[2018] 4 उम. नि. प. 463

पोपट और कोटेचा प्रापर्टी (मैसर्स) और अन्य

बनाम

असीम कुमार डे

9 अगस्त, 2018

न्यायमूर्ति रंजन गोगोई, न्यायमूर्ति (श्रीमती) आर. बानुमती और न्यायमूर्ति नवीन सिन्हा

संविधान, 1950 – अनुच्छेद 133 [सपठित पश्चिम बंगाल परिसर अभिधृति अधिनियम, 1997 की धारा 5(8)] – अपील – मकान-मालिक का संपूर्ण परिसर के लिए नगर निगम कर संदाय करने का प्राथमिक दायित्व – कर वृद्धि से किराए में स्वतः वृद्धि होना – कर वृद्धि का आनुपातिक तौर पर अभिधारियों द्वारा किराए के साथ संदाय करने का दायित्व – अभिधारियों द्वारा इसे संदाय करने में व्यतिक्रम करना – मकान-मालिक द्वारा बेदखली की डिक्री के लिए वाद फाइल करना – वाद डिक्री होना – यदि मकान-मालिक द्वारा किसी परिसर/परिसरों को किराए पर दिया जाता है तो उस परिसर/परिसरों पर नगर निगम करों का संदाय करने का यद्यपि प्राथमिक दायित्व मकान-मालिक पर होता है किन्तु यदि इन परिसर/परिसरों को किराए पर दे दिया जाता है तो इनका संदाय करने का दायित्व संबंधित अभिधारी/अभिधारियों पर आ जाता है – यदि इन करों में कोई वृद्धि की जाती है तो इनका संदाय करने का दायित्व भी संबंधित अभिधारी/अभिधारियों पर होता है – यदि इन करों के संदाय करने में व्यतिक्रम किया जाता है तो मकान-मालिक इसके आधार पर बेदखली की डिक्री पाने का हकदार होता है और उसके पक्ष में पारित डिक्री युक्तियुक्त और विधिमान्य होगी ।

वर्तमान मामले में, मकान-मालिक द्वारा विशेष इजाजत द्वारा यह अपील, कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी-अभिधारी की बेदखली के लिए, पश्चिम बंगाल परिसर अभिधृति अधिनियम, 1997 (जिसे इसमें इसके पश्चात् "अधिनियम, 1997" कहा गया है) के अधीन कार्यवाहियों में पारित तारीख 7 दिसम्बर, 2016 के आदेश के विरुद्ध फाइल की गई है, इस आधार पर कि अभिधारी ने कोलकाता नगर निगम अधिनियम, 1980 (जिसे इसमें इसके पश्चात् "अधिनियम, 1980" कहा गया है) के उपबंधों के अधीन अधिभोगी के रूप में नगर निगम कर के अपने हिस्से का संदाय करने में

असफल रहा है । मकान-मालिक द्वारा फाइल आवेदन को विद्वान् विचारण न्यायालय ने खारिज कर दिया था, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा अपील में कायम रखा गया है । अपील में, उच्च न्यायालय ने विद्वान् विचारण न्यायालय के आदेश को कायम रखा, यद्यपि, विभिन्न कारणों पर । उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि यद्यपि, नगर निगम करों को देय किराए के भाग के रूप में अभिनिर्धारित किया गया है, फिर भी, अधिनियम, 1997 की धारा 20 के अधीन मकान-मालिक की ओर से एक ही नोटिस द्वारा किराए में स्वतः वृद्धि नहीं की जा सकती है और ऐसे वृद्धि का किराया नियंत्रक द्वारा आदेश नहीं किया जा सकता है । क्योंकि, पूर्वोक्त अपेक्षाओं की पूर्ति नहीं होती है, इसलिए, उच्च न्यायालय ने मकान-मालिक द्वारा फाइल अपील को खारिज कर दिया । इससे व्यथित होकर मकान-मालिक ने माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष अपील फाइल की । न्यायालय द्वारा अपील मंजूर करते हुए,

