गंगाराम

बनाम

एन. शंकर रेड्डी

6 अक्टूबर, 1988

[आर. एस. पाठक, सीजे और एस. नटराजन, जे.]

आंध्र प्रदेश भवन (पट्टा किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1960— धारा 10(3)(सी)— मकान मालिक उसी इमारत के दूसरे हिस्से या शेष हिस्से पर कब्जा करने वाले किरायेदार को बेदखल करने का हकदार है और किसी अन्य इमारत में हिस्से पर कब्जा नहीं कर रहा है— क्या परिकल्पना की गई है इमारत की एकता है न कि दो अलग-अलग इमारतों के स्वामित्व की एकता, एक पर मकान मालिक का कब्जा है और दूसरे पर किरायेदार का कब्जा है।

प्रतिवादी ने परिसर संख्या 1.1.249 चिक्कड़पल्ली, हैदराबाद होने वाली इमारत का अधिग्रहण किया था, इस इमारत पर दो मंजिलों का निर्माण किया और ऊपरी मंजिलों का उपयोग अपने निवास के लिए और भूतल का उपयोग अपने व्यवसाय के लिए किया। इसके बाद, उन्होंने निकटवर्ती भवन परिसर संख्या 1-1-250 खरीद लिया। अपीलकर्ता सूट परिसर संख्या 1.1.250 में प्रतिवादी द्वारा इसे खरीदने से पहले ही किरायेदार था, और सामने के कमरे में अपनी दुकान चला रहा था और पीछे के हिस्से में रहता था।

प्रतिवादी अन्य बातों के साथ साथ बातों के साथ-साथ आंध्र प्रदेश भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1960 की धारा 10 (3) (सी) के तहत अतिरिक्त स्थान की आवश्यकता के आधार पर अपीलकर्ता को बेदखल करने की मांग की, जिसके तहत किसी भवन के एक हिस्से पर कब्जा करने वाला मकान मालिक

किसी अन्य हिस्से या भवन के शेष हिस्से पर कब्जा करने वाले किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने का हकदार था, यदि मकान मालिक को आवासीय उद्देश्य के लिए या अपने व्यवसाय को चलाने के लिए अतिरिक्त आवास की आवश्यकता होती है।

किराया नियंत्रक ने अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी धारा 10(3)(ग) के तहत बेदखली के आदेश का हकदार नहीं था। क्योंकि पट्टे पर दी गई इमारत एक अलग इमारत थी और उस इमारत का हिस्सा नहीं थी जिसमें प्रतिवादी अपना व्यवसाय कर रहा था।

हालांकि अपीलीय प्राधिकरण ने कहा कि भले ही पट्टे पर दिए गए परिसर में एक अलग नगरपालिका दरवाजा संख्या थी, लेकिन इसे प्रतिवादी के कब्जे में इमारत का हिस्सा माना जा सकता है क्योंकि दोनों इमारतें प्रतिवादी के स्वामित्व में थीं और केवल एक ही दीवार से अलग थीं।

उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण में कहा कि यदि प्रतिवादी एक अतिरिक्त आवास के रूप में प्रामाणिक रूप से परिसर चाहता है तो इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि वह एक अलग इमारत थी या उसी इमारत का एक हिस्सा।

इस अदालत के समक्ष, अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि धारा 10 (3) (सी) उस मामले में लागू नहीं होगी जहां मकान मालिक और किरायेदार अलग-अलग इमारतों पर कब्जा कर रहे थे, भले ही दोनों इमारतों का स्वामित्व एक ही मकान मालिक के पास हो। दूसरी ओर, प्रतिवादी ने तर्क दिया कि दोनों इमारतों को स्वतंत्र और अलग-अलग इमारतों के रूप में नहीं माना जा सकता है क्योंकि दोनों इमारतें प्रतिवादी के स्वामित्व में थीं और केवल एक ही दीवार से अलग थीं।

