सारस्वत को-ओपरेटिव बैंक लिमिटेड. और अन्य

बनाम

महाराष्ट्र राज्य और अन्य

अगस्त 17,2006

[बी. पी. सिंह और अल्तमस कबीर, जे. जे.]

किराया नियंत्रण और निष्कासनः

महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999:

धारा 3(1)(बी)-अधिनियम की धारा के संरक्षण से कुछ परिसरों का बहिष्करणः संवैधानिक वैधता ः- कुछ समुह के संरक्षण के लिए कानून बनाने के लिए राज्य की क्षमता आर्थिक मानदंडों के आधार पर समाज का तब तक वर्गीकरण करना जब तक कि इसके परिणामस्वरूप अनुचित वर्गीकरण न हो-प्राइवेट लिमिटेड को बाहर करने का निर्णय अधिनियम के संरक्षण से एक करोड़ रुपये या उससे अधिक की चुकता शेयर पूंजी रखने वाली कंपनियाँ और सार्वजनिक सीमित कंपनियाँ अधिनियम द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के अनुरूप हैं-अनुसूचित बैंकों का समावेश अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखे गए अन्य बैंकों के साथ-साथ बैंक भी वैध हैं-यह अधिनियम सभी के लिए समान रूप से लागू होगा। अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में पट्टे पर दिए गए परिसर-इसलिए, धारा 3 (1) (बी) के

प्रावधान अधिकार के भीतर हैं और संविधान के अनुच्छादन 14 का उल्लंघन नहीं करते हैं।

जिन उद्देश्यों के लिए महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 अधिनियमित किया गया था, उन्हें प्राप्त करने के लिए, कुछ परिसरों को, जैसा कि इसकी धारा 3 में इंगित किया गया है, अधिनियम के प्रावधानों से छूट दी गई थी। याचिकाकर्ताओं ने तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 3 (1) के प्रावधान संविधान के अनुच्छेद 14 में निहित समानता खंड को आहत करते हैं। यह तर्क दिया गया कि विधानमंडल ने परिसरों और किरायेदारों के विभिन्न समूहों के बीच भेदभाव करने और कुछ कंपनियों को अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखने के उद्देश्य से मानक निर्धारित करने में मनमाने ढंग से काम किया था। यह तर्क दिया गया कि एक करोड़ रुपये या उससे अधिक की चुकता शेयर पूंजी वाली प्राइवेट लिमिटेड कंपनियों और पब्लिक लिमिटेड कंपनियों को बाहर करना भेदभावपूर्ण था। यह भी तर्क दिया गया कि अनुसूचित बैंकों के साथ-साथ अन्य बैंकों को भी शामिल करना, जिन्हें अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखा गया है, मनमाना था। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि अधिनियम की धारा 3 (1)(बी) के प्रावधान अधिकार के भीतर थे और संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं किया। इसलिए याचिका दायर की गई है।

याचिका खारिज करते हुए कोर्ट ने कहा अभिनिर्धारित किया

1.1. हालाँकि, पहले इस न्यायालय द्वारा एक दृष्टिकोण लिया गया था कि किसी मानक को निर्धारित करना या किरायेदारों की श्रेणियों के बीच अंतर करना संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन था, इस न्यायालय द्वारा बाद में लिया गया दृष्टिकोण यह है कि जब तक किया जाने वाला वर्गीकरण एक बोधगम्य अंतर पर आधारित था और क़ानून द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ संबंध था, तब तक यह संविधान में निहित अनुच्छेद 14 के समानता खंड का उल्लंघन नहीं करेगा। [579 - ए-बी]

1.2. यह बिल्कुल स्पष्ट है कि यह विधायी क्षमता के भीतर है कि राज्य आर्थिक मानदंडों के आधार पर समाज के कुछ वर्गों की सुरक्षा के लिए कानून बनाएगा और जब तक इसके परिणामस्वरूप अनुचित वर्गीकरण नहीं होता है, तब तक यह तय किया जाना विधानमंडल का काम है कि उसे ऐसे कानूनों को लागू करने पर किसे शामिल करना चाहिए या बाहर करना चाहिए। [579 - बी-सी]

मोटर जनरल ट्रेडर्स बनाम आंध्र प्रदेश राज्य, [1984] 1 एस. सी. सी. 222, रतन आर्य बनाम तमिलनाडु राज्य, [1986] 3 एस. सी. सी. 385, डी. सी. भाटिया बनाम भारत संघ, [1995] 1 एस. सी. सी. 104, शामराव विठ्ठल को-ओपरेटिव बैंक लिमिटेड बनाम पदुबिद्री पट्टाभिराम भट, आकाशवाणी (1993) बॉम। 91, दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स लिमिटेड बनाम एस. परमजीत सिंह, [1990] 4 एस. सी. सी. 723 और

केदार नाथ बाजोरिया बनाम पश्चिम बंगाल राज्य, [1954] एस. सी. आर. 30, संदर्भित।

2. प्राइवेट लिमिटेड कंपनियों और पब्लिक लिमिटेड को महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 के संरक्षण से बाहर करने का निर्णय जो एक करोड़ रुपये या उससे अधिक की चुकता शेयर पूंजी वाली कंपनियां अधिनियम द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के अनुरूप हैं जैसा कि इसकी प्रस्तावना में दर्शाया गया है। इस तरह के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए, एक कट-ऑफ बिंदु तय करना होगा और विधानमंडल ने अपने विवेक से एक करोड़ रुपये या उससे अधिक की चुकता शेयर पूंजी वाली कंपनियों को अधिनियम के संरक्षण से बाहर करने के लिए इस तरह के कट-ऑफ बिंदु को तय किया है। [579 - डी]

3. इस तर्क को स्वीकार करना संभव नहीं है कि कंपनी की चुकता शेयर पूंजी किसी कंपनी के मूल्य और उसके शुद्ध मूल्य का उचित संकेतक नहीं है। मूल्य एक बेहतर संकेतक है। विधानमंडल द्वारा दोनों में से किस तरीके को अपनाया जाना चाहिए था, यह निर्णय इस न्यायालय को यह निर्णय लेने के लिए नहीं है कि एक बार यह विचार लिया गया है कि अपनाया गया तरीका संविधान के अनुच्छेद 14 का मनमाना या उल्लंघन नहीं है। उपलब्ध दो तरीकों में से, विधानमंडल ने वह तरीका चुना है जो उसे उचित लगा। [579 -ई-एफ]