अभिनिर्धारित – वर्तमान मामले में, अभिधृति करार के अधीन नगर निगम करों को देय मासिक किराए में सम्मिलित किया गया था और उसमें कोई भी वृद्धि होने से मासिक किराए में भी स्वतः वृद्धि हो जानी थी । तारीख, 10 जुलाई, 2001 से प्रभावी अधिनियम में किए गए संशोधन और धारा 5 की उपधारा (8) के समाविष्ट होने पर, परिसरों के अधिभोगी के रूप में नगर निगम करों को संदाय करने की बाध्यता अभिधारी पर आ गई थी । इसलिए, किराया करार में सुसंगत खंड, अधिनियम में संशोधन द्वारा अभिधारी पर कानूनी बाध्यता होने के कारण अधिक्रांत हो गए थे । प्रत्यर्थी-अभिधारी ने कहीं भी ऐसी किसी विनिर्दिष्ट निबंधनों में इनकार नहीं किया है कि नगर निगम करों के हिस्से की मांग, अननुपातिक या अत्यधिक या अन्यथा विधि में अप्राधिकृत था । न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया कि मकान-मालिक, अभिधारियों के बीच नगर निगम के करों का विभाजन नहीं कर सकता है यदि परिसर, एक से अधिक अभिधारियों के अधिभोग में है और यह नगर निगम ही है जो प्रत्येक अभिधारियों द्वारा देय कर को पृथक् तौर पर निर्धारित करने का प्राधिकार रखता है, जिसका अधिनियम, 1980 के उपबंधों से किसी भी तरह का समर्थन नहीं मिलता है । अधिनियम, 1980 के उपबंधों से यह अत्यधिक स्पष्ट होता है कि स्वामी अर्थात् 'व्यक्ति जो प्राथमिक तौर पर दायी है' से अधिभोगी भिन्न होता है वह पूर्व-निर्धारित नोटिस देने और निर्धारण कार्यवाहियों में भाग लेने का हकदार होता है और अपील इत्यादि के माध्यम से भी अधिभोगी के अधिभोग में परिसरों के एक भाग का निर्धारण या भिन्न अभिधारियों के

अधिभोग में ऐसे परिसरों के भिन्न भाग का निर्धारण का प्रश्न अधिनियम, 1980 के अधीन अनुध्यात नहीं है । निश्चय ही अधिनियम, 1980 की धारा 230 के उपबंधों से यह स्पष्ट होता है कि उस व्यक्ति का कर निर्धारित किया जा सकता है जो व्यक्ति संदाय करने के लिए प्राथमिक तौर पर दायी है अर्थात् स्वामी जिसमें अभिधारी की ओर से उसके द्वारा संदत्त कर के भाग को वसूल करना निहित होता है, यदि अपेक्षित हो तो वह संपत्ति के संपूर्ण क्षेत्र के मूल्य में से आनुपातिक तौर पर अभिधारी द्वारा अधिभोग क्षेत्र के मूल्य की सीमा तक रकम वसूल सकता है । अधिनियम, 1980 के अधीन यदि अभिधारी/अभिधारियों द्वारा देय किराए पर कर संदाय करने में स्वामी की ओर से कोई व्यतिक्रम किया जाता है तो वह कुर्की के लिए दायी होगा । वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थी-अभिधारी की ओर से व्यतिक्रम स्पष्ट और प्रकट है । अधिनियम, 1997 की धारा 5(8) के उपबंधों को ध्यान में रखते हुए, किराया संदाय करने की बाध्यता अभिधारी पर होने के नाते नगर निगम करों का संदाय करने की बाध्यता भी उसी पर होती है, इसलिए, उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक से किराए की बढ़ोत्तरी का औपचारिक आदेश प्राप्त करने की अपेक्षा मकान-मालिक पर अधिरोपित नहीं कर सकता है । (पैरा 8, 10, 12 और 13)

निर्दिष्ट निर्णय

पैरा

[2003] (2003) 10 एस. सी. सी. 533 :
कलकत्ता गुजराती शिक्षा समिति और एक अन्य
बनाम **कलकत्ता नगर निगम और अन्य** । 11

अपीली (सिविल) अधिकारिता : 2018 की सिविल अपील सं. 8149.