न्यायालय द्वारा अपील को अनुमति देते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया :-

(1) धारा 10 (3) के खंड (ग) के पठन से यह स्पष्ट है कि। उस खंड के तहत प्रावधान केवल उस भवन के दूसरे हिस्से या शेष हिस्से पर कब्जा करने वाले किरायेदार

को बेदखल करने के लिए किया गया है जिसमें मकान मालिक भी रहने वाले है या एक हिस्से में अपना व्यवसाय कर रहा है। [437 एफ]

{2) क्या धारा 10(3)(ग) परिकल्पना में भवन की एकता और दो अलग-अलग भवनों के स्वामित्व की एकता की परिकल्पना की गई है, जिसमें से एक पर मकान मालिक का कब्जा है और दूसरा किरायेदार का। [438 जी-एच]

(3) धारा 10(3)(ग) में उपयोग किए जाने वाले महत्वपूर्ण शब्द।"मकान मालिक जो एक इमारत के केवल एक हिस्से पर कब्जा कर रहा है" और "कोई भी किरायेदार जो पूरे या इमारत के शेष हिस्से के किसी भी हिस्से पर कब्जा कर रहा है।" [438 एच; 439 ए]

(4) एक व्यावहारिक परीक्षण जो यह पता लगाने के लिए लागू किया जा सकता है कि क्या दो आस-पास की इमारतें एक ही इमारत का हिस्सा हैं या दो अलग-अलग इमारतें यह देखने के लिए होगी कि क्या दो इमारतों में से एक को मकान मालिक द्वारा बेचा जा सकता है और खरीदार को मकान मालिक के कब्जे के बिना बेचे गए परिसर के कब्जे में शामिल किया जा सकता है और घर में परिसर का आनंद लिया जा सकता है।उसका व्यवसाय प्रभावित हो रहा है। [439 बी-सी]

(5) दो अलग-अलग इमारतों की पहचान का आकलन इस आधार पर नहीं किया जाता है कि इमारतें एक ही विल द्वारा या दो अलग-अलग दीवारों द्वारा अलग की जा रही हैं और उनके बीच में जगह है। [439 ई]

(6) प्रतिवादी के लिए "भवन" शब्द को परिभाषित करते हुए धारा 2 (iii) को लागू करने की कोई गुंजाइश या गुंजाइश नहीं है, यह तर्क देने के लिए कि दो अलग-अलग परिसरों को अधिनियम के प्रयोजनों के लिए एक एकल और एकीकृत भवन के रूप में माना जाना चाहिए, यदि दोनों भवन एक-दूसरे से सटे हैं और एक ही व्यक्ति के स्वामित्व में हैं, लेकिन अलग-अलग व्यवसाय के तहत हैं, यानी एक मकान मालिक

द्वारा और दूसरा किरायेदार द्वारा। [440 सी-डी]

(7) यदि प्रतिवादी के समान मकान मालिकों द्वारा अनुभव की गई कठिनाई को कम किया जाना है, तो यह विधायिका पर है कि वह अधिनियम में उपयुक्त संशोधन करके स्थिति का समाधान करे और यह अदालत के लिए नहीं है।10(3)(ग) अपनी शर्तों से परे, उसमें निहित सीमाओं से अनजान और यह मानते हुए कि मालिक के व्यवसाय में इमारत से सटे एक अलग किरायेदार इमारत भी बाद की इमारत का हिस्सा बनेगी। [441 ए-बी]

बलैयाह बनाम लचैया, ए.आई.आर. 1965 ए.पी. 435; बालगणेशन मेटल्स बनाम एम.एन. षण्मुघम चेट्टी, जे.टी. 1987 2 एस.सी. 247 और एन. रामास्वामी नायडू बनाम पी. वेंकटेश्वरलू, खंड 1 1961 1 ए.डब्ल्यू.आर. पृष्ठ 400, संदर्भित।

