबंधित प्राधिकारी द्वारा उसे एक विशेष परिसर के आवंटन पर उसकी इच्छा के विरुद्ध। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 107 के तहत अचल संपत्ति का पट्टा साल–दर–साल, या एक वर्ष से अधिक किसी भी अवधि के लिए, या वार्षिक किराया आरक्षित करते हुए, केवल एक पंजीकृत दस्तावेज द्वारा ही किया जा सकता है। किसी भी राज्य किराया अधिनियम ने इस प्रावधान को निरस्त या प्रभावित नहीं किया है। धारा 108 पट्टेदारों और पट्टेदारों के अधिकारों और देनदारियों से संबंधित है। कई राज्य किराया अधिनियमों ने पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों में काफी बदलाव लाए हैं, जो बड़े पैमाने पर बाद वाले के पक्ष में हैं, हालांकि पूरी तरह से नहीं। कृषि भूमि के अलावा अन्य संपत्ति के हस्तांतरण का विषय संविधान की सातवीं अनुसूची में सूची III की प्रविष्टि 6 में शामिल है। विषय समवर्ती सूची में होने के कारण, कई राज्य किराया अधिनियम आवश्यक निहितार्थ से हैं और उनमें से कई ने गैर–अस्थिर खंड के साथ कुछ प्रावधानों को शुरू करके संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 में शामिल कानून को किसी भी संबंध में छोड़कर हटा दिया है। ऐसा मामला जो राज्य अधिनियम में स्पष्ट रूप से या आवश्यक निहितार्थ द्वारा प्रदान नहीं किया गया है।

धारा III पट्टे के निर्धारण के प्रश्न से संबंधित है, और विभिन्न खंड (ए) से (एच) में अचल संपत्ति के पट्टे के निर्धारण के तरीके प्रदान किए गए हैं। खंड (जी) कुछ परिस्थितियों में पट्टे की जब्ती से संबंधित है और अंत में

शब्द जोड़े गए हैं "और इनमें से किसी भी मामले में पट्टादाता या उसका अंतरिती पट्टा निर्धारित करने के अपने इरादे के बारे में पट्टेदार को लिखित रूप में नोटिस देता है।" खंड (जी) में जिस नोटिस की बात की गई है वह एक अलग तरह का नोटिस है और राज्य किराया अधिनियमों के बिना भी इस बारे में अलग–अलग विचार व्यक्त किए गए हैं कि क्या सभी मामलों में ऐसा नोटिस आवश्यक है या नहीं। हम यहां केवल यह देखते हैं कि जब राज्य किराया अधिनियम यह प्रावधान करता है कि किन परिस्थितियों में और किन आधारों पर एक किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है, तो यह प्रावधान करता है कि एक किरायेदार संपत्ति पर कब्जा जारी रखने का अपना अधिकार खो देता है और खुद को पूरा करने पर बेदखल होने के लिए उत्तरदायी बनाता है। वो स्थितियाँ. केवल उन राज्य अधिनियमों में जहां किरायेदार को या तो निर्दिष्ट अवधि के भीतर बकाया किराए का भुगतान करने या कोई अन्य काम करने के लिए आवश्यक नोटिस देने के लिए एक विशिष्ट प्रावधान किया गया है, जैसे बॉम्बे किराया अधिनियम या पश्चिम बंगाल किराया अधिनियम, खंड (जी) के अनुसार कोई नोटिस आवश्यक नहीं है। अचल संपत्ति का पट्टा खंड (एच) के तहत निर्धारित होता है:–

> "पट्टा निर्धारित करने, या छोड़ने, या छोड़ने के इरादे के नोटिस की समाप्ति पर, पट्टे पर दी गई संपत्ति, एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को विधिवत दी जाती है।"

यह वह खंड है जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की आवश्यकता को लागू करता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 112 से 114 ए में दिए गए प्रावधान के अनुसार जब्ती की छूट, छोड़ने के नोटिस की छूट, किराए का भुगतान न करने पर जब्ती के खिलाफ राहत आदि के प्रभाव और विवरण का विज्ञापन किए बिना, यह कहना पर्याप्त है कि इसके तहत उक्त अधिनियम में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक वैध नोटिस की सेवा द्वारा संविदात्मक किरायेदारी को समाप्त करने के बाद किरायेदार को बेदखल करने का कोई आधार नहीं बनाया जाता है। जब तक पट्टा निर्धारित नहीं हो जाता, तब तक पट्टाधारी कब्जा जारी रखने का हकदार है। एक बार जब यह निर्धारित हो जाता है तो पट्टादाता के लिए यह खुला हो जाता है कि वह संपत्ति पर कब्ज़ा वापस पाने के अपने अधिकार को लागू कर सके। ऐसी स्थिति में यह स्पष्ट और स्पष्ट था कि यदि अचल संपत्ति का पट्टा किसी भी खंड के तहत निर्धारित नहीं होता है

धारा 111 के (ए) से (जी) तक, धारा 106 के तहत इसे निर्धारित करने के लिए एक नोटिस आवश्यक था। लेकिन जब विभिन्न राज्य किराया अधिनियमों के तहत, किसी न किसी भाषा में, यह प्रावधान किया गया है कि एक किरायेदार को उक्त अधिनियमों के कुछ खंडों में उल्लिखित आधारों पर बेदखल किया जा सकता है, तो नोटिस द्वारा किरायेदारी के निर्धारण का सवाल कैसे उठता है? उठना? यदि राज्य किराया अधिनियम में किसी विशेष प्रकार की राहत पाने के लिए किसी विशेष प्रकार का नोटिस देने की आवश्यकता होती है, तो ऐसा नोटिस देना होगा। या, यह हो सकता है, कि एक मकान मालिक को प्रचुर सावधानी के माध्यम से अच्छी तरह से सलाह दी जाएगी और अपने मामले में अतिरिक्त सहायता देने के लिए, अपने किरायेदार को एक नोटिस देकर सूचित किया जाएगा कि वह उसके खिलाफ बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने का इरादा रखता है। नोटिस में जिस जमीन का जिक्र किया गया है. लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि ऐसा नोटिस अनिवार्य या अनिवार्य है या इसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की सभी तकनीकी आवश्यकताओं को पूरा करना होगा। एक बार जब बेदखल करने का दायित्व किरायेदार पर आ जाता है, तो वह पलट कर यह नहीं कह सकता कि संविदात्मक पट्टा निर्धारित नहीं किया गया है। किसी भी राज्य किराया अधिनियम में उल्लिखित आधार पर बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने में मकान मालिक की कार्रवाई उसके इरादे की अभिव्यक्ति के समान होगी कि वह नहीं चाहता कि किरायेदार उसके पट्टेदार के रूप में जारी रहे और पट्टेदार और पट्टेदार के न्यायिक संबंध बेदखली का आदेश

