

एस. बी. अब्दुल अजीज़ (मृतक) जरिये विधिक प्रतिनिधि

बनाम

एम. मणियप्पा शेटी और अन्य

14 अक्टूबर, 1988

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

कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961-धारा 3(एच)- मकान मालिक की परिभाषा-क्या इसमें सूदभोगी गिरवीदार भी शामिल है जो इसका हकदार है गिरवी रखी गई संपत्ति पर कब्जा हो और/या किराया प्राप्त हो और ब्याज के बदले में या बंधक धन के भुगतान में लाभ। अभिनिर्धारित -हाँ।

कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961-धारा 21(1)(h)-चाहे कब्जे के साथ सूदखोरी गिरवीदार के मालिक के साथ एक हिस्से पर खड़ा है किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने वाली इमारत -अभिनिर्धारित-- हाँ।

अपीलकर्ता, जिसका प्रतिनिधित्व अब उसके कानूनी प्रतिनिधियों द्वारा किया जाता है, ने कुछ परिसर किराए पर लिए थे और उस पर कब्जा कर लिया था। मकान मालिक द्वारा अपने पक्ष में निष्पादित एक उपयोगी बंधक के आधार पर, प्रतिवादी, जो भागीदार हैं, ने कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961 की धारा 21(1)(एच) के तहत अपीलकर्ता को इस आधार पर बेदखल करने की मांग की कि उन्हें अपना व्यवसाय चलाने के लिए परिसर की आवश्यकता थी। अपीलार्थी का बचाव यह था कि उपभोग बंधक मकान मालिक द्वारा एक अप्रत्यक्ष उद्देश्य के साथ बनाया गया एक नकली और नाममात्र का लेनदेन था क्योंकि उसने परिसर के लिए अधिक किराया देने से इनकार कर दिया था और दूसरी बात यह कि बंधककर्ताओं को अपने व्यवसाय के लिए परिसर की आवश्यकता नहीं थी। ट्रायल कोर्ट ने दोनों बचावों को खारिज कर दिया

और बेदखली का आदेश दिया और उक्त आदेश की अपील न्यायालय और उच्च निचली अदालत द्वारा पुष्टि की गई। इसलिए यह अपील की गई है।

न्यायालय द्वारा अपील को खारिज करते हुए, अभिनिर्धारित किया गया:

अभिनिर्धारित: धारा 3 (एच) में मकान मालिक की परिभाषा एक समावेशी परिभाषा है और इसमें किसी भी प्रति व्यक्ति को शामिल किया जाएगा। जो अभी पट्टे पर दिए गए परिसर के संबंध में किराया प्राप्त कर रहा है या प्राप्त करने का हकदार है। किराया प्राप्त करने वाला या प्राप्त करने का हकदार व्यक्ति या तो अपने खाते से या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से या उसकी ओर से या उसके लाभ के लिए या किसी अन्य व्यक्ति के लिए ट्रस्टी, अभिभावक या प्राप्तकर्ता के रूप में ऐसा कर सकता है। कब्जे के साथ एक बंधक निस्संदेह धारा के तहत पहली श्रेणी के अंतर्गत आता है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 58 (घ) के अनुसार, वह अपने खाते में किराया प्राप्त करने का हकदार है और यह कारक धारा 3 (ज) के तहत मकान मालिक का दर्जा दिए गए अन्य व्यक्तियों की तुलना में अधिक और अलग आधार बनाता है क्योंकि किराया प्राप्त करने की उनकी पात्रता दूसरों की ओर से या उनके लाभ के लिए है, न कि उनके अपने खाते में। [510F-H]

वी. बालुस्वामी सर्वई बनाम एन. राजू सर्वई, [1966] 2 एमएलजे 4; टी. एडुमलाई बनाम पद्मावती अम्मल, [1971] जे. 2 एमएलजे 121 अश्वतरमैया बनाम विशेष उपायुक्त, [1977] 1 कर्नाटक लॉ जर्नल 332; एस. सुब्रमण्यस्वामी बनाम उपायुक्त, बेंगलोर, एआईआर 1981 कर्नाटक 190; आर. विजेंद्र बनाम एच. आर. & ए. सी., आई. एल. आर. 1988 कर. 1591, संदर्भित। यदि विधायिका ऐसा चाहती, तो वह निस्संदेह कब्जे वाले गिरवीदार को सेक के उद्देश्य के लिए जमींदारों के बहिष्कृत वर्ग में से एक के रूप में वर्गीकृत करती। अधिनियम की धारा 21 (1) (ज)। जाहिर है कि