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 537/1978।

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय, की सी.आर.पी. 250/1977 में पारित निर्णय और आदेश के दिनांक 13.10.1977 से।

पी.पी. राव, के. राम कुमार और श्रीमती जानकी रामचंद्रन अपीलकर्ता की ओर से।

ए.एस. नाम्बियार और बी. पार्थसारथी प्रतिवादी के लिए।

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति नटराजन, जे. द्वारा पारित किया गया था

आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय के एक निर्णय के खिलाफ विशेष अनुमति द्वारा निर्देशित यह अपील एक संकीर्ण दिशा के भीतर है। प्रत्यर्थी/मकान मालिक ने आंध्र प्रदेश भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1960 (संक्षेप में 'अधिनियम') की धारा 10 (3) के तहत एक याचिका दायर की, जिसमें किरायेदार/अपीलार्थी को परिसर संख्या 1-1-250 चिक्कडपेली, हैदराबाद से बेदखल करने

की मांग की गई। अपीलकर्ता परिसर के सामने के कमरे में एक पान की दुकान और किराए की साइकिल की दुकान चला रहा है और पीछे के हिस्से में रहने वाले है। पट्टे पर दिए गए परिसर के अलावा, प्रतिवादी पास की इमारत का मालिक है जिस पर संख्या 1/1/249 है। उक्त इमारत में प्रतिवादी भूतल पर किराने की दुकान चला रहा था और बाद में उसके द्वारा निर्मित दूसरी और तीसरी मंजिल में रहने वाले था।ऐसा प्रतीत होता है कि प्रतिवादी ने तब से शराब की खुदरा बिक्री के लिए अपना व्यवसाय बदल दिया है। किराने की दुकान के लिए अतिरिक्त जगह की आवश्यकता के आधार पर, प्रतिवादी ने अपीलकर्ता को बेदखल करने की मांग की।किराया नियंत्रक ने अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी धारा के तहत निष्कासन के आदेश का हकदार नहीं थाः धारा 19(3) (क) (iii) या धारा 10 (3) (ग) क्योंकि पट्टे पर दिया गया परिसर एक अलग इमारत थी और उस इमारत का हिस्सा नहीं थी जिसमें प्रतिवादी अपना व्यवसाय कर रहा था। प्रतिवादी द्वारा दायर अपील में मुख्य न्यायाधीश, सिटी स्मॉल कॉज कोर्ट, हैदराबाद ने मामले पर एक अलग दृष्टिकोण अपनाया और कहा कि भले ही पट्टे पर दिए गए परिसर में एक अलग नगरपालिका दरवाजा संख्या थी, लेकिन इसे प्रतिवादी के कब्जे में इमारत का हिस्सा माना जाना चाहिए क्योंकि दोनों इमारतें दूसरे प्रतिवादी के स्वामित्व में हैं और इसके अलावा दो इमारतें केवल एक ही दीवार से अलग हैं। इस तरह के निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए, अपीलीय प्राधिकरण ने बलैयाह बनाम लचैया, ए.आई.आर. 1965 ए.पी. 435 में निर्धारित अनुपात का पालन किया।। जैसा कि अपीलीय प्राधिकरण ने आगे मिला कि प्रतिवादी द्वारा अतिरिक्त स्थान की आवश्यकता एक प्रामाणिक थी, अपीलीय प्राधिकरण ने अपील की अनुमति दी और अपीलकर्ता को बेदखल करने का आदेश दिया। अपीलकर्ता द्वारा उच्च न्यायालय में दायर एक व्यवहार पुनरीक्षण सफल नहीं हुआ और इसलिए अपीलकर्ता ने इस अपील को प्राथमिकता दी है।

हालाँकि इससे पहले की कार्यवाही। किराया नियंत्रक और अपीलीय प्राधिकरण का संचालन इस आधार पर किया गया था कि प्रतिवादी धारा 10 (3) (ए) (एल. आई.