या डिक्री पारित होने पर समाप्त हो जाता है। तब तक, विभिन्न राज्य किराया अधिनियमों के तहत 'किरायेदार' शब्द की विस्तारित परिभाषा के तहत, किरायेदार किरायेदार ही रहेगा, भले ही संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक वैध नोटिस देकर संविदात्मक किरायेदारी निर्धारित की गई हो। कई मामलों में किसी विशेष मामले में सामने आए कुछ विशेष पहलुओं को स्पष्ट करने के उद्देश्य से संविदा किरायेदार और वैधानिक किरायेदार के बीच अंतर का उल्लेख किया गया था। इससे कुछ निर्णयों में उस अभिव्यक्ति की आलोचना हुई। मामले के इस पहलू पर किसी भी विस्तृत चर्चा के बिना, हमारी राय में, यह कहना पर्याप्त होगा कि विभिन्न राज्य किराया नियंत्रण अधिनियम अनुबंध की स्वतंत्रता के क्षेत्र में गंभीर अतिक्रमण करते हैं। यह मकान मालिक को केवल किरायेदार को नौकरी छोड़ने का नोटिस देकर उसके साथ अपना रिश्ता तोड़ने की अनुमति नहीं देता है। नोटिस के बावजूद, कानून कहता है कि वह किरायेदार बना हुआ है और वह पट्टेदार के सभी अधिकारों का आनंद ले रहा है और साथ ही उसे किराए के भुगतान आदि जैसी सभी देनदारियों के तहत माना जाता है। कानून।

सुकुमारन नायर के मामले (सुप्रा) में विद्वान न्यायाधीश ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत पद छोड़ने के नोटिस के संबंध में समय–समय पर मद्रास उच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों में व्यक्त की गई राय में अंतर की ओर इशारा किया है। पार्थसारथी और अन्य बनाम कृष्णमूर्ति और अन्य मामले में उस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने माना कि पद छोड़ने के लिए नोटिस आवश्यक था। आर कृष्णमूर्ति बनाम एस पार्थसारथी और अन्य मामले में उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ द्वारा एक विपरीत विचार व्यक्त किया गया था। मद्रास उच्च न्यायालय में कई अन्य मामलों में मतभेद जारी रहा और फिर मेसर्स रावल एंड कंपनी बनाम केजी रामचंद्रन और अन्य के मामले में पूर्ण पीठ का फैसला आया। इस निर्णय को रावल एंड कंपनी बनाम केजी रामचंद्रन और अन्य में इस न्यायालय के बहुमत के फैसले में अनुमोदित किया गया था, रावल का मामला सीधे तौर पर संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के संबंध में मामला नहीं था, लेकिन उसमें की गई कुछ टिप्पणियों से यह पता चलता है कि नोटिस आवश्यक नहीं होगा. रावल के मामले में मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले के बावजूद, बी कल्याणसुंदरम बनाम ए आर नटरायन मामले में उस न्यायालय की एक खंडपीठ इस विचार पर अड़ी रही कि नोटिस आवश्यक था। श्री हेम चंद बनाम श्रीमती शाम देवी मामले में पंजाब उच्च न्यायालय ने यह राय व्यक्त की थी कि नोटिस आवश्यक नहीं है। भैया राम हरू लाल बनाम महावीर पार्षद मुरारी लाल महाजन मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने विपरीत दृष्टिकोण अपनाया। निरंजन पाल और अन्य बनाम चैतन्यलाल घोष और अन्य मामले में पटना उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के बहुमत के दृष्टिकोण के बाद, पटना उच्च न्यायालय में लगातार यह माना गया है कि नोटिस आवश्यक है। सूर्या प्रॉपर्टीज प्राइवेट लिमिटेड और अन्य बनाम बिमलेंदु नाथ सरकार और अन्य मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय की एक विशेष पीठ ने यह विचार किया है कि राज्य अधिनियम के तहत नोटिस के अलावा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस दिया जाना आवश्यक है। भी आवश्यक है. इसी आशय का दृष्टिकोण छोटेलाल बंशीधर बनाम अब्दुल्लाभाई अब्दुल गफ्फोर में व्यक्त किया गया है; शंभूराम और अन्य बनाम मंगल सिंह और अन्य सिद्दप्पा आदिवप्पा बनाम वेंकटेश राघवेंद्र हुबली बट्टू मल बनाम रामेश्वर नाथ और अन्य और परषोतम लाल बनाम कल्याण सिंह और अन्य। इसके विपरीत, और विशेष रूप से इस न्यायालय के कुछ निर्णयों के बाद, आंध्र प्रदेश, मद्रास, केरल, कर्नाटक और पंजाब और हरियाणा के उच्च न्यायालयों में हालिया दृष्टिकोण यह है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत कोई नोटिस आवश्यक नहीं है। . ये मामले हैं उलिगप्पा आदि बनाम एस मोहन राव, अभिभावक चंगम्मा द्वारा नाबालिग, आदि; के सुकुमारन नायर और अन्य बनाम एस नीलकांतन नायर और अन्य; ललिता बनाम अविसुम्मा; गोविंदस्वामी आर बनाम पन्नालाल सी एस और विनोद

कुमार बनाम हरबंस सिंह आज़ाद। कुछ निर्णयों में इस न्यायालय की कुछ टिप्पणियों के कारण विभिन्न उच्च न्यायालयों में इस तरह की राय का विभाजन सामने आया, जिसका उल्लेख वर्तमान में किया जाएगा। ऐसा एक गलत धारणा पर था, अगर हम बड़े सम्मान के साथ ऐसा कह सकते हैं, कि विभिन्न राज्य किराया अधिनियमों की शब्दावली में अंतर विचारों के इस अंतर को उचित ठहराता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की आवश्यकता के प्रश्न पर हमारे सुविचारित निर्णय में विभिन्न किराया अधिनियमों की शब्दावली में अंतर के आधार पर अलग–अलग विचार लेने की कोई गुंजाइश नहीं है। इस संबंध में भाषा के अंतर से कोई भेद नहीं आता। सभी राज्यों में कानून एक समान होना चाहिए। कि या तो नोटिस आवश्यक है या नहीं। इसलिए, अब समय आ गया है कि पूरे देश के शासन के लिए एक समान कानून बनाने और निर्णयों की अनुचित विभिन्न प्रवृत्ति को जारी रखने की अनुमति न देने के लिए इस बड़ी पीठ का गठन किया जाए।

