

पूर्ण पीठ

माननीय न्यायमूर्ति शमशेर बहादुर, आरएस नरूला और गोपाल सिंह के समक्ष

भैया राम, - याचिकाकर्ता।

बनाम

महावीर प्रसाद, — प्रतिवादी।

1967 का सिविल पुनरीक्षण संख्या 913

3 अक्टूबर, 1968।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 13 - संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (1882 का IV) - धारा 106 और 111 - संविदात्मक मासिक किरायेदारी - निष्कासन के लिए आवेदन - क्या धारा 106, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत नोटिस के बिना सफल हो सकता है - इस तरह का नोटिस - चाहे वैधानिक किरायेदारी के मामले में आवश्यक हो या अनुबंध किरायेदारी के मामले में जहां अनुबंध में इसके विपरीत स्पष्ट शर्त है - नोटिस की कमी का बचाव - क्या नोटिस के प्रवर्तन के बावजूद उपलब्ध है। पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम - पंजाब में नोटिस की अवधि - चाहे पंद्रह दिनों की हो, आवश्यक रूप से महीने के अंत में समाप्त हो जाए - नोटिस जारी न करने या वैधता के बारे में आपत्ति - क्या माफ किया जा सकता है।

अभिनिर्धारित किया कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत मासिक किरायेदार को निकालने के लिए एक आवेदन, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक नोटिस द्वारा निर्धारित किए बिना संविदात्मक किरायेदारी के बिना सफल नहीं हो सकता है।

[पैरा 52]।

आगे अभिनिर्धारित किया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत कोई नोटिस आवेदन दायर करने के लिए एक शर्त के रूप में दिए जाने की आवश्यकता नहीं है, केवल एक वैधानिक किरायेदार को बेदखल करने के लिए, जिसकी अनुबंधित किरायेदारी पहले ही उचित नोटिस द्वारा समाप्त कर दी गई है, या जिसकी किरायेदारी पहले से ही समय के प्रवाह या जब्ती या धारा 111 के किसी भी खंड के तहत किसी अन्य वैध कारण से समाप्त हो गई है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, और जिसके पक्ष में कोई नया संविदात्मक किरायेदारी नहीं बनाया गया है, उसके बाद बनाया गया है। इस नोटिस को एक संविदात्मक मासिक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए भी देने की आवश्यकता नहीं है, जब किरायेदारी के अनुबंध में इसके विपरीत एक स्पष्ट शर्त है या जब इस तरह के नोटिस की सेवा किसी भी स्थानीय कानून या उपयोग द्वारा अनावश्यक हो जाती है। उसी समय, एक संविदात्मक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए लंबी अवधि का नोटिस देना होगा, जहां अनुबंध में एक विशिष्ट अवधि की आवश्यकता होती है।

[पैरा 52]।

आगे अभिनिर्धारित किया कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की कमी पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के लागू होने के बावजूद एक अच्छा बचाव है, जिसमें ऐसा बचाव वैध होता और राज्य के सामान्य कानून के तहत उपलब्ध होता यदि किराया प्रतिबंध अधिनियम लागू नहीं किया गया होता क्योंकि पंजाब अधिनियम ने धारा 106 को निरस्त या निरस्त नहीं किया है। और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (एच) या उन प्रावधानों के सिद्धांतजहां तक उन्हें पंजाब में समानता, न्याय और अच्छे विवेक के सिद्धांतों के रूप में लागू किया गया है।

[पैरा 52],

आगे अभिनिर्धारित किया कि पंजाब में दिए जाने वाले नोटिस को किरायेदारी को समाप्त करने के लिए एक नोटिस होना चाहिए और इस तरह के नोटिस को छोड़ने के लिए उचित समय देना चाहिए। पंद्रह दिन इस तरह के नोटिस की न्यूनतम उचित अवधि प्रतीत होती है। हालांकि, जरूरी नहीं कि नोटिस किरायेदारी के एक महीने के अंत के साथ सख्ती से समाप्त हो जाए।

[पैरा 52]।

आगे अभिनिर्धारित किया कि नोटिस की कमी की दलील ऐसी नहीं है जिसे किरायेदार द्वारा माफ नहीं किया जा सकता है। एक किरायेदार इस तरह के नोटिस जारी न करने के बारे में आपत्ति को माफ करने का हकदार है यदि वह चाहता है। हालांकि, छूट एक जानबूझकर और सचेत कार्य है जैसा कि कानून द्वारा बनाए जा सकने वाले एस्टोपेल से अलग है। किसी विशेष मामले में आपत्ति वास्तव में माफ की गई है या नहीं, यह तथ्य का सवाल है जिसे किसी दिए गए मामले में उपलब्ध प्रत्यक्ष और परिस्थितिजन्य साक्ष्य पर इस तरह के किसी अन्य प्रश्न पर निर्णय लिया जाना है।

[पैरा 53],

आगे अभिनिर्धारित किया कि नोटिस की वैधता के बारे में आपत्ति को किरायेदार द्वारा भी माफ किया जा सकता है, यदि वह चाहता है, उदाहरण के लिए, एक किरायेदार पर्याप्त नोटिस होने के लिए पंद्रह दिनों की तुलना में कम नोटिस स्वीकार कर सकता है। लेकिन किसी किरायेदार द्वारा नोटिस प्राप्त करने से इनकार करना, नोटिस की सेवा के प्रमाण पर, अपने आप में नोटिस की अवधि के उचित नहीं होने के बारे में आपत्ति की छूट के बराबर नहीं हो सकता है।

[पैरा 53]

माननीय न्यायमूर्ति पीसी पंडित द्वारा मामले में शामिल कानून के महत्वपूर्ण प्रश्नों के निर्णय के लिए 23 जुलाई, 1968 को एक बड़ी पीठ को मामला भेजा गया था। माननीय न्यायमूर्ति शमशेर बहादुर, माननीय न्यायमूर्ति आर

एस नरूला और माननीय न्यायमूर्ति गोपाल सिंह की पूर्ण पीठ ने कानून के सवालों पर निर्णय लेने के बाद मामले को अंतिम निर्णय के लिए एकल न्यायाधीश को लौटा दिया।

ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रिस्ट्रिक्शन एक्ट, 1949 की धारा 15(5) के तहत श्री बीएल सिंघल, अपीलीय प्राधिकारी (अतिरिक्त जिला न्यायाधीश), रोहतक के दिनांक 10 अगस्त, 1967 के आदेश में संशोधन के लिए याचिका दायर की गई है, जिसमें श्री वी. बी. बंसल, किराया नियंत्रक, रोहतक के दिनांक 31 मार्च, 1967 के आदेश की पुष्टि करते हुए प्रतिवादी को विवादित परिसर से बेदखल करने का आदेश पारित किया गया है और प्रतिवादी को तीन महीने के भीतर आवेदक मकान मालिक को कब्जे में रखने का निर्देश दिया गया है। आदेश की तारीख से।

पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13 के तहत प्रतिवादी को परिसर से बाहर निकालने के लिए आवेदन।

याचिकाकर्ता की ओर से ए. एन. मित्तल और बलदेव कपूर, अधिवक्ता

उत्तरदाताओं की ओर से जी.सी.मित्तल, एस.के.अग्रवाल और प्रकाश चंद जैन, अधिवक्ता।

हस्तक्षेप कर्ता की ओर से रूप चंद, अधिवक्ता।

निर्णय

नरूला, न्यायमूर्ति-जिन परिस्थितियों में कानून के निम्नलिखित तीन प्रश्नों को इस पूर्ण पीठ को भेजा गया है। पी.सी. पंडित, न्यायमूर्ति के रुख को 23 जुलाई, 1968 को विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित संदर्भ के क्रम में पर्याप्त विस्तार से दिया गया है, और इसे किसी भी विस्तार से पुनः प्रस्तुत करने की आवश्यकता नहीं है: –

(i) क्या पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3) की धारा 13 के तहत एक निष्कासन आवेदन संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 10§ के तहत नोटिस जारी किए बिना दायर किया जा सकता है;

(ii) क्या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस जारी न करने के संबंध में आपत्ति किरायेदार द्वारा माफ की जा सकती है; और

(iii) क्या नोटिस की वैधता के बारे में आपत्ति को किरायेदार द्वारा उस मामले में माफ किया जा सकता है जिसमें दोषपूर्ण नोटिस जारी किया गया है।

(iv) इस संदर्भ को जन्म देने वाले स्वीकार किए गए तथ्य यह हैं कि प्रतिवादियों (इसके बाद मकान मालिक) ने 27 अगस्त को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3) (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित) की धारा 13 (3) (ए) (आई) के तहत निष्कासन के लिए किराया नियंत्रक को आवेदन प्रस्तुत करने से पहले याचिकाकर्ता (इसके बाद मकान मालिक कहा जाता है) को निष्कासन का एक सप्ताह का नोटिस दिया। 1965 में, और यह कि भैया राम किरायेदार की अनुबंधित मासिक किरायेदारी को किसी अन्य नोटिस द्वारा पहले

समाप्त नहीं किया गया था। निष्कासन के लिए याचिका में नोटिस देने का अनुरोध किया गया था। किरायेदार के लिखित बयान में, नोटिस की प्राप्ति से इनकार कर दिया गया था। सेवा के तथ्य या ऊपर उल्लिखित नोटिस की वैधता के बारे में कोई मुद्दा तैयार नहीं किया गया था। किराया नियंत्रक ने निष्कासन के लिए एक आदेश पारित किया जिसे अपीलीय प्राधिकरण ने बरकरार रखा। अधिनियम की धारा 15 के तहत इस न्यायालय में किरायेदार द्वारा दायर पुनरीक्षण याचिका में, अन्य बातों के साथ-साथ, यह तर्क दिया जाना चाहिए कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत किरायेदार के पक्ष में पट्टे को समाप्त करने के लिए मकान मालिक द्वारा कोई नोटिस जारी नहीं किया गया था। इसलिए, अधिनियम की धारा 13 के तहत किरायेदार को बेदखल करने का कोई आदेश उसके खिलाफ पारित नहीं किया जा सकता है। इस न्यायालय की खंडपीठ (फालशाँ और जेएल कपूर, न्यायमूर्ति) ने बाव सिंह और एक अन्य बनाम कुंदन लाल¹ में कहा था कि यह अधिनियम अपने आप में एक पूर्ण संहिता है और इसलिए, मासिक किरायेदार के निष्कासन का सफलतापूर्वक दावा करने के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस देने की आवश्यकता को शामिल नहीं करता है। टी एन स्वराज पाल बनाम जनक राज², शमशेर बहादुर; न्यायमूर्ति और मैंने उच्चतम न्यायालय द्वारा प्राधिकारों की श्रृंखला के बाद कहा कि एक मकान मालिक का यह साबित करने में सफल होना कि उसका मामला धारा 13 के एक खंड के अंतर्गत आता है, जो उसे अपने किरायेदार को बाहर निकालने का अधिकार देता है, का एकमात्र प्रभाव यह था कि मामले को धारा 13 के दायरे से बाहर कर दिया जाए, जो किरायेदार को बेदखल करने के खिलाफ एक पूर्ण सुरक्षा प्रदान करता है। उस प्रावधान में बनाए गए अपवाद, और यह कि उक्त धारा केवल एक मकान मालिक के अपने किरायेदार को बाहर निकालने के सामान्य अधिकारों पर और प्रतिबंध लगाती है, लेकिन राज्य के सामान्य कानून के तहत किरायेदार के पहले से मौजूद किसी भी अधिकार को छीनने का इरादा नहीं रखती है। स्वराज पाल के मामले (सुप्रा) में डिवीजन बेंच ने अन्य बातों के साथ-साथ कहा कि बॉम्बे रेंट्स होटल एंड लॉजिंग हाउस रेंट्स (कंट्रोल) एक्ट (1947 का 57) (इसके बाद बॉम्बे रेंट एक्ट कहा जाता है) और मनुजेंद्र दत्त बनाम पूर्णेदु प्रसाद के मामलों में सुप्रीम कोर्ट के फैसलों के अनुपात को देखते हुए इस आशय के मकान मालिक के तर्क कि अधिनियम अपने आप में एक पूर्ण कोड है, को लागू नहीं किया जा सकता है। राँय चौधरी और अन्य³, पश्चिम बंगाल थिका टेनेंसी एक्ट के तहत। चूंकि बावा सिंह और एक अन्य (सुप्रा) के मामले में पहले डिवीजन बेंच के फैसले को स्वराज पाल के मामले की सुनवाई में हमारे ध्यान में नहीं लाया गया था और चूंकि मकान मालिक के दृष्टिकोण को प्रचारित करने के लिए उस पर भरोसा करने की मांग की गई थी, इसलिए विद्वान एकल न्यायाधीश ने सही समझा कि मुख्य बिंदु (प्रश्न संख्या 1) को पूर्ण पीठ द्वारा अधिक अधिकारपूर्वक निपटाया जाए। दो डिवीजन बेंच के फैसलों के बीच स्पष्ट विरोधाभास, जिनमें से पहले के फैसले को बाद के फैसले में ध्यान नहीं दिया गया था, हालांकि जिन तर्कों पर पहले का फैसला आधारित था, उन्हें हमने स्वराज पाल के मामले में निपटाया था। इस प्रकार वर्तमान संदर्भ में हमें उपर्युक्त तीन प्रश्नों के उत्तर देने के लिए बुलाया गया है ताकि एक ओर बावा सिंह और

¹ 1952 PLR 358

² 1968 PLR 720

³ AIR 1967 SC 1419

अन्य के मामले में इस न्यायालय की खंडपीठ के निर्णयों और दूसरी ओर सवराज पाल के मामले में बाद में पीठ के निर्णय के बीच संघर्ष को हल किया जा सके।

(3) यह दोनों पक्षों का सामान्य मामला है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के वैधानिक प्रावधान पंजाब पर लागू नहीं होते हैं। न ही कानून के सुस्थापित प्रस्ताव के बारे में कोई विवाद है कि उस अधिनियमन के किसी भी प्रावधान में निहित न्यायसंगत सिद्धांतों का पंजाब में हमेशा से पालन किया गया है और उन प्रावधानों द्वारा कवर किए गए बिंदुओं से संबंधित समानता, न्याय और अच्छे विवेक के सिद्धांत, जिनके लिए या जिनके खिलाफ राज्य में कोई विशिष्ट वैधानिक अधिनियमन लागू नहीं है। पहला सवाल जिस पर पक्षकार अपनी दलीलों के दौरान हमारे सामने शामिल होते हैं, वह यह था कि क्या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की आवश्यकताएं हैं, और यदि हां, तो इसमें समानता, न्याय और अच्छे विवेक के सिद्धांत किस हद तक शामिल हैं, जिन्हें इस राज्य में वादियों द्वारा लागू किया जा सकता है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के संगत भाग में कहा गया है:-

"अनुबंध या स्थानीय कानून या इसके विपरीत उपयोग की अनुपस्थिति में * * * * *

◆ * * * ◆ ◆ ◆

किसी अन्य प्रयोजन (कृषि या विनिर्माण के अलावा किसी अन्य प्रयोजन के लिए) के लिए अचल संपत्ति के पट्टे को किरायेदारी के एक महीने के अंत के साथ समाप्त होने वाले पंद्रह दिनों के नोटिस तक महीने-दर-महीने, पट्टेदार या पट्टेदार की ओर से अवधि योग्य, पट्टेदार या पट्टेदार की ओर से पट्टा माना जाएगा।

इस धारा के तहत प्रत्येक नोटिस लिखित रूप में होना चाहिए, इसे देने वाले व्यक्ति द्वारा या उसकी ओर से हस्ताक्षरित होना चाहिए, और या तो डाक द्वारा भेजा जाना चाहिए * * * * *

* * * * *

(4) इसके विपरीत अनुबंध या कानून की अनुपस्थिति में धारा की प्रासंगिक आवश्यकताएं हैं: -

- (1) एक मासिक किरायेदारी को लिखित में एक नोटिस द्वारा समाप्त किया जा सकता है;
- (2) नोटिस पंद्रह दिनों का होना चाहिए;
- (3) पंद्रह दिनों का नोटिस किरायेदारी के एक महीने के अंत के साथ समाप्त होना चाहिए; और
- (4) नोटिस धारा द्वारा निर्धारित तरीके से दिया जाना चाहिए।

संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 उन तरीकों की गणना करती है जिनके द्वारा अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित किया जा सकता है उस धारा का खंड (ज) जो प्रासंगिक है, इस प्रकार है:-

"अचल संपत्ति का पट्टा एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को विधिवत रूप से दी गई लीज का निर्धारण करने, या छोड़ने या छोड़ने के इरादे से पट्टे पर दी गई संपत्ति को निर्धारित करने के लिए नोटिस की समाप्ति पर निर्धारित करता है।

(5) पंजाब कानून अधिनियम (1872 का 4) की धारा 6 में प्रावधान है कि ऐसे मामलों में जो अन्यथा विशेष रूप से प्रदान नहीं किए गए हैं, यानी, किसी भी वैधानिक कानून या प्रथागत कानून या पर्सनल लॉ द्वारा मामलों में, न्यायाधीशों को उनके सामने आने वाले मामलों को "न्याय, समानता और ईश्वर के विवेक के अनुसार" तय करना होगा। उक्त सांविधिक प्रावधान के कारण ही राज्य के न्यायालय न्याय, समानता और अच्छे विवेक के अनुसार प्रश्नों का निर्णय लेने के लिए बाध्य हैं - जो राज्य में लागू सामान्य, वैधानिक, प्रथागत या व्यक्तिगत कानून द्वारा कवर नहीं किए गए हैं।