आई.) के साथ-साथ धारा 10 (3) (ए) (एल. आई. आई.) के तहत अपीलार्थी की बेदखली की मांग करने का हकदार था। धारा 10 (3) (सी), प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता श्री नांबियार द्वारा हमारे समक्ष यह स्वीकार किया गया था कि किरायेदार की बेदखली केवल धारा के तहत मांगी गई थी। 10(3)(ग) अर्थात् प्रतिवादी के व्यवसाय के लिए अतिरिक्त स्थान की आवश्यकता। ऐसी स्थितियों में निर्धारण के लिए एकमात्र कारक यह है कि क्या प्रतिवादी, किरायेदार की इमारत से अपीलार्थी की बेदखली की मांग कर सकता है, इस आधार पर कि उसे अपने व्यवसाय के लिए अतिरिक्त समायोजन की आवश्यकता है?

इससे पहले कि हम प्रश्न के साथ संव्यवहार पर आगे बढ़ें, कुछ तथ्यों को बताना आवश्यक है, मूल रूप से, दरवाजे की संख्या 1-1-248 से 1-1-251 में शामिल इमारतों का एक समूह एक आर. किस्टियाह के स्वामित्व में था और उसके बाद उसे एक-एक करके रामबाई ने पंक्ति में इमारतों को अलग-अलग में बेच दियाः प्रतिवादी और उसका भाई ऐसे दो खरीदार थे और जिन्होने क्रमांक परिसर संख्या 1-1-248 और 1-1-249 खरीदे, इसके बाद, उनके बीच एक विभाजन में परिसर संख्या 1-1-249-को आवंटित किया गया था। प्रतिवादी और परिसर सं. 1-1-248 उनके भाई को आवंटित किया गया था विभाजन के बाद, प्रतिवादी ने अपनी इमारत के दोनों ओर कंक्रीट के खंभे लगाकर अपनी इमारत पर दो मंजिला निर्माण किया। उस समय; नं. 1-1-250 वाला मुकदमा परिसर श्री एस. सीताराम राव नाम के एक अधिवक्ता के स्वामित्व में था। जब कंक्रीट के खंभे बनाए गए, तो सीताराम राव. प्रतिवादी द्वारा अतिक्रमण की शिकायत की और अंततः, स्वयं प्रतिवादी द्वारा सीताराम राव का घर खरीदकर विवाद का समाधान किया गया। नं. 1-1-250 दो मंजिलों का निर्माण करने के बाद, प्रतिवादी ने अपने आवास को उन मंजिलों पर स्थानांतरित कर दिया और पूरे भूतल का उपयोग अपने व्यवसाय के लिए किया।अपीलकर्ता, जो प्रतिवादी द्वारा इसे खरीदने से पहले ही वाद मुकदमा का किरायेदार था, उसने अपनी किरायेदारी प्रत्यर्थी को सौंप दी।

अधिनियम के तहत, एक मकान मालिक धारा 10 (3) (ए) (iii) के तहत एक गैर-आवासीय भवन से एक किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है यदि वह पहले से ही एक गैर-आवासीय भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है जो या तो उसका अपना है या जिसका वह हकदार है या धारा 10 (3) (सी) के तहत अतिरिक्त आवास के माध्यम से यदि उसके द्वारा कब्जा किया गया गैर-आवासीय भवन उस व्यवसाय के उद्देश्य के लिए पर्याप्त नहीं है जो वह कर रहा है।चूँकि हम इस अपील में केवल धारा-10 (3) (सी) से संबंधित हैं, इसलिए हमें केवल उस खंड को निकालने की आवश्यकता है जो निम्नानुसार हैः