इससे पहले कि हम इस न्यायालय के कुछ निर्णयों की समीक्षा शुरू करें, हम नोटिस के प्रश्न पर ऊपर हमारे द्वारा की गई टिप्पणियों के समर्थन में कुछ राज्य किराया अधिनियमों के प्रावधानों का संक्षेप में उल्लेख करना आवश्यक और उचित समझते हैं। किसी भी राज्य के अधिनियम की भाषा पर परिणाम संभव है। तमिलनाडु किराया अधिनियम की धारा 10 कहती है: – "इस धारा या धारा 14 से 16 के प्रावधानों के अनुसार किसी किरायेदार को डिक्री के निष्पादन में या अन्यथा बेदखल नहीं किया जाएगा।" दूसरे शब्दों में यदि उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार उसकी बेदखली का मामला बनता है तो उसे बेदखल किया जा सकता है। खंड (6) में मकान मालिक की परिभाषा के तहत और धारा 2 के खंड (8) के तहत किरायेदार की संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी मकान मालिक मकान मालिक बना रहता है और किरायेदार किरायेदार ही रहता है क्योंकि खंड (8) स्पष्ट रूप से कहता है कि किरायेदार का अर्थ है "किरायेदारी अपने पक्ष में समाप्त होने के बाद भी कब्जा जारी रखने वाला व्यक्ति।" धारा 3 में संकेत दिया गया है कि कोई भी मकान मालिक केवल संविदात्मक किरायेदारी को समाप्त करके इमारत को खाली नहीं मान सकता क्योंकि किरायेदार अभी भी कानूनी रूप से परिसर के कब्जे में है। बेदखली का आदेश या डिक्री पारित होने पर किरायेदारी वास्तव में समाप्त हो जाती है और उसके वास्तविक बेदखली से इमारत खाली हो जाती है। इसलिए, नोटिस देना महज एक अधिशेष है और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत कानून के विपरीत यह मकान मालिक को किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार नहीं देता है।

बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेंट कंट्रोल एक्ट, 1947 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, धारा 5 की परिभाषा से यह पाया जाएगा कि पट्टे के निर्धारण के बाद इमारत में बचा हुआ कोई भी व्यक्ति खंड (11) के अर्थ के तहत किरायेदार है।). बॉम्बे एक्ट की धारा 12 कहती है कि मकान मालिक किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली का हकदार नहीं होगा, जब तक कि उप–धारा (1) में उल्लिखित शर्तें पूरी नहीं हो जातीं और न ही मकान मालिक द्वारा कब्जे की वसूली के लिए कोई मुकदमा दायर किया जाएगा। उप–धारा (2) में उल्लिखित घटनाओं के घटित होने पर एक किरायेदार के खिलाफ संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 में प्रदान किए गए तरीके से किरायेदार को नोटिस दिए जाने के अगले एक महीने की समाप्ति तक, जैसा कि अपेक्षित है। उपधारा ने कहा. धारा 13 में प्रावधान है कि एक मकान मालिक कुछ आधारों पर कब्ज़ा वापस पा सकता है। क्या यह स्पष्ट नहीं है कि घटनाओं के घटित होने पर या धारा 12 और 13 आदि में उल्लिखित शर्तों की पूर्ति पर मकान मालिक किरायेदार से कब्जा वापस पाने का हकदार हो जाता है, अन्यथा नहीं। यह कहना दोहराना होगा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत मकान मालिक को कब्जा वापस पाने का अधिकार देने के लिए पट्टे का निर्धारण आवश्यक है क्योंकि इसके जारी रहने के दौरान वह कब्जा वापस नहीं हासिल कर सका, जबकि राज्य

किराया अधिनियम के तहत मकान मालिक वसूली का हकदार बन जाता है। इसमें दिए गए कानून की कठोरता को पूरा करने पर ही कब्ज़ा किया जा सकता है। अन्यथा नहीं. वह केवल किरायेदारी के निर्धारण से कब्ज़ा वापस नहीं पा सकता। न ही उसे इस आधार पर ऐसा करने से रोका जा सकता है कि उसने संविदात्मक किरायेदारी समाप्त नहीं की है। राज्य किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत संविदात्मक किरायेदारी की अवधारणा ने अपना अधिकांश महत्व और बल खो दिया है। यही स्थिति बिहार अधिनियम के तहत है. परिभाषा अनुभाग किरायेदार को संविदात्मक किरायेदारी के निर्धारण के बाद भी किरायेदार के रूप में जारी रखने की अनुमति देता है। धारा 11 उसे गैर–अस्थिर खंड से शुरू करके बेदखली के खिलाफ सुरक्षा देती है और आगे यह प्रावधान करती है कि वह धारा 11 में उल्लिखित एक या अधिक आधारों के लिए न्यायालय द्वारा पारित डिक्री के निष्पादन को छोड़कर किसी भी इमारत से बेदखल करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा। यह कहना तर्कसंगत नहीं है कि यदि एक या अधिक आधार मौजूद हैं तो डिक्री पारित की जा सकती है और राज्य किराया अधिनियम के अर्थ के तहत मौजूदा किरायेदार के खिलाफ ऐसी डिक्री पारित की जा सकती है? केरल लीज और रेंट कंट्रोल एक्ट, 1965 और पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के तहत भी यही स्थिति है। जब हम इसके निर्णयों की समीक्षा करेंगे तो हम मध्य प्रदेश और आंध्र प्रदेश राज्य किराया अधिनियम के प्रावधानों का उल्लेख करेंगे। उन अधिनियमों के संबंध में न्यायालय।

राय ब्रिज राज कृष्णा और अन्य बनाम एस के शॉ एंड ब्रदर्स मामले में इस न्यायालय की एक संविधान पीठ ने बिहार किराया अधिनियम की धारा 11 से संबंधित एक अलग संदर्भ में पृष्ठ 150 पर टिप्पणी की: –

> "धारा 11 एक स्व–निहित धारा है, और यह निर्धारित करने के लिए अधिनियम के बाहर जाना पूरी तरह अनावश्यक है कि एक किरायेदार बेदखल किया जा सकता है या नहीं, और किन शर्तों के तहत उसे बेदखल किया जा सकता है। यह स्पष्ट रूप से प्रदान करता है कि एक किरायेदार नहीं है कुछ शर्तों को छोड़कर बेदखल किया जा सकता है, और मासिक किरायेदार को बेदखल करने के लिए निर्धारित शर्तों में से एक किराए का भुगतान न करना है..... इस प्रकार अधिनियम उन मामलों की जांच के लिए एक पूरी मशीनरी स्थापित करता है जिन पर किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने का नियंत्रक का अधिकार क्षेत्र निर्भर करता है, और यह स्पष्ट रूप से उसके आदेश को अंतिम बनाता है और केवल आयुक्त के निर्णय के अधीन होता है।"

इस आधार पर यह माना गया कि नियंत्रण प्राधिकारी का निर्णय अंतिम था और किराए का भुगतान न करने के सवाल पर सिविल कोर्ट इस मामले में अलग दृष्टिकोण अपनाने के लिए स्वतंत्र नहीं था। यह ऐसा मामला नहीं था जहां निर्धारण के लिए नोटिस का प्रश्न उठा हो।

