ए.

भारत पेट्रोलियम निगम सीमित

बनाम

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य (2007 की सिविल अपील संख्या 2870)

बी.

28 जनवरी, 2020

[एन**.** वी**.** रमना**,** संजीव खन्ना और कृष्णा मुरारी**,** जे**.** जे**.]**

मद्रास नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 -धारा 9-किरायेदारों के अधिकार-अपीलार्थी -तीन तेल कंपनियों ने विभिन्न लिखित पंजीकृत पट्टा विलेखों के तहत मकान मालिकों के साथ लंबी अवधि के पट्टे पर भूमि ली थी और उसके बाद पेट्रोल पंपों का निर्माण किया था जो डीलरशिप समझौतों के तहत अपीलार्थी द्वारा नियुक्त डीलरों को दिए गए थे और उनके द्वारा संचालित किए गए थे-प्रत्यर्थियों-मकान मालिकों ने भूमि के कब्जे की वसूली के लिए निष्कासन के लिए मुकदमे दायर किए थे-इसके बाद, अपीलार्थी ने कथित रूप से यू/एस आवेदन दायर किए थे।9 न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्य पर पट्टाधारक भूमि के पूर्ण या आंशिक हस्तांतरण/बिक्री के लिए अधिनियम-उच्च न्यायालय द्वारा आवेदनों को खारिज कर दिया गया था-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गयाःअपीलार्थियों-किरायेदार अधिनियम के तहत लाभ और अधिकारों के हकदार नहीं होंगे जब तक कि वे अपने द्वारा निर्मित भवन के वास्तविक भौतिक कब्जे में न हों-दूसरे शब्दों में, यदि अपीलार्थियों ने भवन को किराए पर दिया है या उप-किराए पर दिया है या इसे विक्रेताओं या लाइसेंसधारियों सहित तीसरे पक्ष को दिया है, तो वे अधिनियम के तहत सुरक्षा और लाभ के हकदार नहीं होंगे-उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों ने बरकरार रखा।

सी.

डी.

ई.

मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921-उपखंड (i) और (ii) (a) से धारा 4 तक। 2 – इसकी प्रयोज्यता-आयोजितःउपखंड (i) और (ii) (a) से खंड (4) तक।2 अधिनियम

उन सभी किरायेदारों पर लागू होता है जिन्होंने पट्टे पर भूमि लेने के लिए 'भवनों के निर्माण' के संबंध में बिना किसी शर्त के मौखिक या अपंजीकृत लिखित समझौते या पंजीकृत लिखित समझौते किए थे, और बाद में भवनों का निर्माण किया था-ऐसे किरायेदार अधिनियम के संरक्षण के हकदार होंगे बशर्ते किरायेदार धाराओं के उपखंड (i) या (ii) (a) से खंड (4) में उल्लिखित शर्तों को पूरा करता हो।2 अधिनियम से।

एफ.

जी.

मद्रास नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921-उपखंड (2) (ख) से धारा 4 तक।2 – उपखंड (ii) (b) के अनुच्छेद 1 की प्रयोज्यता

एच.

436 ए.

437

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य ए

एस के खंड (4) के लिए।2 परंतुक की धारा उन किरायेदारों पर लागू होती है जो एस के परंतुक के कारण परंतुक के तहत अधिकारों के हकदार नहीं हैं।12 जो उक्त उपखंड के संशोधन अधिनियम, 1972-पैराग्राफ 2 के माध्यम से हटा दिया गया था, उन मामलों पर लागू होता है जहां किसी किरायेदार के खिलाफ घोषणा या डिक्री या कब्जे का परंतुक या इसी तरह की राहत की डिक्री इस आधार पर पारित की गई है कि एस।12, जिसे संशोधन अधिनियम, 1972 द्वारा हटा दिया गया था, किरायेदार को अधिनियम के तहत अधिकारों का दावा करने से वंचित कर देता है। तदनुसार, उपखंड (बी) से एस।2(4)((ii) केवल उन किरायेदारों पर लागू होगा जिन्हें पहले परंतुक के तहत संरक्षण से बाहर रखा गया था।12 जिसे संशोधन अधिनियम, 1972 द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव से हटा दिया गया है।

बी.

सी.

याचिकाओं को खारिज करते हुए न्यायालय ने

यह अभिनिर्धारित किया कि **-1. 1972** और **1973** के संशोधन अधिनियमों द्वारा किए गए संशोधन और संशोधन**,** जिसके तहत मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम**, 1921** की धारा **2 (4) (ii)** में उपखंड **(**ख**)** को पूर्वव्यापी प्रभाव से जोड़ा गया था**,** धारा **12** के परंतुक को पूर्वव्यापी प्रभाव से हटा दिया गया था और धारा **9** में संशोधन पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ किए गए थे**,** जिन्हें समग्र रूप से और पूरी तरह से पढ़ा जाना चाहिए**,** क्योंकि यह निर्माण

का एक प्रसिद्ध सिद्धांत है कि क़ानून के प्रत्येक खंड का अर्थ संदर्भ और क़ानून की अन्य धाराओं के संदर्भ में किया जाना है, ताकि जहां तक संभव हो सके, पूरे क़ानून का सुसंगत अधिनियमन किया जा सके।इन संशोधनों द्वारा, धारा **12** के परंतुक के अनुसार अधिनियम के लाभ/विशेषाधिकार से बाहर रखे गए किरायेदारों को अधिनियम के तहत दिए गए संरक्षण और अधिकारों के दायरे में लाया गया था, लेकिन अलग-अलग शर्तों और शर्तों के साथ।दूसरे परंतुक ों में, धारा **2 (4)** का उपखंड **(2) (**बी**)** प्रतिबंधित है और केवल उन किरायेदारों पर लागू होता है जो धारा **12** के परंतुक द्वारा कवर किए गए थे, न कि उन किरायेदारों पर जो पहले से ही अधिनियम के तहत संरक्षण और अधिकारों के हकदार थे। यह अधिनियम के उपखंड **(ii) (b)** से धारा **2 (4)** के बाद के भाग से स्पष्ट है जो धारा **12** के परंतुक को संदर्भित करता है और व्यक्ति के खिलाफ घोषणा या कब्जा या इसी तरह की राहत के लिए एक डिक्री भी इस आधार पर पारित की गई है कि धारा **12** के परंतुक ने ऐसे व्यक्तियों को अधिनियम के तहत अधिकारों का दावा करने से वंचित कर दिया था। संशोधन अधिनियम, **1973** द्वारा धारा **2 (4) (ii)** में उपखंड **(**ख**)** जोड़कर किया गया संशोधन उन किरायेदारों पर नई शर्तों को कम करने या लागू करने के लिए नहीं था जो अन्यथा धारा के तहत किरायेदारों के रूप में सुरक्षा के हकदार थे।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

2(4)(i) या अधिनियम की धारा **2,4** और **9** सहपठित अधिनियम की धारा **2 (4) (ii) (a)** के लिए। यह उपखंड **(ii) (a)** से धारा **2 (4)** में 'अधिकार में बना हुआ है' शब्द का उपयोग करते हुए विधायिका से भी प्रवाहित होता है, जबकि उपखंड **(ii) (b)** में उपयोग किए गए शब्द 'वास्तविक भौतिक अधिकार में बना हुआ है'।विधायिका ने जानबूझकर उपखंड **(ii) (a)** और **(ii) (b)** में अलग-अलग शब्दों का उपयोग किया है।उपखंड **(ii) (b)** के परंतुक को **1972** और **1973** के संशोधन अधिनियमों द्वारा किए गए अन्य संशोधनों के सहपठित पढ़ा जाना चाहिए और तदनुसार उन किरायेदारों पर लागू होगा जिन्हें धारा **12** के परंतुक को हटाकर अधिनियम की छत्रछाया और संरक्षण के तहत लाया गया था।इसलिए, धारा **2 (4)** का उपखंड **(2) (**बी**)** उन किरायेदारों पर लागू होगा जो धारा **12** के हटाए गए परंतुक के दायरे में थे, जबकि धारा **2 (4)** का उपखंड **(2) (**ए**)** उन किरायेदारों पर लागू

होगा जिन्होंने 'भवनों के निर्माण' से संबंधित किसी भी लिखित पंजीकृत साधन के बिना परंतुक पर भूमि ली थी।**[**पैरा **15] [453-**सी**-**एच**; 454-**ए**-**बी**]**

बी.