(6) यदि एक बार यह माना जाता है, जैसा कि प्रतिवादी द्वारा दावा किया गया है, कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 में निहित कुछ भी समानता, न्याय या अच्छे विवेक के सिद्धांतों पर लागू नहीं किया जा सकता है; और यह कि एक मासिक किरायेदार अपने किरायेदारी के तहत परिसर खाली करने की आवश्यकता के लिए किसी भी नोटिस का हकदार नहीं है, इस मामले में कोई अन्य सवाल नहीं उठेगा। चुन्नी लाई बनाम चुन्नी लाई⁴ में। मोती सागर, न्यायमूर्ति. ने कहा कि जहां कोई अनुबंध नहीं है, वहां धारा 106 लागू होती है क्योंकि उक्त धारा केवल एक संहिताबद्ध रूप में निर्धारित करती है जिसे वास्तव में हमेशा इस विषय पर सामान्य कानून समझा गया है। विद्वान न्यायाधीश ने कहा कि इसके विपरीत एक महीने के नोटिस का प्रावधान करने वाला समझौता भी एक नोटिस को मान्य करने के बराबर नहीं है, जो किसी भी समय नोटिस की अवधि के रूप में दिया जा सकता है, लेकिन नोटिस को किरायेदारी के महीने के साथ समाप्त होना चाहिए जैसा कि संपत्ति के हस्तांतरण की धारा 106 द्वारा आवश्यक है। ढोंग। किसी भी वैधानिक प्रावधान में निहित न्यायसंगत सिद्धांतों को लागू करने से संबंधित सामान्य कानून, जो अन्यथा पंजाब पर लागू नहीं होता है, मिर्खा सिंह बनाम एमएस शंकरा और अन्य⁵ में लाहौर उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ द्वारा निर्धारित किया गया था। विवाद संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 53-क में निहित सिद्धांतों को लागू करने से संबंधित है, अधिनियम का कोई भी भाग पंजाब राज्य पर अन्यथा लागू नहीं होता है। पांच न्यायाधीशों की पीठ ने कहा कि "पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 53-ए का उल्लेख पंजाब प्रांत को इस परंतुक के लाभ से केवल इसलिए वंचित नहीं कर सकता है क्योंकि इस प्रांत में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम लागू नहीं है। यह माना गया कि हालांकि धारा 53-ए पंजाब पर लागू नहीं थी, लेकिन इसमें सन्निहित सिद्धांत लागू होते हैं। यह माना गया था कि जहां तक आंशिक प्रदर्शन के बचाव का संबंध है, पंजाब में स्थिति बिल्कुल वही है जो देश के अन्य हिस्सों में है जहां संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम लागू है। हशम बनाम माउंट फजल बेगम⁶ में, वह सवाल जो पहले उठा था., उस मुख्य बिंदु के समान था जिसके साथ हमने संदर्भ दिया है- निष्कासन के दावे को जिला न्यायाधीश द्वारा इस आधार पर डिक्री किया

⁴ AIR 1923 LAHORE 659

⁵ AIR 1947 LAHORE 1 (FB)

⁶ AIR 1947 LAHORE

गया था कि संबंधित परिसर को वादी द्वारा उसके व्यक्तिगत उपयोग के लिए आवश्यक था और उस आधार पर निष्कासन को पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1941 का 10) की धारा 10 के परंतुक द्वारा अनुमति दी गई थी, जिसमें अधिनियम में निहित बार के अपवाद शामिल थे। कतिपय प्रतिबंधों के अधीन निष्कासन के लिए मुकदमा बनाए रखने के लिए धारा 10 का क्षेत्राधिकार 1941 के पंजाब अधिनियम की धारा 10 का परंतुक निम्नलिखित शब्दों में था:-

"बशर्ते कि इस धारा में कुछ भी लागू नहीं होगा जहां किरायेदार ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 108 के खंड (ओ) या खंड (पी) के प्रावधानों के विपरीत कोई कार्य किया है, या ऐसे आचरण का दोषी है जो किसी भी निकटवर्ती या पड़ोसी कब्जेदार के लिए एक उपद्रव या झुंझलाहट है, या जहां परिसर मकान मालिक द्वारा इमारतों के निर्माण के लिए या अपने स्वयं के लिए यथोचित और प्रामाणिक है। किसी ऐसे व्यक्ति के कब्जे के लिए या व्यवसाय के लिए जिसके लाभ के लिए परिसर आयोजित किया गया है, या जहां मकान मालिक कोई कारण दिखा सकता है जिसे अदालत द्वारा संतोषजनक माना जा सकता है।

(7) जिला न्यायाधीश ने किरायेदार की याचिका को खारिज कर दिया था कि मकान मालिक सफल होने का हकदार नहीं है क्योंकि उसने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के संदर्भ में नोटिस द्वारा मासिक किरायेदारी समाप्त नहीं की है। अछरू राम, जे के समक्ष दूसरी अपील में लाहौर उच्च न्यायालय के समक्ष इसी बिंदु पर जोर दिया गया था, किरायेदार की याचिका को स्वीकार करते हुए, विद्वान न्यायाधीश ने कहा: -

"वादी का यह स्थापित करने में सफल होने का एकमात्र प्रभाव था कि परिसर को उसके अपने व्यक्तिगत उपयोग के लिए आवश्यक था, मामले को धारा 10 के दायरे से बाहर ले जाना था, जो एक मकान मालिक के सामान्य सामान्य कानून अधिकार पर कुछ प्रतिबंध लगाता है कि वह अपने किरायेदार को बाहर निकाल सकता है, जो सेवा द्वारा एक निश्चित अवधि के लिए नहीं रखा गया है। इसका मतलब यह है कि एक मकान मालिक द्वारा किरायेदार को निकालने के लिए लाया गया कोई भी मुकदमा, जिसे अपने स्वयं के व्यक्तिगत उपयोग के लिए परिसर की आवश्यकता है, मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच संबंधों को नियंत्रित करने वाले सामान्य कानून के अनुसार तय किया जाएगा, न कि धारा 10 के प्रावधानों के संदर्भ में, जिसके अनुसार किरायेदारी के अनुबंध के तहत आवश्यक लंबी अवधि के लिए छोड़ने के लिए छह महीने का नोटिस या नोटिस क्या है? किरायेदार के निष्कासन के लिए मुकदमे की विचारणीयता के लिए शर्त मिसाल।

(8) इस तथ्य के बावजूद कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम पंजाब पर लागू नहीं होता है, लाहौर उच्च न्यायालय द्वारा हशम के मामले (सुप्रा) में यह माना गया था कि एक किरायेदारी जो एक निश्चित अवधि के लिए है, उन मामलों को छोड़कर, जहां किरायेदार ने कुछ ऐसा किया है या छोड़ दिया है जिसमें किरायेदारी की जब्ती शामिल है या अन्यथा मकान मालिक को फिर से प्रवेश का अधिकार देता है, केवल छोड़ने के लिए वैध नोटिस के प्रतिवादी पर सेवा द्वारा निर्धारित किया जाना चाहिए, और किरायेदारी के निर्धारण के बिना निष्कासन के लिए मुकदमा बनाए

नहीं रखा जा सकता है। रतन सेन सच्चर बनाम श्रीमती कृष्ण कौर और एक अन्य⁷ मामले में और दिल्ली उच्च न्यायालय के हाल ही में मेसर्स सीएल मेहरा एंड संस बनाम खड़क सिंह⁸के एक फैसले में, यह माना गया था कि इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, एक मासिक किरायेदार उन स्थानों पर भी बेदखली के कम से कम पंद्रह दिनों के नोटिस का हकदार है, जहां संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम लागू नहीं होता है। शमशेर बहादुर ने कानून की इसी स्थिति में काम किया। जे. और मैंने सवराज पाल के मामले में कहा था कि पंजाब में एक मासिक किरायेदारी, एक विशिष्ट अनुबंध के अभाव में और इसके विपरीत किसी भी वैधानिक प्रावधान के अभाव में, अधिनियम के तहत कार्रवाई में कब्जे के दावे के लिए एक शर्त के रूप में बेदखली के कम से कम पंद्रह दिनों के नोटिस को पूरा किए बिना समाप्त नहीं की जा सकती है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की प्रासंगिक आवश्यकताओं में से, हमें ऐसा प्रतीत होता है कि किरायेदारी के मासिक होने की वैधानिक धारणा और निष्कासन की सूचना की सेवा की आवश्यकता में समानता, न्याय और अच्छे विवेक के सिद्धांत शामिल हैं। जहां तक इस धारा के दूसरे घटक का संबंध है, अर्थात् नोटिस पंद्रह दिनों के लिए होने के संबंध में, केवल यह कहने की आवश्यकता है कि एक बार जब यह मान लिया जाता है कि निष्कासन की सूचना आवश्यक है, तो यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि ऐसा नोटिस उचित होना चाहिए। उचित नोटिस क्या है यह सामान्य रूप से प्रत्येक मामले की परिस्थितियों पर निर्भर हो सकता है, लेकिन हमें ऐसा प्रतीत होता है कि धारा 106 द्वारा आवश्यक पंद्रह दिनों की अवधि व्यावहारिक रूप से मासिक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए आवश्यक न्यूनतम उचित अवधि है। मकान मालिक-प्रतिवादी के विद्वान वकील श्री गोकल चंद मित्तल ने नामदेव लोकमन लोधी बनाम सुप्रीम कोर्ट के फैसले में निम्नलिखित अंश का उल्लेख किया। नर्मदाबाई और अन्य⁹, (पृष्ठ 233 पर): –

"हमारी राय में, पट्टे की जब्ती के आधार पर निष्कासन के मुकदमे के प्रारंभिक के रूप में लिखित रूप में नोटिस करने का प्रावधान न्याय, समानता या अच्छे विवेक के किसी भी सिद्धांत पर आधारित नहीं है और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 के लागू होने से पहले किए गए पट्टों या 1 अप्रैल से पहले निष्पादित पट्टों को नियंत्रित नहीं कर सकता है। 1930,"

और तर्क दिया कि नामदेव के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले की समानता पर, यह माना जाना चाहिए कि धारा 111 के खंड (एच) और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की आवश्यकताओं को लागू नहीं किया जा सकता है क्योंकि वे न्याय, समानता या अच्छे विवेक के किसी भी सिद्धांत पर आधारित नहीं हैं। श्री गोकल चंद मित्तल का तर्क हमें गलत प्रतीत होता है। उनके लॉर्डशिप ने स्पष्ट शब्दों में कहा (एआईआर रिपोर्ट के पैराग्राफ 16) कि "यह स्वयंसिद्ध है कि न्यायालयों को न्याय, समानता और अच्छे विवेक के सिद्धांतों को उन लेनदेन पर लागू करना चाहिए जो निर्धारण के लिए उनके सामने आते हैं, भले ही संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के वैधानिक प्रावधान इन लेनदेन पर लागू नहीं होते हैं। इस आधार पर यह माना गया कि अधिनियम (संपत्ति हस्तांतरण

⁷ AIE 1933 LAHORE 134

⁸ 1968 PLR (DEL) 55

⁹ AIR 1953 SC 228

अधिनियम) के प्रावधान जो न्याय, समानता और अच्छे विवेक के नियमों की वैधानिक मान्यता हैं, उन हस्तांतरणों को भी नियंत्रित करते हैं। इसलिए, यदि हम इस बात से संतुष्ट हैं कि धारा 111 (जी) के संशोधन द्वारा विधायिका ने जिस विशेष सिद्धांत को लागू किया है, वह वास्तव में न्याय, समानता और अच्छे विवेक के सिद्धांत का प्रतिनिधित्व करता है, तो निस्संदेह मामले को धारा में निर्धारित नियमों के अनुसार तय करना होगा, हालांकि स्पष्ट शब्दों में इसे 1929 से पहले या उससे पहले निष्पादित पट्टों पर लागू नहीं किया गया है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम लागू हो रहा है। निर्णय का अनुपात उपर्युक्त उद्धृत गद्यांश में निहित है। ऊपर उद्धृत गद्यांश में निर्धारित सिद्धांतों को लागू करने पर ही सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप ने नामदेव के मामले में कहा था कि 1929 के संशोधन अधिनियम द्वारा संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 के खंड (जी) के तहत नोटिस की सेवा के प्रावधान की शुरुआत समानता के सिद्धांतों पर आधारित नहीं थी। न्याय या अच्छा विवेक। इसे संभवतः संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 में संदर्भित मासिक किरायेदारी की समाप्ति की सूचना की आवश्यकता पर लागू नहीं किया जा सकता है, जो प्रावधान इक्विटी और अच्छे विवेक के पहले से मौजूद सिद्धांत को मान्यता देने के लिए लागू किया गया है। इसलिए, हम मानते हैं कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के सिद्धांतों को पंजाब कानून अधिनियम की धारा 6 के तहत लागू किया जाना चाहिए और तदनुसार किसी भी वैधानिक प्रावधान या अनुबंध के अभाव में कानून की आवश्यकता माना जाता है। साथ ही, याचिकाकर्ता द्वारा हमें इस बात के लिए राजी नहीं किया गया है कि हमने स्वराज पाल के मामले में जो फैसला किया है, उसके विपरीत हम किरायेदारी के महीने के अंत में नोटिस को समाप्त करने की आवश्यकता से संबंधित धारा की तीसरी आवश्यकता के बारे में निर्णय लें, क्योंकि उक्त नियम इतना तकनीकी है कि इसे केवल समानता के सिद्धांत के रूप में सहायता में नहीं बुलाया जा सकता है।

(9) यह मानते हुए कि इस तथ्य के बावजूद कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम पंजाब राज्य पर लागू नहीं है, देश के सामान्य कानून के तहत कम से कम पंद्रह दिनों के निष्कासन के नोटिस द्वारा मासिक किरायेदारी को समाप्त करना आवश्यक है, पहले प्रश्न के संबंध में विचार किया जाना बाकी है कि क्या उक्त आवश्यकता (जो उक्त प्रश्न के प्रयोजनों के लिए समान स्तर पर माना जाएगा) एक वैधानिक आवश्यकता के रूप में पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 में निहित किसी भी चीज द्वारा निरस्त किया गया है या नहीं। हमें संदर्भित पहले प्रश्न से निपटने से पहले, मैं इस विषय पर केस लॉ को वर्षवार कालानुक्रमिक क्रम में संदर्भित करूंगा।

(10) गुरुपद हैदर जीबन कृष्ण दास बनाम अरजूनदास गोयनका¹⁰ मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश को कलकत्ता किराया अध्यादेश (1946) की धारा 12 (1) के परंतुक (बी) पर विचार करना पड़ा, जिसमें प्रावधान किया गया था कि एक किरायेदार उक्त अध्यादेश की धारा 12 (1) द्वारा प्रदत्त निष्कासन से छूट खो देगा, जहां इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, किरायेदार ने मकान मालिक की सहमति के बिना लिखित रूप से परिसर को सबलेट कर दिया था। धारा 12 (1) किरायेदारों को बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करती

¹⁰ AIR 1949 CAL 61

है और परंतुक में उन मामलों की श्रेणी शामिल है जिनमें दायरे द्वारा दी गई सुरक्षा खो जाएगी। किरायेदार की ओर से यह तर्क दिया गया था कि 'ऊपर उल्लिखित परंतुक के खंड (बी) में उसका मामला पूरी तरह से आने के बावजूद, वह परिसर छोड़ने के नोटिस की सेवा के बिना निष्कासन के लिए उत्तरदायी नहीं था। बिस्वास, न्यायमुर्ति ने कहा कि निष्कासन का आदेश तब तक नहीं दिया जा सकता जब तक कि यह साबित न हो जाए (i) कि छोड़ने के लिए अपेक्षित नोटिस दिया गया था; और यह भी (ii) कि किरायेदार ने कुछ ऐसा किया था जो उसे उस संरक्षण से वंचित करता था जिसके लिए वह अन्यथा अध्यादेश की धारा 12 (1) के दायरे में हकदार होता। कलकत्ता उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश के उपर्युक्त निर्णय को श्री हेम चंद्र बनाम श्रीमती शाम देवी¹¹ मामले में जेएल कपूर, न्यायमुर्ति द्वारा विशेष रूप से अस्वीकार कर दिया गया था, जिसके लिए वर्तमान में संदर्भ दिया जाएगा।

(11) इसके बाद राय बृज राज कृष्णा और एक अन्य बनाम मेसर्स एसके शॉ एंड ब्रदर्स¹² मामले में सुप्रीम कोर्ट का फैसला आता है, जिसमें कुछ टिप्पणियों पर भरोसा किया गया है, जिसमें उसके बाद लगातार मकान मालिक के पक्ष में रहने के लिए भरोसा किया गया है। इसलिए, उस मामले से थोड़ी लंबाई में निपटना आवश्यक है। मकान मालिक ने बिहार भवन (पट्टा, किराया और बेदखली) नियंत्रण अधिनियम (1947 का 3) (इसके बाद बिहार अधिनियम कहा जाता है) की धारा 11 (एल) (ए) के तहत किराए का भुगतान न करने के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने के लिए हाउस कंट्रोलर के समक्ष एक आवेदन दायर किया। बिहार अधिनियम की धारा 11(1) में प्रावधान किया गया है:-

"इसके विपरीत किसी भी समझौते या कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद और धारा 12 के प्रावधानों के अधीन, जहां एक किरायेदार किसी भी इमारत के कब्जे में है, वह वहां से बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा, चाहे वह डिक्री के निष्पादन में हो या अन्यथा, सिवाय * * * *

* * * * *
* * * * *

(12) फिर उन मामलों की सूची का पालन किया जिसमें धारा 11 (1) द्वारा प्रदत्त सुरक्षा एक किरायेदार को उपलब्ध नहीं होगी। हाउस कंट्रोलर ने किराए का भुगतान न करने के आधार पर किरायेदार को बेदखल करने का आदेश पारित किया। आयुक्त द्वारा अपील में आदेश को बरकरार रखा गया था। इसके बाद किरायेदार ने पटना में मुंसिफ की अदालत में इस आशय की घोषणा के लिए एक मुकदमा दायर किया कि नियंत्रक का आदेश अवैध, अवैध और अधिकार क्षेत्र से बाहर था। किरायेदार के मुकदमे को खारिज करने वाले ट्रायल कोर्ट के डिक्री को अपील में बरकरार रखा गया था, लेकिन उच्च न्यायालय ने इसे उलट दिया और माना कि हाउस कंट्रोलर का आदेश अधिकार क्षेत्र के बिना था। उच्च न्यायालय ने कहा कि बिहार अधिनियम की धारा 11 में "किराए का भुगतान न करना" शब्द को एक व्याख्या दी जानी चाहिए, जिसका सामान्य कानून के तहत किरायेदार द्वारा प्राप्त