विधायिका ने ऐसा नहीं किया है जैसा कि धारा 4 के स्पष्टीकरण से प्रतीत होता है। 2 एल [511 डी-ई]

कब्जा रखने वाला एक बंधक, गिरवी रखने वाले के जूते में कदम रखता है और गिरवी रखने वाले के सभी अधिकारों का हकदार बन जाता है और गिरवी रखने वाले के पास एकमात्र अधिकार बचता है। कब्जे के साथ एक बंधककर्ता बंधक संपत्ति के कब्जे में रहने का हकदार है जब तक कि इसे भुनाया नहीं जाता है। यदि कब्जा वाला गिरवीदार गिरवीदार को संपत्ति वापस पट्टे पर देता है, तो वह पट्टेदार के अधिकार प्राप्त कर लेता है और गिरवीदार के खिलाफ पट्टे की शर्तों को लागू करने का हकदार होता है। [511 एफ-जी]

माथुर लाल बनाम केसर बाई और अन्य, ए. आई. आर. 1971 एस. सी. 310, संदर्भित।

इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि अधिकार के साथ एक बंधक अधिनियम की धारा 3 (बी) के तहत अन्य प्रकार के मकान मालिकों से बहुत अलग है। इसलिए उसे उतना ही अधिकार है जितना कि खुद मालिक को, किसी किरायेदार से पट्टे पर दिए गए परिसर की स्थिति की वसूली करने का अधिकार है, जो उसके लिए उपयोग की अपनी वास्तविक आवश्यकता है। [511 जी-एच]

वी. बालुस्वामी सरवाई बनाम एन. राजू सरवाई [1966] 2 एमएलजे 4; आर विजेंद्र बनाम एच. आर. एंड ए. सी., आईएलआर 1988 कर 1591, स्वीकृत।

अपीलार्थी का यह तर्क कि एक षड्यंत्रकारी मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करने के लिए उपयोगितात्मक बंधक का एक नकली विलेख बनाने का कुटिल तरीका अपना सकता है, कोई बल नहीं है क्योंकि विधिक प्रतिनिधि इस बात पर ध्यान देने में विफल रहता है कि धारा 21 (1) (ज) के तहत बेदखली का आदेश अदालत द्वारा केवल

पूछने के लिए पारित नहीं किया जाएगा क्योंकि कब्जे वाले गिरवीदार को पहले यह साबित करने का अवसर मिलता है कि परिसर उसके द्वारा अपने कब्जे के लिए उचित और वास्तविक रूप से आवश्यक हैं। [512 बी-सी]

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल याचिका संख्या 1006/1980

सी.आर.पी. संख्या 1287/1977 में पारित कर्नाटक उच्च न्यायालय के दिनांकित 13.2.1980 के निर्णय और आदेश से।

अपीलकर्ता के लिए आर. बी. दातार।

प्रतिवादीओं के लिए एस. एस. जवाली और रवि पी. वाधवानी।

न्यायालय का निर्णय न्यायाधीश नटराजन, जे. द्वारा सुनाया गया:

कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961 (संक्षेप में इसके बाद 'अधिनियम') की धारा 21 (1) (एच) के तहत किरायेदार को बेदखल करने की मांग करने के लिए एक इमारत के मालिक के बराबर कब्जा रखने वाला एक गिरवीदार खड़ा है, जिसमें आवासीय या व्यावसायिक जरूरतों के लिए किरायेदार परिसर की उसकी वास्तविक आवश्यकता के लिए एक किरायेदार द्वारा विशेष अनुमति द्वारा इस अपील में निर्धारण के लिए प्रश्न है। निचली अदालत, अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण में प्रश्न का उत्तर सकारात्मक दिया है और पीड़ित किरायेदार, जिसका प्रतिनिधित्व अब उसके विधिक प्रतिनिधियों द्वारा किया जाता है, जो अपील में हमारे सामने हैं।