सी.

2. यह न्यायालय निम्नानुसार अभिनिर्धारित करता हैः

डी.

(i) अधिनियम की धारा **2** के उपखंड **(i)** और **(ii) (a)** से खंड **(4)** उन सभी किरायेदारों पर लागू होते हैं जिन्होंने पट्टे पर भूमि लेने के लिए 'भवनों के निर्माण' के संबंध में किसी भी शर्त के बिना मौखिक या अपंजीकृत लिखित समझौते या पंजीकृत लिखित समझौते किए थे**,** और बाद में भवनों का निर्माण किया था।ऐसे किरायेदार अधिनियम के संरक्षण के हकदार होंगे बशर्ते कि किरायेदार अधिनियम की धारा **2** के उपखंड **(i)** या **(ii) (a)** से खंड **(4)** में उल्लिखित शर्तों को पूरा करता हो।

ई.

((ii) परंतुक की धारा **2** के उपखंड **(ii) (b)** से खंड **(4)** का अनुच्छेद **1** उन किरायेदारों पर लागू होता है जो धारा **12** के परंतुक के कारण परंतुक के तहत अधिकारों के हकदार नहीं हैं**,** जिसे संशोधन परंतुक **, 1972** द्वारा हटा दिया गया था।उक्त उपखंड का पैराग्राफ **2** उन मामलों पर लागू होता है जहां किसी किरायेदार के खिलाफ घोषणा या डिक्री या कब्जे का आदेश या इसी तरह की राहत की डिक्री इस आधार पर पारित की गई है कि धारा **12** का परंतुक**,** जिसे संशोधन अधिनियम**, 1972** द्वारा हटा दिया गया था**,** किरायेदार को अधिनियम के तहत अधिकारों का दावा करने से वंचित करता है। तदनुसार**,** धारा **2 (4) (ii)** का उपखंड **(**ख**)** केवल उन किरायेदारों पर लागू होगा जिन्हें पहले धारा **12** के परंतुक द्वारा अधिनियम के तहत संरक्षण से बाहर रखा गया था**,** जिसे संशोधन अधिनियम**, 1972** द्वारा पूर्वव्यापी प्रभाव से हटा दिया गया है।

एफ.

जी.

एच.

(iii) धारा **2** के उपखंड **(ii) (**ग**)** से खंड **(4)** में कहा गया है कि उपखंड **(i)** या उपखंड **(ii) (**क**)** या **(ii) (**ख**)** में निर्दिष्ट किरायेदार के उत्तराधिकारी अधिनियम के लाभ के हकदार होंगे। हालाँकि**,** इसमें स्पष्ट रूप से उप**-**किरायेदार या उप**-**किरायेदार के उत्तराधिकारी शामिल नहीं हैं।**[**पैरा **21] [457-**डी**-**एच**; 458-**ए**-**बी**]**

3. उपरोक्त स्थिति को दर्ज करते हुए**,** यह न्यायालय अपीलार्थी **,** यानी तीन पेट्रोलियम कंपनियों की वर्तमान अपीलों को खारिज कर देता है और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को बरकरार रखता है कि अपीलार्थी किरायेदार अधिनियम के तहत लाभ और अधिकारों के हकदार नहीं होंगे जब तक कि वे उनके द्वारा निर्मित भवन के वास्तविक भौतिक कब्जे में न हों। दूसरे शब्दों में**,** यदि अपीलार्थियों ने इमारत को किराए पर दिया है या उप**-**किराए पर दिया है या इसे विक्रेताओं या लाइसेंसधारियों सहित तीसरे पक्ष को दिया है**,** तो वे अधिनियम के तहत सुरक्षा और लाभ के हकदार नहीं होंगे। **[**पैरा **22] [458-**बी**-**सी**]**

बी.

सी.

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनामनिर्मला और

एक और [C.A.No। 2006 का 5903 दिनांक 03.12.2021];

डी.

पी. अनंतकृष्णन नायर और एन. आर. वी.डॉ. जी. रामकृष्णन और अन्र। (1987) 2 एससीसी 429; एस. आर. राधाकृष्णन और अन्य बनाम नीलमेगम (2003) 10

एस**.** सी**.** सी**. 705-**पर निर्भर।

एन. वज्रपानी नायडू बनाम न्यू थिएटर्स कर्नाटक टॉकीज़

ई.

लिमिटेड, कोयम्बटूर [1964] 6 एससीआर 1015; हरिदास

गिरधरदास और अन्य बनाम वरदराज पिल्लई और अन्र। (1971) 2 एस. सी. सी. 601; स्वामी मोटर ट्रांसपोर्ट (पी) लिमिटेड और एक अन्य बनाम श्री शंकरस्वामीगल मठ और अन्र।

[1963] पूरक 1 एस. सी. आर. 282; डॉ. के. ए. धैर्यवान और

अन्य बनाम जे**.** आर**.** ठाकुर और अन्य **(1959)** एस**.** सी**.** आर**. 799;** रघबीर सिंह गिल बनाम गुरचरण सिंह टोहरा और

एफ.

अन्य [1980] एस. सी. आर. 3 1302-संदर्भित।संदर्भित निर्णय

[1964] 6 एससीआर **1015**

संदर्भित किया गया है

पैरा **10**

जी.

(1971) 2 एस**.** सी**.** सी**. 601**

संदर्भित किया गया है

पैरा **10**

[1980] एससीआर **3 1302**

संदर्भित किया गया है

पैरा **15**

[1963] पूरक **1** एस**.** सी**.** आर**. 282**

संदर्भित किया गया है

पैरा **17**

[1959] एससीआर **799**

संदर्भित किया गया है

पैरा **17**

एच.

(1987) 2 एस**.** सी**.** सी**. 429**

पर भरोसा किया गया |

पैरा **18**

(2003) 10 एससीसी **705**

पर भरोसा किया गया |

पैरा **18**

[1987] 2 एससीआर **734**

संदर्भित किया गया है

पैरा **18**

[2003] 1 पूरक।पैरा **19** को संदर्भित एस**.** सी**.** आर**. 987**

बी.

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णयः2007 की सिविल अपील सं. 2870।

1996 की दूसरी अपील संख्या 904 और 929 में मद्रास में उच्च न्यायालय के दिनांकित निर्णय और आदेश से।

के साथ

सी.