¹¹ 1955 PLR 441

¹² AIR 1951 SC 115

किरायेदारी के निर्धारण के खिलाफ सुरक्षा को बढ़ाने का प्रभाव होगा, और इसलिए, किरायेदार जो अपने निष्कासन के आदेश से पहले अदालत में उससे देय सभी किराए लाया था, निष्कासन के खिलाफ संरक्षित माना जाता था। इसके लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 पर भरोसा किया गया था। उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए प्रमाण पत्र पर, मकान मालिक ने सुप्रीम कोर्ट में अपील की। अदालत का फैसला लिखने वाले फाजिल अली, जे ने कहा कि बिहार अधिनियम की धारा 11 की व्याख्या के लिए संपत्ति के हस्तांतरण के कानून से संबंधित प्रावधानों को आयात करने का कोई भी प्रयास अनुचित प्रतीत होगा क्योंकि यह धारा "किसी भी समझौते या कानून में इसके विपरीत निहित कुछ भी होने के बावजूद" शब्दों से शुरू होती है। यह उस संदर्भ में था कि विद्वान न्यायाधीश ने कहा कि बिहार अधिनियम की धारा 11 एक स्व-निहित धारा है और यह निर्धारित करने के लिए बिहार अधिनियम के बाहर जाना पूरी तरह से अनावश्यक है कि क्या किरायेदार बेदखल होने के लिए उत्तरदायी है या नहीं और किन शर्तों के तहत उसे बेदखल किया जा सकता है। सुप्रीम कोर्ट के उनके लॉर्डशिप ने कहा कि बिहार अधिनियम की धारा 11 में स्पष्ट रूप से प्रावधान है कि एक किरायेदार कुछ शर्तों को छोड़कर बेदखल होने के लिए उत्तरदायी नहीं था और मासिक किरायेदार को बेदखल करने के लिए निर्धारित शर्तों में से एक किराए का भुगतान न करना था और यदि नियंत्रक संतुष्ट था कि किराए का भुगतान नहीं किया गया था, निष्कासन के लिए एक आदेश पारित किया जाना था। यह उचित नहीं है कि राज बृज राज कृष्ण के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट के समक्ष जो सवाल था, वह यह था कि क्या बेदखली के खिलाफ किरायेदारों को दिए गए संरक्षण के अपवाद के दायरे को सामान्य कानून वाले कुछ अधिनियमों के प्रावधानों को लागू करके बढ़ाया जा सकता है, जिसके संचालन को धारा 11 के साथ शुरू हुए गैर-बाध्यकारी खंड द्वारा बाहर रखा गया था। उस मामले में जिस बिंदु पर विशेष अधिनियम चुप था, उस पर देश के सामान्य कानून को लागू करने का कोई सवाल नहीं उठा। पटना उच्च न्यायालय ने कहा था कि यद्यपि बिहार अधिनियम की धारा 11 (3) (बी) में प्रावधान है कि "नियंत्रक, यदि वह संतुष्ट है कि मकान मालिक का दावा प्रामाणिक है, तो किराए का भुगतान न करने की स्थिति में किरायेदार को मकान मालिक को भवन के कब्जे में रखने का निर्देश देने का आदेश देगा। इस प्रावधान ने मकान मालिक को किरायेदारी के निर्धारण के मामले में सामान्य कानून के तहत प्राप्त अधिकार से बहुत अधिक अधिकार प्रदान किया और जब तक इस धारा की व्याख्या उस तरीके से नहीं की जाती जो उच्च न्यायालय में अपील की गई थी, तब तक यह बेदखली के लिए डिक्री पारित करने के मामले में सामान्य कानून के तहत सिविल न्यायालयों के पास मौजूद अधिकार की तुलना में नियंत्रक को बहुत बड़ी शक्ति प्रदान करता। किरायेदारों की संख्या। पटना उच्च न्यायालय ने आगे कहा था कि कानून और इक्विटी का सिद्धांत, जिस पर किराए का भुगतान न करने के लिए जब्ती के खिलाफ राहत आधारित है, को पूरी तरह से निरस्त कर दिया जाएगा और भवन के कब्जे में किरायेदार की सुरक्षा को बढ़ाने के बजाय बहुत कम कर दिया जाएगा। यह इस संदर्भ में था कि सुप्रीम कोर्ट ने कहा कि बिहार अधिनियम संबंधित धारा में संदर्भित मामलों की जांच के लिए एक पूर्ण मशीनरी स्थापित करता है, जिस पर किरायेदार को बेदखल करने का आदेश देने के लिए नियंत्रक का अधिकार क्षेत्र निर्भर करता है, और इसलिए; अकेले नियंत्रक को यह तय करना था कि किराए का भुगतान नहीं किया गया था या नहीं और उसके इस तरह के निष्कर्ष के खिलाफ कोई मुकदमा नहीं था क्योंकि उसका निर्णय अधिनियम द्वारा अंतिम बना दिया गया था। उनके लॉर्डशिप ने कहा कि बिहार

अधिनियम ने नियंत्रक को एक अधिकार क्षेत्र सौंपा था जिसमें यह निर्धारित करने का अधिकार शामिल है कि किराए का भुगतान नहीं किया गया है या नहीं, और यदि कोई किरायेदार भुगतान न करने का दोषी पाया जाता है तो उसे बेदखल करने का आदेश भी दिया जाता है और भले ही नियंत्रक को गलत तरीके से किराए का भुगतान न करने के सवाल पर फैसला करने के लिए माना जा सकता है। उनके आदेश पर सिविल कोर्ट में सवाल नहीं उठाया जा सकता था। सुप्रीम कोर्ट में मकान मालिक की अपील को उस छोटे से आधार पर स्वीकार कर लिया गया। राय बृज राज कृष्णा और अन्य के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के उपरोक्त विश्लेषण से पता चलता है कि सुप्रीम कोर्ट ने कभी नहीं कहा कि एक विशिष्ट वैधानिक प्रावधान या इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की आवश्यकताओं को किराया नियंत्रण अधिनियम में एक प्रावधान द्वारा निरस्त किया जाता है जो केवल किरायेदारों को बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करता है। अपवाद।

(13) इसके बाद बावा सिंह और एक अन्य बनाम कुंदन लाल (सुप्रा) मामले में फालशॉ और जेएल कपूर जेजे का फैसला आता है, जिसके कारण इस पूर्ण पीठ को यह संदर्भ देना आवश्यक हो गया है। यह मामला उनके ही पंजाब अधिनियम (पूर्व) के तहत उठाया गया था। पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 3 1949)। वास्तव में उस मामले में निष्कासन का नोटिस जारी किया गया था जिसमें किरायेदार को 1 अक्टूबर, 1950 तक परिसर खाली करने के लिए कहा गया था। विवाद संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत उस नोटिस की वैधता से संबंधित था। मकान मालिक का यह तर्क था कि किराया अधिनियम, जो अपने आप में एक पूर्ण संहिता थी, ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों की जगह ले ली थी, जो डिवीजन बेंच के विद्वान न्यायाधीशों, जे. एल. कपूर, जे. के साथ प्रचलित था, जिनके साथ फलशॉ, जे, सहमत थे, ने कुछ अंग्रेजी और भारतीय तय मामलों का उल्लेख किया। और सबसे पहले मामले के तथ्यों पर कहा कि नीचे दिए गए न्यायालय ने यह मानने में गलती की कि नोटिस उचित नहीं था। उन्होंने आगे कहा कि उस समय पंजाब में मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध को 1949 के अधिनियम द्वारा विनियमित किया गया था, और अधिनियम की धारा 13 के प्रावधानों का उल्लेख करने के बाद, और राय बृज राज कृष्णा और अन्य के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले का उल्लेख करने के बाद: -

"यह काफी स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि यह निर्धारित करने के लिए कि किरायेदार बेदखली के लिए उत्तरदायी हो गया है या नहीं, नियंत्रक को खुद को अधिनियम के प्रावधानों तक सीमित रखना चाहिए, और किसी अन्य प्रावधान तक नहीं।

(14) विद्वान न्यायाधीश ने हशम की आसानी (सुप्रा) में फैसले को इस आधार पर प्रतिष्ठित किया कि 1941 के पंजाब अधिनियम में परंतुक के शब्द अलग थे क्योंकि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 को विशेष रूप से संदर्भित किया गया था, और इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि अछरू राम द्वारा उस मामले में निर्धारित नियम, एक ऐसे मामले पर लागू होगा जहां किराया प्रतिबंध अधिनियम के विस्तृत और स्व-निहित प्रावधान लागू होते हैं।

(15) बॉम्बे हाईकोर्ट की एक खंडपीठ (छागला, सीजे और भगवती न्यायमूर्ति) को रघुबीर नरवन लोतलिकर और अन्य बनाम जीए फर्नांडीस¹³ में बॉम्बे अधिनियम की धारा 28 के दायरे और प्रभाव पर विचार करने के लिए बुलाया गया था। उनके लॉर्डशिप ने कहा कि बॉम्बे अधिनियम की धारा 28 केवल मकान मालिक और किरायेदार के बीच उन मुकदमों पर लागू होती है जहां एक मकान मालिक समाप्त हो चुके परिसर के कब्जे या वसूली का हकदार बन गया था और एक मकान मालिक केवल तभी कब्जे का हकदार बनता है जब किरायेदारी का निर्धारण होता है, जिसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा एचएल में निर्धारित किसी भी तरीके से निर्धारित किया जा सकता है। बॉम्बे हाईकोर्ट की बेंच ने आगे कहा कि एक बार किरायेदारी निर्धारित हो जाने के बाद संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (क्यू) के तहत पट्टेदार को संपत्ति के कब्जे में रखने की आवश्यकता होती है, और इसलिए, यह स्पष्ट था कि यह केवल पट्टे या किरायेदारी के निर्धारण पर था कि मकान मालिक संपत्ति के कब्जे का हकदार बन जाता है और उसके बाद ही वह कब्जे के लिए डिक्री के लिए मुकदमा दायर कर सकता है जिसमें धारा 28 लागू होती है और ऐसे मामले में मुकदमा केवल बॉम्बे रेंट एक्ट में प्रदान किए गए अनुसार दायर किया जा सकता है। यदि छागला, मुख्य न्यायमूर्ति और भगवती, न्यायमूर्ति द्वारा निर्धारित कानून सही है, तो हम किरायेदार के पक्ष में संदर्भित प्रश्न संख्या 1 का उत्तर देने के लिए बाध्य होंगे। इस स्तर पर यह उल्लेख किया जा सकता है कि बॉम्बे उच्च न्यायालय के उपर्युक्त निर्णय को भैया पूंजलाल भगवानदीन बनाम दवे भागवतप्रसाद प्रभुप्रसाद और अन्य¹⁴ के मामले में सर्वोच्च न्यायालय के उनके लॉर्डशिप द्वारा स्पष्ट रूप से अनुमोदित किया गया था।

(16) इसी मामले में सुप्रीम कोर्ट द्वारा अनुमोदित एक अन्य निर्णय सौराष्ट्र उच्च न्यायालय की खंडपीठ (शाह, सीजे और बक्सी, जे) द्वारा करसनदास रामजी बनाम करसनजी कल्याण-जी और अन्य (15) में दिया गया था। सौराष्ट्र उच्च न्यायालय के समक्ष जो सवाल उठाया गया था, वह बॉम्बे रेंट एक्ट के तहत दायर निष्कासन के लिए कार्रवाई के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 और 111 की प्रयोज्यता से संबंधित था, जिसे अधिनियम सौराष्ट्र पर लागू करने के लिए माना गया था। डिवीजन बेंच ने इतने शब्दों में कहा कि एक किरायेदारी को या तो छोड़ने के नोटिस द्वारा या समय के प्रवाह से या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 के एक या अन्य खंड के तहत, इससे पहले कि एक मकान मालिक बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 13 की उप-धारा (1) के विभिन्न खंडों में निहित किसी भी आधार पर अपने किरायेदार को बेदखल करने के लिए मुकदमा कर सके, विधिवत निर्धारित किया जाना चाहिए। सौराष्ट्र उच्च न्यायालय ने उपरोक्त निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए हशम के मामले (सुप्रा) में अछरू राम, जे के अन्य लोगों के बीच फैसला सुनाया। विद्वान न्यायाधीशों ने कहा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों का निरसन धारा 15 के प्रावधानों या बॉम्बे किराया अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान से निहित नहीं हो सकता है।

¹³ AIR 1953 BOM 76

¹⁴ AIR 1963 SC 120

(17) हेम चंद बनाम श्रीमती शाम देवी¹⁵ मामले में यही प्रश्न इस न्यायालय की एक अन्य खंडपीठ के समक्ष विचार के लिए आया जिसमें जीडी खोसला और जे एल कपूर, न्यायमूर्ति शामिल थे। मुख्य निर्णय खोसला, न्यायमूर्ति द्वारा लिखा गया था। न्यायाधीश ने कहा कि दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा नियंत्रण अधिनियम (1947 का 19) की धारा 9 को पहली बार पढ़ने पर उन्हें ऐसा प्रतीत होता है कि किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधानों को केवल नकारात्मक रूप में रखा गया था और वे सक्षम नहीं थे। राय बृज राज कृष्णा और एक अन्य के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले को ध्यान से पढ़ने पर, हालांकि, वह इस निष्कर्ष पर पहुंचे कि 1947 का दिल्ली किराया अधिनियम "वास्तव में अपने आप में एक पूर्ण संहिता" था, और फिर कहा-

"इसलिए, मुझे ऐसा लगता है कि किराया नियंत्रण अधिनियम न केवल मकान मालिक और किरायेदार के अधिकारों को निर्धारित करता है, बल्कि निष्कासन की राहत प्राप्त करने की प्रक्रिया भी प्रदान करता है, और ऐसा होने पर, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के प्रावधानों में किरायेदार को नोटिस देने की आवश्यकता होती है, जब किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत किए गए निष्कासन के आवेदन पर विचार करते समय किरायेदार को नोटिस देने की आवश्यकता होती है। इसलिए मेरी राय है कि इस मामले में किसी नोटिस की जरूरत नहीं थी।

(18) ऐसा प्रतीत होता है कि गुरुपद हैदर जीबन कृष्ण दास के मामले (सुप्रा) में कलकत्ता उच्च न्यायालय के फैसले को किरायेदार की ओर से पीठ के समक्ष उद्धृत किया गया था। जे.एल. कपूर, न्यायमूर्ति जिन्होंने खोसला द्वारा प्रस्तावित आदेश से सहमत होते हुए अपना एक अलग संक्षिप्त नोट संलग्न किया, जे. ने उस संबंध में नीचे बताया: -

"बिशन नारायण ने गुरुपद हैदर जीबन कृष्ण दास बनाम अरजूनदास गोयनका (सुप्रा) मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के एक फैसले का हवाला दिया, जहां यह कहा गया था कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 के प्रावधान इस तथ्य के बावजूद लागू होते हैं कि पश्चिम बंगाल के अधिनियम में प्रावधान है कि कलकत्ता किराया अध्यादेश 1882 के संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में निहित किसी भी चीज के बावजूद लागू होगा। विद्वान न्यायाधीश की राय का उचित सम्मान करते हुए, मैं इस बात से सहमत होने में असमर्थ हूँ कि यदि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के बावजूद कलकत्ता अध्यादेश के प्रावधान लागू होते हैं, तो नोटिस के संबंध में प्रावधान भी लागू होंगे।

(19) इस प्रकार यह देखा जाएगा कि हेम चंद के मामले में खोसला, जे का व्यक्तिगत झुकाव किरायेदार के पक्ष में था, लेकिन वह मकान मालिक के पक्ष में रहने के लिए मजबूर प्रतीत होता था जैसा कि उसने इस धारणा पर किया था कि राय बृज राज कृष्णा के मामले में फाजिल अली, न्यायमूर्ति की टिप्पणियों (पहले से ही संदर्भित) में निहित रूप से निर्धारित किया गया था कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के प्रावधान थे। जे.एल. कपूर, न्यायमूर्ति ने बावा सिंह और एक अन्य के मामले में डिवीजन बेंच का फैसला लिखते समय पहले ही विचाराधीन बिंदु पर अपनी राय व्यक्त की थी। उसी दृष्टिकोण की फिर से पुष्टि करते हुए, विद्वान न्यायाधीश ने गुरुपद हैदर जीबन कृष्ण दास के मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के फैसले में निर्धारित सिद्धांतों को स्पष्ट रूप

¹⁵ AIR 1953 SAUR 113

से अस्वीकार कर दिया। यह उल्लेखनीय है कि हेम चंद्र के मामले में इस न्यायालय की एक खंडपीठ द्वारा व्यक्त किए गए विचार की शुद्धता भीया पूंजलाल भगवानदीन बनाम दया भगवतपरसाद प्रभुप्रसाद और अन्य में सुप्रीम कोर्ट के समक्ष विचार के लिए आई थी। (जिसके बाद निर्णय का विस्तृत संदर्भ दिया जाएगा) और उनके लॉर्डशिप ने स्पष्ट रूप से यह तय करने से परहेज किया कि इस न्यायालय की खंडपीठ के फैसले ने इस संबंध में सही कानून निर्धारित किया था या नहीं।