संविधान, 1950 के अनुच्छेद 133 के अधीन अपील ।

अपीलार्थियों की ओर से सर्वश्री राणा मुखर्जी, ज्येष्ठ अधिवक्ता, सिद्धार्थ गौतम, शेखर कुमार, (सुश्री) डायसी हन्नाह, (सुश्री) कस्तुरिका कौमुदी, (सुश्री) एकता प्रधाना, (सुश्री) श्रीयोसी चटर्जी अधिवक्तागण

प्रत्यर्थी की ओर से श्री रऊफ रहीम

न्यायालय का निर्णय न्यायमूर्ति रंजन गोगोई ने दिया ।

न्या. गोगोई – इजाजत दी गई ।

2. मकान-मालिक द्वारा विशेष इजाजत द्वारा यह अपील, कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा प्रत्यर्थी-अभिधारी की बेदखली के लिए, पश्चिम बंगाल परिसर अभिधृति अधिनियम, 1997 (जिसे इसमें इसके पश्चात् "अधिनियम, 1997" कहा गया है) के अधीन कार्यवाहियों में पारित तारीख 7 दिसम्बर, 2016 के आदेश के विरुद्ध फाइल की गई है, इस आधार पर कि अभिधारी ने कोलकाता नगर निगम अधिनियम, 1980 (जिसे इसमें इसके पश्चात् "अधिनियम, 1980" कहा गया है) के उपबंधों के अधीन अधिभोगी के रूप में नगर निगम कर के अपने हिस्से का संदाय करने में असफल रहा है । मकान-मालिक द्वारा फाइल आवेदन को विद्वान् विचारण न्यायालय ने खारिज कर दिया था, जिसे उच्च न्यायालय द्वारा अपील में कायम रखा गया है ।

3. मामले के तथ्य अति संक्षिप्त हैं और उद्भूत होने वाला प्रश्न निम्नलिखित उल्लिखित किया जा सकता है :–

> "क्या तारीख 10 जुलाई, 2001 से प्रभावी 2001 का संशोधन अधिनियम संख्या 14 द्वारा पश्चिम बंगाल परिसर अभिधृति अधिनियम में संशोधन (जिसके द्वारा धारा 5 में उपधारा (8) को समाविष्ट किया गया था) के पश्चात्, क्या अभिधारी जो मकान-मालिक द्वारा प्रभाजित नगर निगम कर के अपने हिस्से का संदाय करने में व्यतिक्रम करता है, किराया संदाय करने के व्यतिक्रम करने पर बेदखली के लिए दायी होगा ?"

4. वर्तमान मामले में, पक्षकारों को शासित करने वाला किराया करार वर्ष 1991 में निष्पादित हुआ था । उक्त करार के अधीन पक्षकारों के बीच यह सहमति हुई थी कि किराया में सभी देय नगर निगम करें भी सम्मिलित होंगी और जैसे और जब भी ऐसे करों में वृद्धि होगी, किराए में भी आनुपातिक तौर पर वृद्धि हो जाएगी । तथापि, तारीख 10 जुलाई, 2001 से प्रभावी अधिनियम के संशोधन के साथ और धारा 5 की उपधारा (8) के समाविष्ट होने के पश्चात् नगर निगम कर/करों को संदाय करने की बाध्यता विनिर्दिष्ट तौर पर अधिभोगी की हैसियत में अभिधारी पर आ गई थी । धारा 5 की उपधारा (8) के निबंधन निम्नलिखित हैं :–

> "5. अभिधारी की बाध्यताएं –
>
> * * * * *

(8) प्रत्येक अभिधारी, कोलकाता नगर निगम अधिनियम, 1980 (1980 का पश्चिम बंगाल अधिनियम LIX) अथवा पश्चिम बंगाल नगर निगम अधिनियम, 1993 (1993 का पश्चिम बंगाल अधिनियम, XXII) के उपबंधों के अनुसरण में परिसरों के अधिभोगी के रूप में नगर निगम कर के अपने हिस्से का संदाय करेगा ।

5. वर्तमान मामले में, वाद संपत्ति के संबंध में देय संपत्ति कर पुनर्निर्धारित हुआ था और इसमें वृद्धि भी हुई थी । वाद संपत्ति के अधिभोग में कतिपय अभिधारी थे । मकान-मालिक ने अभिधारियों के बीच कर को प्रभाजित किया था और प्रत्यर्थी-अभिधारी को नगर निगम करों के अपने हिस्से का संदाय करने के लिए तारीख 7 फरवरी, 2003 को एक नोटिस जारी किया था । प्रत्यर्थी-अभिधारी ने उक्त नोटिस का तारीख 29 मार्च, 2003 के उत्तर द्वारा "अभिधारी और मकान-मालिक के बीच सौहार्दपूर्ण संबंध बनाने के लिए सहयोग की भावना" पर मामले को पुनः विचार/पुनर्विलोकन करने की ईप्सा की थी । क्योंकि प्रत्यर्थी-अभिधारी ने नगर निगम कर के अपने हिस्से में बकाया रकम का संदाय नहीं किया था, इसलिए, मकान-मालिक ने प्रत्यर्थी-अभिधारी की ओर से किराया संदाय करने में व्यतिक्रम के आधार पर बेदखली के लिए कार्यवाहियां संस्थित की थीं ।