अपीलकर्ता ने नंजप्पा नामक व्यक्ति से साइकिल की दुकान चलाने के लिए एक दुकान किराए पर ली थी। अपने पक्ष में निष्पादित एक उपयोगी बंधक के आधार पर, प्रतिवादी, जो भागीदार हैं, ने अधिनियम की धारा 2 (1) (एच) के तहत अपीलकर्ता को बेदखल करने की मांग की। उनका मामला यह था कि वे किराए के परिसर में साइकिल की दुकान चला रहे थे, लेकिन चूंकि उनके मकान मालिक ने उनके खिलाफ बेदखली का

आदेश प्राप्त कर लिया था, इसलिए उन्हें अपना व्यवसाय चलाने के लिए एक और इमारत की आवश्यकता थी। ऐसी परिस्थिति में उन्होंने अपीलकर्ता के मकान मालिक नंजप्पा को 1,000 रुपये की राशि अग्रिम रूप से दी थी और किरायेदार परिसर का एक उपयोगी बंधक प्राप्त किया था और इस प्रकार मकान मालिक का स्थान लेते हुए, वे अपीलकर्ता को बेदखल करने की मांग कर रहे थे। अपीलार्थी का बचाव यह था कि सूदखोरी बंधक मकान मालिक द्वारा एक अप्रत्यक्ष उद्देश्य के साथ बनाया गया एक नकली और नाममात्र का अनुवाद था क्योंकि उसने परिसर के लिए अधिक किराया देने से इनकार कर दिया था और दूसरी बात यह कि बंधककर्ताओं को उनके व्यवसाय के लिए याचिका में वर्णित परिसर की आवश्यकता नहीं है। ट्रायल कोर्ट ने दोनों बचावों को खारिज कर दिया और बेदखली का आदेश दिया और उक्त आदेश की अपील न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई है।

इस अपील में इस निष्कर्ष को कोई चुनौती नहीं दी गई है कि प्रतिवादी को अपना व्यवसाय चलाने के लिए एक और दुकान की आवश्यकता थी और उन्होंने मालिक नंजप्पा से किरायेदार परिसर का एक उपयोगी बंधक प्राप्त किया था। हालांकि, अपीलकर्ताओं का तर्क है कि एक उपयोग बंधकधारक को अपने स्वयं के उपयोग के लिए पट्टे पर दिए गए परिसर की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर धारा 21 (1) (एच) के तहत किरायेदार की बेदखली की मांग करने के लिए बंधक/मकान मालिक के साथ तुलना नहीं की जा सकती है। अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री दातार का तर्क था कि अधिनियम किरायेदारों को अनुचित बेदखली से बचाने के उद्देश्य से एक लाभकारी कानून है और इस तरह धारा 21 के प्रावधानों का इस तरह से अर्थ लगाया जाना चाहिए कि किरायेदारों के अधिकार को धारा की सीमाओं से परे नहीं लिया जाता है। विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह आग्रह किया गया था कि यदि धारा 21 (1) (एच) का उदारतापूर्वक इस तरह से अर्थ लगाया जाना है कि एक इमारत के मालिक के साथ एक

उपभोग बंधक की बराबरी की जाए और उसे धारा 21 (1) (एच) के तहत एक किरायेदार को बेदखल करने में सक्षम बनाया जाए, तो यह उन मकान मालिकों को, जो खुद धारा 21 (1) (एच) के तहत अपने किरायेदारों के खिलाफ बेदखली का आदेश प्राप्त नहीं कर सकते हैं, लाभप्रद बंधक का एक नाममात्र विलेख बनाने और अपने किरायेदारों को बंधक की मदद से बेदखल करने और फिर पट्टे पर दिए गए परिसर का अपने लिए सुरक्षित कब्जा करने के लिए एक सहायता देगा। इस संदर्भ में श्री दातार ने बताया कि प्रतिवादी के पक्ष में उपयोगितात्मक बंधक केवल 30 महीने की अवधि के लिए था और इसलिए बंधक को एक छद्म लेनदेन के रूप में माना जाना चाहिए।