(20) गंगा दत्त मुरारका बनाम कार्तिक चंद्र दास और अन्य¹⁶ मामले में, यह माना गया था कि जहां एक संविदात्मक किरायेदारी, जिस पर किराया नियंत्रण कानून लागू होता है, समय के प्रवाह से या छोड़ने के नोटिस द्वारा निर्धारित करके समाप्त हो गई है और किरायेदार वैधानिक संरक्षण के आधार पर परिसर के कब्जे में रहता है, किरायेदार द्वारा परिसर का कब्जा अनुबंध से उत्पन्न किसी अधिकार के कारण नहीं है जो पहले से ही है। निर्धारित किया गया है और यह कि कानून तब तक कब्जे की रक्षा करता है जब तक कि बेदखली का आदेश प्राप्त करने में पट्टेदार को सही ठहराने वाली शर्तें मौजूद नहीं हैं। लॉर्डशिप ने आगे कहा कि एक बार जब न्यायालय द्वारा अधिकार क्षेत्र के प्रयोग के खिलाफ प्रतिबंध हटा दिया जाता है, तो सामान्य कानून के तहत पट्टेदार द्वारा कब्जा प्राप्त करने का अधिकार लागू हो जाता है और किरायेदार को बेदखल करने के पट्टेदार के अधिकार का प्रयोग, जब तक कि कानून अन्यथा प्रदान नहीं करता है, तब तक वातानुकूलित नहीं होगा। यह मामला कलकत्ता किराया अध्यादेश (1946 का 5) की धारा 12 के तहत उत्पन्न हुआ। उक्त धारा में, अन्य बातों के साथ-साथ, यह प्रावधान किया गया था कि संपत्ति अंतरण अधिनियम, प्रेसीडेंसी लघु कारण न्यायालय अधिनियम या भारतीय संविदा अधिनियम में निहित किसी भी बात के बावजूद, किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली के लिए कोई आदेश या डिक्री तब तक नहीं की जाएगी जब तक किरायेदार अध्यादेश द्वारा स्वीकार्य पूरी सीमा तक किराए का भुगतान करता है और किरायेदारी की शर्तों का पालन करता है। धारा 12 के दायरे में निहित संरक्षण के खिलाफ अपवादों को उस धारा के परंतुक में बनाया गया था, जिसने मकान मालिकों को किरायेदारी परिसर का कब्जा प्राप्त करने की अनुमति दी थी यदि परंतुक में निर्दिष्ट शर्तें पूरी की गई थीं। अध्यादेश को 1947 के पश्चिम बंगाल अधिनियम 1 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था, जो समान शर्तों में सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए था। मकान मालिक को 15 मई, 1947 को नोटिस दिया गया; किरायेदारी की अनुबंध अवधि की समाप्ति पर किरायेदार को परिसर खाली करने और कब्जा देने के लिए कहा गया जो 15 जून, 1947 को समाप्त हो गया। हालांकि अनुबंध ति किरायेदारी की समाप्ति के बावजूद कब्जा नहीं दिया गया था, लेकिन मकान मालिक ने किराया स्वीकार करना जारी रखा। इस बीच, 1947 के पश्चिम बंगाल अधिनियम 1 को 1948 के पश्चिम बंगाल अधिनियम 5 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था, और बदले में इसे 1948 के पश्चिम बंगाल अधिनियम 38 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था, जिसने अंततः पश्चिम बंगाल परिसर किराया नियंत्रण अधिनियम, 1950 को जगह दी। 1950 अधिनियम की धारा 12 किरायेदार को बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करती है, जिसमें वे लोग भी शामिल हैं जिनकी अवधि समाप्त हो गई थी। उसी समय, यह प्रावधान किया गया था कि मकान मालिक निर्दिष्ट आधारों पर निष्कासन के

¹⁶ AIR 1961 SC 1067

लिए डिक्री प्राप्त करने का हकदार होगा। 1950 के अधिनियम के लागू होने के बाद, मकान मालिक ने किरायेदार को "कब्जे वाले परिसर को छोड़ने, खाली करने और कब्जा देने" के लिए एक नोटिस दिया, जिसे किरायेदार को 14 अप्रैल, 1951 की समाप्ति पर "मासिक किरायेदार" के रूप में वर्णित किया गया था। किरायेदार नोटिस का पालन करने में विफल रहने के बाद, स्मॉल कॉज कोर्ट में मकान मालिक की कार्रवाई उसके पक्ष में तय की गई थी। प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस आधार पर डिक्री को उलट दिया कि किरायेदारी के निर्धारण के बाद किराए की स्वीकृति ने अपीलकर्ता को 'किरायेदार होल्डिंग' का दर्जा दिया, और चूंकि किरायेदारी एक विनिर्माण उद्देश्य के लिए थी, इसलिए यह किरायेदारी के वर्ष के साथ समाप्त होने वाले छह महीने के नोटिस से निर्धारित किया जा सकता है, जिसे नोटिस नहीं दिया गया था। मकान मालिक की दूसरी अपील को हाईकोर्ट ने स्वीकार कर लिया और किरायेदार को बेदखल करने के निर्देश देने वाले स्मॉल कॉज कोर्ट के फरमान का सहारा लिया गया। संविधान के अनुच्छेद 133 (1) (सी) के तहत सुप्रीम कोर्ट में एक और अपील में, जैसा कि पहले ही कहा गया है, यह माना गया था कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस देने की आवश्यकता एक अनुबंधित किरायेदारी या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के तहत किरायेदार से संबंधित है, न कि वैधानिक किरायेदारी से। लॉर्डशिप ने आगे कहा कि जहां एक संविदात्मक किरायेदारी, जिस पर किराया नियंत्रण कानून लागू होता है, या तो समय के प्रवाह से या छोड़ने के नोटिस द्वारा निर्धारित करके समाप्त हो गई है और किरायेदार परिसर के कब्जे में रहता है, तो अनुबंधित किरायेदारी के निर्धारण के बाद मकान मालिक द्वारा किरायेदार से किराए की स्वीकृति यह मानने का आधार नहीं होगी कि मकान मालिक ने एक नए संविदात्मक किरायेदारी के लिए सहमति दी है।

(21) भैया पूंजलाल भगवान दिन बनाम भागवत प्रभुप्रसाद और अन्य (14) में, प्रासंगिक तथ्य ये थे। 16 अक्टूबर, 1954 को मकान मालिक ने किरायेदारी के महीने की अंतिम तारीख को किरायेदार को परिसर छोड़ने का नोटिस दिया क्योंकि उसने छह महीने से अधिक समय से किराए की बकाया राशि का भुगतान नहीं किया था। 16 दिसंबर, 1954 को मकान मालिक ने बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 (3) (ए) के तहत किरायेदार को निकालने के लिए मुकदमा दायर किया। ट्रायल कोर्ट ने निष्कासन के लिए मुकदमा सुनाया। ट्रायल कोर्ट की डिक्री के खिलाफ किरायेदार की अपील और उच्च न्यायालय में संशोधन के लिए एक और याचिका दोनों को खारिज कर दिया गया था। संविधान के अनुच्छेद 136 के तहत उस न्यायालय की विशेष अनुमति द्वारा सुप्रीम कोर्ट में आगे अपील में, किरायेदार की ओर से आग्रह किए गए बिंदुओं में से एक यह था कि छोड़ने का नोटिस कानून के अनुसार नहीं दिया गया था क्योंकि यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की आवश्यकताओं का पालन नहीं करता था। यह उस संदर्भ में था कि सुप्रीम कोर्ट ने यह निर्धारित करने के लिए आगे बढ़ाया कि क्या किराए के बकाया वाले किरायेदार से कब्जे की वसूली के लिए मकान मालिक द्वारा मुकदमा दायर करने के लिए यह एक शर्त है कि अनुबंधित किरायेदारी का पहला निर्धारण किया गया था। उस संदर्भ में रघुबर दयाल, न्यायमूर्ति, जिन्होंने न्यायालय का निर्णय तैयार किया, ने निम्नानुसार टिप्पणी की: –

"जब मकान मालिक और किरायेदार के बीच एक अनुबंध के तहत एक किरायेदारी बनाई जाती है, तो वह अनुबंध अच्छा होना चाहिए और तब तक लागू रहना चाहिए जब तक कि कानून के अनुसार या अनुबंध की शर्तों के अनुसार, यह समाप्त नहीं हो जाता। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 में उन विभिन्न परिस्थितियों का उल्लेख किया गया है जिनमें अचल संपत्ति का पट्टा निर्धारित होता है। खंड (एच) में एक पक्ष द्वारा दूसरे पक्ष को विधिवत रूप से दी गई पट्टे की संपत्ति का निर्धारण करने, या छोड़ने या छोड़ने के इरादे से पट्टे का निर्धारण करने के लिए नोटिस की समाप्ति पर पट्टे के निर्धारण का प्रावधान है। अधिनियम में ऐसा कुछ भी नहीं है जो मकान मालिक को किरायेदारी निर्धारित करने का अधिकार दे और इस प्रकार किरायेदार को बेदखल करने और कब्जा वसूलने का अधिकार प्राप्त करे। यह अधिनियम कुछ परिसरों के किराए और मरम्मत को नियंत्रित करने और मकान मालिकों की मांग की तुलना में परिसर की अत्यधिक कमी का लाभ उठाने की प्रवृत्ति के कारण बेदखली को नियंत्रित करने के उद्देश्य से अधिनियमित किया गया था। इसलिए, अधिनियम का उद्देश्य उन अधिकारों को प्रतिबंधित करना था जो मकान मालिकों के पास या तो अत्यधिक किराया वसूलने या किरायेदारों को बेदखल करने के लिए थे। एक किरायेदार को मकान मालिक द्वारा निष्कासन के खिलाफ सुरक्षा की कोई आवश्यकता नहीं थी, जब तक कि उसके और मकान मालिक के बीच अनुबंध की शर्तों के तहत आवश्यक सुरक्षा थी। उसे तब तक बेदखल नहीं किया जा सकता था जब तक कि कानून के अनुसार उसकी किरायेदारी निर्धारित नहीं की जाती थी और इसलिए, जब तक अनुबंध के तहत उसकी किरायेदारी मौजूद रहती है, तब तक उसके निष्कासन के खिलाफ अधिनियम में कोई और सुरक्षा प्रदान करने की कोई आवश्यकता नहीं थी।

(22) अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा (1) में प्रावधान है कि एक मकान मालिक किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली का हकदार नहीं होगा, जब तक कि किरायेदार भुगतान करता है, या भुगतान करने के लिए तैयार और तैयार है, मानक किराए और अनुमत की राशि बढ़ जाती है, यदि कोई हो, और किरायेदारी की अन्य शर्तों का पालन और पालन करता है। जहां तक वे अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप हैं। यह मकान मालिक के कब्जे की वसूली के अधिकार पर प्रतिबंध बनाता है। मकान मालिक को ऐसा अधिकार कब मिलेगा, यह उसके द्वारा प्रदान नहीं किया जाता है। आम तौर पर, मकान मालिक को किरायेदार से कब्जा वसूलने का अधिकार होगा जब किरायेदारी निर्धारित की गई थी। इसलिए, इस धारा के प्रावधान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 में उल्लिखित किसी भी तरीके से किरायेदारी के निर्धारण के बाद मकान मालिक के खिलाफ काम करेंगे। अधिनियम की इस धारा में यह प्रावधान है कि किरायेदारी के निर्धारण के बाद भी, एक मकान मालिक कब्जा वसूलने का हकदार नहीं होगा, हालांकि कब्जा वसूलने का अधिकार उसमें निहित है, जब तक कि किरायेदार इस धारा द्वारा किए जाने वाले कार्यों का अनुपालन करता है। यह इस धारा द्वारा दी गई अतिरिक्त सुरक्षा है जो किरायेदार के लिए उसकी किरायेदारी निर्धारित करने के बाद उपयोगी होगी। यह धारा मकान मालिक में किरायेदार को बेदखल करने का नया अधिकार नहीं बनाती है जब किरायेदार अपना किराया नहीं देता है। यह ऐसा नहीं कहता है, और इसलिए, यह स्पष्ट है कि किराए के भुगतान में चूक के लिए किरायेदार को बेदखल करने का मकान मालिक का अधिकार किरायेदारी निर्धारित होने के बाद ही उत्पन्न होगा और किरायेदार का निरंतर कब्जा अनुबंध की शर्तों

के कारण नहीं है, बल्कि उसे तब तक कब्जा जारी रखने के लिए दिए गए वैधानिक अधिकार के कारण है जब तक कि वह उप-धारा 1 (एल) का अनुपालन करता है। मकान मालिक को किरायेदार को बेदखल करने से प्रतिबंधित किया जाता है जब तक कि किरायेदार धारा 12 की उप-धारा (1) के तहत शांतिपूर्ण कब्जे के लिए आवश्यक नहीं करता है। इसलिए, हमारी राय है कि जहां एक किरायेदार मकान मालिक से पट्टे के तहत कब्जे में है, उसे ऐसे कारण के लिए बेदखल नहीं किया जाना चाहिए जो धारा 12 के तहत कब्जे की वसूली के लिए मुकदमा को जन्म देगा" यदि उसकी किरायेदारी पहले से ही निर्धारित नहीं की गई है। यह इस प्रकार है कि जब भी कोई किरायेदार इस तरह से कार्य करता है जो उसे बेदखल करने के मकान मालिक के अधिकार पर लगी रोक को हटा देगा, तो मकान मालिक के लिए यह आवश्यक है कि वह उसे अपनी किरायेदारी का निर्धारण करने के लिए एक नोटिस दे और उसे अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा (2) के तहत नोटिस भी दे।

(23) यह महत्वपूर्ण है कि धारा 12 की उप-धारा (2) में किराए का भुगतान न करने के आधार पर परिसर को खाली कराने के लिए एक विशेष प्रकार के नोटिस की आवश्यकता थी, जो सामान्य कानून के तहत आवश्यक नहीं है। उस नोटिस को भी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 द्वारा प्रदान किए गए तरीके से दिया जाना था। इन तथ्यों के बावजूद, सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप द्वारा यह स्पष्ट रूप से माना गया था कि प्रावधान हैं। बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 के तहत मकान मालिक के खिलाफ तभी कार्रवाई की जाएगी जब संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 में उल्लिखित किसी भी तरीके से किरायेदारी का निर्धारण किया जाएगा, और जब भी कोई किरायेदार इस तरह से कार्य करता है जो उसे बेदखल करने के मकान मालिक के अधिकार पर लगी रोक को हटा देगा, मकान मालिक के लिए यह आवश्यक है कि वह धारा 12 की उप-धारा (2) के तहत आवश्यक नोटिस के अलावा अपनी किरायेदारी का निर्धारण करने वाले नोटिस के साथ उसे सेवा दे। लॉर्डशिप ने पाया कि पट्टे की समाप्ति या निर्धारण के बाद पट्टेदार का कब्जा अधिनियम के प्रावधानों के आधार पर था, न कि पट्टे की अवधि के विस्तार के आधार पर। जैसा कि इस फैसले में पहले ही देखा जा चुका है, सुप्रीम कोर्ट ने रघुबीर नारायण लोतलीकर और अन्य बनाम जीए फर्नांडीस (13) (सुप्रा) में छागला, सीजे और भगवती, जे की टिप्पणियों को स्पष्ट रूप से मंजूरी दे दी, और करसनदास रामजी बनाम करसनजी कल्याणजी और अन्य (15) (सुप्रा) मामले में सौराष्ट्र उच्च न्यायालय के फैसले का अनुमोदन के साथ भी उल्लेख किया। जब राय बृज कृष्णा और एक अन्य बनाम मेसर्स एसके शॉ एंड ब्रदर्स (12) (सुप्रा) मामले में उनके पहले के फैसले का संदर्भ दिया गया, तो सुप्रीम कोर्ट के उनके लॉर्डशिप ने बताया कि बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 को बिहार अधिनियम की धारा 11 से अलग तरीके से लिखा गया था। यह माना गया कि बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 में ऐसा कुछ भी नहीं है जो ट्रांसफर ऑफ प्रॉपर्टी एक्ट के प्रावधानों को ओवरराइड करता हो। मैं पहले ही उच्चतम न्यायालय का उल्लेख कर चुका हूं जिसमें हेम चंद के मामले (सुप्रा) में इस न्यायालय की खंडपीठ के निर्णय की सत्यता के प्रश्न को खुला छोड़ दिया गया है। उन्होंने उल्लेख किया कि बॉम्बे-किराया अधिनियम में दिल्ली और अजमेर-मेरवाड़ा नियंत्रण अधिनियम की धारा 13 (1) के प्रावधानों के अनुरूप कुछ भी नहीं है, लेकिन पंजाब के मामले को निम्नलिखित टिप्पणियों के साथ छोड़ दिया: -

हमारे लिए यह विचार करना अनावश्यक है कि हेम चंद के मामले में सही फैसला किया गया था या नहीं।

(24) जहां एक तरफ हमारे सामने यह दलील दी गई है कि यह सुप्रीम कोर्ट द्वारा हेम चंद के मामले में इस अदालत के फैसले को मंजूरी नहीं देने के बराबर है, जबकि ऐसा करने का अवसर आने पर दूसरे पक्ष ने तर्क दिया है कि सुप्रीम कोर्ट ने पंजाब मामले को गलत तरीके से तय नहीं किया है। उपर्युक्त टिप्पणियों का हमें केवल यह अर्थ प्रतीत होता है कि हेम चंद के मामले में इस न्यायालय द्वारा तय किए गए बिंदु पर अपनी राय व्यक्त करने से उनके लॉर्डशिप ने स्पष्ट रूप से परहेज किया। भैया पूंजलाल भगवानदीन के मामले में, सुप्रीम कोर्ट ने स्पष्ट रूप से एक तरफ "कब्जे के अधिकार" और दूसरी तरफ "कब्जे की वसूली के अधिकार" के बीच अंतर किया; और माना कि कब्जे का अधिकार तब उत्पन्न होता है जब किरायेदारी निर्धारित की जाती है, और कब्जे की वसूली का अधिकार कब्जे के अधिकार का पालन करता है

और यह तब उत्पन्न होता है जब कब्जे में व्यक्ति कब्जा नहीं करता है जैसा कि वह कानून के तहत करने के लिए बाध्य है, और अदालत के माध्यम से कब्जे की वसूली करने की आवश्यकता उत्पन्न होती है, जिसके लिए किराया प्रतिबंध अधिनियम द्वारा मकान मालिक के रास्ते में कुछ अतिरिक्त बाधाएं रखी गई हैं। इस संदर्भ में उच्चतम न्यायालय ने कहा था कि

"यह स्पष्ट है कि धारा 12 के प्रावधान कब्जे की वसूली के चरण से संबंधित हैं, न कि इससे पहले के चरणों से और वे केवल तभी लागू होते हैं जब किरायेदारी निर्धारित की जाती है और कब्जे का अधिकार अस्तित्व में आता है। बेशक, यदि कोई संविदात्मक किरायेदारी नहीं थी, और किसी व्यक्ति को केवल एक कानून के कारण किरायेदार माना जाता है जो उसे कब्जे में रहने का अधिकार देता है, तो उसे किरायेदार का अधिकार देता है। कब्जे में व्यक्ति पर कब्जा इस तरह से कार्य करता है, जो कानून के अनुसार, मकान मालिक को कब्जे की वसूली का अधिकार देता है, और किरायेदारी के निर्धारण के लिए कोई सवाल नहीं उठता है, जैसा कि वास्तव में बोलते हुए, उस अभिव्यक्ति के सामान्य अर्थ में कोई किरायेदारी नहीं थी। यह सुविधा के लिए है कि एक कानून के प्रावधानों के आधार पर कब्जे के अधिकार को वैधानिक किरायेदारी के रूप में संदर्भित किया गया है।

भैया पूंजलाल भगवानदीन के मामले में प्रासंगिक बिंदु पर सुप्रीम कोर्ट का निष्कर्ष निम्नलिखित भाषा में दिया गया था: –