2020 की सिविल अपील संख्या 761,763,765,766,767,768,769,770-771,772,773,774,775-776।

सुधीर चंद्र, कैलाश वासदेव, एस. गुरु कृष्णकुमार, सुश्री मीनाक्षी अरोड़ा, शेखर नाफडे, सुश्री वी. मोहना, आर. बालासुब्रमण्यम, मोहन परासरन, कर्नल R.Balasubramanian, वरिष्ठ अधिवक्तागण , पारिजात सिन्हा, अनिल कुमार मिश्रा, सुश्री रेशमी रिया सिन्हा, रुद्र दत्ता, देवेश मिश्रा, सुश्री आकृति जैन, सुश्री पलक भगत, सुश्री माला नारायण, राहुल नारायण, शाश्वत गोयल, दिग्विजय, एस. सी. घोष, अभिकल्प प्रताप सिंह, सुश्री अधिवक्तागण बी. रघुनाथ, श्रीमती एन. सी. कविता, सुश्री निकिता कूपर, सुश्री अनिकिता शर्मा, विजय कुमार, एम. ए. चिन्नासामी, सी. रुबवती, बी. करुणाकरन, वी. सेंथिल कुमार, पी. राजा राम, टी. मीकंदन, वी. बालाजी, असैतांबी एम. एस. एम., विनोद मेहता, प्रवेश ठाकुर।उपस्थित दलों के लिए।

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

441

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य ए

ए.

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

संजीव खन्ना, जे।

1. विशेष अवकाश याचिकाओं में अनुमति दी जाती है।

2. तीन तेल कंपनियों, भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड, इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड और हिंदुस्तान पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड (इसके बाद 'अपीलकर्ता' के रूप में संदर्भित) द्वारा दायर उपरोक्त शीर्षक वाली अपीलें, मद्रास सिटी टेनेंट्स प्रोटेक्शन एक्ट, 1921 (इसके बाद 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 9 के संदर्भ में एक किरायेदार के अधिकार से संबंधित कानून का एक समान सवाल उठाती हैं, एक आदेश के लिए जिसके तहत मकान मालिकों को न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्य पर पूरी या आंशिक रूप से पट्टे पर दी गई भूमि को बेचने का निर्देश दिया जा सकता है।

बी.

सी.

3. संक्षेप में, अपीलार्थी ने मकान मालिकों के साथ विभिन्न लिखित पंजीकृत पट्टा विलेखों के तहत लंबी अवधि के पट्टे पर भूमि ली थी और उसके बाद पेट्रोल पंपों का निर्माण किया था जो अपीलार्थी द्वारा डीलरशिप समझौतों के तहत नियुक्त डीलरों को दिए गए थे और उनके द्वारा संचालित किए गए थे।कुछ मामलों में बर्मा शेल (भारत में उपक्रमों का अधिग्रहण) अधिनियम, 1976, कैलटेक्स (कैलटेक्स ऑयल रिफाइनिंग (इंडिया) लिमिटेड के शेयरों का अधिग्रहण और भारत में कैलटेक्स (इंडिया) लिमिटेड के उपक्रमों का अधिग्रहण) अधिनियम, 1977 और एसो (भारत में उपक्रमों का अधिग्रहण) अधिनियम, 1974 के संदर्भ में कंपनियों के राष्ट्रीयकरण पर पट्टों का नवीनीकरण किया गया था।हालांकि, यह एक स्वीकृत स्थिति है कि पट्टों की अवधि या अवधि, यहां तक कि जहां पट्टों का नवीनीकरण किया गया था, सभी मामलों में समाप्त हो गई है।

डी.

ई.

4. जमींदार, जो हमारे सामने प्रतिद्वंद्वी प्रतिवादी हैं, ने भूमि के कब्जे की वसूली के लिए निष्कासन के लिए मुकदमा दायर किया था या किया था।अपीलार्थी ने न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्य पर पूरी या आंशिक रूप से पट्टा भूमि के हस्तांतरण/बिक्री के लिए अधिनियम की धारा 9 के तहत अपने अधिकार का कथित रूप से प्रयोग करते हुए आवेदन दायर किए थे।विभिन्न विवादित निर्णयों द्वारा, जिनमें से कुछ इस न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित 3 दिसंबर 2009 के रिमांड आदेश से उत्पन्न हुए हैं, मद्रास उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी द्वारा दायर आवेदनों को खारिज कर दिया है, या तो निचली न्यायालय या निचली अपीलीय न्यायालय के निष्कर्षों की पुष्टि या उलट करते हुए।

एफ.

जी.

5. मूल रूप से 1921 में अधिनियमित अधिनियम की प्रस्तावना में कहा गया थाः“मद्रास शहर में कुछ वर्गों के किरायेदारों को सुरक्षा देने के लिए एक अधिनियम।

एच.

क्योंकि उन किरायेदारों को सुरक्षा देना आवश्यक है जिन्होंने मद्रास शहर के कई हिस्सों में दूसरों की भूमि पर इस उम्मीद में भवनों का निर्माण किया है कि जब तक वे भूमि के लिए उचित किराया देते हैं तब तक उन्हें बेदखल नहीं किया जाएगा और

जबकि भारत सरकार अधिनियम की धारा 80-ए (3) के तहत गवर्नर-जनरल की मंजूरी प्राप्त की गई है, अधिनियम के उद्देश्य और कारण निम्नानुसार हैंः

बी.

“मद्रास शहर के कई हिस्सों में, समय-समय पर, किरायेदारों द्वारा दूसरों की भूमि पर आवास और अन्य भवनों का निर्माण किया गया है, इस पूरी उम्मीद में कि उचित भूमि किराए के भुगतान के अधीन, पट्टे की अवधि या इमारतों को पट्टे पर देने की शर्तों के बारे में कोई विशिष्ट अनुबंध के अभाव के बावजूद, उन्हें निर्बाध कब्जे में छोड़ दिया जाएगा।हाल ही में, बड़ी संख्या में ऐसे किरायेदारों को बेदखल करने के लिए उठाए गए कदमों से पता चला है कि ऐसी अपेक्षाओं के विफल होने की संभावना है।किरायेदार, यदि उन्हें बेदखल कर दिया जाता है, तो सबसे अच्छा अधिरचना को हटा सकते हैं, जो केवल इमारतों को नीचे खींचकर किया जा सकता है। इस तरह के थोक विनाश के परिणामस्वरूप, शहर के भीड़भाड़ वाले हिस्से सार्वजनिक स्वास्थ्य के गंभीर नुकसान के लिए अधिक भीड़भाड़ वाले हो जाएंगे।इन परिस्थितियों में, यह उचित और उचित है कि मकान मालिक जब किरायेदारों को बेदखल करते हैं तो उन्हें इमारतों के लिए भुगतान करना चाहिए और उन पर कब्जा कर लेना चाहिए।हालाँकि, ऐसे मामले हो सकते हैं जहाँ मकान मालिक किसी किरायेदार को बाहर निकालने के लिए तैयार नहीं है यदि उसे भूमि के लिए उचित किराया मिल सकता है।इस अधिनियम में किरायेदार को उसके या उसके पूर्ववर्तियों द्वारा बनाए गए किसी भी भवन के मूल्य के लिए मुआवजे का भुगतान करने का प्रावधान है।यह मकान मालिक या किरायेदार के कहने पर उचित किराए के निपटारे का भी प्रावधान करता है।कुछ शर्तों के अधीन किरायेदार को अपने कब्जे में भूमि खरीदने में सक्षम बनाने का भी प्रावधान किया गया है।”

सी.