इन दलीलों की योग्यता की जांच करने से पहले, हम अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों का उल्लेख कर सकते हैं। 'मकान मालिक' शब्द को अधिनियम की धारा 3 के धारा (एच) में निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

"मकान मालिक-" मकान मालिक का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जो कुछ समय के लिए किसी भी परिसर के संबंध में किराया प्राप्त करने या प्राप्त करने का हकदार है, चाहे वह अपने खाते में हो, या खाते में, या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से, या किसी अन्य व्यक्ति के लाभ के लिए या किसी अन्य व्यक्ति के लिए न्यासी, अभिभावक या प्राप्तकर्ता के रूप में हो या जो किराया प्राप्त करेगा या किराया प्राप्त करने का हकदार होगा यदि परिसर किरायेदार को दिया गया; और इसमें कोई भी व्यक्ति शामिल है जो किरायेदार नहीं है जो समय-समय पर मकान मालिक के अधीन स्वामित्व प्राप्त करता है; और इसके अलावा अपने उप-किरायेदार के संबंध में शामिल है जिसने कोई परिसर उप-पट्टा दिया है।

धारा 21(1)(एच) जिसके तहत बेदखली-याचिका दायर की गई थी, निम्नानुसार है:

"धारा 21(1)(एच): कि परिसर उचित और प्रामाणिक रूप से मकान मालिक को स्वयं के व्यवसाय के लिए या किसी अन्य के लिए, जिसके लाभ के लिए परिसर धारित है या जहां मकान मालिक एक सार्वजनिक धर्मार्थ ट्रस्ट का ट्रस्टी है, के लिए परिसर की आवश्यकता है।"

धारा 21(1)(एच) को पढ़ने पर यह देखा जा सकता है कि यह एक समावेशी परिभाषा है और यह 'मकान मालिक' के दायरे में आती है, न केवल परिसर का मालिक, बल्कि कोई भी व्यक्ति जो कुछ समय के लिए किराया प्राप्त कर रहा है या प्राप्त करने का हकदार है, चाहे वह अपने स्वयं के खाते में हो या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से या उसकी ओर से या उसके लाभ के लिए या किसी अन्य व्यक्ति के लिए न्यासी, अभिभावक या प्राप्तकर्ता के रूप में हो। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 58 (डी) के अनुसार, एक उपयोगी बंधक धारक को बंधक संपत्ति का कब्जा रखने या पूरी या आंशिक रूप से किराए और लाभ प्राप्त करने का अधिकार है, जो संपत्ति से उपार्जित होते हैं और ब्याज के बदले या बंधक राशि के भुगतान में या आंशिक रूप से ब्याज के बदले या आंशिक रूप से बंधक राशि के भुगतान में किराए और लाभ को उपयुक्त बनाते हैं। बंधक संपत्ति का किराया प्राप्त करने की उसकी पात्रता के कारण कब्जा रखने वाला गिरवीदार निस्संदेह अधिनियम की धारा 3 (एच) के अर्थ के भीतर एक मकान मालिक का गठन करेगा। अपीलार्थी के वकील ने इस स्थिति पर विवाद नहीं किया। हालाँकि, फिर भी, धारा 21 (I) (H) को पढ़ा जाना चाहिए ताकि उस धारा में "मकान मालिक" शब्द का अर्थ केवल परिसर के मालिक तक ही सीमित रहे, न कि किसी उपयोग के

लिए बंधक रखने वाले तक। मामले पर विचार करने से पहले, हम कुछ निर्णयों का उल्लेख कर सकते हैं जहां समान प्रश्न पर विचार किया गया है।