इस न्यायालय का पहला निर्णय जिस पर ध्यान देना आवश्यक है वह भैया पुंजालाल भगवानदीन बनाम दवे भागवतप्रसाद प्रभुप्रसाद का मामला है। मामला बॉम्बे रेंट एक्ट से जुड़ा है. इस न्यायालय की खंडपीठ की ओर से बोलते हुए रघुबर दयाल जे ने पृष्ठ 318 पर इस प्रकार विचार व्यक्त किया: –

> "इसलिए हमारी राय है कि जहां एक किरायेदार मकान मालिक से पट्टे के तहत कब्जे में है, उसे ऐसे कारण से बेदखल नहीं किया जाना चाहिए जो धारा 12 के तहत कब्जे की वसूली के लिए एक मुकदमे को जन्म देगा यदि उसकी किरायेदारी निर्धारित नहीं की गई है पहले से ही। यह इस प्रकार है कि जब भी कोई किरायेदार इस तरह से कार्य करता है जिससे मकान मालिक के उसे बेदखल करने के अधिकार पर रोक हट जाती है तो मकान मालिक के लिए यह आवश्यक है कि वह उसकी किरायेदारी का निर्धारण

करने के लिए उसे एक नोटिस दे और उसे उपधारा के तहत एक नोटिस भी दे। 2) अधिनियम की धारा 12 का।"

यह सच है कि किराया अधिनियम का उद्देश्य मकान मालिक के पास अत्यधिक किराया वसूलने या किरायेदारों को बेदखल करने के अधिकारों को प्रतिबंधित करना है। लेकिन अगर उन प्रतिबंधित अधिकारों के दायरे में वह अपना मामला रखता है तो बेदखली के लिए मुकदमा शुरू करने से पहले उससे संविदात्मक किरायेदारी निर्धारित करने के लिए कहना एक खाली औपचारिकता है। जैसा कि हमने ऊपर बताया है, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत यह आवश्यक था क्योंकि पट्टे की समाप्ति मात्र से मकान मालिक को कब्ज़ा वापस पाने का अधिकार मिल गया था। लेकिन किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत इस बात पर जोर देना एक अनावश्यक तकनीकी बन जाता है कि मकान मालिक को संविदात्मक किरायेदारी का निर्धारण करना होगा। किरायेदार को बेदखल करने के उसके अधिकार पर इतने सारे प्रतिबंध लगाए जाने के बाद इसका कोई व्यावहारिक उपयोग नहीं है। विभिन्न राज्य किराया अधिनियमों के तहत प्रतिबंधित क्षेत्र ने अनुबंध के कानून और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की आवश्यकता को काफी हद तक समाप्त कर दिया है। यदि ऐसा है तो अनावश्यक, अतार्किक और अनुचित तरीके से संविदात्मक पट्टे को समाप्त करने की औपचारिकता पर जोर क्यों दिया जाना चाहिए? भैया पुंजालाल के मामले में, अगर हम बहुत सम्मान के साथ ऐसा कह सकते हैं, तो राय बृज राज कृष्ण के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय द्वारा और हेम चंद के मामले में पंजाब उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के सिद्धांत को गलत तरीके से अलग किया गया था। पूर्व के अंश को उद्धृत करने के बाद पृष्ठ 322 पर कहा गया था:–

"वर्तमान मामले में, अधिनियम की धारा 12 को अलग तरह से लिखा गया है और इसलिए इसे अपने आप में एक पूर्ण संहिता नहीं कहा जा सकता है। इसमें ऐसा कुछ भी नहीं है जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों को खत्म कर दे।"

बिहार अधिनियम की धारा 11 और बॉम्बे अधिनियम की धारा 12 के शब्दों में अंतर इस निष्कर्ष को उचित नहीं ठहराता है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों को बॉम्बे अधिनियम की धारा 12 द्वारा धारा 13 आदि के साथ पढ़ने पर ओवरराइड नहीं किया गया है। दिल्ली और अजमेर मेरवाड़ा रेंट कंट्रोल एक्ट, 1952 और बॉम्बे एक्ट की धारा 13(1) के बीच गलती से अंतर बताकर हेम चंद के मामले को भी अलग करने का यही आधार दिया गया था। हमारे सुविचारित निर्णय में भैया पुंजालाल के मामले का निर्णय सही नहीं हुआ।

वोरा अब्बासभाई अली मोहम्मद बनाम हाजी गुलामनबी हाजी सफीभाई में इस न्यायालय के एक अन्य निर्णय में, बॉम्बे रेंट एक्ट के संबंध में पृष्ठ 162 पर फिर से कुछ पंक्तियाँ हैं जिनमें यह इस प्रकार देखा गया है: –

"यह खंड उस किरायेदार पर लागू होता है जो संविदात्मक किरायेदारी निर्धारित होने के बाद भी कब्जे में बना रहता है: यह संविदात्मक किरायेदारी के निर्धारण के बिना संविदात्मक किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार नहीं देता है।"

लेकिन उपरोक्त अवलोकन के बाद ये शब्द हैं: – "संविदात्मक किरायेदारी के निर्धारण के बाद भी किरायेदार द्वारा बेदखली से सुरक्षा का दावा किया जा सकता है, जब तक कि वह मानक किराया और अनुमत वृद्धि की राशि का भुगतान करता है या भुगतान करने के लिए तैयार और इच्छुक है और निरीक्षण करता है और अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप किरायेदारी की अन्य शर्तों का पालन करता है।"

हमारे विचार में यदि "संविदात्मक किरायेदारी के निर्धारण के बाद भी किरायेदार द्वारा बेदखली से सुरक्षा का दावा किया जा सकता है" तो किरायेदार को बेदखल करने के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में शामिल संविदात्मक कानून को क्यों आयात किया जाए?