डी.

ई.

एफ.

1921 में अधिनियमित अधिनियम मद्रास शहर में किरायेदारों के एक निश्चित वर्ग को सुरक्षा देने के लिए था, जिन्होंने अधिनियम के अधिनियमन से पहले, और अधिनियम के बाद नहीं, मद्रास शहर में पट्टा भूमि पर संरचनाओं का निर्माण किया था।उद्देश्य और कारण मद्रास शहर में प्रचलित एक विचित्र स्थिति का उल्लेख करते हैं, जहां किरायेदारों द्वारा पट्टे पर ली गई भूमि पर इस उम्मीद और विश्वास के साथ आवास और अन्य इमारतें खड़ी की गई थीं कि उनके कब्जे में कोई बाधा नहीं आएगी।

जी.

एच.

443

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड v.

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य [संजीव खन्ना, जे.] ए.

जमींदारों को उचित भूमि किराए के भुगतान के अधीन।मकान मालिकों के साथ समझौते, कारण अभिलेख, पट्टे की अवधि और उन शर्तों पर मौन रहेंगे जिन पर इमारतों को पट्टे पर दिया जाना था।कारण आगे बताते हैं कि हाल ही में, यानी 1921 में अधिनियमन से पहले, मकान मालिकों द्वारा बड़ी संख्या में ऐसे किरायेदारों को बेदखल करने के प्रयास और कदम उठाए गए थे, जिससे किरायेदारों की सामान्य अपेक्षाएं विफल होने की संभावना थी क्योंकि वे बेदखल होने के लिए उत्तरदायी थे।इसलिए, इस अधिनियम को इमारतों/अधिसंरचनाओं के थोक विनाश को रोकने के लिए अधिनियमित किया गया था, जिन्हें बेदखल करने पर किरायेदारों द्वारा गिराए जाने की आवश्यकता थी।इससे सार्वजनिक स्वास्थ्य को गंभीर नुकसान होता क्योंकि शहर के भीड़भाड़ वाले हिस्सों में इमारतों को ध्वस्त किया जाना था।इन परिस्थितियों में, यह उचित और उचित था कि किरायेदारों को जमींदारों को भूमि का उचित बाजार मूल्य देने और भूमि का मालिक बनने के लिए कहा जाए।चूँकि कुछ मकान मालिक किसी किरायेदार को बाहर निकालने में रुचि नहीं रखते हैं, इसलिए अधिनियम में ऐसे मामलों में किराया बढ़ाने का प्रावधान किया गया है ताकि मकान मालिक को उचित बाजार किराया मिल सके।यह अधिनियम मकान मालिक द्वारा भवन के मूल्य के मुआवजे के भुगतान से संबंधित था, यदि किरायेदार भूमि का उचित बाजार मूल्य नहीं खरीदना या भुगतान नहीं करना चाहता था।

बी.

सी.

डी.

6. इस अधिनियम ने 1921 के बाद किए गए पट्टों और निर्माणों को सुरक्षा प्रदान करके और मूल अधिनियम में मान्यता प्राप्त क्षेत्रों के अलावा अन्य क्षेत्रों में विस्तार के साथ-साथ किरायेदारों के लिए उपलब्ध सुरक्षा की शर्तों को बढ़ाकर और संशोधित करके अपनी पहुंच और दायरे के संदर्भ में एक आदर्श परिवर्तन किया है।ये संशोधन विशेष रूप से 1955 के मद्रास अधिनियम संख्या 19,1960 के तमिलनाडु अधिनियम संख्या 13,1972 के तमिलनाडु अधिनियम संख्या 4 और 1973 के तमिलनाडु अधिनियम संख्या 24 के माध्यम से किए गए हैं, जिन्हें इसके बाद संशोधन अधिनियम, 1955 के रूप में संदर्भित किया गया है। संशोधन अधिनियम, 1960; क्रमशः संशोधन अधिनियम, 1972 और संशोधन अधिनियम, 1973 को वर्तमान निर्णय के लिए आवश्यक सीमा तक स्पष्ट किया जाएगा।प्रोलिक्सिटी से बचने के लिए, हमने कानून के इतिहास और उसमें किए गए परिवर्तनों को उद्धृत करने और उनका उल्लेख करने से परहेज किया है।

ई.

एफ.

7. संशोधन अधिनियम, 1955 द्वारा, अधिनियम का विस्तार किया गया था

‘मद्रास राज्य में नगरपालिका कस्बों और आसपास के क्षेत्रों '1. के द्वारा

तमिलनाडु कानून अनुकूलन आदेश, 1969, जैसा कि तमिलनाडु कानून अनुकूलन (दूसरा संशोधन) आदेश, 1969 द्वारा संशोधित किया गया था, 'तमिलनाडु राज्य' अभिव्यक्ति को 'राज्य' शब्दों के स्थान पर रखा गया था।

जी.

1 इसे मद्रास सिटी टेनेंट्स प्रोटेक्शन (अमेंडमेंट) एक्ट, 1979 द्वारा और संशोधित किया गया था, जिसके तहत "म्यूनिसिपल टाउन" शब्दों को "म्यूनिसिपल टाउन और टाउनशिप" शब्दों से प्रतिस्थापित किया गया था।

एच.

मद्रास से '।संशोधन अधिनियम, 1972 ने भी प्रस्तावना में संशोधन किया था।

'इस उम्मीद में कि उन्हें बेदखल नहीं किया जाएगा' शब्दों को हटाकर।

प्रस्तावना जो अब मौजूद है, वह इस प्रकार हैः“तमिलनाडु राज्य में नगरपालिका कस्बों और कस्बों और आसपास के क्षेत्रों में किरायेदारों के कुछ वर्गों को सुरक्षा देने के लिए एक अधिनियम।

बी.

जबकि, तमिलनाडु राज्य में नगरपालिका कस्बों और कस्बों और आसपास के क्षेत्रों में अन्य लोगों की भूमि पर भवनों का निर्माण करने वाले किरायेदारों को बेदखल करने के खिलाफ सुरक्षा देना आवश्यक है, जब तक कि वे भूमि के लिए उचित किराया देते हैं।

सी.

संशोधनों के साथ, इस अधिनियम को 1921 में अधिनियम के अधिनियमन और प्रवर्तन के बाद निष्पादित भूमि के पट्टों पर भी लागू किया गया था।हालाँकि, संशोधनों के बाद भी अधिनियम केवल उन भूमि के पट्टों पर लागू होता है जिन पर किरायेदार द्वारा निर्दिष्ट तिथि से पहले भवन का निर्माण किया गया था और निर्दिष्ट तिथि के बाद नहीं।

डी.