मद्रास उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश ने वी. बालुस्वामी सर्वई बनाम एन. राजू सर्वई, [1966] 2 एमएलजे 4 में अभिनिर्धारित किया है कि एक किरायेदार के कब्जे में एक इमारत का उपयोग करने वाला बंधक निस्संदेह मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 2 (6) के अर्थ के भीतर एक मकान मालिक का गठन करेगा, क्योंकि वह अपने खाते में इमारत का किराया प्राप्त करने का हकदार है और इसलिए वह अपने व्यक्तिगत कब्जे के लिए परिसर की वास्तविक आवश्यकता के आधार पर अधिनियम की धारा 10 (3) (ए) (आई) के तहत एक किरायेदार को बेदखल करने का हकदार होगा। इस अनुपात का पालन टी. एझुमलाई बनाम पद्मावती अम्मल, [1971] 2 एमएलजे 121 में किया गया था, यही विचार कर्नाटक उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा अश्वतरमैया बनाम विशेष उपायुक्त, [1977] 1 कर्नाटक लॉ जर्नल 332 में कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत उत्पन्न एक मामले में भी लिया गया था। हालांकि, कर्नाटक उच्च न्यायालय की एक खण्ड पीठ ने एस. सुब्रमण्यस्वामी बनाम उपायुक्त, पीजी नंबर 510 बेंगलूर, ए. आई. आर. 1981 कर्नाटक 190 में एक अलग दृष्टिकोण लिया और कहा कि हालांकि कब्जे वाला एक बंधक कर्नाटक अधिनियम की धारा 3 (एच) के तहत 'मकान मालिक' की परिभाषा को पूरा कर सकता है, वह धारा 5 के तहत खुद को बंधक परिसर के आवंटन के मामले में प्राथमिकता का दावा करने का हकदार नहीं होगा क्योंकि धारा का लाभ केवल मालिक/मकान मालिक द्वारा लिया जा सकता है।

चूंकि एस. सुब्रमण्यस्वामी (उपरोक्त) में निर्णय उच्च न्यायालय के पहले के कुछ फैसलों के साथ विरोधाभासी था, इसलिए आर. विजेंद्र बनाम एच. आर. एंड ए. सी.,

आई. एल. आर. 1988 कर में एक पूर्ण पीठ को एक संदर्भ दिया गया था। 1591 निम्नलिखित रूप में तैयार किए गए प्रश्न पर कानून के निपटारे के लिए:

"क्या कर्नाटक किराया नियंत्रण अधिनियम, 1961 के भाग 2 के प्रयोजनों के लिए एक उपभोग बंधक एक मकान मालिक है।"

पूर्ण पीठ ने संदर्भ का हां में जवाब दिया और कहा कि चूंकि कब्जे की डिलीवरी एक उपयोगी बंधक का एक आवश्यक सहवर्ती शर्त है और चूंकि सहवर्ती बंधक सहित अन्य सभी के बहिष्कार के लिए संपत्ति के कब्जे का दावा करने का अधिकार देता है, इसलिए बंधक लेने वाला सभी इरादों और उद्देश्यों के लिए मालिक है, क्योंकि वह मालिक के स्थान पर कदम रखता है, और इसके कारण वह धारा 3 (एच) के तहत एक मकान मालिक का दर्जा प्राप्त करता है और साथ ही साथ बंधक परिसर के कब्जे का दावा करने के लिए भाग II के प्रावधान व्यक्तिगत व्यवसाय है। इस मामले पर विचार करने पर हम पूर्ण पीठ द्वारा लिए गए दृष्टिकोण से सहमत होते हैं। अब हम अपने विचार के कारण बता सकते हैं।

धारा 3 (एच) में 'मकान मालिक' की परिभाषा, जैसा कि हम पहले ही एक समावेशी परिभाषा में देख चुके हैं और किसी भी व्यक्ति को अपने दायरे में लेगा जो कुछ समय के लिए पट्टे पर दिए गए परिसर के संबंध में किराया प्राप्त कर रहा है या प्राप्त करने का हकदार है। किराया प्राप्त करने वाला या प्राप्त करने का हकदार व्यक्ति या तो अपने खाते में या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से या उसकी ओर से या लाभ के लिए या किसी अन्य व्यक्ति के लिए ट्रस्टी, अभिभावक या प्राप्तकर्ता के रूप में ऐसा कर सकता है। कब्जा रखने वाला एक बंधक निसन्देह पहली श्रेणी के अंतर्गत आता है क्योंकि वह अपने खाते में किराया प्राप्त करने का हकदार है और यह कारक धारा 3 (एच) के तहत मकान मालिक का दर्जा दिए गए अन्य व्यक्तियों की तुलना में उच्च