"इसलिए, हमारी राय है कि जब तक अनुबंधित किरायेदारी जारी रहती है, तब तक एक मकान मालिक कब्जे की वसूली के लिए मुकदमा नहीं कर सकता है, भले ही अधिनियम की धारा 12 इस तरह के मुकदमे की संस्था को प्रतिबंधित न करे, और अधिनियम के इस प्रावधान का लाभ उठाने के लिए उसे पहले संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किरायेदारी का निर्धारण करना होगा।

(26) पूरन चंद बनाम उच्चतम न्यायालय के फैसले का भी उल्लेख किया जा सकता है। मोतीलाल और अन्य¹⁷, जैसा कि प्रतिवादी के विद्वान वकील द्वारा संदर्भ दिया गया था। किरायेदार के वकील की इस आशय की दलील

¹⁷ AIR 1964 SC 461

कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 13 (1) के प्रावधान किरायेदार को अतिरिक्त सुरक्षा प्रदान करते हैं (संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत अपेक्षित नोटिस के अलावा), और वे मकान मालिक को बेदखली के लिए मुकदमा दायर करने से पहले वैधानिक नोटिस देने में सक्षम नहीं बनाते हैं। निम्नलिखित टिप्पणियाँ :-

"इस अपील में इस विवाद की वैधता पर अपनी राय व्यक्त करना आवश्यक नहीं है, क्योंकि हम संतुष्ट हैं कि किरायेदारी की अवधि समय के प्रवाह से समाप्त हो गई थी, और इसलिए, वैधानिक नोटिस का कोई सवाल ही नहीं उठता है।

(27) जहां तक पूरन चंद के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट द्वारा निर्धारित कानून का सवाल है, तो यह इस मामले को गंगा दत्त मुरारका के मामले (सुप्रा) में उनके लॉर्डशिप की घोषणा से आगे पेश नहीं करता है।

(28) अगला महत्वपूर्ण निर्णय जिसका संदर्भ दोनों पक्षों द्वारा दिया गया है, सुप्रीम कोर्ट द्वारा वोरा अब्बासभाई अलीमोहम्मद बनाम हाजी गुलामनबी हाजी सफीभाई¹⁸ में दिया गया था। एक बार फिर बॉम्बे रेंट एक्ट के तहत मामला उठा। उस अधिनियम की धारा 12 में प्रावधान है कि एक मकान मालिक किसी भी परिसर के कब्जे की वसूली का हकदार नहीं होगा, जब तक कि (मोटे तौर पर) किरायेदार किराए का भुगतान करना जारी रखता है और किरायेदारी की अन्य शर्तों का पालन करता है, जहां तक कि वे उस अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप हैं। उस धारा की उप-धारा (2) में मकान मालिक को एक विशेष सेवा करने की आवश्यकता होती है। किरायेदार पर नोटिस का प्रकार निष्कासन के लिए मुकदमा दायर करने के लिए एक शर्त उदाहरण के रूप में होता है यदि जिस आधार पर निष्कासन की मांग की जाती है वह किराए का भुगतान नहीं किया जाता है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 को धारा 12 की उप-धारा (2) में केवल नोटिस की सेवा के तरीके को परिभाषित करने के लिए संदर्भित किया जाता है, और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं। यह बॉम्बे किराया अधिनियम की धारा 13 है जिसमें उन आधारों की एक सूची शामिल है जिन पर मकान मालिक धारा 12 में निहित सामान्य संरक्षण के बावजूद किसी भी परिसर के कब्जे को पुनर्प्राप्त करने का दावा कर सकता है। उपधारा 13 इन शब्दों से शुरू होती है:-

"इस अधिनियम में निहित किसी भी चीज़ के बावजूद, एक मकान मालिक किसी भी परिसर का कब्जा वसूलने का हकदार होगा यदि अदालत संतुष्ट है * * * * * ◆"

(29) यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि धारा 13 की उप-धारा (1) जिस गैर-बाध्यकारी खंड के साथ शुरू होती है, वह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 का कोई संदर्भ नहीं देती है, बल्कि केवल बॉम्बे रेंट एक्ट के अन्य प्रावधानों का उल्लेख करती है। गुजरात उच्च न्यायालय द्वारा उस मामले में किरायेदार के खिलाफ इस आधार पर बेदखली का आदेश पारित किया गया था कि वह मानक किराए का भुगतान करने के लिए तैयार और

¹⁸ AIR 1964 SC 1341

तैयार नहीं था। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत नोटिस द्वारा अनुबंधित किरायेदारी को समाप्त किए बिना सिविल जज के समक्ष बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया गया था। सुप्रीम कोर्ट के उनके लॉर्डशिप ने कहा कि बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 की उप-धारा (1) "एक किरायेदार पर लागू होती है जो अनुबंधित किरायेदारी निर्धारित होने के बाद भी कब्जे में रहता है; यह संविदात्मक किरायेदारी के निर्धारण के बिना एक अनुबंधित किरायेदार को बेदखल करने का अधिकार नहीं देता है। किरायेदार द्वारा अनुबंध किरायेदारी के निर्धारण के बाद भी बेदखली से संरक्षण का दावा किया जाता है, जब तक कि वह मानक किराए की राशि का भुगतान करने के लिए तैयार और तैयार है और अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप किरायेदारी की अन्य शर्तों को बढ़ाता है और देखता है और निष्पादित करता है। उच्च न्यायालय द्वारा पारित निष्कासन के आदेश को उपरोक्त उद्धृत टिप्पणियों के साथ रद्द कर दिया गया था।

(30) मध्य प्रदेश आवास नियंत्रण अधिनियम (1955 का 23) (इसके बाद मध्य प्रदेश अधिनियम कहा जाता है) के तहत उत्पन्न एक मामले में सुप्रीम कोर्ट के समक्ष भी यही सवाल उठा। यह था. 24 अक्टूबर, 1963 को मांगीलाल बनाम सुगन चंद राठी और एक अन्य¹⁹ मामले में सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप द्वारा निपटाया गया। (मैं इस तारीख का उल्लेख उस उद्देश्य के लिए कर रहा हूँ जो मद्रास उच्च न्यायालय के हाल के पूर्ण पीठ के फैसले से निपटने के दौरान स्पष्ट हो जाएगा)। उस अधिनियम की धारा 4 के शुरुआती शब्दों में प्रावधान है कि "निम्नलिखित आधारों में से एक या अधिक को छोड़कर किसी भी आवास से बेदखली के लिए किरायेदार के खिलाफ किसी भी सिविल न्यायालय में कोई मुकदमा दायर नहीं किया जाएगा: - * * * *"

फिर उन आधारों की एक सूची का अनुसरण करता है जिन पर निष्कासन की मांग की जा सकती है। मांगीलाल के मामले (सुप्रा) में जिस आधार पर बेदखली का दावा किया गया था, वह यह था कि किरायेदार मकान मालिक को सेवा के एक महीने के भीतर किराए के किसी भी बकाया का भुगतान करने में विफल रहा है। सुप्रीम कोर्ट ने बताया कि उपरोक्त प्रावधान बॉम्बे किराया अधिनियम में निहित प्रावधानों से बहुत अलग था। यह माना गया था (अदालत का फैसला तैयार करने वाले मुधोलकर, जे. के अनुसार) कि मध्य प्रदेश अधिनियम की धारा 4 के प्रावधान संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों के अतिरिक्त हैं, और इससे पहले कि किरायेदार को मकान मालिक द्वारा बेदखल किया जा सके, उसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 और मध्य प्रदेश अधिनियम की धारा 4 के प्रावधानों का पालन करना होगा। जैसा कि अंतिम उल्लिखित एसी : टी किसी भी तरह से संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अध्याय V को निरस्त नहीं करता है जो अचल संपत्ति के पट्टे से संबंधित है। तब यह आयोजित किया गया था: -

"संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की आवश्यकता यह है कि मकान मालिक द्वारा किरायेदार को या किरायेदार द्वारा मकान मालिक द्वारा किरायेदारी के एक महीने के अंत के साथ समाप्त होने वाले पंद्रह दिनों के नोटिस देने के बाद ही महीने-दर-महीने पट्टे को समाप्त किया जा सकता है। मकान मालिक और किरायेदार के

¹⁹ AIR 1965 SC 101

रिश्ते को समाप्त करने के लिए इस तरह का नोटिस आवश्यक है। जब तक संबंध वैध रूप से समाप्त नहीं हो जाता है, तब तक 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 प्रदान नहीं करती है। लेकिन फिर, आवास अधिनियम की धारा 4 में प्रावधान है कि जब तक उसमें निर्धारित कई आधारों में से एक स्थापित या मौजूद नहीं है, तब तक मकान मालिक किरायेदार को बेदखल नहीं कर सकता है।

(31) 22 सितंबर, 1966 को अन्य सुप्रीम कोर्ट ने मनुजेंद्र दत्त बनाम पूर्णेंद्रु प्रसाद रॉय चौधरी और अन्य²⁰ के मामले में फैसला सुनाया। यह मामला कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम (1949 का 2) के तहत उत्पन्न हुआ, जैसा कि कलकत्ता थिका किरायेदारी (संशोधन) अधिनियम (1953 का 6) (इसके बाद कलकत्ता अधिनियम कहा जाता है) द्वारा संशोधित किया गया था। उस मुकदमे के पक्षकारों के बीच लीज-डीड में संविदात्मक शर्त में किरायेदारी की समाप्ति के छह महीने के नोटिस की सेवा का प्रावधान था। कलकत्ता अधिनियम की धारा 3 के प्रारंभिक भाग में प्रावधान है :-

"इस समय लागू किसी अन्य कानून में या किसी भी अनुबंध में निहित किसी भी बात के बावजूद, एक थिका किरायेदार, इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, निम्नलिखित आधारों में से एक या अधिक पर अपनी होल्डिंग से निष्कासन के लिए उत्तरदायी होगा, न कि अन्यथा; अर्थात्* * *

** * * ** *

(32) कलकत्ता अधिनियम की धारा 4 में कहा गया है कि किसी मकान मालिक के लिए किसी भी थिका किरायेदार को हाय होल्डिंग से बाहर निकालना तब तक संभव नहीं होगा जब तक कि मकान मालिक ने थिका किरायेदार को "संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 में प्रदान किए गए तरीके से नोटिस नहीं दिया हो। "नोटिस" धारा 4 के अंतर्गत उल्लिखित विभिन्न खण्डों में विभिन्न आधारों पर निष्कासन का दावा करने के लिए अलग-अलग अवधि यां निर्धारित की गई हैं। धारा 5 की उपधारा (1) में यह प्रावधान है कि:-

"किसी अन्य कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद, लेकिन धारा 28 के प्रावधानों के अधीन, धारा 3 में निर्दिष्ट आधारों में से एक या अधिक आधार पर थिका किरायेदार को निकालने की इच्छा रखने वाला मकान मालिक उस संबंध में आदेश के लिए नियंत्रक को निर्धारित तरीके से आवेदन करेगा और, ऐसे आवेदन प्राप्त होने पर, नियंत्रक निम्नलिखित कार्य करेगा, ** * * किरायेदार को होल्डिंग खाली करने का निर्देश देने का आदेश दें और धारा 10 के प्रावधानों के अधीन, मकान मालिक को उसके कब्जे में रखने के लिए।

(33) धारा 28 न्यायालय को कुछ मामलों में डिक्री और आदेशों को रद्द करने या बदलने की शक्ति प्रदान करती है, और हम हमें संदर्भित प्रश्नों को तय करने के प्रयोजनों के लिए उस प्रावधान से चिंतित नहीं हैं। कलकत्ता अधिनियम की धारा 3 में "बावजूद" शब्द की व्याख्या सुप्रीम कोर्ट द्वारा इसके वास्तविक निर्माण पर की गई थी

²⁰ AIR 1967 SC 1419

कि "भले ही संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम या पट्टे के अनुबंध के तहत मकान मालिक के कब्जे के अधिकार के बावजूद अनुबंध किरायेदारी को ठीक से समाप्त कर दिया गया हो, वह किरायेदार को तब तक बेदखल नहीं कर सकता जब तक कि वह धारा 3 में निर्धारित आधारों में से किसी एक को संतुष्ट न करे। उनके लॉर्डशिप ने पाया कि किराया अधिनियम आमतौर पर संविदात्मक पट्टों में हस्तक्षेप करने के उद्देश्य से नहीं हैं और किरायेदारों की सुरक्षा के लिए अधिनियम हैं और परिणामस्वरूप प्रतिबंधात्मक और सक्षम नहीं हैं, कार्रवाई के कोई नए अधिकार प्रदान नहीं करते हैं, लेकिन अनुबंध के तहत या सामान्य कानून के तहत मौजूदा अधिकारों को प्रतिबंधित करते हैं। उनके लॉर्डशिप ने तब एक वैधानिक किरायेदारी को संदर्भित किया जो तब उत्पन्न होती है जब पट्टे के तहत एक किरायेदार कब्जा कर लेता है, अर्थात्, जब एक किरायेदार संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति या निर्धारण के बाद कब्जे में रहता है।

(34) उस संदर्भ में यह देखा गया कि अधिकार रखने का अधिकार, जिसे अपरिवर्तनीयता का अधिकार कहा गया है, इस प्रकार एक अधिकार है जो पट्टे की समाप्ति के बाद अस्तित्व में आता है और जब तक पट्टे को समाप्त नहीं किया जाता है या समय के प्रवाह से समाप्त नहीं होता है, तब तक किरायेदार को उस अधिकार के तहत सुरक्षा प्राप्त करने की आवश्यकता नहीं होती है जब तक कि उसकी किरायेदारी अन्यथा सामान्य कानून के तहत निर्धारित न हो। चूंकि किरायेदार तब तक पट्टे द्वारा संरक्षित है, जिसके उल्लंघन में उसे बेदखल नहीं किया जा सकता है। इसके बाद वीरा अब्बासभाई अलीमोहम्मद बनाम हाजी गुलामनाबी हाजी सफीभाई (18), मांगीलाल बनाम सुगन चंद राठी और एक अन्य (19) मामले में उनके लॉर्डशिप के पहले के फैसलों का संदर्भ दिया गया, मद्रास उच्च न्यायालय ने आर. कृष्णमूर्ति बनाम एस. पार्थसारथी और अन्य (20) के मामले में कहा था कि मद्रास बिल्डिंग (लीज एंड रेंट कंट्रोल) अधिनियम (1946 का 15) की धारा 7 की अपनी प्रक्रिया थी। और इसलिए, उस अधिनियम को संपत्ति अंतरण अधिनियम के साथ मिलाने के प्रयास का कोई प्रश्न ही नहीं था। उस दृष्टिकोण पर, मद्रास उच्च न्यायालय ने फैसला किया कि बेदखली के लिए एक आवेदन किराया नियंत्रक को दिया जा सकता है, इससे पहले कि अनुबंधित किरायेदारी को छोड़ने के नोटिस द्वारा समाप्त कर दिया जाए। यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि 1946 के मद्रास अधिनियम की धारा 7 सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए पंजाब अधिनियम की धारा 13 के साथ मेल खाती थी।

1949 जिसके बारे में हम चिंतित हैं। सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप ने मनुजेंद्र दत्त के मामले (सुप्रा) में कहा कि आर. कृष्णमूर्ति (सुप्रा) के मामले में मद्रास उच्च न्यायालय का निर्णय "अब्बासभाई के मामले में इस अदालत के फैसलों और मांगीलाल के मामले में स्पष्ट रूप से विपरीत है, और इसलिए, सही कानून नहीं है। जिस प्रासंगिक कानूनी प्रश्न पर निर्णय लेने के लिए उच्चतम न्यायालय के उनके लॉर्डशिप को बुलाया गया था, उसका उत्तर एआईआर रिपोर्ट के पैरा 7 में निम्नलिखित शब्दों में दिया गया था:-

"स्थिति को संक्षेप में प्रस्तुत करने के लिए: थिका किरायेदारी अधिनियम एक मकान मालिक को कोई अतिरिक्त अधिकार प्रदान नहीं करता है, लेकिन इसके विपरीत सामान्य कानून के तहत या पट्टे के अनुबंध के तहत किरायेदार को बेदखल करने के उसके अधिकार पर कुछ प्रतिबंध लगाता है। थिका अधिनियम, विभिन्न राज्यों में

अधिनियमित अन्य किराया अधिनियमों की तरह, मकान मालिक के अपने किरायेदार को बेदखल करने के अधिकार पर कुछ और प्रतिबंध लगाता है और यह निर्धारित करता है कि धारा 3 में निर्धारित निर्दिष्ट आधारों को छोड़कर किरायेदार की अपरिवर्तनीयता की स्थिति से छुटकारा नहीं पाया जा सकता है। इसलिए, अपीलकर्ता का लीज के खंड 7 के परंतुक द्वारा प्रदान किए गए नोटिस का अधिकार थिका अधिनियम की धारा 3 से किसी भी तरह से प्रभावित नहीं था। गैर-बाध्यकारी खंड का प्रभाव यह था कि यहां तक कि जहां एक मकान मालिक ने अनुबंध किरायेदारी को विधिवत समाप्त कर दिया है या

अन्यथा वह अपने किरायेदार को बेदखल करने का हकदार है, वह अभी भी बेदखली के लिए डिक्री का हकदार होगा, बशर्ते कि कब्जे के लिए उसका दावा धारा 3 में किसी एक या अधिक आधारों के तहत आता है। इससे पहले, उत्तरदाताओं को बेदखली के लिए एक डिक्री का हकदार कहा जा सकता है जो उन्हें पहले देना था! लीज के क्लॉज 7 के परंतुक के अनुसार छह महीने का नोटिस और इस तरह के नोटिस को बेदखली के लिए उनके मुकदमे को स्वीकार नहीं किया गया है, सफल नहीं हो सका।

35. यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि कलकत्ता की धारा 3 गैर-बाध्यकारी खंड से शुरू होती है, कि कलकत्ता अधिनियम में किसी भी प्रावधान को किरायेदारी की समाप्ति के नोटिस की सेवा की आवश्यकता नहीं है, कि अधिनियम में ऐसा कोई प्रावधान नहीं है जिसके लिए इस तरह के नोटिस को तामील करने की आवश्यकता न हो और यह अधिनियम लगभग एक पूर्ण संहिता है जो बेदखली के लिए कार्रवाई शुरू करने के लिए विस्तृत प्रक्रिया भी निर्धारित करता है। इसमें उन आधारों की एक विस्तृत सूची शामिल है जिन पर निष्कासन की मांग की जा सकती है।