8. हम अधिनियम की उस योजना का संक्षेप में उल्लेख करके अपनी व्याख्या शुरू करेंगे जो कुछ अधिकारों को अभिनिर्धारित और प्रदान करती है जिनका उपयोग बेदखल करने की कार्यवाही का सामना कर रहे किरायेदार द्वारा किया जा सकता है।अधिनियम की धारा 3 के तहत, किरायेदार को उस भवन के मूल्य के बराबर मुआवजे का भुगतान करने का अधिकार है, जिसे उसने या उसके पूर्ववर्तियों में से किसी ने ब्याज में या कोई भी व्यक्ति जो निष्कासन के समय कब्जे में नहीं था, जिसने उनमें से किसी एक से स्वामित्व प्राप्त किया था और जिसके लिए पहले से ही मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है।किरायेदार पेड़ों के मूल्य और उसके द्वारा लगाए गए/किए गए किसी भी सुधार का भी हकदार है।अधिनियम की धारा 9 किरायेदार को, जो धारा 3 के तहत मुआवजे का हकदार है और जिसके खिलाफ मकान मालिक द्वारा लिए गए प्रेसीडेंसी स्मॉल कॉज कोर्ट एक्ट, 1882 (1882 का केंद्रीय अधिनियम XV) की धारा 41 के तहत निष्कासन के लिए मुकदमा दायर किया गया है या कार्यवाही की गई है, एक आदेश के लिए आवेदन करने के लिए प्रदान करती है जिसमें मकान मालिक को आवेदन में निर्दिष्ट भूमि की सीमा को पूरी या आंशिक रूप से न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्य पर बेचने का निर्देश दिया गया है।धारा 9 (1) के खंड (बी) के तहत, न्यायालय भूमि की न्यूनतम सीमा तय करेगी जो किरायेदार द्वारा सुविधाजनक आनंद के लिए आवश्यक है और तदनुसार भूमि की कीमत या तो आवेदक द्वारा अनुरोध के अनुसार या न्यायालय द्वारा निर्धारित के अनुसार, जो भी कम हो, तय करेगी।

ई.

एफ.

जी.

9. धारा 12 किरायेदार द्वारा किए गए अनुबंध के बावजूद, बेदखल होने के खिलाफ किरायेदार के अधिकारों की रक्षा करती है।हालांकि, संशोधन अधिनियम, 1972 के माध्यम से इसके संशोधन से पहले, ओवरराइड और ए

एच.

445

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड v.

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य [संजीव खन्ना, जे.] ए.

अधिनियम की सर्वोपरिता भूमि के लिखित पंजीकृत पट्टों पर लागू नहीं थी जिसमें 'भवनों के निर्माण' के बारे में शर्तें थीं।मूल रूप से अधिनियमित धारा 12 में कहा गया थाः

“12. किरायेदारों द्वारा किए गए अनुबंधों का प्रभाव।– कुछ भी नहीं

किसी किरायेदार द्वारा किया गया अनुबंध इस अधिनियम के तहत उसके अधिकारों को छीन लेगा या सीमित कर देगा, बशर्ते कि इसमें निहित कुछ भी किरायेदार द्वारा भवनों के निर्माण के रूप में पंजीकृत लिखित रूप में की गई किसी भी शर्त को प्रभावित नहीं करेगा, जहां तक वे अनुबंध की तारीख के बाद बनाए गए भवनों से संबंधित हैं।”

बी.

इस प्रकार, धारा 12 के परंतुक ने परंतुक की तारीख के बाद 'भवनों के निर्माण' के रूप में एक वाचा के साथ लिखित पंजीकृत दस्तावेज को प्राथमिकता दी थी।पार्टियों का कहना है कि इस परंतुक का प्रभाव किरायेदारों को धारा 9 के तहत भूमि खरीदने के वैधानिक अधिकार से प्रभावी रूप से वंचित करना या अधिनियम के तहत अन्य अधिकारों को लागू करना था, जहां लिखित पंजीकृत समझौते में किरायेदार द्वारा 'भवनों के निर्माण' से संबंधित एक शर्त थी, जिसमें पक्ष समझौते की शर्तों और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 से परंतुक होंगे और अधिनियम, जो कि मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 है, लागू नहीं होगा।परंतुक 12 का परंतुक।, शब्द 'बशर्ते कि कुछ भी नहीं

सी.

डी.

इसमें निहित भवनों के निर्माण के बारे में पंजीकृत किरायेदार द्वारा लिखित रूप में की गई किसी भी शर्त को प्रभावित करेगा क्योंकि वे अनुबंध की तारीख के बाद बनाए गए भवनों से संबंधित हैं।

ई.

संशोधन अधिनियम, 1972 की धारा 3 के अनुसारः

“3. 1922 के तमिलनाडु अधिनियम III की धारा 12 का संशोधन।%

मूल अधिनियम की धारा 12 में, "बशर्ते कि" शब्दों से शुरू होने वाला और "अनुबंध की तारीख" शब्दों के साथ समाप्त होने वाला हिस्सा होगा, और हमेशा हटा दिया गया माना जाएगा।”

एफ.

संशोधन अधिनियम, 1972 की धारा 3 में कहा गया है कि हटाए गए शब्दों को हमेशा हटा दिया गया माना जाएगा और वे क़ानून का हिस्सा नहीं थे।इस प्रकार पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ एक डीमिंग प्रावधान लागू किया गया था।हम किए गए संशोधन की संवैधानिक वैधता पर विचार नहीं कर रहे हैं और इसलिए, इस पहलू पर टिप्पणी नहीं करेंगे।

जी.

10. एन. वज्रपानी नायडू बनाम न्यू थिएटर्स कर्नाटक टॉकीज़

लिमिटेड, कोयंबटूर, 2 पाँच न्यायाधीशों की संविधान पीठ ने अधिनियम की वैधता को बरकरार रखा था, क्योंकि यह संशोधनों से पहले मौजूद था।

2 (1964) 6 एससीआर 1015

एच.

1972 और 1973 के संशोधन अधिनियम, धारा 12 का उल्लेख करने के बाद, जिसने तब परंतुक के माध्यम से लिखित पंजीकृत पट्टा विलेखों को अधिनियम के अनुप्रयोग से 'भवनों के निर्माण' के रूप में परंतुक के साथ बाहर कर दिया था, यह देखने के लिए कि अधिनियम केवल एक सीमित वर्ग की भूमि पर लागू होता है, यानी उस तारीख से पहले भवनों के निर्माण के लिए पट्टे पर दी गई भूमि जिससे अधिनियम को शहर या गांव में विस्तारित किया गया था।इस अधिनियम के पीछे का उद्देश्य और उद्देश्य उन किरायेदारों को सुरक्षा देना था, जिन्होंने किरायेदारों के निर्धारण से संबंधित सामान्य वाचा के बावजूद, इस उम्मीद में पट्टे पर भूमि प्राप्त की थी कि जब तक वे उचित किराया देते हैं और देना जारी रखते हैं, उन्हें बेदखल नहीं किया जाएगा।हालाँकि, युद्ध के परिणामस्वरूप बदली हुई परिस्थितियों के कारण भूमि मूल्यों में वृद्धि हुई और किराए में वृद्धि ने ऐसे किरायेदारों को बहुत असुविधा और उत्पीड़न का सामना करना पड़ा क्योंकि उन्हें उनके द्वारा निर्मित संपत्तियों को नष्ट करने और बेदखल करने के कार्यों का सामना करना पड़ा।अधिनियम को बरकरार रखते हुए, जैसा कि तब मौजूद था, संविधान पीठ ने