4. अनुसूचित बैंकों के समावेशन से संबंधित अन्य प्रस्तुति, अन्य बैंकों के साथ, जिन्हें सुरक्षा से बाहर रखा गया है अधिनियम भी सारहीन है क्योंकि धारा 3 (1) (बी) (iv) सामान्य रूप रिजर्व बैंक की अनुसूची का हिस्सा बनने वाले सभी बैंकों से लागू होती है जिसका उद्देश्य को शामिल करना है। भारत अधिनियम जो उन बैंकों को ओवरलैप कर सकता है या नहीं भी कर सकता है जो खंड (i), (ii) और (iii) में दर्शाया गया है। [579 - जी-एच]

5. एक बार महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 लागू किया गया और आया लागू होने पर, यह या तो पहले दिए गए सभी परिसरों पर समान रूप से लागू होगा या अधिनियम के प्रारंभ होने के बाद। [580 - ए-बी]

6. महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 की धारा 3(1)(बी) के प्रावधान अधिकार के भीतर हैं और जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है, वे संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं करते हैं। [580-बी-सी]

सिविल अपीलीय न्याय निर्णयः सिविल अपील सं. 8015/2002

बॉम्बे उच्च न्यायालय के डब्ल्यू. पी. नं. 1406/2001 में पारित आदेश और निर्णय दिनांक 20.7.2001 से।

के साथ

सी.ए. सं. 8016/2002, 6017/2004, 7594/2004, 1825/2005, 6016/2004, 4830 4831/2005, 4825/2005 और डब्ल्यू. पी. (ग) सं. 164/2003 में पारित निर्णय और आदेश दिनांक 20.7.2001 से।

रंजीत कुमार, जसपाल सिंह, टी. आर. अंधियारूजिना, जसपाल सिंह, सोली जे. सोराबजी, राजू रामचंद्रन, वाई. आर. नाइक, राकेश के. शर्मा, इम्तियाज अहमद, नगमा इम्तियाज, अभिषेक आनंद (इक्विटी लेक्स एसोसिएट्स के लिए), शुजात उल्ला खान, मुकेश जैन, अंबर जैन, आशा। जैन मदन, एस. सी. घोष, स्नेहाशीष मुखर्जी, पारिजात सिन्हा, प्रमीत सक्सेना, एस. वी. देशपांडे, एस. सुकुमारन, मीरा माथुर, जयश्री वाड, आशीष वाड (जे. एस. वाड एंड कंपनी), डॉ. राजीव बी. मसोदकर, अनिल कुमार झा, मुकेश के. गिरी (एन. पी.) आर. सी. कोहली (एन. पी.) डॉ. एस. के. वर्मा, एस. के. मिश्रा, अतुल कुमार, अनन्या वर्मा, गौरव अग्रवाल, नरेश कुमार, एस. जनानी, दीपक गोयल, एस. एस. जौहर, ई. सी. अग्रवाल, महेश अग्रवाल, ऋषि अग्रवाल, राजीव कपूर, शुभ्रा कपूर, आरती सिंह, संजय कपूर, असलम अहमद, रचना जैन, अविजीत भट्टाचार्जी और अनिरुद्ध पी. मयी उपस्थित दलों के लिए।

न्यायालय का निर्णय अल्टमस कबीर, जे. द्वारा दिया गया था।

अलग-अलग किराए के अस्तित्व को ध्यान में रखते हुए महाराष्ट्र राज्य में नियंत्रण कानून, महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999,

(इसके बाद "1999 अधिनियम" के रूप में संदर्भित) को संगठित करने के लिए अधिनियमित किया गया था, किराए के नियंत्रण और कुछ परिसरों की मरम्मत और बेदखली से संबंधित कानून को समेकित और संशोधित करना और मकान मालिकों द्वारा निवेश पर उचित लाभ का आश्वासन देकर नए घरों के निर्माण को प्रोत्साहित करना और इस बाबत उक्त प्रयोजनों से संबंधित मामलों के लिए उपबंध करें। उक्त अधिनियम 31 मार्च, 2000 को लागू हुआ और मौजूदा बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेट कंट्रोल एक्ट, 1947, मध्य प्रांत और बरार को रिपील कर दिया। आवास अधिनियम, 1946 को किराए पर देने का विनियमन, जिसमें केंद्रीय प्रांत और घरों को बरार किराए पर देना और किराया नियंत्रण आदेश, 1949 और हैदराबाद हाउस (किराया, निष्कासन और पट्टा) नियंत्रण अधिनियम, 1954। एक दृश्य के साथ जिन उद्देश्यों के लिए अधिनियम अधिनियमित किया गया था, उन्हें प्राप्त करने के लिए, कुछ परिसरों को, जैसा कि इसकी धारा 3 में इंगित किया गया है, अधिनियम के प्रावधानों से छूट दी गई थी।

कुछ परिसरों का संरक्षण से बहिष्कार अधिनियम ने मुकदमेबाजी को जन्म दिया जिसमें विभिन्न वादियों द्वारा नए अधिनियम के अधिकारों के साथ-साथ इसकी धारा 3(1)(बी) को भी मनमाना और भेदभावपूर्ण होने और उद्देश्य के साथ कोई संबंध नहीं होने के रूप में चुनौती दी गई थी।

बंबई उच्च न्यायालय में दायर कि गई रिट याचिकाओं में से, रिट मेसर्स क्रॉम्पटन ग्रीव्स लिमिटेड की याचिका को निर्णय के लिए लिया गया था और यह माना गया था कि विभिन्न प्रकारों के संबंध में धारा 3 में किया गया वर्गीकरण किरायेदारों की संख्या एक बोधगम्य अंतर के आधार पर थी जिसका अधिनियम द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ संबंध था। यह अभिनिर्धारित किया गया कि नए अधिनियम के प्रावधान अधिकार के भीतर थे और संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं करते थे।