मांगीलाल बनाम सुगनचंद राठी के मामले में इस न्यायालय का निर्णय, इस न्यायालय के पांच विद्वान और प्रतिष्ठित न्यायाधीशों की संविधान पीठ का निर्णय होने के कारण सावधानीपूर्वक विचार करने की आवश्यकता है। उसमें पृष्ठ 244 पर मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम, 1955 की धारा 4 के संदर्भ में इस प्रकार रखा गया था:–

> "आवास अधिनियम किसी भी तरह से संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अध्याय V को निरस्त नहीं करता है जो अचल संपत्ति के पट्टों से संबंधित है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की आवश्यकता यह है कि एक पट्टे को केवल महीने दर महीने ही समाप्त किया जा सकता है। किरायेदारी के एक महीने की समाप्ति के साथ या तो मकान मालिक द्वारा किरायेदार को या किरायेदार द्वारा मकान मालिक को पंद्रह दिनों का नोटिस देने के बाद। ऐसा नोटिस मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को समाप्त करने के लिए आवश्यक है। जब तक संबंध वैध रूप से समाप्त हो जाता है, मकान मालिक को किरायेदार को बेदखल करके परिसर का कब्जा प्राप्त करने का अधिकार नहीं मिलता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 किसी भी अतिरिक्त आवश्यकताओं की संतुष्टि के लिए प्रदान नहीं करती है। लेकिन फिर, आवास अधिनियम की धारा 4 कदम उठाता है और यह प्रावधान करता है कि जब तक उसमें निर्धारित कई आधारों में से कोई एक स्थापित या अस्तित्व में नहीं है, मकान मालिक किरायेदार को बेदखल नहीं कर सकता है।"

मध्य प्रदेश किराया अधिनियम, 1955 की धारा 4 में प्रावधान है कि किसी किरायेदार के खिलाफ किसी भी आवास को बेदखल करने के लिए उस धारा में निर्धारित एक या अधिक आधारों को छोड़कर किसी भी सिविल न्यायालय में कोई मुकदमा दायर नहीं किया जा सकता है। मध्य प्रदेश आवास अधिनियम 1961 में संबंधित प्रावधान धारा 12 में निहित है जो एक गैर–अस्थिर खंड से भी शुरू होता है लेकिन अन्य राज्य अधिनियमों की तरह किरायेदार की परिभाषा में "कोई भी व्यक्ति अपनी किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी कब्जा जारी रखता है" शामिल है। तो फिर यह कहना कैसे सही है कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध खत्म करने के लिए नोटिस जरूरी है? किराया अधिनियम के तहत किरायेदार को दी गई सुरक्षा के कारण नोटिस ऐसे रिश्ते को समाप्त नहीं करता है। यदि ऐसा है तो मकान मालिक के लिए किरायेदार को बेदखल करने के लिए परिसर का कब्ज़ा प्राप्त करने के लिए संविदात्मक संबंध समाप्त करना आवश्यक नहीं है। यदि किराया अधिनियम के प्रावधानों के कारण, नोटिस द्वारा संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति, मकान मालिक को कब्ज़ा वापस पाने का अधिकार नहीं देती है और वह हकदार हो जाता है, केवल तभी जब वह राज्य किराया अधिनियम के विशेष प्रावधान के तहत मामला बनाता है, तो, हमारी राय है, नोटिस द्वारा संविदात्मक संबंध को समाप्त करना आवश्यक नहीं है। समाप्ति तब प्रभावी होती है जब राज्य किराया अधिनियम के तहत किरायेदार को बेदखल करने का मामला सफलतापूर्वक बनाया जाता है। हम अत्यंत सम्मान के साथ कहते हैं कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की आवश्यकता के बिंदु पर मांगीलाल के मामले का निर्णय सही ढंग से नहीं किया गया।

मनुजेंद्र दत्त बनाम पुरेंदु प्रसाद रॉय चौधरी और अन्य में, नोटिस के प्रश्न पर कलकत्ता थिका टेनेंसी एक्ट, 1949 के संदर्भ में विचार किया गया और उस संबंध में पृष्ठ 480 पर कहा गया था: –

> "विभिन्न राज्यों में पारित समान किराया अधिनियमों की तरह थिका किरायेदारी अधिनियम का उद्देश्य किरायेदारों की अंधाधुंध बेदखली को रोकना है और किरायेदारों के कब्जे की सुरक्षा की रक्षा के लिए एक सुरक्षात्मक क़ानून बनना है और इसलिए इसे एक सामाजिक कानून होने के आलोक में समझा जाना चाहिए इसलिए धारा 3 यह प्रदान करती है कि जहां एक मकान मालिक ने उचित नोटिस द्वारा संविदात्मक किरायेदारी को समाप्त कर दिया है, तो ऐसा मकान मालिक अपने किरायेदार को बेदखल करने में सफल हो सकता है, बशर्ते कि वह उस धारा के एक या अधिक खंडों के अंतर्गत आता हो।

पहले ही बताए गए कारणों से हम सहमत नहीं हैं, और हम कानून की उपरोक्त व्याख्या के साथ सम्मान के साथ ऐसा कहते हैं। इसके अलावा मनुजेंद्र के मामले को अलग करने की गुंजाइश है क्योंकि लीज डीड का खंड 7 इस प्रकार है: –

> "बशर्ते हमेशा और इसके द्वारा सहमति व्यक्त की जाती है और घोषित किया जाता है कि यदि यह आवश्यक है कि पट्टेदार को 10 साल की उक्त अवधि के अंत में उक्त परिसर को खाली कर देना चाहिए, तो पट्टेदार को 6 महीने का नोटिस दिया जाएगा जो उक्त अवधि की समाप्ति के साथ समाप्त होगा अवधि और इस बात पर भी सहमति है कि यदि पट्टेदार को 10 साल की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद भूमि पर कब्जा करने की अनुमति दी जाती है, तो पट्टेदार को उक्त परिसर को छोड़ने और खाली करने के लिए छह महीने का नोटिस दिया जाएगा।

थिका किरायेदारी अधिनियम के तहत सुरक्षा के अलावा, लीज डीड के खंड 7 ने परिसर छोड़ने और खाली करने के लिए छह महीने का नोटिस प्राप्त करने की अतिरिक्त सुरक्षा दी। उस स्थिति में कोई यह कह सकता है कि ऐसा खंड गैरकानूनी नहीं है और किरायेदार को बेदखली के खिलाफ अतिरिक्त सुरक्षा देता है, इसका भी पालन किया जाना चाहिए। लेकिन यह कहना सही नहीं है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 केवल पट्टेदार या पट्टेदार द्वारा अपेक्षित नोटिस देकर पट्टे को समाप्त करने का प्रावधान करती है, जो बेदखली के खिलाफ एक अतिरिक्त सुरक्षा है। इस प्रावधान का उद्देश्य केवल उस अनुबंध को समाप्त करना है जिसे प्रमुख किराया अधिनियम समाप्त करने की अनुमति नहीं देता है।