> "10(3)(सी)। एक मकान मालिक जो भवन के केवल एक हिस्से पर कब्जा कर रहा है, चाहे वह आवासीय हो या गैर-आवासीय, खंड (ए) में कुछ भी होने के बावजूद, नियंत्रक को एक आदेश के लिए आवेदन कर सकता है जिसमें पूरे या किसी हिस्से या भवन के शेष हिस्से पर कब्जा करने वाले किसी भी किरायेदार को मकान मालिक को उसके कब्जे में रखने का निर्देश दिया जाए, यदि उसे आवासीय उद्देश्य के लिए या उस व्यवसाय के उद्देश्य के लिए अतिरिक्त आवास की आवश्यकता है जिसे वह चला रहा है, जैसा भी मामला हो।".(जोर दिया गया)।

खंड (ग) के पढ़ने से, यह स्पष्ट है कि उस खंड के तहत प्रावधान केवल एक अन्य हिस्से या भवन के शेष हिस्से पर कब्जा करने वाले किरायेदार को बेदखल करने के लिए किया गया है जिसमें मकान मालिक भी रहने वाले है या एक हिस्से में अपना व्यवसाय कर रहा है। तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया अनुबंध) अधिनियम 1960 की धारा 10 (3) (सी), जिसे समान रूप से आंध्र प्रदेश भवन (किराया, बेदखली और नियंत्रण) अधिनियम की धारा 10 (3) (सी) के रूप में जाना जाता है, का इस अदालत द्वारा बालगणेशन धातु बनाम एम. एन. षण्मुघम चेट्टी, (जे.टी. 1987 (2) 8 सी.

247) में एक अलग संदर्भ में अर्थ लगाया गया। उस मामले में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किसी भवन के केवल एक हिस्से पर कब्जा करने वाला मकान मालिक, यदि उसे अपनी आवासीय या गैर-आवासीय आवश्यकताओं के लिए अतिरिक्त आवास की आवश्यकता है तो भवन के पूरे या शेष हिस्से पर कब्जा करने वाले किरायेदार को बेदखल करने की मांग कर सकता है और यह आवश्यक नहीं है कि किरायेदार द्वारा पट्टे पर दिए गए हिस्से का समान उपयोगकर्ता होना चाहिए यदि मकान मालिक अपनी आवासीय या व्यावसायिक आवश्यकताओं के लिए उसे बेदखल करना चाहता है।

इस मामले में, विवाद इस प्रश्न के इर्द-गिर्द केंद्रित है कि क्या एक मकान मालिक एक किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने के लिए अधिनियम की धारा 10 (3) (सी) का आह्वान कर सकता है, जो खुद मकान मालिक द्वारा कब्जा की गई इमारत के एक हिस्से पर कब्जा नहीं कर रहा है, लेकिन मकान मालिक से संबंधित दूसरी इमारत पर कब्जा कर रहा है। जबकि किराया नियंत्रक ने अभिनिर्धारित किया कि दोनों परिसर अर्थात् 1/1/249 और 1/1/250 अलग और स्वतंत्र हैं, अपीलीय प्राधिकरण ने यह विचार रखा है कि प्रतिवादी में दो भवनों के स्वामित्व की एकता के कारण और दो भवनों के केवल एक दीवार से अलग होने के कारण यह कहा जा सकता है कि याचिकाकर्ता के लिए अतिरिक्त आवास स्थापित किया गया है और इस तथ्य से कि दोनों भवनों में अलग-अलग नगरपालिका संख्याएँ हैं, कोई फर्क नहीं पड़ना चाहिए। उच्च न्यायालय ने धारा 10 (3) (सी) के दायरे का अर्थ नहीं लगाया है, लेकिन व्यापक रूप से कहा है किः

> "चाहे दोनों को एक ही इमारत या अलग-अलग इमारतें कहा जा सकता है, इससे कोई फर्क नहीं पड़ता, अगर प्रतिवादी एक अतिरिक्त आवास के रूप में परिसर को वास्तविक रूप से चाहता है; चाहे वह एक अलग इमारत हो या एक ही इमारत का एक हिस्सा, वह उस

जमीन पर इसकी आवश्यकता कर सकता है।"