कहा कि अधिनियम के तहत दिए गए संरक्षण और अधिकार केवल तभी प्रभावी होते हैं जब मकान मालिक आपसी समझ का उल्लंघन करते हुए, भूमि मूल्यों में अनर्जित वृद्धि का लाभ प्राप्त करना चाहता है।यह अधिनियम स्पष्ट रूप से आम जनता के हित में था ताकि मकान मालिकों और किरायेदारों के बीच किरायेदारी की अवधि के बारे में आपसी समझ को प्रभावी बनाया जा सके और इस तरह से निर्मित मौजूदा भवनों का संरक्षण किया जा सके।धारा 9 ने मकान मालिक को उसकी संपत्ति से वंचित करने या उसके अधिकारों को प्राप्त करने के लिए बहुत कुछ नहीं किया क्योंकि यह मकान मालिक और किरायेदार के बीच वास्तविक समझौते को प्रभावी बनाने के लिए था जिसके परिणामस्वरूप किरायेदार को पट्टे पर दिए गए भूखंड पर एक भवन का निर्माण करने के लिए प्रेरित किया गया था।प्रतिबंध आम जनता के हित में होगा और इसलिए, यह अधिनियम भारत के संविधान के अनुच्छेद 19 (1) (च) के तहत संपत्ति के अधिकार का उल्लंघन नहीं करता है।संशोधन अधिनियम, 1960 द्वारा किए गए संशोधनों का उल्लेख करते हुए यह कहा गया कि न्यायालय केवल उस भूमि के न्यूनतम क्षेत्र की बिक्री का निर्देश दे सकता है जो उसके द्वारा निर्मित संपत्ति/भवन के किरायेदार द्वारा सुविधाजनक आनंद के लिए आवश्यक है और भुगतान की जाने वाली कीमत आदेश की तारीख से तुरंत पहले तीन वर्षों का औसत बाजार मूल्य था।इस निर्णय में, प्रश्नगत लिखित पंजीकृत पट्टा विलेख परंतुक में 'भवनों के निर्माण' अभिव्यक्ति के अर्थ पर बहुमत अल्पसंख्यक से भिन्न था, जिसमें बहुमत का मानना था कि किरायेदार परंतुक के दायरे में नहीं था क्योंकि लिखित पंजीकृत पट्टा विलेख के खंड 'भवनों के निर्माण' से संबंधित नहीं थे।धारा 12 के परंतुक में 'इमारतों का निर्माण' अभिव्यक्ति की परंतुक बाद में हरिदास गिरधरदास ए में की गई थी।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

एच.

447

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड v.

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य [संजीव खन्ना, जे.] ए.

और अन्य बनाम वरदराज पिल्लई और अन्य 3।लेकिन हमें इसकी आवश्यकता नहीं है।

'भवनों का निर्माण' अभिव्यक्ति के उक्त पहलू और व्याख्या में जाएँ क्योंकि यह प्रश्न न तो वर्तमान अपीलों में उत्पन्न होता है और न ही हमारे सामने उठाया और तर्क दिया जाता है।

11. अब हम अधिनियम की धारा 2 के खंड (4) को पुनः प्रस्तुत करेंगे जो समय-समय पर संशोधित 'किरायेदार' अभिव्यक्ति को परिभाषित करता है।मूल रूप से अधिनियम की धारा 2 (4) निम्नानुसार हैः

बी.

“4. ‘'किरायेदार' से उस पर किराया देने के लिए उत्तरदायी भूमि का किरायेदार और उससे अधिकार प्राप्त करने वाला प्रत्येक अन्य व्यक्ति अभिप्रेत है, और इसमें वे व्यक्ति शामिल हैं जो किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी कब्जे में बने रहते हैं।” 27 जुलाई 1960 को लागू हुए संशोधन अधिनियम, 1960 द्वारा 'किरायेदार' की परिभाषा को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया गया थाः

सी.

“4. ‘किसी भी भूमि के संबंध में 'किरायेदार' -

((i) एक व्यक्त या निहित किरायेदारी समझौते के तहत ऐसी भूमि के संबंध में किराया देने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति, और

डी.

((ii) इसमें% शामिल है।

(क) उपखंड (i) में निर्दिष्ट कोई भी व्यक्ति जो किरायेदारी समझौते के निर्धारण के बाद भी भूमि पर कब्जा बनाए हुए है, और

ई.

(ख) उपखंड (i) या उपखंड (ii) (क) में निर्दिष्ट किसी भी व्यक्ति के उत्तराधिकारी, लेकिन इसमें कोई उप-किरायेदार या उसके उत्तराधिकारी शामिल नहीं हैं।” संशोधन अधिनियम, 1973 ने उपखंड (2) (ए) को बरकरार रखते हुए धारा 2 (4) (2) में एक नया उपखंड (बी) जोड़ा था।संशोधन अधिनियम, 1960 द्वारा अंतःस्थापित पूर्ववर्ती उपखंड (बी) को उपखंड (सी) के रूप में परिवर्तित किया गया था।'किरायेदार' शब्द को परिभाषित करने वाली धारा 2 में संशोधन अधिनियम, 1973, खंड (4) के माध्यम से संशोधन के बाद निम्नानुसार पढ़ा जाएगाः

एफ.

“(4) ‘किसी भी भूमि के संबंध में 'किरायेदार' -

((i) एक व्यक्त या निहित किरायेदारी समझौते के तहत ऐसी भूमि के संबंध में किराया देने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति, और

जी.

((ख) इसमें शामिल हैं -

(क) उपखंड (i) में निर्दिष्ट कोई भी व्यक्ति जो किरायेदारी समझौते के निर्धारण के बाद भी भूमि पर कब्जा बनाए हुए है,

एच.

3 (1971) 2 एस. सी. सी. 601

(ख) कोई भी व्यक्ति जो ऐसी भूमि के संबंध में किसी किरायेदारी समझौते के तहत किरायेदार था, जिसके लिए यह अधिनियम धारा 1 की उप-धारा (3) के तहत लागू होता है और जिसने या उसके पूर्ववर्तियों में से किसी ने ब्याज में ऐसी भूमि पर कोई भवन बनाया था और जो ऐसी भूमि और भवन के वास्तविक भौतिक कब्जे में बना हुआ है, इसके बावजूद कि -

बी.

(1) ऐसा व्यक्ति इस परंतुक की धारा 12 के परंतुक के कारण इस परंतुक के तहत अधिकारों का हकदार नहीं था क्योंकि यह मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण (संशोधन) परंतुक , 1972 (1972 का तमिलनाडु परंतुक 4) के प्रकाशन की तारीख से पहले था, या

(2) घोषणा या डिक्री या कब्जे के लिए परंतुक या इसी तरह की राहत के लिए एक डिक्री ऐसे व्यक्ति के खिलाफ इस आधार पर पारित की गई है कि इस अधिनियम की धारा 12 का परंतुक जो मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण (संशोधन) अधिनियम, 1972 (1972 का तमिलनाडु अधिनियम 4) के प्रकाशन की तारीख से पहले था, इस अधिनियम के तहत अधिकारों का दावा करने के लिए ऐसे व्यक्ति को अयोग्य घोषित कर देता है, और

सी.

डी.

(ग) उपखंड (i) या उपखंड (ii) (क) या (ii) (ख) में निर्दिष्ट किसी भी व्यक्ति के उत्तराधिकारी,

लेकिन इसमें कोई उप-किरायेदार या उसके उत्तराधिकारी शामिल नहीं हैं।

धारा 2 (4) में संशोधन लाने वाले संशोधन अधिनियम, 1973 की धारा 2 ने अधिनियम के प्रवर्तन की तारीख यानी 21 फरवरी 1922 से संशोधनों को पूर्वव्यापी प्रभाव दिया।स्पष्टता के लिए, हम संशोधन अधिनियम, 1973 की धारा 2 को पुनः प्रस्तुत करना चाहेंगे जो निम्नानुसार हैः

ई.

"2. 1922 के तमिलनाडु अधिनियम III की धारा 2 का संशोधन।%

एफ.

मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 (1922 का तमिलनाडु अधिनियम III) की धारा 2 के खंड (4) के उपखंड (ii) के लिए (जिसे इसके बाद मूल अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया है), निम्नलिखित उपखंड हमेशा प्रतिस्थापित माना जाएगा।

12. इस न्यायालय की एक खंड पीठ ने 3 दिसंबर 2009 के आदेश के माध्यम से 2006 की सी. ए. संख्या 5903 में भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड बनाम भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड शीर्षक से आदेश दिया।धारा 2 (4) (ii) के उपखंड (ख) की व्याख्या करते हुए निर्मला और अन्य संबंधित मामलों ने माना है कि 'भूमि और भवन का वास्तविक भौतिक कब्जा' अभिव्यक्ति का अर्थ होगा और किरायेदार को वास्तविक भौतिक कब्जे में होना आवश्यक है।प्रावधान ए नहीं होंगे

जी.

एच.

449

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड v.

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य [संजीव खन्ना, जे.] ए.

लागू होगा यदि किरायेदार वास्तविक भौतिक कब्जे में नहीं है और उसने किसी तीसरे पक्ष को पट्टे या लाइसेंस के आधार पर परिसर दिया है।हालाँकि, न्यायालय ने इस सवाल पर कोई निष्कर्ष नहीं दिया कि क्या ऐसा लाभ अपीलार्थी को धारा 2 (4) (i) या धारा 2 (4) (ii) (a) के तहत उपलब्ध है।हम आदेश के प्रासंगिक भाग को पुनः प्रस्तुत कर रहे हैं जो निम्नानुसार हैः"7. जहाँ तक धारा 2 (4) के उपखंड (बी) का संबंध है, हम श्री नरीमन के तर्क से सहमत नहीं हैं।उपखंड (बी) के एक सादे पठन पर हम देखते हैं कि यह "वास्तविक भौतिक अधिकार" शब्दों का उपयोग करता है।यदि केवल 'अधिकार' शब्द का उपयोग खंड (ख) में किया गया होता, जैसा कि खंड (क) में किया गया है, तो कानूनी स्थिति अलग हो सकती थी।हालांकि, 'वास्तविक भौतिक अधिकार' शब्द मजबूत और जोरदार हैं।इसका मतलब है कि वास्तविक स्थिति को देखना होगा, न कि कानूनी या मानी गई स्थिति को।इसमें कोई संदेह नहीं है कि

अपीलार्थी ने अपने लाइसेंसधारी/एजेंट को कब्जा सौंप दिया था, जो वास्तव में मुकदमा परिसर के भौतिक कब्जे में था।जब कोई क़ानून मजबूत और जोरदार शब्दों का उपयोग करता है, तो हम उक्त शब्दों को मोड़ या तनावपूर्ण व्याख्या नहीं दे सकते हैं।व्याख्या का शाब्दिक नियम व्याख्या का पहला नियम है जिसका अर्थ है कि यदि किसी क़ानून का अर्थ स्पष्ट और स्पष्ट है तो उसे विकृत या तनावपूर्ण अर्थ नहीं दिया जाना चाहिए।हम 'वास्तविक भौतिक अधिकार' शब्दों की एक तनावपूर्ण और कृत्रिम व्याख्या देंगे यदि हम कहते हैं कि अपीलार्थी को वास्तविक भौतिक अधिकार में माना जाता है।हम अधिनियम की धारा 2 (4) के उपखंड (बी) को ऐसी व्याख्या नहीं दे सकते हैं, विशेष रूप से क्योंकि खंड (ए) केवल 'अधिकार' शब्द का उपयोग करता है न कि 'वास्तविक भौतिक अधिकार' का।इसलिए, हम अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता श्री आर. एफ. नरीमन के तर्क को अस्वीकार करते हैं और मानते हैं कि अपीलार्थी वास्तव में भौतिक कब्जे में नहीं था।

बी.

सी.

डी.

ई.

एफ.

8. अधिनियम की प्रस्तावना में यह स्पष्ट किया गया है कि यह अधिनियम तब लागू होता है जब पट्टे पर दी गई भूमि पर अधिरचना का निर्माण किया जाता है।इसलिए, यह निवेदन कि खंड (ए) तब लागू होता है जब पट्टे पर दी गई खाली भूमि पर कोई अधिरचना नहीं बनाई गई है, सही नहीं है।वास्तव में, इस अधिनियम का उद्देश्य पट्टे पर दी गई भूमि को कुछ सुरक्षा देना था, जिस पर किरायेदार ने कुछ अधिरचना का निर्माण किया था।9. श्री नरीमन के इस कथन के संबंध में कि अपीलार्थी अधिनियम की धारा 2 (4) के उपखंड (ए) के लाभ का हकदार है, ऐसा प्रतीत होता है कि इस पहलू पर उच्च न्यायालय द्वारा विचार नहीं किया गया है।हमारी राय में, उच्च न्यायालय को विचार करना चाहिए था

जी.

एच.

क्या अपीलार्थी अधिनियम की धारा 2 (4) (i) और धारा 2 (4) (ii) के उपखंड (क) के लाभ का हकदार है।

10. हम इस प्रश्न पर कोई अंतिम राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं कि क्या अपीलार्थी अधिनियम की धारा 2 (4) (i) और 2 (4) (ii) (a) के लाभ का हकदार है क्योंकि हमारी राय में यह उच्च न्यायालय पर बाध्यकारी था कि उसने उक्त मुद्दे पर एक निष्कर्ष दर्ज किया हो।इसलिए, हम उच्च न्यायालय के विवादित निर्णय और आदेश को अपास्त करनाते हैं और इस प्रश्न पर निष्कर्ष दर्ज करने के लिए मामले को उच्च न्यायालय की खंड पीठ को वापस भेजते हैं कि क्या अपीलार्थी अधिनियम की धारा 2 (4) (i) और धारा 2 (4) (ii) के उपखंड (a) का लाभ पाने का हकदार है। यह उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ उक्त प्रश्न का निर्णय कानून के अनुसार करेगी और इस आदेश में हमारे द्वारा की गई किसी भी टिप्पणी से प्रभावित नहीं होगी, सिवाय इस निष्कर्ष के कि अपीलार्थी अधिनियम की धारा 2 (4) के उपखंड (बी) के दायरे में नहीं आता है। हम यह स्पष्ट करते हैं कि हम दूसरे मुद्दे पर अपनी कोई राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं।हम आशा और विश्वास करते हैं कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ इस आदेश की एक प्रति उसके समक्ष पेश किए जाने की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर मामले का शीघ्रता से और अधिमानतः निपटारा करेगी।

बी.

सी.

डी.

XXXXXX

ई.

12. हमारी यह राय है कि जहां पट्टेदार उस भूमि के वास्तविक भौतिक कब्जे में है जिस पर उसने निर्माण किया है, तो वह अधिनियम की धारा 9 (1) (ए) (ii) द्वारा दिए गए अतिरिक्त लाभ का हकदार है। तथापि, यदि पट्टेदार जिसने भूमि पर निर्माण किया है, उसे पट्टे पर दिया जाता है, लेकिन बाद में उसके कब्जे में नहीं था, जैसा कि वर्तमान मामलों में अपीलार्थियों का मामला है, तो वह धारा 9 (1) (ए) (ii) के लाभ का हकदार नहीं है, हालांकि वह धारा 9 (1) (ए) (i) के लाभ का हकदार हो सकता है।ये वे प्रश्न हैं जिन पर उच्च न्यायालय की खंड पीठ एक निष्कर्ष दर्ज करेगी।

एफ.