रावल के मामले (सुप्रा) में विचार के लिए प्रश्न यह था कि क्या तमिलनाडु किराया अधिनियम की धारा 4 उचित किराए के निर्धारण के लिए आवेदन प्रदान करती है जो किरायेदार और मकान मालिक दोनों के लिए उपलब्ध थी। अलागिरीस्वामी जे के माध्यम से बोलने वाले बहुमत ने यह विचार रखा कि ऐसा ही था। भगवती जे द्वारा अल्पसंख्यकों के लिए बोलते हुए एक विपरीत विचार व्यक्त किया गया था। इस प्रश्न पर चर्चा करते समय राय बृज राज कृष्ण के मामले में इस न्यायालय के फैसले से संबंधित अंश को पृष्ठ 634 पर उद्धृत किया गया था और हेम चंद के मामले में पंजाब उच्च न्यायालय के फैसले का संदर्भ दिया गया था। इसके बाद भैया पुंजालाल के मामले में इस न्यायालय की टिप्पणी इस आशय की थी कि "किराया अधिनियम आमतौर पर संविदात्मक पट्टों में हस्तक्षेप करने का इरादा नहीं है और किरायेदारों की सुरक्षा के लिए अधिनियम हैं और परिणामस्वरूप प्रतिबंधात्मक और सक्षम नहीं हैं, कार्रवाई के कोई नए अधिकार प्रदान नहीं करते बल्कि प्रतिबंधित करते हैं मौजूदा अधिकार या तो अनुबंध के तहत या सामान्य कानून के तहत, उन अधिनियमों की योजना और उनके प्रावधानों के बावजूद सभी किराया अधिनियमों पर लागू नहीं होते थे। यह टिप्पणी धारा 106 के तहत नोटिस के

प्रश्न से संबंधित भैया पुंजालाल के मामले में इस न्यायालय के आदेश के संदर्भ में दी गई है। इसने कुछ उच्च न्यायालयों को एक दृढ़ प्रस्थान करने और अपने संबंधित राज्य अधिनियमों की योजना के संदर्भ में दृष्टिकोण अपनाने में सक्षम बनाया। कहो कि नोटिस आवश्यक नहीं था. ऐसा मद्रास, आंध्र प्रदेश, केरल, कर्नाटक और पंजाब और हरियाणा में हुआ। अलागिरीस्वामी जे ने भैया पुंजालाल के मामले के संदर्भ में यह टिप्पणी करने के बाद पृष्ठ 635 पर कहा है– "जो भी हो, हम अब उचित लगान के निर्धारण के प्रश्न से चिंतित हैं।" हमारी राय में धारा 4 के संबंध में बहुमत का निर्णय निस्संदेह सही था और यदि हम सम्मान के साथ ऐसा कह सकते हैं तो अल्पसंख्यक ने कानून को इतना बढ़ा दिया कि धारा 4 मकान मालिक के लिए उपलब्ध नहीं थी। यह याद रखना चाहिए, जैसा कि हमने ऊपर कहा है, राज्य किराया अधिनियमों द्वारा अनुबंध की स्वतंत्रता के क्षेत्र का बहुत बड़े पैमाने पर अतिक्रमण किया गया था। अतिक्रमण पूरी तरह एकतरफ़ा नहीं था. मकान मालिक के हित में भी कुछ अतिक्रमण की परिकल्पना की गई थी और समानता और न्याय ने विधायिका की ओर से निष्पक्ष खेल की मांग की थी कि कई मकान मालिकों की असहाय स्थिति को पूरी तरह से नजरअंदाज न किया जाए, जिनकी तुलना कुछ बड़े किरायेदारों से की जाती है जो कभी–कभी समाज के कमजोर वर्ग के होते हैं। उदाहरण के लिए, एक विधवा या नाबालिग वित्तीय कठिनाई से निपटने के लिए असहाय स्थिति में अपने परिवार का घर किराए पर देती है और बाद में उचित किराया निर्धारित करना चाहती है। फिर मान लीजिए कि किसी शहर में बाहरी आक्रमण, गंभीर आंतरिक अशांति या महामारी फैलने की आशंका है। अपने घर पर कब्ज़ा करने वाला व्यक्ति किसी दूसरे शहर में जाकर आर्थिक रूप से मजबूत और मजबूत इरादों वाले किरायेदार को मौजूदा बाजार दरों की तुलना में काफी कम दर पर अपना परिसर किराए पर दे सकता है। बाद में, किराए की सहमत दर के विपरीत स्थिति सामान्य होने पर वह एक विशेष राज्य किराया अधिनियम के अनुसार उचित किराया तय करने के लिए भवन नियंत्रक से संपर्क करता है। उसे ऐसा करने से क्यों रोका जाना चाहिए। क़ानून उसे सुरक्षा देता है और नियंत्रक को पार्टियों के बीच अनुबंध की अवधि के विरुद्ध उचित किराया तय करने के लिए हस्तक्षेप करने में सक्षम बनाता है। बड़ी संख्या में मामलों में किरायेदार को ही यह सुरक्षा मिलती है। लेकिन कुछ में, जैसे कि रावल के मामले में, मकान मालिक को सुरक्षा की आवश्यकता होती है और उसे सुरक्षा मिलती है। लेकिन यह नोटिस के मुद्दे पर कोई प्रत्यक्ष प्राधिकारी नहीं है।

ईशा वलीमोहम्मद और अन्य बनाम हाजी गुलाम मोहम्मद और हाजी दादा ट्रस्ट में, मैथ्यू जे ने इस न्यायालय की एक डिवीजन बेंच के लिए बोलते हुए सौराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1951 के संदर्भ में प्रश्न पर विचार किया था। उस संबंध में यह पृष्ठ 726 पर देखा गया था कि उच्च न्यायालय इस धारणा में सही था कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत एक नोटिस इस आधार पर किरायेदारी को समाप्त करने के लिए आवश्यक था कि अपीलकर्ताओं ने परिसर को किराए पर दे दिया था। विद्वान न्यायाधीश आगे कहते हैं कि मकान मालिक किरायेदार द्वारा सब–लेटिंग के आधार पर किरायेदारी निर्धारित करने के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के किसी भी प्रावधान के तहत नोटिस जारी नहीं कर सकता था। यह मान लेना सही नहीं है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक नोटिस, जैसा कि धारा 111 के खंड (एच) द्वारा आवश्यक है, को किरायेदारी की समाप्ति के लिए एक आधार बनाने की आवश्यकता है। ऐसा दृष्टिकोण केवल खंड (जी) के तहत ही लिया जा सकता है। बेग जे, क्योंकि वह तब पी जे गुप्ता एंड कंपनी बनाम के वेंकटेशन मर्चेंट और अन्य के मामले में थे, जो पृष्ठ 403 पर देखे गए रावल के मामले के बाद अपने और कृष्णा अय्यर जे के लिए बोल रहे थे:–

> "दूसरे शब्दों में, अधिनियम द्वारा प्रदान की गई विशेष प्रक्रिया संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत बेदखली की प्रक्रिया और एक सामान्य नागरिक मुकदमे की आवश्यकताओं को विस्थापित करती है।

> इसलिए, हमें संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों के बारे में चिंता करने की आवश्यकता नहीं है। ...एक किरायेदारी अनिवार्य रूप से एक समझौते या अनुबंध पर आधारित और शासित होती है, तब भी जब कोई क़ानून उस क्षेत्र को सीमित करने के लिए हस्तक्षेप करता है जिसमें एक समझौता या अनुबंध संचालित होता है, या, वैधानिक अधिकारों और दायित्वों के लिए संविदात्मक अधिकारों का विषय होता है।"