6. विद्वान् विचारण न्यायालय ने मकान-मालिक के दावे को इस आधार पर खारिज कर दिया था कि संपत्ति कर में वृद्धि के बारे में कोई दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है और क्योंकि प्रत्यर्थी-अभिधारी द्वारा किराया नियंत्रक के पास देय मासिक किराया जमा किया गया था, इसलिए, अभिधारी को व्यतिक्रमी के रूप में नहीं समझा जा सकता है ।

7. अपील में, उच्च न्यायालय ने विद्वान् विचारण न्यायालय के आदेश को कायम रखा, यद्यपि, विभिन्न कारणों पर उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि यद्यपि, नगर निगम करों को देय किराए के भाग के रूप में अभिनिर्धारित किया गया है, फिर भी, अधिनियम, 1997 की धारा 20 के अधीन मकान-मालिक की ओर से एक ही नोटिस द्वारा किराए में स्वतः वृद्धि नहीं की जा सकती है और ऐसे वृद्धि का किराया नियंत्रक द्वारा आदेश नहीं किया जा सकता है । क्योंकि, पूर्वोक्त अपेक्षाओं की पूर्ति नहीं होती है, इसलिए, उच्च न्यायालय ने मकान-मालिक द्वारा फाइल अपील को खारिज कर दिया ।

8. वर्तमान मामले में, अभिधृति करार के अधीन नगर निगम करों को देय मासिक किराए में सम्मिलित किया गया था और उसमें कोई भी वृद्धि होने से मासिक किराए में भी स्वतः वृद्धि हो जानी थी । तारीख 10 जुलाई, 2001 से प्रभावी अधिनियम में किए गए संशोधन और धारा 5 की उपधारा (8) के समाविष्ट होने पर, परिसरों के अधिभोगी के रूप में नगर निगम करों को संदाय करने की बाध्यता अभिधारी पर आ गई थी । इसलिए, किराया करार में सुसंगत खंड, अधिनियम में संशोधन द्वारा अभिधारी पर कानूनी बाध्यता होने के कारण अधिक्रांत हो गए थे ।

9. वर्तमान मामले में, वाद संपत्ति के संबंध में नगर निगम द्वारा नगर निगम करों में वृद्धि करने से प्रत्येक अभिधारी के हिस्से में आनुपातिक तौर पर मकान-मालिक द्वारा वृद्धि कर दी गई थी और इसका संदाय करने के लिए प्रत्यर्थी-अभिधारी को नोटिस तामील की गई थी । जैसा कि पहले ही उल्लिखित किया जा चुका है, अपने उत्तर में प्रत्यर्थी-अभिधारी ने नगर निगम करों के अपने हिस्से का संदाय करने के अपने दायित्व को विवादित नहीं किया है और पुनर्विचार/पुनर्विलोकन करने की ईप्सा की थी । लिखित कथन में, निम्नलिखित निबंधनों में विर्निष्ट इनकार करने के अलावा कोई अन्य इनकार या विवाद उद्‌भूत नहीं किया था :–

> "7. ..... प्रतिवादी ने किराए में वृद्धि के संबंध में की गई गणना को विधिसम्मत और/या अधिप्रमाणित होने से भी इनकार किया है ।"

10. प्रत्यर्थी-अभिधारी ने कहीं भी ऐसी किसी विनिर्दिष्ट निबंधनों में इनकार नहीं किया है कि नगर निगम करों के हिस्से की मांग, अननुपातिक या अत्यधिक या अन्यथा विधि में अप्राधिकृत था । न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया कि मकान-मालिक, अभिधारियों के बीच नगर निगम के करों का विभाजन नहीं कर सकता है यदि परिसर, एक से अधिक अभिधारियों के अधिभोग में है और यह नगर निगम ही है जो प्रत्येक अभिधारियों द्वारा देय कर को पृथक् तौर पर निर्धारित करने का प्राधिकार रखता है, जिसका अधिनियम, 1980 के उपबंधों से किसी भी तरह का समर्थन नहीं मिलता है ।

11. मामले के इस पहलू पर **कलकत्ता गुजराती शिक्षा समिति और एक अन्य** बनाम **कलकत्ता नगर निगम और अन्य**[1] वाले मामले में, इस

---

[1] (2003) 10 एस. सी. सी. 533.