हमारे समक्ष अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री पी.पी. राव द्वारा यह बताया गया था कि धारा 10 (3) (सी) एक मकान मालिक को अपने लिए अतिरिक्त आवास के उद्देश्यों के लिए अपने किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार केवल तभी देगी जब किरायेदार द्वारा कब्जा किया गया हिस्सा उसी इमारत का हिस्सा हो जिस पर मकान मालिक का कब्जा हो और धारा 10 (3) (सी) उस मामले में लागू नहीं होती है, जहां मकान मालिक और किरायेदार अलग-अलग इमारतों पर कब्जा कर रहे हैं, भले ही दोनों इमारतों का स्वामित्व एक ही मकान मालिक के पास हो। इस तर्क का विरोध करते हुए प्रतिवादी के विद्वान अधिवक्ता श्री नाम्बियार ने तर्क दिया कि अपीलकर्ता द्वारा कब्जा किए गए परिसर को, हालांकि एक अलग नगरपालिका दरवाजा संख्या दी गई है, एक स्वतंत्र और अलग इमारत के रूप में नहीं माना जा सकता है क्योंकि दोनों इमारतें प्रतिवादी के स्वामित्व में हैं और दूसरी बात यह है कि पट्टे पर दिए गए परिसर को दरवाजे के नंबर से केवल एक ही दीवार द्वारा अलग किया जाता है।

मामले पर विचार करने पर हम मिला कि श्री नाम्बियार के तर्क को स्वीकार कर लिया गया है। अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय बिल्कुल भी मान्य नहीं हैं। धारा 10 (3) (सी) में इमारत की एकता की परिकल्पना की गई है, न कि दो अलग-अलग इमारतों के स्वामित्व की एकता, जिसमें से एक पर मकान मालिक का और दूसरे पर किरायेदार का कब्जा है। धारा 10 (3) (सी) में उपयोग किए गए महत्वपूर्ण शब्द हैं "मकान मालिक जो एक इमारत के केवल एक हिस्से पर कब्जा कर रहा है" और "कोई भी किरायेदार जो पूरे या इमारत के शेष हिस्से के किसी भी हिस्से पर कब्जा कर रहा है"।निश्चित रूप से कोई भी यह नहीं कह सकता है कि अलग-अलग दरवाजे वाले दो आस-पास के भवन, एक मकान मालिक के कब्जे में और दूसरा किरायेदार के कब्जे में, उन्हें एक और एक ही इमारत बना देगा यदि वे एक व्यक्ति के स्वामित्व में हैं और अलग-अलग इमारतें यदि वे दो अलग-अलग व्यक्तियों के स्वामित्व

में हैं। एक व्यावहारिक परीक्षण जो यह पता लगाने के लिए लागू किया जा सकता है कि क्या दो आस-पास की इमारतें एक ही इमारत का हिस्सा हैं या दो अलग-अलग इमारतें हैं, यह देखने के लिए होगा कि क्या दो इमारतों में से एक को मकान मालिक द्वारा बेचा जा सकता है और खरीदार को मकान मालिक के कब्जे के बिना बेचे गए परिसर के कब्जे में शामिल किया जा सकता है और उसके कब्जे में परिसर का आनंद प्रभावित हो रहा है। इस तरह से देखे जाने पर, यह तुरंत देखा जा सकता है कि अपीलार्थी के कब्जे में पट्टे पर दिए गए परिसर को स्वतंत्र रूप से बेचा जा सकता है और खरीदार ने प्रत्यर्थी के क्रमांक 1-1-249 के अधिकार किसी भी तरह से प्रभावित हुए बिना अधिकार वितरित किया है। वास्तव में इमारत के पिछले इतिहास से पता चलता है कि प्रतिवादी द्वारा इसे खरीदने से पहले, यह श्री सीताराम राव के स्वामित्व में था और प्रतिवादी के पास केवल दरवाजा क्रमांक 1-1-249 था, ऐसा केवल इसलिए है क्योंकि अपीलकर्ता के घर क्रमांक 1-1-250 थे। इसके अलावा, यह नहीं कहा जा सकता है कि अपीलकर्ता की किरायेदारी के तहत इमारत प्रत्यर्थी की इमारत क्रमांक 1-1-249, इसी तरह, यह तथ्य कि दोनों इमारतों को केवल एक ही दीवार से अलग किया गया है और उनके बीच कोई मध्यवर्ती स्थान नहीं है, किसी भी तरह से स्थिति को नहीं बदलेगा क्योंकि दो अलग-अलग इमारतों की पहचान को एक ही दीवार से अलग होने वाली इमारतों या उनके बीच की जगह के साथ दो अलग-अलग विलों के आधार पर नहीं आंका जाना है।