36. सुप्रीम कोर्ट का अंतिम फैसला, जिसमें इस संबंध में संदर्भ दिया जा सकता है, दिल्ली मोटर कंपनी में दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत उत्पन्न हुआ, और अन्य बनाम यूए बसररकर, और अन्य²¹। सुप्रीम कोर्ट के समक्ष उठने वाले सवालों में से एक यह था कि क्या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस दिए बिना बेदखली के दावे को खारिज किया जा सकता है। उस मामले के रिकॉर्ड पर उपलब्ध प्रासंगिक सबूतों के मूल्यांकन पर, उनके लॉर्डशिप ने कहा कि पार्टियों के बीच जो पट्टा अस्तित्व में लाया गया था, वह निश्चित रूप से एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए था और महीने-दर-महीने पट्टा नहीं था। यह देखा गया कि किसी भी स्तर पर यह दलील नहीं दी गई थी और यह दिखाने के लिए कोई सबूत नहीं दिया गया था कि जिन दस्तावेजों के आधार पर सुप्रीम कोर्ट उपरोक्त निष्कर्ष पर आया था, उनसे स्वतंत्र ऐसी कोई सामग्री नहीं थी जिससे यह अनुमान लगाया जा सके कि मकान मालिक और किरायेदार के बीच महीने-दर-महीने एक पट्टा अस्तित्व में आया था। उन परिस्थितियों में, उनके लॉर्डशिप ने कहा, "संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 स्पष्ट रूप से लागू नहीं होगी, और पट्टे को एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए रखा जाना चाहिए।" दिल्ली मोटर कंपनी (सुप्रा) के मामले में उच्चतम न्यायालय के फैसले के संदर्भ से यह स्पष्ट है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत

²¹ AIR 1968 SC 794

नोटिस की तामील पर जोर नहीं देने का एकमात्र कारण यह था कि यह धारा स्वयं मामले के तथ्यों पर लागू नहीं होती थी। और यह नहीं माना गया था कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 दिल्ली पर लागू किराया नियंत्रण कानून में निहित किसी भी चीज़ से निरस्त हो गई थी।

37. यह कानून के उपर्युक्त कथन में था जो कि सवराज पाल के मामले में था, कि पंजाब में जहां संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के सिद्धांत को लागू किया गया है, इसके विपरीत, अनुबंध के अभाव में, टी 5 ए पंजाब शहरी की धारा 13 के तहत कार्रवाई शुरू करने से पहले संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस द्वारा मासिक किरायेदारी को समाप्त करना आवश्यक है। किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3), क्योंकि उक्त पंजाब अधिनियम एक मकान मालिक को अपेक्षित नोटिस देने के दायित्व से मुक्त नहीं करता है और किरायेदार से इस तरह के नोटिस की सेवा के बिना निष्कासन के लिए उत्तरदायी नहीं होने का सही बचाव नहीं करता है। जैसे ही पहले प्रश्न पर सुप्रीम कोर्ट के सभी प्रासंगिक फैसले बड़े पैमाने पर पढ़े गए, मकान मालिक के विद्वान वकील श्री गोकल चंद मित्तल ने अपना सारा उत्साह खो दिया और हमें अपने फैसले में यह स्पष्ट करने के लिए बार-बार कहा कि 'संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम' की धारा 106 के तहत कोई नोटिस ऐसे मामले में नहीं दिया जाना चाहिए जहां अनुबंध ति किरायेदारी पहले ही समाप्त हो चुकी है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 के किसी भी अन्य खंड के तहत या समय के प्रवाह द्वारा। वास्तव में कानून के उस प्रस्ताव के साथ कोई झगड़ा नहीं है। किराया नियंत्रण अधिनियम में निहित कुछ भी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की सेवा को अधिकृत या आवश्यक नहीं करता है, जहां 1949 के पंजाब अधिनियम से स्वतंत्र मामले पर लागू सामान्य कानून के तहत इस तरह के नोटिस की आवश्यकता होगी। • साथ ही, किराया नियंत्रण अधिनियम में निहित कुछ भी, जिसके साथ हम संबंधित हैं, एक ऐसे मामले में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत आवश्यक नोटिस द्वारा एक संविदात्मक मासिक पट्टे को समाप्त करने की आवश्यकता को निरस्त करता है, जिसमें मकान मालिक सामान्य कानून के तहत इस तरह के नोटिस की सेवा किए बिना किरायेदार को बेदखल करने के अपने दावे में सफल नहीं हो सकता है। सवराज पाल के मामले में डिवीजन बेंच के फैसले में इससे आगे कुछ भी कहने का मेरा इरादा नहीं था। अब तक यह अच्छी तरह से तय हो चुका है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम में निहित कुछ भी किरायेदारी को नोटिस द्वारा समाप्त करने की आवश्यकता नहीं है यदि यह पहले से ही विशेष पट्टे की शर्तों के अनुसार या संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत निर्धारित किया गया है। संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के अंतर्गत नोटिस देने का प्रश्न केवल उन्हीं मामलों में उठता है -

- (1) जहां उस धारा के सिद्धांतों के प्रावधान लागू होते हैं;
- (2) जहां संविदात्मक किरायेदारी या किरायेदारी जिसे संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के तहत अस्तित्व में माना जाता है, एक मासिक किरायेदारी है; और
- (3) जहां इस तरह की मासिक किरायेदारी कायम है और पहले से ही समय के प्रवाह या जब्ती द्वारा समाप्त नहीं हुई है या धारा 106 के तहत उचित नोटिस द्वारा निर्धारित की गई है।

38. एक वैधानिक किरायेदारी जिसे मेगरी द्वारा केवल अपरिवर्तनीयता की स्थिति के रूप में कहा गया है, कानून द्वारा प्रदान किए गए किसी भी तरीके से संविदात्मक किरायेदारी समाप्त होने के बाद शुरू होती है। हमें यह निर्धारित करने के लिए नहीं समझा जा सकता है कि अनुबंधित किरायेदारी पहले ही समाप्त होने के बाद भी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक नोटिस द्वारा वैधानिक किरायेदारी को समाप्त करना आवश्यक है। "वैधानिक किरायेदारी" केवल एक गलत नाम है जिसे आमतौर पर किराया अधिनियमों में निहित "किरायेदार" शब्द की वैधानिक परिभाषा के कारण अपनाया जाता है। पंजाब अधिनियम में परिभाषा निम्नलिखित शब्दों में है :-

"किरायेदार" का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके खाते पर किसी भवन या किराए की भूमि के लिए किराया देय है और इसमें किरायेदार शामिल है जो किरायेदारी की समाप्ति के बाद अपने पक्ष में कब्जा बनाए रखता है, लेकिन इसमें वह व्यक्ति शामिल नहीं है जिसे उसके किरायेदार द्वारा किसी भवन या किराए की भूमि के कब्जे में रखा गया है, जब तक कि मकान मालिक की लिखित सहमति के साथ, या एक व्यक्ति जिसे सार्वजनिक बाजार, ठेला-स्टैंड या बूचड़खाने में किराए या शुल्क का संग्रह या दुकानों के लिए किराए का संग्रह नगरपालिका शहर या अधिसूचित क्षेत्र समिति द्वारा तैयार या पट्टे पर दिया गया है।

39. चूंकि कानून एक ऐसे व्यक्ति को कहता है जिसकी किरायेदारी पहले से ही संबंधित अधिनियम के प्रयोजनों के लिए किरायेदार निर्धारित की गई है, इसलिए उसे वैधानिक किरायेदार का खिताब दिया जाता है। वास्तव में, जैसा कि सुप्रीम कोर्ट द्वारा पहले ही मान्यता प्राप्त है, यह केवल एक अधिकार या गैर-परिवर्तनीयता की स्थिति है और बेदखली के खिलाफ एक प्रतिबंधित वैधानिक संरक्षण से अधिक कुछ भी नहीं है, जिसके लिए एक किरायेदार अन्यथा सामान्य कानून के तहत उत्तरदायी हो गया है।

40. मकान मालिक के वकील ने पहले सवाल में शामिल विवाद के गुण-दोष पर तर्क देने की कोशिश की कि पंजाब अधिनियम की धारा 13 ने धारा 105 को निरस्त कर दिया है।

संपत्ति अंतरण अधिनियम। इस तर्क में कोई बल नहीं है। यह कुटनर वी फिलिप्स²² में आयोजित किया गया था। :

—

"अब निहितार्थ द्वारा निरसन केवल तभी प्रभावित होता है जब बाद के अधिनियमन के प्रावधान पहले के प्रावधानों के साथ इतने असंगत या प्रतिकूल होते हैं, कि दोनों एक साथ खड़े नहीं हो सकते हैं, इस स्थिति में कहावत लागू होती है, 'लेगेस पश्चवर्ती विरोधाभासी' लागू होता है। जब तक दो अधिनियम एक-दूसरे के लिए इतने स्पष्ट रूप से प्रतिकूल नहीं होते हैं, तब तक यह प्रभाव एक ही समय में दोनों को नहीं दिया जा सकता है, निरसन निहित नहीं होगा, और विशेष अधिनियमों को सामान्य अधिनियमों द्वारा निरस्त नहीं किया जाता है जब तक कि पिछले कानून

²² LR 2 QBD 267

का अधिक स्पष्ट संदर्भ न हो, या जब तक कि दोनों अधिनियमों में एक साथ खड़े होने में आवश्यक असंगति न हो।

41. करसनदास रामजी बनाम करसनजी कलवनजी अन्य (सुप्रा), शाह, सीजे, (सौराष्ट्र उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के रूप में) के मामले में इस विषय पर पूरे कानून का विश्लेषण करने के बाद कहा कि इस प्रकृति के अधिनियमों के निर्माण को नियंत्रित करने वाले सामान्य सिद्धांत यह हैं कि जब तक दो अधिनियम एक-दूसरे के लिए इतने स्पष्ट रूप से प्रतिकूल नहीं होते हैं कि प्रभाव एक ही समय में दोनों को नहीं दिया जा सकता है, एक निरसन निहित नहीं किया जाएगा। उस मामले में जिस तर्क से निपटा जा रहा था, वह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के बारे में भी था, जिसे बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 (बी) द्वारा निरस्त कर दिया गया था। नई दिल्ली नगरपालिका समिति²³, अदालत के साथ प्रचलित विवादों में से एक यह था कि पार्टियों के बीच मकान मालिक और किरायेदार का कोई संबंध स्थापित नहीं किया गया था क्योंकि डॉ रिखी के साथ नगरपालिका समिति द्वारा दर्ज किरायेदारी का लिखित अनुबंध पंजाब नगरपालिका अधिनियम की धारा 47 द्वारा आवश्यक औपचारिकताओं के अनुरूप नहीं था। और यह कि नगरपालिका की दुकान के कब्जेदारों से किराए की स्वीकृति ने मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध नहीं बनाया। मकान मालिक की ओर से यह तर्क दिया गया था कि पंजाब नगरपालिका अधिनियम की धारा 47 के प्रावधानों को दिल्ली और अजमेर किराया नियंत्रण अधिनियम (1952 का 38) द्वारा निरस्त कर दिया गया था, क्योंकि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम में मकान मालिक, परिसर और किरायेदार की वैधानिक परिभाषाएं पंजाब नगरपालिका अधिनियम की धारा 47 की आवश्यकताओं के साथ असंगत थीं। यह उस संदर्भ में था कि उच्चतम न्यायालय ने असंगति द्वारा निरसन के प्रश्न पर विचार करते हुए उस संबंध में निम्नानुसार निर्णय दिया था:-

पीठ ने कहा, "हमारी राय में इस विवाद में कोई दम नहीं है। हमने पहले ही उल्लेख किया है कि ये परिभाषाएं मकान मालिक और किरायेदार के संबंधों को दर्शाती हैं जो केवल अनुबंध के अनुसरण में अचल संपत्ति में ब्याज के हस्तांतरण से अस्तित्व में आ सकती हैं। ये परिभाषाएं मकान मालिक और किरायेदार के संबंध बनाने के तरीके के रूप में पूरी तरह से चुप हैं। इसलिए, प्रश्न यह है कि क्या मकान मालिक और किरायेदार के बीच संबंध बनाने के तरीके के बारे में पूरी चुप्पी को नगरपालिका अधिनियम की धारा 47 की शर्तों के साथ असंगत प्रावधान करने के रूप में माना जा सकता है। हमारी राय में, ऐसे प्रावधानों की अनुपस्थिति से कोई असंगति पैदा नहीं होती है जो अधिनियम की धारा 38 के आवेदन को आकर्षित करेगी। यह उल्लेखनीय है कि अधिनियम की धारा 38 के प्रावधानों पर न तो उच्च न्यायालय में और न ही पहली बार के न्यायालय में भरोसा किया गया था।

42. प्रतिकूलता द्वारा निरसन के प्रश्न से संबंधित विधियों के निर्माण के उपर्युक्त सिद्धांतों को लागू करते हुए हमारा स्पष्ट रूप से यह विचार है कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3) में निहित कुछ

²³ AIR 1962 SC 554

भी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की आवश्यकताओं को निरस्त करने के लिए नहीं कहा जा सकता है, क्योंकि यह प्रावधान पंजाब अधिनियम की धारा 13 के साथ कंधे से कंधा मिलाकर खड़ा हो सकता है।

43. प्रतिवादी के वकील गोकल चंद मित्तल ने सुप्रीम कोर्ट द्वारा तय किए गए बॉम्बे मामलों को इस आधार पर अलग करने की कोशिश की कि बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 की उप-धारा (2) में विशेष रूप से संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की सेवा की आवश्यकता का उल्लेख है। कम से कम, विद्वान वकील की प्रस्तुति पूरी तरह से भ्रामक है। बॉम्बे रेंट एक्ट की धारा 12 की उप-धारा (2) में किराए का भुगतान न करने के कारण निष्कासन का दावा करने के लिए एक शर्त के रूप में एक विशेष प्रकार की मांग की सूचना की सेवा की आवश्यकता होती है। कानून के इस प्रावधान में संदर्भित नोटिस संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत आवश्यक नोटिस नहीं है। वास्तव में, धारा 12 की उपधारा (2) बेदखली के नोटिस या मासिक किरायेदारी को समाप्त करने वाले नोटिस की बात नहीं करती है। इसके लिए किरायेदार को मकान मालिक द्वारा दिए जा रहे मानक किराए की मांग के लिए केवल एक महीने के नोटिस की आवश्यकता होती है, इससे पहले कि वह इस तरह के किराए का भुगतान न करने के आधार पर किरायेदार से मृत परिसर के कब्जे का दावा कर सके। धारा 12 (2) में यह कहने के बजाय कि उस प्रावधान के तहत आवश्यक नोटिस 'इसे देने वाले व्यक्ति द्वारा या उसकी ओर से लिखित रूप में हस्ताक्षरित होना चाहिए और या तो उस पार्टी को डाक द्वारा भेजा जाना चाहिए जो इसके द्वारा बाध्य होने का इरादा रखता है या ऐसे पक्ष या उसके परिवार के सदस्यों या नौकरों में से किसी एक को उसके निवास पर व्यक्तिगत रूप से दिया या वितरित किया जाना चाहिए। निविदा या डिलीवरी व्यावहारिक नहीं है, संपत्ति के एक विशिष्ट हिस्से से जुड़ी हुई है, "बॉम्बे विधायिका ने केवल यह कहा कि विचाराधीन नोटिस किरायेदार को "संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 में प्रदान किए गए तरीके से" दिया जाना चाहिए। यह किसी भी तरह से धारा 12 की उपधारा (2) के तहत आवश्यक नोटिस को किरायेदारी निर्धारित करने के लिए किसी भी प्रकार के नोटिस के बराबर नहीं करता है।

44. पक्षकारों के विद्वान वकील की दलीलों के समापन पर, श्री रूप चंद चौधरी, अधिवक्ता ने हमसे मौखिक अनुरोध किया कि उन्हें विभिन्न मकान मालिकों की ओर से एक हस्तक्षेपकर्ता के रूप में श्री गोकल चंद मित्तल की प्रस्तुतियों को जोड़ने की अनुमति दी जाए, जिन्होंने कुछ अन्य मामलों में प्रतिनिधित्व किया है। हस्तक्षेप की अनुमति देने वाला कोई औपचारिक आदेश पारित किए बिना, हमने श्री रूप चंद को मुख्य बिंदु पर हमारे सामने कोई प्रासंगिक निर्णय रखने की अनुमति दी, जिसे संबंधित पक्षों के विद्वान वकील द्वारा हमारे ध्यान में नहीं लाया गया होगा। चौधरी रूप चंद ने सबसे पहले "बुडफॉल ऑन मकान मालिक और किरायेदार" के छब्बीसवें संस्करण के पृष्ठ 983 पर प्रासंगिक गद्यांश का उल्लेख किया, और प्रस्तुत किया कि यह अंग्रेजी प्रथा के अनुसार स्थापित कानून है कि वैधानिक किरायेदारी की समाप्ति की कोई सूचना आवश्यक नहीं है। इसके बाद उन्होंने डॉ. के. ए. धैर्यवान और अन्य बनाम जे. आर. ठाकुर और अन्य²⁴ मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले पर भरोसा किया, जिसमें यह माना