इसके बाद निर्णय के आधार पर कई रिट याचिकाओं का निर्णय लिया गया मेसर्स क्रॉम्पटन ग्रीव्स लिमिटेड द्वारा दायर की गई उपरोक्त रिट याचिका और उनमें से कुछ को विशेष अनुमति याचिकाओं के माध्यम से इस न्यायालय में ले जाया गया है, जिन्हें अब संविधान के अनुच्छेद 32 के तहत दायर एक रिट याचिका के साथ सिविल अपील के रूप में सुना जा रहा है, जो सं.164/2003 है, जिसमें नए किराया अधिनियम की धारा 3(1)(बी) के अधिकारों को भी चुनौती दी गई है।

इन सभी अपीलों और रिट याचिका में आम शिकायत महाराष्ट्र किराया अधिनियम, 1999 की धारा 3(1)(बी) की संवैधानिकता के संबंध में है, जिसने अन्य बातों के साथ-साथ बॉम्बे रेंट, होटल और लॉजिंग हाउस रेटस अधिनियम, 1947 को प्रतिस्थापित कर दिया है।

श्री रंजीत कुमार, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, जो आर. ए. एस. डब्ल्यू. ए. टी. को-ओपरेटिव बैंक लिमिटेड की ओर से पेश हुए। सिविल अपील सं. 8015/2002 में एन. टी. एस., और एक में हस्तक्षेप करने वालों के लिए भी अन्य अपीलों में, मामले पर व्यापक रूप से तर्क दिया गया और उनकी प्रस्तुतियाँ थीं महाराष्ट्र किराया अधिनियम, 1999 की धारा 3 (1) (बी) की संवैधानिकता के संबंध में, जिसने अन्य बातों के साथ-साथ बॉम्बे किराया, होटल और आवास घर दर अधिनियम, 1947 को प्रतिस्थापित किया। इन सभी अपीलों और रिट याचिका में आम शिकायत यह है कि -अन्य अपीलार्थियों और कुछ के साथ रिट याचिकाकर्ता द्वारा अपनाया गया श्री कुमार की दलीलों की सराहना करने के लिए, के प्रावधान (1999 के अधिनियम के क) और (ख) को नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया हैः

3 अपवाद

(1) कि यह अधिनियम लागू नहीं होगा।

(क) सरकार या स्थानीय निकाय से संबंधित किसी भी परिसर में सरकार से अनुदान द्वारा बनाए गए किसी भी किरायेदारी, लाइसेंस या अन्य समान संबंध के लिए प्राधिकरण या सरकार के खिलाफ आवेदन करें परिसर के संबंध में सरकार द्वारा दिया गया सरकार द्वारा पट्टे पर या लाइसेंस पर अधिग्रहित या लिया गया, जिसमें सरकार की ओर से लिया गया कोई भी परिसर शामिल है।

(ख) बैंकों, या किसी सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम या किसी के द्वारा या उसके अधीन स्थापित किसी भी निगम को दिए गए किराए या उप-किराए के किसी भी परिसर में। केंद्रीय या राज्य अधिनियम, या विदेशी मिशन, अंतर्राष्ट्रीय एजेंसियां, बहुराष्ट्रीय कंपनियां, और प्राइवेट लिमिटेड कंपनियां और पब्लिक लिमिटेड जिनकी एक करोड़ रुपये की चुकता शेयर पूंजी है या अधिक।

स्पष्टीकरण-इस खंड के उद्देश्य के लिए "बैंक" अभिव्यक्ति मतलब,

(i) स्टेट बैंक ऑफ इंडिया के तहत गठित भारतीय स्टेट बैंक भारत अधिनियम, 1955;

(ii) भारतीय स्टेट बैंक में परिभाषित एक सहायक बैंक।(सहायक बैंक) अधिनियम, 1959;

(iii) बैंकिंग कंपनी (उपक्रमों का अधिग्रहण और हस्तांतरण) अधिनियम, 1970 की धारा 3 के तहत या बैंकिंग कंपनी (उपक्रमों का अधिग्रहण और हस्तांतरण) अधिनियम, 572 की धारा 3 के तहत गठित एक संबंधित नया बैंक।

(iv) कोई अन्य बैंक, जो भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 की धारा 2 के खंड (ई) में परिभाषित अनुसूचित बैंक है।"

यह तर्क दिया गया है कि 1999 की धारा 3(1)(बी) के प्रावधान संविधान के अनुच्छेद 14 में निहित समानता खंड का उल्लंघन करते हैं यह

आग्रह किया गया कि उपरोक्त प्रावधानों में विभिन्न प्रकार के किरायादारों और विशेष रूप से एक करोड़ रुपये या उससे अधिक की चुकता शेयर पूंजी होना, शायद कमाई नहीं कर रहा हो बड़ा लाभ, कम चुकता शेयर पूंजी वाली कंपनी, अधिक लाभ कमा रही हो सकती है। जबकि पहले वाले को अधिनियम के संरक्षण से वंचित कर दिया गया था, बाद वाले को इसके तहत संरक्षित किया गया था। यह निवेदन किया गया था कि जो भेद किए जाने की मांग की गई थी, वह किसी भी बोधगम्य अंतर के आधार पर नहीं था, जिसका नए अधिनियम द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ उचित संबंध था। यह बताया गया कि नए अधिनियम ने किरायेदारों की विभिन्न श्रेणियों के बीच विभाजन पैदा किया, जिनमें से कुछ को 1999 के अधिनियम के तहत सुरक्षा प्रदान की गई थी, जबकि कुछ को बाहर रखा गया था। यह तर्क दिया गया कि यदि अधिनियम का उद्देश्य राष्ट्रीय आवास नीति के संदर्भ में बेहतर आवास सुविधाओं का प्रावधान करना था, तो सभी जमींदारों को केवल एक निश्चित समृद्ध वर्ग के जमींदारों को लाभान्वित किए बिना समान आधार पर व्यवहार किया जाना चाहिए था।

अगला विवाद जो अपीलार्थियों की ओर से प्रस्तुत किया गया था। यह था कि बैंकों के बीच भी भेदभावपूर्ण नीति अपनाई गई थी। किसी भी राज्य या केंद्रीय अधिनियम द्वारा या उसके तहत स्थापित बैंकों और सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों को छोड़कर, अनुसूचित बैंकों के साथ अलग व्यवहार किया गया, जिससे जमींदारों का एक विशेषाधिकार प्राप्त वर्ग बना।