न्यायालय के समक्ष विचार में आया और इस न्यायालय द्वारा अभिव्यक्त मत उक्त रिपोर्ट के पैराग्राफ 45 में व्यक्त किए गए हैं जो निम्नलिखित उद्धृत है :–

> "45. हमारा यह निष्कर्ष है कि कर के निर्धारण और वसूली के लिए तकनीकी उपबंधों में, आधारभूत तौर पर स्वामी या पट्टाकर्ता अंतर्वलित है जो संपत्ति पर कर के लिए 'प्राथमिक तौर पर दायी है', यद्यपि, अभिधारियों, उप-अभिधारियों या अधिभोगियों से कर के भाग के निर्धारण और वसूली के दौरान उनकी अंतर्ग्रस्तता के प्रति भी निर्देशित किया गया है । कर की वसूली की प्रक्रिया अपनाने का प्रयोजन साधारणतया यह है कि स्वामी या पट्टाकर्ता के विरुद्ध 'व्यक्ति प्राथमिक तौर पर दायी' के रूप में कार्यवाही करना है । संपत्ति के स्वामी या पट्टाकर्ता से 'प्राथमिक तौर' पर कर से संबंधित मांग का समाधान करना अपेक्षित है, यद्यपि वह इसे अभिधारी, उप-अभिधारी या अधिभोगी से वसूल करने का अधिकार रखता है । यदि मकान-मालिक या स्वामी स्वयं अपने हिस्से और अभिधारी, उप-अभिधारी या अधिभोगी के हिस्से को सम्मिलित करते हुए संपूर्ण कर की रकम का संदाय कर देता है तो स्वामी या पट्टाकर्ता को ऐसे अभिधारी, उप-अभिधारी या अधिभोगी से देय कर के भाग को वसूल करने की शक्ति रखता है जिन्होंने वस्तुतः, ऐसी संपत्ति का उपभोग किया है और जिन्हें वाणिज्यिक या अवासीय प्रयोजनों के लिए रखा गया है । विधान-मंडल ने इस तथ्य का उल्लेख किया है कि कलकत्ता महानगर शहर में बड़े पैमाने पर संपत्तियां, किराया या पट्टा धन की छोटी रकम पर अभिधारियों, उप-अभिधारियों या अधिभोगियों के कब्जे में है । ऐसी स्थिति में, संपूर्ण कर का भाग स्वामी या पट्टाकर्ता पर अधिरोपित करना असाम्यिक् होगा, तब जबकि अभिधृति विधि, विशिष्ट सीमा के परे किराए में बढ़ोत्तरी मंजूर नहीं करता है और मकान-मालिक के बेदखली के अधिकार को अभिधृति अधिनियम के अधीन उल्लिखित आधारों पर ही निर्बंधित करता है । इसलिए, अधिनियम के आक्षेपित उपबंधों द्वारा विधान-मंडल ने एक पक्षकार के रूप में स्वामी या पट्टाकर्ता और दूसरे पक्षकारों के रूप में अभिधारी, उप-अभिधारी या अधिभोगी के बीच करों के भार का प्रभाजन करने का विचार किया है । कर का संपूर्ण रकम पट्टकर्ता से वसूलनीय है और किराए की कुर्की के माध्यम से अभिधारी या उप-अभिधारी से भी वसूला जा सकता है । उन मामलों में, जहां