²⁴ AIR 1958 SC 789

गया था कि यह अवधि; पट्टे की अवधि समाप्त हो जाने और किरायेदार को छोड़ने के लिए नोटिस दिए जाने के बाद, वह समाप्त हो चुके परिसर को खाली करने के लिए बाध्य था, जब तक कि उसे संबंधित किराया प्रतिबंध अधिनियम द्वारा संरक्षित नहीं किया गया था, जो उस मामले में बॉम्बे अधिनियम था। इस बिंदु पर और विस्तार करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि मैं पहले ही कह चुका हूँ कि गंगा दत्त मुरारका (सुप्रा) के मामले में सुप्रीम कोर्ट की आधिकारिक घोषणा के मद्देनजर, यह केवल एक संविदात्मक किरायेदारी है जिसे किरायेदारी के अनुबंध में निर्धारित नोटिस द्वारा या मामलों में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 द्वारा आवश्यक नोटिस द्वारा ऐसी शर्त के अभाव में समाप्त करने की आवश्यकता है। जिस पर वह प्रावधान लागू होता है, लेकिन यदि एक बार संविदात्मक किरायेदारी समाप्त हो जाती है या कानून के अनुसार निर्धारित की जाती है और किरायेदारी किरायेदार के रूप में अपनी क्षमता में व्यवसाय में जारी रहती है, जैसा कि किराया नियंत्रण अधिनियम में परिभाषित किया गया है, और बेदखली के खिलाफ संरक्षित है, तो वह केवल गैर-रिभूवेबिलिटी की स्थिति का आनंद ले रहा है, जिसे आमतौर पर वैधानिक किरायेदारी के रूप में जाना जाता है, जिसे फिर से छोड़ने के लिए नोटिस द्वारा निर्धारित करने की आवश्यकता नहीं है और यह कि इस तरह का अधिकार या स्थिति किरायेदार पर स्वचालित रूप से समाप्त हो जाती है, जो संबंधित किराया नियंत्रण अधिनियम में उल्लिखित संरक्षण के खिलाफ किसी भी अयोग्यता को सहन करता है।

45. चौधरी रूप चंद ने तब मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के मामले में हमारे समक्ष मैसर्स मैसर्स केस में दिए गए निर्णय को प्रस्तुत किया। रावल एंड कंपनी वी. के. जी. रामचंद्रन और अन्य²⁵ इस विषय पर एक बहुत ही विस्तृत और संपूर्ण निर्णय में, मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ ने पिछले कई मामलों पर विचार करने के बाद, माना है कि मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम (1960 का 18) की धारा 10 प्रासंगिक निर्णय के लिए प्रदान की गई विशेष मशीनरी के साथ कुछ आधारों पर किरायेदारों को बेदखल करने के लिए एक पूर्ण संहिता है और उस प्रावधान में निहित विशेष विशेषताएं इसे अलग करती हैं। संपत्ति अंतरण अधिनियम के तहत और यह स्पष्ट किया जाए कि उक्त मद्रास अधिनियम का उद्देश्य पहले से मौजूद कानून अर्थात् संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम से हटकर है, जहां तक यह भवनों के पट्टे से संबंधित है, और यह आवश्यक नहीं है कि किरायेदारी को पहले संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस द्वारा निर्धारित किया जाना चाहिए, इससे पहले कि मकान मालिक अपना लाभ उठा सके। अनुभाग में उल्लिखित आधार। इस दृष्टिकोण को रखने के लिए, विद्वान न्यायाधीशों ने अन्य बातों के साथ-साथ आर कृष्णमूर्ति बनाम एस पार्थसारथी और अन्य (21) मामले में मद्रास उच्च न्यायालय की एक खंडपीठ के पूर्व के निर्णय का पालन किया है। (उक्त मामले का संदर्भ पूर्ण पीठ के फैसले की एआईआर रिपोर्ट के पैराग्राफ 2'5 में किया गया है)। पूर्ण पीठ के फैसले के उसी पैराग्राफ में, जिसमें आर कृष्णमूर्ति के मामले का उल्लेख किया गया है, दिल्ली और अजमेर मेरवाड़ा किराया नियंत्रण अधिनियम के संबंध में हेम चंद बनाम श्रीमती शाम देवी (सुप्रा) मामले में पंजाब उच्च न्यायालय की खंडपीठ के फैसले पर पूर्ण पीठ द्वारा भरोसा किया गया है, जिसके बारे में मैंने इस निर्णय के पहले भाग में पहले ही टिप्पणी की है। यह ध्यान देने योग्य है कि

²⁵ AIR 1967 AMD 57

आर. कृष्णमूर्ति के मामले में मद्रास उच्च न्यायालय की खंडपीठ के फैसले को कलकत्ता थिका टेनेसी एक्ट के तहत उत्पन्न मनुजेंद्र दत्ता के मामले (सुप्रा) में सुप्रीम कोर्ट द्वारा स्पष्ट रूप से और विशेष रूप से अस्वीकार कर दिया गया है। पृष्ठ 1423 पर, कॉलम 1)। इसके अलावा, गंगा दत्त मुरारका के मामले (16) और वोरा अब्बासभाई अलीमोहम्मद (18) के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ का गठन करने वाले विद्वान न्यायाधीशों के समक्ष नहीं रखे गए प्रतीत होते हैं। यह महत्वपूर्ण है कि आर. कृष्णमूर्ति के मामले में निहित मद्रास दृष्टिकोण को खारिज करते हुए, सुप्रीम कोर्ट के लॉर्डशिप ने मनुजेंद्र दत्त के मामले में अपने फैसले में विशेष रूप से कहा कि वोरा अब्बासभाई अली मोहम्मद के मामले में सुप्रीम कोर्ट के फैसले के सामने उक्त मद्रास दृष्टिकोण अब सही कानून नहीं था। इसके अलावा, मद्रास उच्च न्यायालय का पूर्ण पीठ का निर्णय उस प्रश्न का उत्तर देने में बहुत सहायता नहीं करता है जो हमें भेजा गया है। यह मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम (1946 का 15) की धारा 7 थी जिसकी तुलना पूर्वी पंजाब अधिनियम की धारा 13 के साथ काफी हद तक की जा सकती थी। 1946 के मद्रास अधिनियम की धारा 7 का अर्थ लगाते हुए, उस न्यायालय की खंडपीठ ने आर. कृष्णमूर्ति के मामले में कहा कि धारा 111 (एच) और इसके साथ संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के प्रावधानों को निरस्त कर दिया गया था। आर. कृष्णमूर्ति के मामले में मद्रास उच्च न्यायालय के फैसले को खारिज कर दिया गया है; यह शायद ही कहा जा सकता है कि इसी दृष्टिकोण को अपनाने वाले पंजाब डिवीजन बेंच के पहले के फैसले ने सही कानून निर्धारित किया है। 1960 का मद्रास अधिनियम 18 एक अधिक विस्तृत अधिनियमन है। उस अधिनियम की धारा 10, जो किरायेदारों की बेदखली से संबंधित एक विस्तृत अध्याय है, में बड़ी संख्या में प्रावधान हैं और दी गई घटनाओं में किरायेदार को बेदखल करने के लिए कुछ हद तक जटिल मशीनरी निर्धारित की गई है। यह प्रावधान कानून के एक सक्षम टुकड़े की प्रकृति में प्रतीत होता है जो एक मकान मालिक को अधिकार देता है जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उस संबंध में निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करने का अधिकार देता है, और नियंत्रक को निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार ऐसे आवेदन से निपटने के लिए अधिकृत करता है। धारा 10 की उप-धारा (3) के खंड (डी) में कहा गया है कि जहां किरायेदारी मकान मालिक और किरायेदार के बीच सहमत एक निर्दिष्ट अवधि के लिए है, मकान मालिक ऐसी अवधि की समाप्ति से पहले किरायेदार को बेदखल करने के लिए उस उप-धारा के तहत आवेदन करने का हकदार नहीं होगा। यह स्पष्ट है कि किरायेदारी की निश्चित अवधि की समाप्ति के बाद, आमतौर पर नोटिस देने का कोई सवाल ही नहीं उठता क्योंकि किरायेदार तब केवल एक वैधानिक किरायेदार के रूप में व्यवसाय में होगा और धारा 10 की उप-धारा (3) में उल्लिखित तीन आधारों में से किसी पर भी बेदखली के लिए उत्तरदायी होगा। इसके अलावा, धारा 10 की उपधारा (3) के खंड (ई) के तहत किरायेदार के खिलाफ बेदखली का आदेश पारित होने के बाद भी उसे खाली करने के लिए समय देने वाला न्यायसंगत वैकल्पिक प्रावधान उक्त प्रावधान में निहित है, जिसमें नियंत्रक को एक तारीख निर्दिष्ट करने की आवश्यकता होती है जिसके द्वारा किरायेदार को उस मामले में मकान मालिक को कब्जा देना होता है जहां नियंत्रक किरायेदार को मकान मालिक को कब्जा देने का निर्देश देता है। खंड (ई) के दूसरे परंतुक में कहा गया है कि नियंत्रक किरायेदार को मकान मालिक को भवन के कब्जे में रखने के लिए उचित समय दे सकता है और ऐसा समय बढ़ा सकता है ताकि कुल मिलाकर तीन महीने से अधिक न हो। 1960

के मद्रास अधिनियम की योजना और प्रावधान पूर्वी पंजाब अधिनियम से काफी अलग प्रतीत होते हैं। अन्यथा भी, हमें ऐसा प्रतीत होता है, और हम मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ का गठन करने वाले विद्वान न्यायाधीशों के प्रति अत्यंत सम्मान के साथ यह कहते हैं कि मैसर्स मैसर्स के मामले में उस न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून क्या है। रावल एंड कंपनी (सुप्रा) वोरा अब्बासभाई अली मोहम्मद के मामले में और मनुजेंद्र दत्त के मामले में सुप्रीम कोर्ट के आधिकारिक फैसलों के साथ आसानी से मेल नहीं खाती है। जो भी हो, पूर्वी पंजाब अधिनियम के बारे में सही स्थिति थोड़ी सी भी संदेह को स्वीकार नहीं करती है। "अचल संपत्ति के पट्टों" से संबंधित प्रावधान और सिद्धांत संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अध्याय V में निर्धारित किए गए हैं। धारा 105, जिसके साथ यह अध्याय शुरू होता है, ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार के हस्तांतरण के रूप में "अचल संपत्ति के पट्टे" को परिभाषित करता है। धारा 106 में अन्य बातों के साथ-साथ कहा गया है कि अनुबंध या स्थानीय कानून या इसके विपरीत उपयोग के अभाव में, कृषि या विनिर्माण के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए अचल संपत्ति का पट्टा महीने-दर-महीने पट्टा माना जाएगा। शेष धारा, जिसे इस निर्णय के पहले भाग में पहले ही उद्धृत किया जा चुका है, में मशीनरी को पंद्रह दिनों के नोटिस द्वारा इस तरह के पट्टे का निर्धारण करने का प्रावधान है। धारा 107 में पट्टे बनाने के तरीके से संबंधित तकनीकी नियम शामिल हैं। धारा 108 पट्टेदार और पट्टेदार के बीच निहित वाचा निर्धारित करती है। इस खंड के भाग 'क' में पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों की गणना की गई है। भाग 'बी' पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों से संबंधित है। भाग ख के खंड (q) में कहा गया है :-

"पट्टे के निर्धारण पर, पट्टेदार को संपत्ति के कब्जे में रखने के लिए बाध्य किया जाता है।

46. धारा 109 और 110 हमारे वर्तमान उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक नहीं हैं। धारा 111 पट्टों के निर्धारण के तरीकों को निर्धारित करती है। खंड (एच) (पहले ही उल्लिखित) में नोटिस की उचित सेवा द्वारा पट्टे के निर्धारण का प्रावधान है। धारा 106 के तहत एक नोटिस इस खंड द्वारा कवर किया गया है। धारा 112, 114 और 115 में क्रमशः छूट या जब्ती, कतिपय नखलिस्तानों में जब्ती के विरुद्ध राहत और अल्प-पट्टों पर जब्ती के प्रभाव आदि का प्रावधान है। धारा 116 पट्टे के निर्धारण के बाद रखने के प्रभाव से संबंधित है यदि पट्टेदार इस तरह के निर्धारण के बाद किराया स्वीकार करता है। अध्याय V धारा 117 के साथ समाप्त होता है जो हमारे उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक नहीं है।

47. धारा 106 का वह भाग जिसके साथ हम संबंधित हैं, सभी तीन प्रकारों के मासिक कार्यकाल से संबंधित है, अर्थात्:-

- (i) जहां एक पट्टा स्पष्ट रूप से बताता है कि यह महीने-दर-महीने है;
- (ii) जहां पट्टा बिंदु पर चुप है, और कानून, इसलिए, इसे महीने-दर-महीने पट्टा मानता है; और
- (iii) जहां एक निश्चित अवधि के लिए पट्टे की समाप्ति के बाद या अन्यथा, एक किरायेदार उस प्रावधान में वर्णित परिस्थितियों में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 116 के तहत मासिक किरायेदार बन जाता है।

48. सामान्य कानून के तहत, उपर्युक्त श्रेणियों में से किसी में आने वाले अपने मासिक संविदात्मक पट्टे के लंबित रहने और जारी रहने के दौरान किरायेदार को बेदखल करने की कार्रवाई विफल हो जाती है, यदि पट्टे को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत छोड़ने के लिए उचित नोटिस द्वारा निर्धारित नहीं किया गया है, उन मामलों में जिन पर वह प्रावधान या इसके सिद्धांत लागू होते हैं। इस तरह के निर्धारण तक, एक मकान मालिक अपने किरायेदार की बेदखली का दावा नहीं कर सकता है क्योंकि धारा 108 (ए) (सी) में अन्य बातों के साथ-साथ यह प्रावधान है कि "पट्टेदार को पट्टेदार के साथ अनुबंध करने के लिए माना जाएगा कि, यदि पट्टेदार पट्टे द्वारा आरक्षित किराए का भुगतान करता है और पट्टेदार पर बाध्यकारी अनुबंध करता है, तो वह बिना किसी रुकावट के पट्टे द्वारा सीमित समय के दौरान संपत्ति को धारण कर सकता है। जब तक भूमि के सामान्य कानून के तहत कब्जा वसूलने का अधिकार मकान मालिक को प्राप्त नहीं होता है, तब तक किरायेदार को बेदखली के खिलाफ किसी भी वैधानिक संरक्षण की आवश्यकता नहीं होती है। हालांकि, जैसे ही सामान्य कानून मकान मालिक को कब्जा वसूलने का अधिकार देता है, उदाहरण के लिए, जहां संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 द्वारा प्रदान किए गए तरीके से मासिक किरायेदारी निर्धारित की जाती है, धारा 108 के भाग (बी) के खंड (क्यू) के तहत पट्टेदार का दायित्व मकान मालिक को संपत्ति के कब्जे में रखना है। यह उस स्तर पर है कि किराया प्रतिबंध अधिनियम कदम उठाता है और कहता है कि "किरायेदार अपने पक्ष में किरायेदारी की समाप्ति के बाद कब्जे में रहने वाला किरायेदार [जो अधिनियम की धारा 2 (आई) में "किरायेदार" शब्द की परिभाषा के अर्थ के भीतर एक वैधानिक किरायेदार बन जाता है] को उसके कब्जे में भवन या किराए की भूमि से बेदखल नहीं किया जाएगा क्योंकि किरायेदार (i) पारित डिक्री के निष्पादन में। 1949 के अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले या बाद में, (ii) या अन्यथा; अधिनियम की धारा 13 में उल्लिखित परिस्थितियों को छोड़कर। यद्यपि धारा 2 (आई) में "किरायेदार" की परिभाषा ने किरायेदार के लिए उसके किरायेदारी के निर्धारण के बावजूद अधिनियम को लागू किया है, धारा 13 की उप-धारा (1) में फिर से इस बात पर जोर दिया गया है कि ऊपर उल्लिखित सुरक्षा किरायेदार को न केवल उसके अनुबंधित किरायेदारी की समाप्ति से पहले बल्कि बाद में भी उपलब्ध है। इसलिए, निष्कासन के खिलाफ सुरक्षा दो तरीकों से संचालित होती है। जहां तक किरायेदारी की समाप्ति से पहले की अवधि का संबंध है, संरक्षण उन आधारों को प्रतिबंधित करने के मामले में संचालित होता है जिन पर पट्टे में इसके विपरीत समझौते के बावजूद बेदखली की मांग की जा सकती है। उक्त संरक्षण केवल बेदखली के आधार को प्रतिबंधित करने में परिणत होता है, लेकिन यह स्पष्ट रूप से या निहितार्थ द्वारा किरायेदार के सामान्य बचाव को दूर नहीं करता है, जिसमें उसकी किरायेदारी भी शामिल है, जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के सिद्धांतों में या उसके अनुसार आवश्यक नोटिस द्वारा निर्धारित नहीं की गई है। अब तक, हालांकि, जैसा कि वैधानिक किरायेदारों को धारा 13 द्वारा संरक्षण दिया गया है, अर्थात्, ऐसे व्यक्ति जिनकी किरायेदारी सामान्य कानून के तहत कानून के अनुसार निर्धारित की गई थी और जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (बी) (क्यू) के तहत कब्जा सौंपने के लिए उत्तरदायी हो गए थे, एकमात्र संरक्षण जो प्रासंगिक समय पर लागू किसी अन्य वैधानिक प्रावधान के अधीन उपलब्ध है, अधिनियम की धारा 13 में विशेष रूप से उल्लिखित सीमा तक। इससे पता चलता है कि किसी भी स्थिति में, यानी, चाहे संविदात्मक किरायेदारी के दौरान या वैधानिक किरायेदारी के दौरान, जिन आधारों पर किरायेदार को

बेदखल करने की मांग की जा सकती है, वे केवल अधिनियम की धारा 13 में निहित हैं। उस सीमा तक और उस उद्देश्य के लिए धारा 13 अपने आप में एक पूर्ण कोड है। इसका मतलब यह है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम या किराया विलेख में उल्लिखित किसी भी आधार पर बेदखली की मांग नहीं की जा सकती है जो धारा 13 में निहित नहीं है। धारा 13 में निहित कुछ भी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के साथ असंगत नहीं है। अधिनियम में कोई भी प्रावधान स्पष्ट रूप से या निहित रूप से यह आवश्यक नहीं है कि धारा 13 के तहत कार्रवाई करने से पहले वैधानिक किरायेदारी का निर्धारण करने वाला नोटिस दिया जाना चाहिए। जहां कहीं किसी सांविधिक किरायेदार, जिसकी संविदात्मक किरायेदारी पहले ही समाप्त हो चुकी है, को बेदखल करने के लिए शर्त के रूप में मांग की किसी और सूचना या अन्य नोटिस की आवश्यकता होती है, तो यह विशेष रूप से किराया प्रतिबंध अधिनियम में ही प्रदान किया जाना चाहिए। जहां तक हमारे पास भेजे गए पहले प्रश्न का संबंध है, यह कानूनी स्थिति प्रतीत होती है, और ऐसा प्रतीत होता है कि हम प्राधिकारियों की प्रवृत्ति और उच्चतम न्यायालय के उनके लॉर्डशिप की आधिकारिक घोषणाओं से पूरी तरह से समर्थित हैं, जिसका संदर्भ पहले ही दिया जा चुका है।