यह तर्क दिया गया कि इस तरह के वर्गीकरण के लिए कोई तर्कसंगत आधार नहीं बताया गया था। यह प्रस्तुत किया गया था कि बैंकों को आम तौर पर अपनी व्यावसायिक गतिविधियों के लिए बड़ी जगह की आवश्यकता होती है और यदि उन्हें अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखा जाता है, तो वे बेदखली के लिए आसान लक्ष्य बन जाएंगे और उनकी बेदखली की स्थिति में, उनके लिए उसी क्षेत्र में समान या समान आयामों के नए परिसरों का अधिग्रहण करना मुश्किल होगा, जिसके परिणामस्वरूप बैंकों को अपना व्यवसाय भी बंद करना पड़ सकता है। अपीलार्थियों की ओर से एक अन्य निवेदन यह था कि चूंकि 1999 के अधिनियम की धारा 3(1)(बी) के खंड (i) (ii) और (iii) द्वारा कवर किए गए बैंक, सभी सारस्वत को-ओ. पी. के अर्थ के भीतर "राज्य" की परिभाषा के अंतर्गत आते हैं। संविधान का अनुच्छेद 12, एजुस्डेम जेनरिस के शासन का आह्वान करके, चौथी श्रेणी जो खंड (ई) में परिभाषित अनुसूचित बैंकों को संदर्भित करती है। भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 की धारा 2 का भी जवाब देना चाहिए कि संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ में "राज्य" का वर्णन।

दूसरे शब्दों में, चूंकि अनुसूचित बैंक अर्थ के भीतर "राज्य" नहीं थे। संविधान के अनुच्छेद 12 के अनुसार, उन्हें गलत तरीके से अन्य बैंकों में शामिल किया गया था और 1999 के अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखा गया था। यह प्रस्तुत किया गया था कि विभिन्न श्रेणियों के तहत बैंकों का वर्गीकरण एक ही वर्ग के भीतर संस्थागत वर्गीकरण और भेदभाव के बराबर

है जो संविधान के अनुच्छेद 14 के प्रावधानों से प्रभावित होगा। यह आग्रह किया गया कि मोटर जनरल के मामले में इसी तरह का मामला इस अदालत के विचार के लिए आया था। मोटर जनरल ट्रेडर्स एवं अन्य व्यापारी और अन्य आंध्र प्रदेश राज्य और अन्य, [1984] 1 एस. सी. सी. 222 में रिपोर्ट किया गया। जिसमें आंध्र प्रदेश भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 1960 का एक समान प्रावधान इस न्यायालय के विचार से निर्धारित किया गया। उक्त अधिनियम की धारा 32 में कुछ प्रावधानों को छोड़कर एक समान प्रावधान था। उक्त प्रावधान इस प्रकार हैः

> 32. अधिनियम कुछ इमारतों पर लागू नहीं होता है। इस अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होगाः
>
> (क) सरकार के स्वामित्व वाली किसी भी इमारत के लिए;
>
> (ख) 26 अगस्त, 1957 को और उसके बाद निर्मित किसी भी भवन के लिए।

यह तर्क दिया जाना चाहा गया था कि कट ऑफ तिथि से पहले और बाद में निर्मित इमारतों के बीच किया गया अंतर पूरी तरह से अनुचित था और किसी भी बोधगम्य अंतर पर आधारित नहीं थीं, जो विचाराधीन क़ानून द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ तर्कसंगत संबंध रखते थे। यह इंगित किया गया था कि यद्यपि उक्त प्रावधान को उच्च न्यायालय द्वारा

पहले की कार्यवाही में अधिकार के भीतर माना गया था, इस मामले पर विस्तार से विचार करने के बाद इस न्यायालय का विचार था कि धारा 32 का खंड (बी) संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन था क्योंकि यह बिना किसी तर्कसंगत आधार के जमींदारों का एक विशेषाधिकार प्राप्त वर्ग बनाने का प्रयास करता था, निर्माण के लिए प्रोत्साहन के रूप में जो जमींदारों के ऐसे वर्ग के उचित वर्गीकरण के लिए एक सांठगांठ प्रदान करता था, अब अस्तित्व में नहीं था। यह देखा गया कि हालांकि वर्गीकरण को अलग-अलग आधार पर स्थापित किया जा सकता है, लेकिन क्या आवश्यक है। यह है कि वर्गीकरण के आधार और विचाराधीन अधिनियम के उद्देश्य के बीच एक संबंध होना चाहिए।

अदालत ने एक अन्य फैसले पर भी भरोसा रखते हुएः - रतन आर्य एवं अन्य बनाम तमिलनाडु राज्य और अन्य [1986] 3 एससीसी 385 जिसमें तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 30 (ii) को चुनौती दी गई थी। उक्त प्रावधान किसी भी आवासीय भवन या किसी भी किरायेदार द्वारा कब्जा किए गए उसके हिस्से को छूट देता है, यदि उसके द्वारा भुगतान किया गया मासिक किराया रू.250/- से अधिक है। जैसा कि उक्त निर्णय में देखा गया था, विधानमंडल का इरादा स्पष्ट रूप से था कि लाभकारी प्रावधान का संरक्षण किया जाए। अधिनियम की धारा केवल प्रति माह रू.250/- से अधिक किराया देने वाले छोटे किरायेदारों के लिए उपलब्ध होनी चाहिए, क्योंकि वे

समुदाय के कमजोर वर्गों से संबंधित हैं और उन्हें बलात्कारी जमींदारों द्वारा शोषण के खिलाफ सुरक्षा की आवश्यकता है। इसके बाद मोटर जनरल ट्रेडर्स मामले (ऊपर) में अपने फैसले में, इस न्यायालय ने उक्त प्रावधान को संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन करने के रूप में खारिज कर दिया। गैर-आवासीय के किरायेदारों को दिए गए संरक्षण के साथ पूरी तरह से असंगत इमारतें जो आवासीय भवनों पर कब्जा करने वालों द्वारा दिए गए किराए की तुलना में बहुत अधिक किराए का भुगतान करने की स्थिति में थीं।