और अलग स्तर पर खड़ा है क्योंकि किराया प्राप्त करने की उनकी पात्रता दूसरों की ओर से या उनके लाभ के लिए है, न कि उनके अपने खाते में। दूसरा यह महत्वपूर्ण है कि विधायिका ने धारा 3 (एच) में 'मकान मालिक' शब्द की परिभाषा की विस्तृत प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, जहां तक धारा 21 (1) (एच) के तहत बेदखली याचिकाओं का संबंध है, परिभाषा के संचालन को सीमित करने की आवश्यकता को महसूस किया था। धारा 21 (1) विभिन्न आधार निर्धारित करती है जिन पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की जा सकती है। आधार किरायेदार की चूक या कमीशन या विभिन्न स्थितियों में मकान मालिक द्वारा परिसर की वास्तविक आवश्यकता से संबंधित हो सकते हैं। विधायिका ने इस बात का ध्यान रखा है कि जहां तक धारा (ज) का संबंध है, अर्थात् मकान मालिक द्वारा अपने स्वयं के व्यवसाय के लिए या किसी ऐसे व्यक्ति के लाभ के लिए, जिसके लिए परिसर आयोजित किया गया है, उचित और प्रामाणिक रूप से आवश्यक परिसर होने के कारण, मकान मालिक का दर्जा किराए के कलेक्टर या संपत्ति प्रबंधक को देने से इनकार किया जाना चाहिए। धारा 21 (4) के स्पष्टीकरण में निम्नलिखित शब्दों में अपवर्जन पाया जाता है:

"उप-धारा 1 के परंतुक के धारा (ज) के प्रयोजन के लिए, 'मकान मालिक' अभिव्यक्ति में कलेक्टर या संपदा प्रबंधक शामिल नहीं होगा।"

इसलिए यह इस प्रकार है कि यदि विधायिका चाहती थी कि कब्जे वाले बंधक को परिसर के मालिक के बराबर नहीं माना जाना चाहिए और धारा 21 (1) (एच) के तहत किरायेदार की बेदखली की मांग के लाभ से वंचित किया जाना चाहिए, तो विधानमंडल ने निस्संदेह अधिनियम की धारा 21 (1) (एच) के उद्देश्यों के लिए कब्जे वाले बंधक को मकान मालिकों के बहिष्कृत वर्ग में से एक के रूप में वर्गीकृत किया होगा। जाहिर है कि इसलिए विधायिका नहीं चाहती है कि कब्जे वाले गिरवीदार को अधिनियम की धारा 21 (1) के तहत गिरवी रखे गए परिसर से किरायेदार को बेदखल