दत्तोपंत गोपाल्याराव देवकते बनाम विठबराव मारुतिराव जनागवई में हममें से एक (उंटवालिया जे) ने अपनी और कृष्णा अय्यर जे की ओर से बोलते हुए पृष्ठ 71 पर कहा:–

> "हमें नहीं लगता कि श्री चितले द्वारा वार्ड के लिए रखा गया वैकल्पिक तर्क सही है कि इस मामले में कोई नोटिस आवश्यक नहीं था। अपीलकर्ता एक संविदात्मक किरायेदार था जो धारा 2 के खंड (आर) के अर्थ में एक वैधानिक किरायेदार बन गया होता। यदि वह अपने पक्ष में किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी कब्जा जारी रखता। अन्यथा नहीं। वैध नोटिस या धारा 111 टीपी अधिनियम में निर्धारित अन्य मोड द्वारा संविदात्मक किरायेदारी को समाप्त किए बिना यह मकान मालिक के लिए खुला नहीं था। अपीलकर्ता को एक वैधानिक किरायेदार के रूप में माना जाए और पद छोड़ने का नोटिस दिए बिना उसे बेदखल करने की मांग की जाए।"

इस मामले पर सावधानीपूर्वक विचार करने और इस मामले में दृष्टिकोण करने पर हमें लगता है कि हम ऊपर दिए गए अंश में व्यक्त दृष्टिकोण का अनुमोदन नहीं कर सकते हैं। रतन लाल बनाम वर्देश चंदर और अन्य में कृष्ण अय्यर जे ने इस न्यायालय की एक पीठ की ओर से फैसला सुनाया, जिसमें खुद, चंद्रचूड़ जे, जैसा कि वह उस समय थे और गुप्ता जे, दिल्ली में एक इमारत से संबंधित मामला था। न्यायालय सपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 के खंड (जी) से चिंतित था। कानून के इतिहास का पता लगाते हुए पृष्ठ 918 पर न्यायालय द्वारा यह बताया गया कि धारा 111 (जी) में प्रदान की गई लिखित सूचना की आवश्यकता को इक्विटी के किसी भी सामान्य नियम पर आधारित नहीं कहा जा सकता है और इसलिए पट्टे की जब्ती हो सकती है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111(जी) की शर्तों के अनुसार नोटिस द्वारा नहीं बल्कि न्याय, समानता और अच्छे विवेक के आवेदन पर पट्टे का अच्छा निर्धारण माना गया था। मनुजेन्द्र के केस का हवाला देते हुए पृष्ठ 911 पर कहा गया:–

> "हम यह मानने के इच्छुक हैं कि वर्तमान मामले में मकान मालिक पहले यह स्थापित किए बिना बेदखली का आदेश सुरक्षित नहीं कर सकता कि उसने टीपी अधिनियम के तहत वैध रूप से पट्टा निर्धारित किया है।"

यह दोहरी आवश्यकता क्यों? भले ही पट्टा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत जब्ती द्वारा निर्धारित किया गया हो, किरायेदार किरायेदार ही बना रहेगा, यानी कानून की नजर में कोई जब्ती नहीं है।

किरायेदार बेदखल होने के लिए उत्तरदायी हो जाता है और ज़ब्ती तभी लागू होती है जब उसने राज्य किराया अधिनियम के तहत बेदखल होने का दायित्व उठाया हो, अन्यथा नहीं। कई राज्य क़ानूनों में उन आधारों के बारे में अलग–अलग प्रावधान किए गए हैं जिन पर एक किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है और इस तरह से बेदखल किए जाने के दायित्व के संबंध में। कुछ प्रावधान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम से ओवरलैप होते हैं। कुछ नये हैं जो अधिकतर किरायेदारों के पक्ष में हैं लेकिन कुछ मकान मालिक के पक्ष में भी हैं। ऐसा होने पर

राज ब्रिज के मामले में इस न्यायालय का आदेश लागू होता है और यह पता लगाने के लिए कि किसी किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है या नहीं, किसी भी राज्य किराया अधिनियम के चारों कोनों में निहित प्रावधान कानून को देखना होगा। हमें ऐसा लगता है कि दोहरी सुरक्षा या अतिरिक्त सुरक्षा का सिद्धांत बहुत दूर तक फैला दिया गया है और इसके सभी सुधारों पर उचित और उचित विचार किए बिना।

बेग जे, जब वह उस समय पुवाड़ा वेंकटेश्वर राव बनाम चिदामना वेंकट रमना के मामले में अदालत के लिए बोल रहे थे, को इस सवाल से निपटना पड़ा कि क्या आंध्र प्रदेश भवन के तहत बेदखली का आदेश मांगने के लिए पद छोड़ने का नोटिस आवश्यक था (लीज, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1960। आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस देने के लिए उलीगम्मा और अन्य बनाम एस मोहन राव और अन्य में उस न्यायालय के फैसले पर भरोसा किया था। आवश्यक नहीं था. उलीगप्पा के मामले में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय की एक पीठ की ओर से फैसला सुनाते हुए गोपाल राव एकबोटे जे ने उच्च न्यायालयों और इस न्यायालय के कई फैसलों की समीक्षा की और आंध्र प्रदेश किराया अधिनियम के विशेष प्रावधानों पर विचार किया। उनके द्वारा व्यक्त किया गया विचार कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत कोई नोटिस आवश्यक नहीं था, इस न्यायालय द्वारा अनुमोदित किया गया था। हमें यह कहने का कोई औचित्य नहीं लगता कि आंध्र अधिनियम में निहित कुछ विशेष प्रावधानों के कारण एक अलग दृष्टिकोण अपनाया जाना संभव था। यही कारण है कि हमने सभी निर्णयों की समीक्षा करना और सभी राज्यों के लिए एक समान कानून बनाना उचित समझा है। आंध्र प्रदेश अधिनियम की धारा 10 (1) में प्रावधान है कि "इस धारा या धारा 12 और 13 के प्रावधानों के अनुसार किसी किरायेदार को डिक्री के निष्पादन में या अन्यथा बेदखल नहीं किया जाएगा।" आंध्र अधिनियम में एक विशेष प्रावधान धारा 10(7) में निहित था जो कहता है: –

> "जहां किरायेदार को बेदखल करने के लिए उप–धारा (2) या उप–धारा (3) के तहत एक आवेदन नियंत्रक द्वारा खारिज कर दिया गया है, किरायेदारी, इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, समान शर्तों पर जारी रहेगी और शर्तें पहले जैसी हैं और उप–धारा (2) या उप–धारा (3) में उल्लिखित एक या अधिक आधारों को छोड़कर मकान मालिक द्वारा समाप्त नहीं की जाएंगी।"