धारा 10 (3) (सी), जो मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम 1949 में धारा 7 (3) (सी) का अच्छी तरह से अर्थ न्यायमूर्ति चंद्रशेखर शास्त्री ने एम. रामास्वामी नायडू बनाम पी. वेंकटेश्वरलू, (खंड-I, II) 1961 (1) ए. डब्ल्यू. आर. पृष्ठ 400 में प्रकट किया है। विद्वान न्यायाधीश ने कहा है कि धारा 7 (3) (सी) "केवल उस मामले पर लागू होती है जहां मकान मालिक एक इमारत के एक हिस्से पर कब्जा कर रहा है और फिर भी अतिरिक्त आवास के रूप में अपने स्वयं के व्यवसाय के उद्देश्य के

लिए शेष हिस्से की आवश्यकता होती है।" इस निर्णय में अपीलीय प्राधिकरण और उच्च न्यायालय द्वारा ध्यान नहीं दिया गया है और वे पूरी तरह से इस आधार में आगे बढ़े हैं कि बलैयाह बनाम लचैया (सुप्रा) के अनुपात के अनुसार प्रतिवादी धारा 10 (3) (ए) (iii) के तहत अतिरिक्त आवास के लिए बेदखली के आदेश का हकदार है, इस तथ्य के बावजूद कि वह अपने स्वयं के भवन में कब्जा कर रहा है।

श्री नाम्बियार ने अधिनियम की धारा 2 (iii) में "भवन" शब्द की परिभाषा का उल्लेख किया और तर्क दिया कि यदि अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, जहां संदर्भ इसकी आवश्यकता है, एक ही भवन के विभिन्न हिस्सों को अलग-अलग भवनों के रूप में माना जा सकता है, तो इसके विपरीत यह माना जाना चाहिए कि यदि आस-पास की इमारत एक ही व्यक्ति के स्वामित्व में है और उनमें से एक मकान मालिक के कब्जे में है और दूसरा किरायेदार के कब्जे में है, तो धारा 10 (3) (सी) के प्रयोजनों के लिए दोनों इमारतों को एक एकीकृत और समग्र भवन के रूप में माना जाना चाहिए।हम इस तर्क को प्रतिग्रहण करना करने में असमर्थ हैं क्योंकि पहली बात यह है कि धारा 2 (iii) की शर्तें इस तरह के निर्माण के लिए गुंजाइश प्रदान नहीं करती हैं और दूसरी बात यह है कि तर्क धारा 2 (iii) दी गई 'निर्माण' की परिभाषा के पीछे के उद्देश्य पर ध्यान दें में विफल रहता है। बशर्ते कि अधिनियम के प्रावधानों को पूरे भवन के साथ-साथ उसके कुछ हिस्सों पर भी लागू किया जा सके, यह इस बात पर निर्भर करता है कि क्या पूरे भवन को किरायेदार को पट्टे पर दिया गया है या इसके विभिन्न हिस्सों को अलग-अलग किरायेदारों को पट्टे पर दिया गया है। इसलिए, प्रतिवादी के लिए यह तर्क देने के लिए धारा 2 (iii) का आह्वान करने की कोई गुंजाइश नहीं है किः अधिनियम के प्रयोजनों के लिए दो अलग-अलग परिसरों को एकल और एकीकृत भवन के रूप में माना जाना चाहिए यदि दोनों भवन एक-दूसरे से सटे हैं और एक ही व्यक्ति के स्वामित्व में हैं लेकिन अलग-अलग व्यवसाय के तहत हैं अर्थात एक मकान मालिक द्वारा और दूसरा किरायेदार द्वारा।