श्री रंजीत कुमार ने अपनी सामान्य निष्पक्षता में भी निर्णय का उल्लेख किया। डी. सी. भाटिया और अन्य बनाम के मामले में यह न्यायालय भारत संघ और अन्य, [1995] 1 एससीसी 104, जिसमें विद्वान न्यायाधीश दिल्ली किराया अधिनियम, 1958 की धारा 3 (सी) की वैधता पर विचार कर रहे थे, जिसे दिल्ली किराया नियंत्रण (संशोधन) अधिनियम, 1988 द्वारा पेश किया गया था, ताकि किराया अधिनियम के संचालन से बाहर रखा जा सके, ऐसे परिसर जिनका मासिक किराया रु 3,500/- अन्य राज्य अधिनियमों में इसी तरह के प्रावधानों के मामले में इस न्यायालय के कई फैसलों पर विचार करने के बाद, इस न्यायालय ने उस दृष्टिकोण को अलग किया जो पहले रतन आर्य के मामले (उपरोक्त) में लिया गया था और यह अभिनिर्धारित किया कि ऐसे किरायेदार जो रुपये की राशि का भुगतान कर सकते हैं। 42,000/- प्रति वर्ष को उस समय

समुदाय के कमजोर वर्गों से संबंधित नहीं कहा जा सकता था ताकि अधिनियम के तहत सुरक्षा प्राप्त की जा सके। हालाँकि, यह तय करना विधानमंडल का काम था कि लोगों के किस वर्ग की रक्षा की जानी चाहिए और आय, किराया आदि के वर्गीकरण का आधार क्या होना चाहिए। हालाँकि, श्री रंजीत कुमार ने बताया कि डी. सी. भाटिया के मामले (उपरोक्त) में, सुरक्षा का लाभ व्यक्तियों के एक वर्ग को दिया गया था, अर्थात्, जिनका मासिक किराया 3,500/- से कम था और प्रासंगिक समय में प्रचलित अर्थव्यवस्था के संदर्भ में एक उचित वर्गीकरण किया गया था।

हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड, द्वारा दायर अपील में किए गए मामले के संबंध में हस्तक्षेप करने वालों की ओर से पेश हुए श्री रंजीत कुमार ने कहा कि संविधान के अनुच्छेद 39 (बी) के तहत राज्य पर एक कर्तव्य डाला गया था कि वह स्वामित्व और स्वामित्व को सुरक्षित करने की दिशा में अपनी नीति को निर्देशित करे। समुदाय के भौतिक संसाधनों का नियंत्रण इस तरह से वितरित किया जाता है कि आम भलाई के लिए सबसे अच्छा हो। यह प्रस्तुत किया गया था कि आवासीय भवनों के साथ-साथ अन्य प्रतिष्ठानों की भी आवश्यकता थी, जैसे कि एक सारस्वत सीओ-ओपी। अपीलार्थी द्वारा चलाया जा रहा है, जिसके लिए किराए के संरक्षण की भी आवश्यकता होती है। नियंत्रण अधिनियम, लेकिन इसकी धारा 3 (1) (बी) के आधार पर बाहर रखा गया था।

श्री जसपाल सिंह, विद्वान वरिष्ठ वकील, जो बॉम्बे की ओर से पेश हुए मर्केंटाइल को-ऑपरेटिव बैंक लिमिटेड, श्री रंजीत कुमार मध्य नजर रखते हुए प्रस्तुतियों ने कुछ तथ्यों पर उक्त प्रस्तुतियों में एक नया आयाम जोड़ा जो केवल उक्त बैंक के लिए विशिष्ट थे। उन्होंने हमें समझाने की कोशिश की कि बैंक को भारतीय रिजर्व बैंक में एक अनुसूचित बैंक के रूप में शामिल किया गया था। 1 सितंबर, 1988 को अधिनियम जबकि विचाराधीन परिसर पट्टे पर दिया गया था 1979 में बैंक में। श्री जसपाल सिंह के अनुसार, जब से अनुमति दी गई है। धारा 3 (बी) में निर्दिष्ट अनुसूचित बैंक के संबंध में था, और तत्काल मामले में, चूंकि बैंक एक अनुसूचित बैंक नहीं था जब परिसर उसे दिया गया था, 1999 के अधिनियम के प्रावधानों का बैंक पर कोई प्रभाव नहीं पड़ सकता था। उन्होंने यह भी प्रस्तुत किया कि खंड के शब्दों को ध्यान में रखते हुए। (ख) अधिनियम की धारा 3 (1) के अनुसार केवल वे बैंक या सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम या किसी केंद्रीय या राज्य अधिनियम द्वारा या उसके तहत स्थापित कोई भी निगम ही ऐसा कर सकते हैं। इसे इसके दायरे में शामिल किया जाए।

विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री अंधारुजिना ने समस्या के लिए एक व्यावहारिक दृष्टिकोण अपनाया। श्री रंजीत कुमार की दलीलों को स्वीकार करते हुए, उन्होंने मांग की थी कि 1999 के अधिनियम के दायरे से जानबूझकर "भूमि" को हटा दिया गया। श्री अंधारुजिना ने प्रस्तुत किया

कि कंपनी द्वारा दायर अपील खारिज होने की स्थिति में, कंपनी को परिसर खाली करने के लिए उपयुक्त समय दिया जा सकता है। एक अंतरिम व्यवस्था के रूप में, श्री अंधारुजिना ने प्रस्तुत किया कि उनका मुवक्किल प्रति माह रू.60,000/- की दर से मकान मालिक को बहुत अधिक लाभ का भुगतान करने के लिए तैयार है।

श्री शुजात उल्ला खान, विद्वान अधिवक्ता, जो अदालत की ओर से पेश हुए सिविल अपील सं. 1825/2005 में अपीलकर्ताओं ने प्रस्तुत किया कि क्रेडिट सोसायटी 1941 में एक सहकारी समिति बन गई और बाद में इसे सहकारी समिति में परिवर्तित कर दिया गया। एक बहु-राज्य सहकारी समाज। वास्तव में, सोसायटी एक सहकारी बैंक थी, लेकिन न्याय के सिद्धांत का पालन करते हुए केवल वे बैंक जो संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ के भीतर "राज्य" थे और जिन्हें 1999 के अधिनियम की धारा 3 (1) (बी) के खंड (i) (ii) और (iii) में शामिल किया गया था, अधिनियम के प्रावधानों से बाहर थे।