यह विशेष प्रावधान प्रचुर सावधानी के माध्यम से ही प्रदान किया जाता है। इसके बिना भी एक किरायेदार संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति के बाद और जब तक उसके खिलाफ बेदखली का आदेश पारित नहीं हो जाता, तब तक वह पहले की तरह ही शर्तों और नियमों पर बना रहता है और उसे तब तक बेदखल नहीं किया जा सकता जब तक कि उसके बेदखली के लिए कोई आधार नहीं बनाया जाता है। राज्य किराया अधिनियम. उक्त प्रावधान अपने आप में मांगीलाल के मामले में इस न्यायालय द्वारा व्यक्त दृष्टिकोण से अलग होने को उचित नहीं ठहराता। बेग जे ने रावल के मामले में इस न्यायालय के और हेम चंद के मामले में पंजाब उच्च न्यायालय के निर्णय का पालन किया। हमारे द्वारा बताए गए कारणों से, हम उनके विचार को इस आधार पर स्वीकार नहीं करते हैं कि आंध्र प्रदेश राज्य अधिनियम एक अलग है, बल्कि इसलिए कि किसी भी राज्य अधिनियम के संबंध में यह सही दृष्टिकोण है।

अंततः हमारा ध्यान फर्म सरदारीलाल विश्वनाथ एवं अन्य बनाम प्रीतम सिंह मामले में इस न्यायालय के निर्णय की ओर आकर्षित हुआ। उस मामले में पट्टा समय के साथ समाप्त हो गया था। एक किरायेदार ने कब्ज़ा जारी रखा और तथाकथित वैधानिक किरायेदार बन गया। इस न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया कि संपत्ति

हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक नया नोटिस आवश्यक था, इस आधार पर खारिज कर दिया गया: –

> "प्राधिकरण और मिसाल के आधार पर मामले की जांच करने के बाद यह स्पष्ट रूप से स्वीकार किया जाना चाहिए कि पहले सिद्धांत पर कोई अन्य निष्कर्ष संभव नहीं है। शहरी अचल संपत्ति का पट्टा पट्टेदार और पट्टेदार के बीच एक अनुबंध का प्रतिनिधित्व करता है। यदि अनुबंध को समाप्त किया जाना है इसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत परिकल्पित रूप से छोड़ने के लिए एक नोटिस द्वारा समाप्त किया जाना चाहिए। लेकिन यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 द्वारा प्रदान किए गए समान रूप से स्पष्ट है कि अचल संपत्ति का पट्टा उसमें निर्धारित विभिन्न तरीकों से निर्धारित होता है। अब, यदि अचल संपत्ति का पट्टा धारा 111 के तहत निर्धारित तरीकों में से किसी एक में निर्धारित होता है तो पट्टे का अनुबंध समाप्त हो जाता है, और मकान मालिक पुनः प्रवेश के अपने अधिकार का प्रयोग कर सकता है। पुनः प्रवेश का यह अधिकार आगे प्रतिबंधित है और किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों द्वारा बाध्य। फिर भी पट्टे का अनुबंध समाप्त हो गया था और किरायेदार पट्टेदार किराया प्रतिबंध अधिनियम के सुरक्षात्मक विंग के तहत कब्ज़ा जारी रखता है जब तक कि पट्टेदार सुरक्षा खो नहीं देता। लेकिन अनुबंध को समाप्त करने का कोई सवाल ही नहीं है क्योंकि धारा 111 के तहत निर्धारित तरीकों में से किसी एक में पट्टा निर्धारित होने के बाद अनुबंध समाप्त हो जाता है। इसलिए, ऐसे पट्टेदार को पद छोड़ने का नोटिस देने का कोई सवाल ही नहीं है जो जारी रहा। पट्टे के निर्धारण के बाद, यानी किराया प्रतिबंध अधिनियम के संरक्षण के तहत अनुबंध समाप्त होने के बाद कब्ज़ा। यदि अनुबंध एक बार समाप्त हो जाता है तो नए नोटिस द्वारा अनुबंध को दोबारा समाप्त करने का कोई सवाल ही नहीं है।"

यदि हम इस विचार से सहमत होते कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अनुसार पट्टे का निर्धारण किरायेदार को बेदखल करने के लिए राज्य किराया अधिनियम के तहत कार्यवाही शुरू करने से पहले की शर्त है, तो हम इस संबंध में ऐसा कह सकते थे। उपरोक्त परिच्छेद में व्यक्त विचार बिल्कुल सही है क्योंकि समय के प्रवाह द्वारा निर्धारित होने के बाद पट्टे के दोबारा निर्धारण का कोई सवाल ही नहीं था। लेकिन पहली धारणा पर हमने मामले पर एक अलग दृष्टिकोण लिया है और इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अनुसार पट्टे का निर्धारण अनावश्यक और मात्र अधिशेष है क्योंकि मकान मालिक किरायेदार को बेदखल नहीं कर सकता है। ऐसा दृढ़ संकल्प. किरायेदार उसके बाद भी वैसा ही बना हुआ है। ऐसा होने पर, किरायेदार को बेदखल करने के लिए किराया अधिनियम के तहत मामला बनाना ही पर्याप्त है और धारा 106 के अनुसार नोटिस जारी करके पट्टे के निर्धारण के आधार पर कार्यवाही करना अनिवार्य नहीं है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम.

ऊपर बताए गए कारणों से हम मानते हैं कि उच्च न्यायालय का विचार सही था कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत मकान मालिक–प्रतिवादी को किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश प्राप्त करने में सक्षम बनाने के लिए छोड़ने का कोई नोटिस आवश्यक नहीं था। अपीलकर्ता लेकिन अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने हमें बताया कि निष्कासन के आदेश को चुनौती देने के लिए उसके पास उच्च न्यायालय के समक्ष आग्रह करने के लिए कुछ और बिंदु थे। हम उच्च न्यायालय के फैसले से यह नहीं पाते हैं कि अपीलकर्ता को किसी अन्य बिंदु पर आग्रह करके अपने पक्ष में निचली अदालतों के आदेशों का समर्थन करने से रोका गया था। अपीलीय अदालत के स्पष्ट और निश्चित निष्कर्ष के बाद कि प्रतिवादी को व्यक्तिगत आवश्यकता के लिए परिसर की आवश्यकता थी, हमारे सामने कोई सारगर्भित बिंदु इंगित नहीं किया जा सका जो विचार करने योग्य था। हमें

नहीं लगता कि कार्यवाही में और देरी करना और इस आधार पर मामले को उच्च न्यायालय में वापस भेजना उचित है। हम तदनुसार अपील को खारिज करते हैं, लेकिन परिस्थितियों में पार्टियों को अपनी लागत स्वयं वहन करने का निर्देश देते हैं।

अपील खारिज.

आशीष तिवारी की देखरेख में आशा शुक्ला द्वारा अनुवादित।