श्री नाम्बियार ने तब तर्क दिया कि यदि धारा 10 (3) (सी) को केवल तभी लागू किया जाना है जब एक ही भवन के अलग-अलग हिस्से मकान मालिक के साथ-साथ एक या एक से अधिक किरायेदारों के कब्जे में हों। इसके परीणामस्वरूप प्रतिवादी जैसा मकान मालिक है, को वास्तव में अतिरिक्त आवास की आवश्यकता है और उसके पास अपनी व्यावसायिक आवश्यकताओं के लिए अतिरिक्त आवास प्राप्त करने के लिए कोई उपाय नहीं बचा है। हम इस प्रस्तुति के गुण-दोष में जाना अनावश्यक समझते हैं क्योंकि अतिरिक्त समायोजन के लिए प्रतिवादी की आवश्यकता कितनी भी वास्तविक क्यों न हो और अपीलकर्ता को बेदखल न करने से उसे जो भी कठिनाई हो, हम अधिनियम के तहत प्रतिवादी को कोई राहत नहीं दे सकते हैं जैसा कि अब है। अधिनियम के अनुसार किरायेदार को बेदखल करने की राहत केवल दो स्थितियों में ही मकान मालिक को दी जा सकती है। (1) जहां मकान मालिक धारा 10 (3) (ए) (iii) और (2) के तहत बेदखली के आदेश द्वारा अपने स्वयं के या कब्जे वाले भवन पर कब्जा नहीं कर रहा है, जहां मकान मालिक अपने भवन के केवल एक हिस्से पर कब्जा कर रहा है और उसे अतिरिक्त आवास की आवश्यकता है और भवन का दूसरा या शेष हिस्सा धारा 10 (3) (ए) के तहत उसे बेदखल करने का आदेश देकर किरायेदार या किरायेदारों के कब्जे में है। विधानमंडल ने धारा 10 (3) (सी) को उस मकान मालिक पर लागू करने का प्रावधान नहीं किया है जहां वह आस-पास की इमारतों का मालिक है और उन दो इमारतों में से केवल एक पर कब्जा कर रहा है और किरायेदार दूसरे पर कब्जा कर रहा है और मकान मालिक को अपनी आवासीय या व्यावसायिक जरूरतों के लिए अतिरिक्त आवास की आवश्यकता है। यदि प्रतिवादी के समान मकान मालिकों द्वारा अनुभव की गई कठिनाई को कम करना है, तो यह विधानमंडल पर है कि वह अधिनियम में उपयुक्त संशोधन करके स्थिति का समाधान करे और यह अदालत के लिए नहीं है कि वह धारा 10 (3) (सी) को उसमें निहित सीमाओं से बेखबर अपनी शर्तों से परे पढ़े और यह अभिनिर्धारित करे कि मालिक के कब्जे में इमारत से सटे एक

अलग किरायेदार भवन भी बाद के भवन का हिस्सा होगा।

हमारे निष्कर्षों के आलोक में, यह इस प्रकार है कि अपीलीय प्राधिकरण और उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश को कारित नहीं रखा जा सकता है और इसे दरकिनार किया जाना चाहिए। परिणामस्वरूप, अपील सफल हो जाती है और निष्कासन के लिए प्रतिवादी की याचिका को खारिज करने वाले किराया नियंत्रक का आदेश बहाल हो जाएगा। हालांकि, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

आर.एस.एस.

अपील की अनुमति दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक द्वारा किया गया है।

अस्वीकरणः यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावाहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।