इस मामले में बंबई उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले पर भरोसा करते हुए शामराव विट्ठल को-ओपरेटिव बैंक लिमिटेड और अन्य बनाम पडुबिद्री पट्टाभिराम भट और अन्य आइऑर (1993) बॉम्बे 91, श्री खान ने प्रस्तुत किया कि अपीलार्थी संविधान के अनुच्छेद 12 के अर्थ के भीतर "राज्य" नहीं था, इसे 1999 के अधिनियम द्वारा प्रदान किए गए

संरक्षण से बाहर नहीं किया जा सकता था। अपने उपरोक्त निवेदन के अलावा, श्री खान ने श्री रंजीत कुमार द्वारा दिए गए सभी निवेदनों को भी स्वीकार किया।

जैसा कि यहाँ पहले संकेत दिया गया है, दीवानी अपीलों के साथ, एक अलग रिट याचिका, सं 164/2003 सेंट्रल बैंक ऑफ इंडिया द्वारा भी दायर की गई थी। 1999 के अधिनियम की धारा 3(1)(बी) के अधिकारों को चुनौती देने के लिए बैंक की ओर से पेश सुश्री जे. एस. वाड ने कहा कि चूंकि उक्त बैंक एक राष्ट्रीयकृत बैंक है, सरकारी प्रतिष्ठानों को जो भी सुरक्षा उपलब्ध कराई गई थी, वह अपीलार्थी को भी उपलब्ध कराई जानी चाहिए।

अपीलार्थियों की ओर से की गई प्रस्तुतियाँ और रिट भी याचिकाकर्ता का सिविल अपील संख्या 7594/2004 में प्रतिवादियों-मकान मालिकों की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री राजू रामचंद्रन ने कड़ा विरोध किया। श्री जसपाल सिंह की दलीलों का उल्लेख करते हुए उन्होंने कहा कि श्री सिंह के तर्क में एक बुनियादी भ्रांति थी क्योंकि बैंकिंग संविधान की सातवीं अनुसूची की पहली सूची की मद संख्या 45 में शामिल एक केंद्रीय विषय था और यह केवल सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम हैं जो एक राज्य अधिनियम के तहत स्थापित। 1999 के अधिनियम की प्रस्तावना का भी उल्लेख करते हुए श्री रामचंद्रन ने कहा, यह बताया गया कि अधिनियम की

धारा 3 को उसके अनुरूप बनाया गया था ताकि उन मकान मालिकों को उचित लाभ सुनिश्चित किया जा सके जो अधिक से अधिक प्रदान करने के लिए नए भवनों के निर्माण में निवेश करने के लिए तैयार थे। आवास। यह तर्क दिया गया कि अधिनियम की धारा 3 का अभिन्न अंग था - जो अधिनियम के उद्देश्य और उन सभी परिसरों को जिन्हें विधानमंडल उचित मानता था, 1999 के अधिनियम के तहत संरक्षण प्रदान किया गया था। यह था। अनुसूची 1 और अनुसूची 2 में निर्दिष्ट क्षेत्र में निवास, शिक्षा, व्यवसाय, व्यापार या भंडारण के उद्देश्य से पट्टा। आवासीय उद्देश्यों के लिए अलग रखे गए परिसरों के संबंध में कोई विशेष आरक्षण नहीं किया गया था। यहाँ तक कि प्रस्तावना में भी "घर" अभिव्यक्ति का उपयोग आम तौर पर किया गया है और यह निर्दिष्ट किया गया है। विशेष रूप से आवासीय घर, जैसा कि अपीलार्थियों की ओर से आग्रह किया गया है। इसलिए, विभिन्न प्रकार के परिसरों के बीच कोई भेदभाव नहीं था और कंपनियों के संबंध में केवल एक उचित वर्गीकरण किया गया है।

जहां भुगतान किए गए पूंजी हिस्से को अधिनियम के तहत प्रदान किए गए संरक्षण से कुछ कंपनियों को बाहर रखने के लिए यार्ड स्टिक के रूप में लिया गया था। यह प्रस्तुत किया गया था कि जबकि कंपनियों के निवल मूल्य में उतार-चढ़ाव होता है। कंपिनयों की चुकता शेयर पूंजी स्थिर थी और कंपनी के मूल्य के मूल्यांकन के उद्देश्य से अधिक ठोस थी। विधानमंडल को एक ऐसे बिंदु पर संतुलन बनाना पड़ा जिसे वह न्यायसंगत

और निष्पक्ष मानता था और तदनुसार उन कंपनियों को बाहर करने का प्रावधान किया गया था जो उसे लगता था कि वर्तमान परिदृश्य में या तो अधिक किराए का भुगतान कर सकती हैं या वैकल्पिक आवास प्राप्त कर सकती हैं।

यह प्रस्तुत किया गया था कि के उचित दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए विधानमंडल, यह तर्क नहीं दे सका कि 1999 के अधिनियम की धारा 3 (1) (बी) के प्रावधान मनमाने और/या भेदभावपूर्ण और अनुच्छेद 14 भारतीय संविधान का उल्लंघन करने वाले थे।

श्री रामचंद्रन ने प्रस्तुत किया कि अब तर्क दिए जाने की आवश्यकता है किरायेदारों की श्रेणियों के बीच किए गए वर्गीकरण के कारण संविधान के अनुच्छेद 14 पर अपीलकर्ताओं और रिट याचिकाकर्ता की ओर से दायर याचिका अब दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स लिमिटेड बनाम एस. एस. परमजीत सिंह और अन्र [1990] 4 एस. सी. सी. 723 और डी. सी. भाटिया के मामलेमें इस न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए विचारों को ध्यान में रखते हुए अपीलार्थियों के लिए उपलब्ध नहीं थी। (उपरोक्त) में जिसमें यह स्पष्ट रूप से संकेत दिया गया है कि यह निर्णय लेना विधानमंडल का काम है। किरायेदारों के किसी भी वर्ग को कानून द्वारा किसी भी तरह से संरक्षित किया जाना चाहिए या नहीं, उक्त उद्देश्य के लिए, विधानमंडल उन लोगों के वर्ग की पहचान कर सकता है जिन्हें सुरक्षा की आवश्यकता है

और यह तय कर सकता है कि वर्गीकरण कैसे किया जाना है या इस तरह के वर्गीकरण के उद्देश्य के लिए कट ऑफ पॉइंट क्या होगा। न्यायालय केवल इस बात पर विचार कर सकता था कि क्या वर्गीकरण क़ानून के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए समझने योग्य आधार पर किया गया था। न्यायालय विधायी विवेक की कमी के आधार पर इसकी वैधता पर सवाल नहीं उठाएगा।