करने के उसके अधिकार से बाहर रखा जाए। तीसरा, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 76 (ए) द्वारा कब्जे वाले बंधकधारक को संपत्ति का प्रबंधन करने का आदेश दिया गया है क्योंकि सामान्य विवेक वाला व्यक्ति इसका प्रबंधन करेगा यदि यह उसका अपना होता। इस प्रकार बंधकधारक के कार्य, जो विवेकपूर्ण तरीके से किए गए हैं, बंधक के मोचन के बाद भी बंधककर्ता को बांध सकते हैं। कब्जा रखने वाला एक गिरवीदार, गिरवी रखने वाले के जूते में कदम रखता है और गिरवी रखने वाले के सभी अधिकारों का हकदार बन जाता है और गिरवी रखने वाले के पास एकमात्र अधिकार बचता है जो मोचन का अधिकार है। कब्जा के साथ एक बंधक बंधक संपत्ति के कब्जे में होने का हकदार है जब तक कि इसे भुनाया नहीं जाता है। यदि कब्जा वाला गिरवी रखने वाला गिरवी रखने वाले को संपत्ति वापस पट्टे पर देता है, तो वह पट्टेदार के अधिकार प्राप्त कर लेता है और गिरवी रखने वाले के खिलाफ पट्टे की शर्तों को लागू करने का हकदार है (माथुर लाल बनाम केसर बाई और अन्न, ए. आई. आर. 1971 एस. सी. 310)। इन सभी कारकों के कारण इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि अधिकार के साथ एक बंधक अधिनियम की धारा 3 (एच) के तहत परिकल्पित अन्य प्रकार के मकान मालिकों से बहुत अलग है। इसलिए वह उतना ही हकदार है जितना कि मालिक स्वयं, उपयोग की अपनी वास्तविक आवश्यकताओं के लिए किरायेदार से पट्टे पर दिए गए परिसर के कब्जे की वसूली की मांग करने का। इन सभी कारणों से हमारा मानना है कि उपरोक्त मामलों में एकल न्यायाधीशों और आर. विजेन्द्र के मामले (उपरोक्त) में पूर्ण पीठ द्वारा लिया गया दृष्टिकोण सही दृष्टिकोण है।

जहां तक श्री दातार के इस तर्क का संबंध है कि एक षड्यंत्रकारी मकान मालिक किसी किरायेदार को बेदखल करने के लिए उपभोग-संबंधी बंधक का नकली विलेख बनाने का कुटिल तरीका अपना सकता है, जब वह स्वयं ऐसी कार्रवाई को कायम नहीं रख सकता है, तो तर्क यह ध्यान दें में विफल रहता है कि धारा 21 (1) (एच) के तहत

बेदखली का आदेश अदालत द्वारा केवल पूछने के लिए पारित नहीं किया जाएगा क्योंकि, कब्जे वाले बंधकधारक को पहले यह साबित करने का मौका मिलता है कि परिसर उचित रूप से और वास्तविक रूप से उसके द्वारा कब्जे के लिए आवश्यक है। अदालत की संतुष्टि के लिए उचित और वास्तविक आवश्यकता साबित किए बिना, बेदखली का कोई आदेश पारित नहीं किया जाएगा। इसके बाद, भले ही कब्जा रखने वाला गिरवीदार उपरोक्त परीक्षण को संतुष्ट करता है, उसे धारा 21 की उप-धारा 4 द्वारा निर्धारित आगे की परीक्षा उत्तीर्ण करनी होगी, जिसमें यह प्रावधान है कि एक किरायेदार को धारा 21 (1) (एच) के तहत बेदखल नहीं किया जाएगा, अगर अदालत का समाधान हो जाता है कि किरायेदार को बेदखल करने का आदेश पारित होने से मकान मालिक को उसके पक्ष में बेदखल करने का आदेश पारित करने से इनकार करने से होने वाली कठिनाई से अधिक कठिनाई होगी। इन बातों के अलावा, यह अकल्पनीय है कि प्रत्येक मकान मालिक जो धारा 21 (1) (एच) का सहारा ले आदेश अपने किरायेदार को बेदखल आदेशने में समर्थ नहीं होगा, वह आसानी से एक इच्छुक सहायक को ढूंढ पाएगा जो एक उपयोगी बंधक की भूमिका निभाने के लिए तैयार होगा और पट्टे पर दिए गए परिसर का कब्जा सुरक्षित करने और फिर इमारत के मालिक को कब्जा सौंपने के लिए किरायेदार के खिलाफ बेदखली की कार्यवाही शुरू करेगा।

इन सभी कारणों से, अपील विफल होने के योग्य है और तदनुसार खारिज हो जाएगी। हालाँकि, अपीलकर्ता को पट्टे पर दिए गए परिसर को खाली करने के लिए आज से छह महीने का समय दिया गया है, बशर्ते कि अपीलकर्ता आज से चार सप्ताह के भीतर सामान्य शर्तों में एक वचन पत्र दाखिल करे। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

एच.एस.के.

अपील खारिज की।

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

अस्वीकरण : 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 व्यावहारिक 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।