पट्टाकर्ता या मकान-मालिक ने संपूर्ण कर जिसमें अभिधारी या उप-अभिधारी द्वारा देय कर का भाग भी सम्मिलित है का संदाय कर देता है तो मकान-मालिक को यह अधिकार है कि वह अभिधारी के एवज में स्वयं द्वारा संदत्त उसके भाग की वसूली द्वारा उसे वापस प्राप्त कर सकता है । इसलिए, अधिनियम की धारा 231 यह युक्ति सृजित करती है कि अभिधारी पर प्रभाजित 'कर' को किराए के रूप में समझा जाएगा और यह इस प्रकार वसूलनीय होगा । शब्द 'कर' को अभिधृति विधि में परिभाषित नहीं किया गया है और इस न्यायालय ने पुष्पा सेन गुप्ता **बनाम** सुषमा घोष [(1990) 2 एस. सी. सी. 651] वाले मामले में इस विधिक प्रास्थिति को उल्लिखित किया है जो पश्चिम बंगाल में प्रयोज्य अभिधृति अधिनियम के उपबंध से उद्भूत हुआ है । 'किराया' एक सारगर्भित अभिव्यक्ति है जिसमें किराए पर दिए गए परिसरों पर उद्ग्रहणीय जल, विद्युत और अन्य करों के साथ सेवाओं पर प्रभारित पट्टा धन सम्मिलित होता है ।"

(रेखांकन जोर देने के लिए किया गया है)

जैसा कि पहले ही दर्शित किया जा चुका है कि उपर्युक्त उद्धृत रिपोर्ट के पैराग्राफ 45 में, अधिनियम, 1980 की धारा 231 के उपबंधों पर भी विचार किया गया था और यह अभिनिर्धारित किया गया था कि नगर निगम कर, मकान-मालिक को अभिधारी द्वारा देय "किराए" का एक भाग होता है ।

12. अधिनियम, 1980 के उपबंधों से यह अत्यधिक स्पष्ट होता है कि स्वामी अर्थात् "व्यक्ति जो प्राथमिक तौर पर दायी है" से अधिभोगी भिन्न होता है वह पूर्व-निर्धारित नोटिस देने और निर्धारण कार्यवाहियों में भाग लेने का हकदार होता है और अपील इत्यादि के माध्यम से भी अधिभोगी के अधिभोग में परिसरों के एक भाग का निर्धारण या भिन्न अभिधारियों के अधिभोग में ऐसे परिसरों के भिन्न भाग का निर्धारण का प्रश्न अधिनियम, 1980 के अधीन अनुध्यात नहीं है । निश्चय ही अधिनियम, 1980 की धारा 230 के उपबंधों से यह स्पष्ट होता है कि उस व्यक्ति का कर निर्धारित किया जा सकता है जो व्यक्ति संदाय करने के लिए प्राथमिक तौर पर दायी है अर्थात् स्वामी जिसमें अभिधारी की ओर से उसके द्वारा संदत्त कर के भाग को वसूल करना निहित होता है, यदि अपेक्षित हो तो वह संपत्ति के संपूर्ण क्षेत्र के मूल्य में से आनुपातिक तौर पर अभिधारी द्वारा अधिभोग क्षेत्र के मूल्य की सीमा तक रकम वसूल सकता है । अधिनियम, 1980 के

अधीन यदि अभिधारी/अभिधारियों द्वारा देय किराए पर कर संदाय करने में स्वामी की ओर से कोई व्यतिक्रम किया जाता है तो वह कुर्की के लिए दायी होगा ।

13. वर्तमान मामले में, प्रत्यर्थी-अभिधारी की ओर से व्यतिक्रम स्पष्ट और प्रकट है । अधिनियम, 1997 की धारा 5(8) के उपबंधों को ध्यान में रखते हुए, किराया संदाय करने की बाध्यता अभिधारी पर होने के नाते नगर निगम करों का संदाय करने की बाध्यता भी उसी पर होती है, इसलिए, उच्च न्यायालय किराया नियंत्रक से किराए की बढ़ोत्तरी का औपचारिक आदेश प्राप्त करने की अपेक्षा मकान-मालिक पर अधिरोपित नहीं कर सकता है ।

14. पूर्वोक्त कारणों से, हम यह अपील मंजूर करते हैं और उच्च न्यायालय के उस आदेश को अपास्त करते हैं जिसके द्वारा उसने विद्वान् विचारण न्यायालय की आदेश की पुष्टि की थी । मकान-मालिक द्वारा प्रत्यर्थी-अभिधारी की बेदखली के लिए फाइल आवेदन मंजूर किया जाता है ।

अपील मंजूर की गई ।

क.