49. अब मैं हमें भेजे गए दूसरे और तीसरे प्रश्न की ओर मुड़ता हूं, अर्थात्, क्या संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस जारी न किए जाने से संबंधित आपत्ति, जहां इस तरह के नोटिस को अन्यथा तामील करने की आवश्यकता होती है, या ऐसे नोटिस की वैधता के बारे में आपत्ति को किरायेदार द्वारा कानून में माफ किया जा सकता है या नहीं। इन दो सवालों का हमारा जवाब हां में है, जिन परिस्थितियों में एक किरायेदार को नोटिस या आपत्ति को माफ करने के लिए माना जाता है +ओ इसकी वैधता अलग-अलग मामलों में अलग-अलग होगी और छूट के सवाल को प्रत्येक मामले में अपने स्वयं के अजीब तथ्यों पर तय करना होगा। किरायेदार के वकील श्री ए. एन. मित्तल ने किशनलाल सिंगोल और एक अन्य बनाम हरि किशन लोहिया²⁶ मामले में असम उच्च न्यायालय के फैसले का हवाला दिया, जिसमें यह माना गया है कि छोड़ने के नोटिस के बारे में सवाल कानून और तथ्य का मिश्रित सवाल है और किरायेदारों को किरायेदारी के अनुबंध की शर्तों के तहत आवश्यक पंद्रह दिनों के नोटिस को माफ करने के लिए कहा जा सकता है। और नोटिस की पर्याप्तता और वैधता से संतुष्ट होना जब वे निचली अदालतों में मुद्दा उठाने में विफल रहते हैं और विशेष रूप से जब वे केवल नोटिस की सेवा की कमी के तथ्य के बारे में बात उठाते हैं। असम उच्च न्यायालय के उपर्युक्त निर्णय का उल्लेख करके, हमें यह नहीं समझा जा सकता है कि हमने उस न्यायालय के विद्वान मुख्य न्यायाधीश की उक्ति को मंजूरी दे दी है कि नोटिस की वैधता या पर्याप्तता पर आपत्ति केवल नोटिस की सेवा के तथ्य से इनकार करके माफ कर दी गई है। हम इस मुद्दे पर कोई राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं। तथापि, हम असम उच्च न्यायालय के निर्णय से इस हद तक सहमत हैं कि अपेक्षित नोटिस जारी न किए जाने के साथ-साथ नोटिस की अवधि की अपर्याप्तता के कारण इसकी अयोग्यता पर आपत्ति को किरायेदार द्वारा कानून में माफ किया जा सकता है।

²⁶ AIR 1956 ASSAM 113

50. वकील ने राज कुमार बनाम मेजर गुरमीत सिंह²⁷ मामले में पीसी पंडित के फैसले का हवाला दिया। विद्वान न्यायाधीश ने उस मामले में माना है कि जहां किरायेदार ने अपने लिखित बयान में यह दलील नहीं ली कि किरायेदारी को समाप्त करने के नोटिस की कमी के कारण निष्कासन का आदेश अधिकार क्षेत्र के बिना होगा, तो उसे आपत्ति माफ करने वाला माना जाता है, और जब गुण-दोष पर निर्णय उसके खिलाफ जाता है तो उसे आपत्ति उठाने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। इस मामले में, अपेक्षित नोटिस जारी न किए जाने के संबंध में आपत्ति किरायेदार के लिखित बयान में ली गई थी, और इसलिए, ऊपर उल्लिखित विद्वान न्यायाधीश की उक्ति का दूसरा भाग सीधे प्रासंगिक नहीं हो सकता है। लेकिन हमें विद्वान न्यायाधीश के फैसले के अनुपात को इस बिंदु पर मंजूरी देने में कोई हिचकिचाहट नहीं है कि एक किरायेदार संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत या सिद्धांतों पर आवश्यक नोटिस की सेवा न करने पर आपत्ति को माफ कर सकता है। जे, उपरोक्त दो मामलों में बिल्कुल सही नहीं है, और यह कि अपेक्षित नोटिस दिए बिना निष्कासन का विरोध करने के लिए एक मासिक किरायेदार के अधिकार को माफ नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह एक वैधानिक अधिकार है। उन्होंने इस प्रस्ताव के लिए चंद्र नाथ मुखर्जी बनाम चुलाई पाशी और एक अन्य²⁸ मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के एक फैसले पर भरोसा किया। एस. के. सेन, जे. ने उस मामले में कहा कि चूंकि धारा 111 (जी) में "इसके विपरीत अनुबंध की अनुपस्थिति में" जैसा कोई खंड शामिल नहीं है, इसलिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 111 (जी) में निर्दिष्ट नोटिस की वैधानिक आवश्यकता को अनुबंध द्वारा माफ नहीं किया जा सकता है और इसे लागू किया जाना चाहिए। जहां तक हमारे सामने मौजूद बिंदु का सवाल है, चंद्र नाथ मुखर्जी के मामले (सुप्रा) में कलकत्ता उच्च न्यायालय के फैसले का अनुपात किरायेदार के खिलाफ जाता है। इस संबंध में प्रासंगिक मूल सिद्धांत यह है कि यदि कोई सांविधिक प्रावधान स्वयं यह प्रावधान करता है कि इससे लाभान्वित होने वाला व्यक्ति इससे अनुबंध कर सकता है, तो उस प्रावधान द्वारा प्रदत्त संरक्षण को संबंधित व्यक्ति द्वारा माफ किया जा सकता है, लेकिन यदि वैधानिक संरक्षण से बाहर अनुबंध करना या तो स्पष्ट रूप से या निहित रूप से निषिद्ध है, ऐसे प्रावधान की सुरक्षा को माफ नहीं किया जा सकता है। ऐसा प्रतीत होता है कि सेन, जे. का निर्णय स्पष्ट रूप से उपर्युक्त सिद्धांत पर आधारित था। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 में "अनुबंध या स्थानीय कानून की अनुपस्थिति या इसके विपरीत उपयोग में" खंड शामिल है। ऐसा होने पर, उस धारा द्वारा प्रदान की गई सुरक्षा से अनुबंध करना प्रावधान द्वारा ही स्पष्ट रूप से अनुमति दी जाती है। इसलिए, हमारी राय में, यह सफलतापूर्वक तर्क नहीं दिया जा सकता है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 द्वारा दिए गए संरक्षण को माफ नहीं किया जा सकता है।

51. दूसरी ओर मकान मालिक के विद्वान वकील श्री गोकल चंद मित्तल ने वेल्लायन चेटियार और अन्य के निर्णयों की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया। मद्रास प्रांत की सरकार और एक अन्य²⁹, चारू चंद्र बनाम सिग्नेन्दु प्रसाद

²⁷ 1968 PLR 672

²⁸ AIR 1960 CAL 40

²⁹ AIR 1947 PC 197

और अन्य³⁰, बिहार प्रांत बनाम कामख्या नारायण सिंह³¹, और जिला बोर्ड, बनारस बनाम चुरहू राय और अन्य³², इन सभी मामलों में यह माना गया है कि यह प्रतिवादी के लिए खुला है जिसके लाभ के लिए नागरिक प्रक्रिया संहिता की धारा 80 द्वारा नोटिस निर्धारित किया गया है। जिला बोर्ड, बनारस के मामले में, यह आगे माना गया था कि जहां ट्रायल कोर्ट में दोष या नोटिस की कमी की दलील नहीं दी गई थी और न ही इसे पहली अपील और दूसरी अपील के ज्ञापन में उठाया गया था, उच्च न्यायालय ने मामले की परिस्थितियों में यह कहते हुए उचित ठहराया था कि नोटिस के आधार पर अधिकार माफ कर दिया गया था। याचिकाकर्ता के विद्वान वकील संभवतः सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 80 के तहत नोटिस की गैर-सेवा या वैधता के रूप में आपत्ति को माफ करने की वैधता से संबंधित कानून के प्रस्ताव का विरोध नहीं कर सके, लेकिन प्रस्तुत किया कि जबकि संहिता के उस प्रावधान के तहत नोटिस भारत संघ बनाम फर्म बलवंत सिंह जसवंत सिंह³³ में दिए गए मुकदमे की कार्रवाई के कारण का हिस्सा नहीं है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत एक नोटिस कार्रवाई के कारण का एक हिस्सा है और इसलिए, बाद में माफ नहीं किया जा सकता है, हालांकि पूर्व हो सकता है। जहां तक ऊपर उल्लिखित प्रावधानों का संबंध है, याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा इंगित अंतर बिना किसी व्यावहारिक अंतर के प्रतीत होता है। नागरिक प्रक्रिया संहिता की धारा 80 वास्तव में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 की तुलना में बहुत मजबूत और अधिक अनिवार्य शब्दों में निहित है। यदि सिविल प्रक्रिया संहिता की धारा 80 के तहत नोटिस किसी मुकदमे की कार्रवाई के कारण का हिस्सा नहीं बनता है, तो यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस, जिसे कुछ आकस्मिकताओं में बिल्कुल भी तामील करने की आवश्यकता नहीं है, अनिवार्य रूप से निष्कासन के लिए कार्रवाई की कार्रवाई का एक हिस्सा है। ऋण माफी को नियंत्रित करने वाले बुनियादी सिद्धांतों को उच्चतम न्यायालय के लॉर्डशिप द्वारा बशशर नाथ बनाम भारत मामले में आधिकारिक रूप से निर्धारित किया गया है। आयकर आयुक्त, दिल्ली और राजस्थान और एक अन्य³⁴, उस मामले में सुप्रीम कोर्ट के समक्ष निर्णय के लिए जो सवाल उठा था वह यह था कि क्या आयकर का एक करदाता संविधान के अनुच्छेद 14 के तहत गारंटीकृत अपने मौलिक अधिकार को माफ कर सकता है, और उनके लॉर्डशिप द्वारा दिया गया उत्तर नकारात्मक था। यह निर्णय संविधान के अनुच्छेद 14 के तहत मौलिक अधिकार के बारे में दिया गया था और किसी अन्य मौलिक अधिकारों के बारे में नहीं दिया गया था। यह माना गया था कि छूट का सिद्धांत कानून के प्रावधानों पर लागू नहीं हो सकता है जो संवैधानिक नीति के मामले के रूप में अधिनियमित किए गए हैं। सर्वोच्च न्यायालय द्वारा अंतर किया गया था (i) विधियों द्वारा नागरिकों को प्रदान किए गए अधिकारों के बीच, जिन्हें आमतौर पर वैधानिक अधिकारों के रूप में जाना जाता है; (ii) संविधान द्वारा प्रदत्त अधिकार, अर्थात् संवैधानिक अधिकार; और (iii) मौलिक अधिकार। लॉर्डशिप ने विशेष रूप से इस सवाल पर विचार नहीं किया कि वैधानिक अधिकारों को माफ किया जा सकता है या नहीं, लेकिन यह माना गया कि नागरिकों द्वारा गैर-मौलिक

³⁰ AIR 1948 CAL 150

³¹ AIR 1950 PAT 366

³² AIR 1956 ALL 680

³³ AIR 1957 PUNJ 27

³⁴ AIR 1959 SC 149

संवैधानिक अधिकारों को भी माफ किया जा सकता है और यह केवल तभी होता है जब प्रदान किए गए अधिकारों को उच्चतम पायदान पर रखा जाता है और उन्हें अन्य संवैधानिक अधिकारों से अलग मौलिक अधिकारों का दर्जा दिया जाता है कि वे अनुल्लंघनीय हो जाते हैं। और इसलिए, एक नागरिक द्वारा माफ नहीं किया जा सकता है। कानून की इस स्थिति में बिल्कुल कोई संदेह नहीं है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत किसी नोटिस की गैर-सेवा या अवैधता के बारे में आपत्ति को किरायेदार द्वारा माफ किया जा सकता है क्योंकि वह उस धारा के स्पष्ट प्रावधान द्वारा अपनी आवश्यकताओं से बाहर अनुबंध करने का हकदार है। हम विशेष रूप से ऐसा इसलिए मानते हैं क्योंकि पंजाब में विचाराधीन नोटिस की आवश्यकता सख्त अर्थों में एक वैधानिक आवश्यकता भी नहीं है, बल्कि इसे समानता, न्याय और अच्छे विवेक के सिद्धांत के रूप में लागू किया जाता है।

52. पूर्वगामी कारणों के लिए हम मानते हैं कि बावा सिंह और एक अन्य बनाम कुंदन लाई (1) में इस न्यायालय की पिछली खंडपीठ का निर्णय, पहले से ही संदर्भित सुप्रीम कोर्ट के निर्णयों की श्रृंखला को देखते हुए अब अच्छा कानून नहीं है और यह कि स्वराज पाल बनाम जनक राज (2) में बाद की खंडपीठ के फैसले का अनुपात, सही कानून निर्धारित करता है। इसलिए प्रश्न संख्या 1 का हमारा उत्तर है:-

(i) पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (194 एस का 3) की धारा 13 के तहत मासिक किरायेदार को निकालने के लिए आवेदन तब तक सफल नहीं हो सकता जब तक कि अनुबंधित किरायेदारी को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस द्वारा निर्धारित नहीं किया जाता है;

(ii) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत कोई नोटिस केवल एक वैधानिक किरायेदार को बेदखल करने के लिए आवेदन दायर करने के लिए एक शर्त के रूप में दिए जाने की आवश्यकता नहीं है, जिसकी संविदा किरायेदारी पहले ही उचित नोटिस द्वारा समाप्त कर दी गई है, या जिसकी किरायेदारी पहले ही समय या जल्दी के कारण समाप्त हो गई है या किसी अन्य वैध कारण से हस्तांतरण की धारा 111 के किसी भी खंड के तहत है। संपत्ति अधिनियम, और जिसके पक्ष में कोई नया संविदात्मक किरायेदारी नहीं बनाया गया है, इसके बाद बनाया गया है;

(iii) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत पंद्रह दिनों के नोटिस को अनुबंधित मासिक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए भी देने की आवश्यकता नहीं है, जब किरायेदारी के अनुबंध में इसके विपरीत एक स्पष्ट शर्त है या जब इस तरह के नोटिस की सेवा किसी भी स्थानीय कानून या उपयोग द्वारा अनावश्यक हो जाती है। उसी समय एक संविदात्मक किरायेदारी को समाप्त करने के लिए लंबी अवधि का नोटिस देना होगा जहां अनुबंध में एक विशिष्ट अवधि की आवश्यकता होती है;

(xv) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की सेवा की आवश्यकता हर मामले में पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का 3) के लागू होने के बावजूद एक अच्छा बचाव है, जिसमें ऐसा बचाव राज्य के सामान्य कानून के तहत वैध और उपलब्ध होता यदि किराया प्रतिबंध अधिनियम लागू नहीं किया गया होता क्योंकि पंजाब अधिनियम ने धारा 106 को निरस्त या निरस्त नहीं किया है। और संपत्ति हस्तांतरण

अधिनियम की धारा 111 (एच) या उन समर्थक दृष्टिकोणों के सिद्धांत, जहां तक उन्हें पंजाब में समानता, न्याय और अच्छे विवेक के सिद्धांतों के रूप में लागू किया गया है;

(v) किराया प्रतिबंध अधिनियम या इस फैसले में निहित कुछ भी ऐसे मामले में संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की सेवा की आवश्यकता नहीं माना जा सकता है, जहां किराया प्रतिबंध अधिनियम लागू नहीं होने पर इस तरह के नोटिस की आवश्यकता नहीं होती;

(vi) पंजाब में दिए जाने वाले नोटिस (जहां संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के वैधानिक प्रावधान लागू नहीं होते हैं और केवल इसके न्यायसंगत सिद्धांत लागू किए गए हैं) को छोड़ने के लिए एक नोटिस या किरायेदारी को समाप्त करने का नोटिस होना चाहिए और इस तरह के नोटिस को छोड़ने के लिए उचित समय देना चाहिए। विभिन्न तय मामलों में निर्धारित कानून को ध्यान में रखते हुए, ऐसे नोटिस की न्यूनतम उचित अवधि पंद्रह दिन प्रतीत होती है। हालांकि, पंजाब में, इस तरह के नोटिस को किरायेदारी के एक महीने के अंत के साथ सख्ती से समाप्त करने की आवश्यकता नहीं है।

प्रश्न संख्या 2 और 3 का हमारा उत्तर है: –

(i) संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत नोटिस की कमी की दलील ऐसी नहीं है जिसे किरायेदार द्वारा माफ नहीं किया जा सकता है। एक किरायेदार इस तरह के नोटिस को जारी न करने के बारे में आपत्ति को माफ करने का हकदार है यदि वह चाहता है। हालांकि, छूट एक जानबूझकर और सचेत कार्य है जैसा कि कानून द्वारा बनाए जा सकने वाले एस्टोपेल से अलग है। क्या किसी विशेष मामले में आपत्ति वास्तव में माफ कर दी गई है या नहीं, यह तथ्य का सवाल है जिसे किसी दिए गए मामले में उपलब्ध प्रत्यक्ष और परिस्थितिजन्य साक्ष्य पर इस तरह के किसी भी अन्य प्रश्न की तरह तय किया जाना है;

(ii) किसी नोटिस की वैधता के संबंध में आपत्ति अपेक्षित नोटिस जारी न किए जाने के संबंध में मुख्य आपत्ति का केवल एक हिस्सा है और किरायेदार द्वारा भी माफ किया जा सकता है, यदि वह ऐसा चाहता है, उदाहरण के लिए, एक किरायेदार पर्याप्त नोटिस होने के लिए पंद्रह दिनों की तुलना में कम नोटिस स्वीकार कर सकता है। लेकिन किसी किरायेदार द्वारा नोटिस प्राप्त करने से इनकार करना, नोटिस की सेवा के प्रमाण पर, अपने आप में नोटिस की अवधि के उचित नहीं होने के बारे में आपत्ति की छूट के बराबर नहीं हो सकता है।

54. उपरोक्त उत्तरों के साथ यह पुनरीक्षण याचिका अब कानून के अनुसार सुनवाई और निपटान के लिए विद्वान एकल न्यायाधीश के पास वापस आ जाएगी।

शमशेर बहादुर, न्यायमूर्ति- मैं सहमत हूं।

गोपाल सिंह, न्यायमूर्ति-मैं सहमत हूं।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

रश्मीत कौर

प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

गुरुग्राम, हरियाणा