श्री रामचंद्रन ने एक संविधान का उल्लेख करते हुए अपनी दलीलें समाप्त कीं। केदार नाथ बजोरिया बनाम पश्चिम बंगाल राज्य, [1954] एस. सी. आर. 30 के मामले में इस न्यायालय की न्यायपीठ का निर्णय। जिसमें इसे निम्नानुसार कहा गया थाः

> "अब, यह अच्छी तरह से तय हो गया है कि कानूनों के समान संरक्षण की गारंटी है। संविधान के अनुच्छेद 14 का मतलब यह नहीं है कि सभी कानूनों को अब व्यक्तियों या कानून के उद्देश्यों के लिए चीजें को अलग करने और वर्गीकृत करने की शक्ति नहीं है। सीधे शब्दों में कहें तो यह सब उस उद्देश्य के साथ एक उचित संबंध होना जो विधायिका चाहती है प्राप्त करने के लिए। यदि वह वर्गीकरण जिस पर कानून स्थापित किया गया है इस आवश्यकता को पूरा करता है, फिर भेदभाव जो कानून वर्ग या व्यक्तियों या

चीजों के बीच बनाता है जिन पर यह लागू होता है और अन्य व्यक्ति या चीजें जो कानून के दायरे से बाहर हैं। कानून के समान संरक्षण से इनकार के रूप में नहीं माना जा सकता है।"

राज्य की ओर से पेश विद्वान वकील ने श्री रामचंद्रन को मान कर प्रस्तुतियाँ दी।

श्री सोली जे. सोराबजी, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता, जो उनकी ओर से पेश हुए। जमींदार-हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन द्वारा दायर अपील में प्रतिवादी लिमिटेड (सिविल अपील सं. 4830-4831/2005) आग्रह किया कि विधानमंडल उन संस्थानों के साथ सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों को शामिल करते हुए मौजूदा आर्थिक स्थितियों से पूरी तरह से अवगत है जिन्हें 1999 के अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखा गया था। उन्होंने आग्रह किया कि अपीलार्थी द्वारा चलाए जा रहे पेट्रोल पंपों के लिए काफी खुली जगह की आवश्यकता होती है, जिसका मकान मालिक अधिक लाभ प्राप्त करने के लिए बेहतर उपयोग कर सकता है। ऐसी भूमि के उपयोग के लिए भुगतान किए गए किराए की राशि संपत्ति के मूल्य के संबंध में बेहद कम थी और 1999 के अधिनियम का उद्देश्य ही निराशाजनक होगा यदि ऐसी भूमि को अधिनियम के दायरे से बाहर नहीं रखा गया ताकि जमींदारों

द्वारा नए भवनों के निर्माण के लिए इसका उपयोग किया जा सके जो उन्हें उचित लाभ सुनिश्चित करेगा।

श्री सोराबजी ने कहा कि कुछ पेट्रोल पंपों की आवश्यकता थी, साथ ही महानगरों के भीतर प्रमुख क्षेत्रों में स्थित और विधानमंडल ने उन्हें 1999 के अधिनियम के संरक्षण से बहुत सही तरीके से बाहर रखा था।

श्री गौरव अग्रवाल ने भी लगभग यही विचार व्यक्त किए थे।2005 के सिविल अपील सं. 4830-31 में प्रत्यर्थी सं. 2 के लिए उपस्थित हुए। यह बताया गया कि मुंबई के किला क्षेत्र में एक वाणिज्यिक परिसर के 1228 वर्ग फीट को शुरू में रू.2732/- प्रति माह की राशि के लिए पट्टे पर दिया गया था और मूल्यांकनकर्ता की रिपोर्ट के संदर्भ में वर्तमान मूल्यांकन ने सुझाव दिया कि किराया प्रति माह रु. 2,45,600/- होना चाहिए।

जैसा कि अपीलार्थियों की ओर से की गई प्रस्तुतियों से स्पष्ट होगा। और रिट याचिकाकर्ता, मुख्य चुनौती 1999 के अधिनियम की धारा 3 (1) (बी) की संवैधानिकता के लिए है। विभिन्न परिसरों के वर्गीकरण को ध्यान में रखते हुए, जिनमें से कुछ को अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखा गया है, एक प्रयास यह स्थापित करने के लिए बनाया गया है कि विधानमंडल ने परिसरों और किरायेदारों के विभिन्न समूहों के बीच भेदभाव करने और कुछ कंपनियों को अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखने के उद्देश्य से मानक निर्धारित करने में मनमाने ढंग से काम किया था।

हालाँकि, पहले इस न्यायालय द्वारा एक दृष्टिकोण लिया गया था जो निर्धारित करता है ऐसा मानक या किरायेदारियों की श्रेणियों के बीच अंतर करना उल्लंघनकारी था। संविधान के अनुच्छेद 14 के अनुसार, इस न्यायालय द्वारा लिया गया बाद का दृष्टिकोण यह है कि जब तक किया जाने वाला वर्गीकरण एक बोधगम्य अंतर पर आधारित था और क़ानून द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ इसका संबंध था, तब तक यह संविधान के अनुच्छेद 14 में निहित समानता खंड का उल्लंघन नहीं करेगा।

नतीजतन, यह बिल्कुल स्पष्ट है कि यह विधायी क्षमता के भीतर है आर्थिक मानदंडों के आधार पर समाज के कुछ वर्गों की सुरक्षा के लिए कानून बनाना और जब तक इसके परिणामस्वरूप अनुचित वर्गीकरण नहीं होता है, तब तक यह तय करना विधानमंडल का काम है कि उसे ऐसी कानूनों के लागू होने से किसे शामिल करना चाहिए या बाहर करना चाहिए।

हालांकि, प्राइवेट लिमिटेड कंपनियों और सार्वजनिक को बाहर करने का निर्णय से एक करोड़ भेदभाव के आधार पर अधिनियम के संरक्षण पर सवाल उठाया गया है रुपये की चुकता शेयर पूंजी वाली सीमित कंपनियाँ।

हम इस तरह के विवाद को स्वीकार करने में असमर्थ हैं, क्योंकि हमारे विचार में, यह अधिनियम द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के अनुरूप है जैसा कि इसकी प्रस्तावना में इंगित किया गया है। इस तरह के

उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए, एक कट-ऑफ बिंदु तय करना होगा और विधानमंडल ने अपने विवेक से ऐसी कट-ऑफ बिंदु तय किया है जिसमें उन कंपनियों को बाहर रखा गया है जिनकी चुकता शेयर पूंजी रु अधिनियम के संरक्षण से एक करोड़ या उससे अधिक होती हो। हम इस तर्क को भी स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि चुकता हिस्सा कंपनी की पूंजी किसी कंपनी के मूल्य का उचित संकेतक नहीं है और इसका शुद्ध मूल्य एक बेहतर संकेतक है। श्री रामचंद्रन द्वारा प्रस्तुत के अनुसार, किसी कंपनी का निवल मूल्य समय-समय पर भिन्न हो सकता है, लेकिन इसकी चुकता शेयर पूंजी अधिक स्थिर है। दोनों में से किस तरीके को विधानमंडल द्वारा अपनाया जाना चाहिए था, यह निर्णय करना हमारे लिए नहीं है जब हम यह विचार कर लें कि अपनाया गया तरीका मनमाना या संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं है। उपलब्ध दो तरीकों में से, विधानमंडल ने वह तरीका चुना है जो उसे उचित लगा।

अनुसूचित बैंकों के समावेशन से संबंधित अन्य प्रस्तुति,अन्य बैंकों के साथ, जिन्हें अधिनियम के संरक्षण से बाहर रखा गया है, वे भी आधारहीन हैं क्योंकि धारा 3 (1) (बी) का खंड (iv), हमारे विचार में, सामान्य अनुप्रयोग का हिस्सा बनने वाले सभी बैंकों को शामिल करने का इरादा रखता है। भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम की अनुसूची जो उन बैंकों को ओवरलैप कर सकती है या नहीं भी कर सकती है जिन्हें खंड (i) (ii) और (iii) में इंगित किया गया है।

श्री जसपाल सिंह का निवेदन कि 1999 का अधिनियम लागू नहीं होगा अपीलार्थी के लिए-उसके द्वारा प्रतिनिधित्व किया गया बैंक, हताशा का तर्क प्रतीत होता है न कि दृढ़ विश्वास का। एक बार जब 1999 का अधिनियम अधिनियमित हो गया और लागू हो गया, तो यह सभी किराए पर दिए गए परिसरों पर समान रूप से लागू होगा।अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले या बाद में।

हमारे सामने उठाए गए मुद्दों पर विस्तार से विचार किया गया है उच्च न्यायालय, और, हमारे विचार में, उच्च न्यायालय द्वारा प्राप्त निष्कर्षों में कोई दोष नहीं पाया जा सकता है। महाराष्ट्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1999 की धारा 3 (1) (बी) के प्रावधान अधिकार के भीतर हैं और जैसा कि बॉम्बे उच्च न्यायालय द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है, वे संविधान के अनुच्छेद 14 का उल्लंघन नहीं करते हैं।

हमारे विचार में, इन अपीलों में और न ही रिट याचिका में कोई योग्यता है और उन्हें तदनुसार खारिज कर दिया जाता है।

इस संदर्भ में, हमें अपने ग्राहक को परिसर खाली करने के लिए पर्याप्त समय दिए जाने के लिए श्री अंधारुजिना की दलील पर विचार करना आवश्यक है, जिसके दौरान उच्च किराए के भुगतान के लिए प्रस्तावित अंतरिम व्यवस्था जारी रखी जा सकती थी। इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि मि. अंधारुजिना का ग्राहक एक पेट्रोल पंप चला रहा है,

जिसे एक नई जगह प्राप्त करने और आवश्यक बुनियादी ढांचे के निर्माण के लिए कुछ समय की आवश्यकता होगी। इसमें हम श्री अंधारुजिना के मुवक्किल को उनके कब्जे वाले परिसर को खाली करने के लिए 31 दिसंबर, 2007 तक का समय देते हैं। दीवानी अपील सं. 4830-4831/2005 में पक्षकार अपने लाभ के प्रश्न पर अंततः विचारण न्यायालय द्वारा निर्णय लेने के लिए स्वतंत्र होगा, जिससे मामले को जल्द से जल्द निपटाने का अनुरोध किया जाता है। अपने लाभ से संबंधित मामले के अंतिम निर्धारण तक निचली अदालत, श्री अंधारुजिना के मुवक्किल को आदेश की तारीख से परिसर खाली करने की तारीख तक प्रति माह रू 1,000/- की दर से मकान मालिक को लाभ का भुगतान करना होगा। डिक्री की तारीख से इस आदेश की तारीख तक उपरोक्त आधार पर देय पाई जाने वाली राशि का भुगतान श्री अंधारुजिना के मुवक्किल द्वारा मकान मालिकों को तीन बराबर में किया जाएगा। इस निर्णय की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर किश्तों के साथ-साथ इस निर्णय के तहत प्रत्येक महीने देय कुल लाभ। ऐसी किश्तों में से पहली किश्त का भुगतान 7 सितंबर, 2006 तक किया जाना है और इसके बाद क्रमशः अक्टूबर, 2006 के 7 वें और नवंबर, 2006 के 7 वें दिन तक। किसी भी किस्त या वर्तमान मेसन लाभ के भुगतान में चूक के मामले में,

श्री अंधारुजिना के मुवक्किल को परिसर खाली करने के लिए दिया गया समय रद्द कर दिया जाएगा और कब्जे के लिए डिक्री तुरंत निष्पादित

हो जाएगी। देखें को-ओपरेटिव बैंक अंध्यारुजिना का मुवक्किल आज से चार सप्ताह के भीतर इस संबंध में सामान्य वचन पत्र दाखिल करेगा। इन दिशाओं में अंध्यारुजिना के मुवक्किल ने मकान मालिक के साथ बातचीत की यदि सलाह दी जाती है तो नए नियमों और शर्तों पर ध्यान दें।

इनमें शामिल मुद्दों की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए अयोन, पार्टियाँ अपनी लागत स्वयं वहन करेंगी।

अपील खारिज।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल (सुवास) की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी डॉ महेन्द्र सोलंकी (आर.जे.एस.) 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 व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यो के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।