13. इसलिए, हम उच्च न्यायालय के विवादित निर्णयों और आदेशों को अपास्त करनाते हैं और इस प्रश्न पर निष्कर्ष दर्ज करने के लिए मामले को उच्च न्यायालय की खंड पीठ को वापस भेजते हैं कि क्या अपीलार्थी अधिनियम की धारा 2 (4) (i) और धारा 2 (4) (ii) के उपखंड (a)

के अंतर्गत आता है और धारा 9 (1) के लाभ का हकदार है।यह उल्लेख करने की आवश्यकता नहीं है कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ उक्त प्रश्न का निर्णय कानून और ए के अनुसार करेगी।

जी.

एच.

451

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड v.

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य [संजीव खन्ना, जे.] ए.

धारा 2 (4) के खंड (बी) के बारे में हमारे निष्कर्ष को छोड़कर इस आदेश में हमारे द्वारा किए गए किसी भी अवलोकन से अप्रभावित।हम यह स्पष्ट करते हैं कि हम अन्य मुद्दों पर अपनी कोई राय व्यक्त नहीं कर रहे हैं।हम आशा और विश्वास करते हैं कि उच्च न्यायालय की खंड पीठ इस आदेश की एक प्रति उसके समक्ष पेश किए जाने की तारीख से छह महीने की अवधि के भीतर इन मामलों का शीघ्रता से और अधिमानतः निपटारा करेगी।"

बी.

इस प्रकार, धारा 2 (4) (ii) के उपखंड (ख) की व्याख्या करते हुए, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि 'भूमि और भवन का वास्तविक भौतिक कब्जा' अभिव्यक्ति का अर्थ होगा और किरायेदार के वास्तविक कब्जे में होने की आवश्यकता होगी और उपखंड (ख) लागू नहीं होगा यदि किरायेदार ने भवन को उप-पट्टा दिया है या अवकाश और लाइसेंस के आधार पर परिसर दिया है।उपरोक्त निर्णय अपीलार्थी और निर्णय के पक्षकार जमींदारों के मामले में न्यायनिर्णायक के रूप में कार्य करेगा।अन्य मामलों में, यह संविधान के अनुच्छेद 141 के तहत एक बाध्यकारी मिसाल के रूप में काम करेगा।13. इससे पहले कि हम अपीलार्थी द्वारा उठाई गई चुनौती की जांच करने के लिए आगे बढ़ें, यह स्पष्ट है कि अधिनियम अनिवार्य रूप से अधिनियम की धारा 2 (4) के तहत सूचीबद्ध किरायेदारों की तीन श्रेणियों के अधिकारों की रक्षा करता है।, उपखंड (i) और (ii) (a) के तहत आने वाले जो हमेशा अधिनियम के परंतुक ों के तहत संरक्षित रहे हैं; और खंड (b) को जोड़कर पूर्वव्यापी प्रभाव से उन किरायेदारों को, जिन्हें मूल रूप से अधिनियम की धारा 12 के परंतुक के कारण लाभों की अनुमति नहीं दी गई थी; और अंत में उपखंड (c) के अनुसार, उपरोक्त श्रेणियों के तहत आने वाले किरायेदारों के उत्तराधिकारी, लेकिन उप-किरायेदार और उप-किरायेदारों के उत्तराधिकारी नहीं।उप-किरायेदारों और उनके उत्तराधिकारियों को अलग करके, विधायिका ने यह स्पष्ट कर दिया है कि उप-किरायेदार अधिनियम की धारा 3 और 4 के तहत भूमि खरीदने का अधिकार या निर्माण के लिए देय मुआवजे आदि सहित अधिनियम के तहत प्रदान किए गए लाभों और अधिकारों के हकदार नहीं होंगे। उप-किरायेदार या उप-किरायेदारों के उत्तराधिकारी 'किरायेदार' नहीं हैं और इसलिए उनके मामले में कब्जे या वास्तविक भौतिक कब्जे का सवाल मायने नहीं रखता है।

सी.

डी.

ई.

एफ.

4 “4. बाहर निकालने के लिए सूट का निपटान।– (1) एक किरायेदार के खिलाफ निष्कासन के मुकदमे में, जिसमें मकान मालिक सफल होता है, न्यायालय धारा 3 के तहत देय मुआवजे की राशि, यदि कोई हो, का पता लगाएगी और मुकदमे में डिक्री इस तरह से देय राशि घोषित करेगी और निर्देश देगी कि, मकान मालिक द्वारा न्यायालय में भुगतान करने पर, डिक्री की तारीख से तीन महीने के भीतर, इस तरह से देय राशि में से, किरायेदार मकान मालिक को इमारत और उस पर पेड़ों के साथ भूमि के कब्जे में डाल देगा।(2) प्रेसीडेंसी स्मॉल कॉज कोर्ट एक्ट, 1882 (1882 का केंद्रीय अधिनियम XV) की धारा 41 के तहत एक आवेदन में, जिसमें मकान मालिक सफल होता है, न्यायालय यह पता लगाएगी कि

जी.

एच.

14. 1972 और 1973 के संशोधन अधिनियम व्यापक और दूरगामी थे, जो मूल रूप से अधिनियमित अधिनियम के उद्देश्य और उद्देश्य से परे थे।इसके अलावा, अधिनियम की धारा 2 (4), 9 और 12 में कई संशोधन पूर्वव्यापी प्रभाव से किए गए थे।हम पहले ही परंतुक प्रभाव के साथ धारा 12 में परंतुक को हटाने का उल्लेख कर चुके हैं।हटाए जाने का परिणाम यह था कि 'भवनों के निर्माण' से संबंधित शर्तों के साथ भूमि के लिए लिखित पंजीकृत पट्टों को अब प्रधानता नहीं मिलेगी और अधिनियम के प्रावधानों द्वारा शासित किया जाएगा।दूसरे शब्दों में, अधिनियम की धारा 3,4 और 9 का वैधानिक अधिदेश किरायेदार द्वारा 'भवनों के निर्माण' से संबंधित लिखित पंजीकृत पट्टा विलेख और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (एच) 5 की शर्तों के बावजूद लागू होगा। जैसे ही धारा 12 का परंतुक हटा दिया गया, 'भवनों के निर्माण' और अन्य पट्टा समझौतों से संबंधित विशिष्ट शर्तों के साथ लिखित पंजीकृत पट्टा समझौतों के बीच धारा 12 परंतुक में बनाया गया अंतर पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू होना बंद हो गया और लिखित पंजीकृत पट्टे वाले मकान मालिक और किरायेदार भूमि पर 'भवन के निर्माण' के संबंध में किसी भी शर्त के बिना मौखिक किरायेदारी या भूमि के अपंजीकृत पट्टे या लिखित पंजीकृत किरायेदारी रखने वालों के बराबर थे।उल्लेखनीय है कि अधिनियम की धारा 12 के शब्दों/प्रावधान को हटाने से पहले ही, धारा 2 (4) (i) और (ii) (a) द्वारा परिभाषित किरायेदार संरक्षण के हकदार थे और

बी.

सी.

डी.

धारा 3 के तहत देय मुआवजे की राशि और इस तरह से देय पाई गई राशि की घोषणा करते हुए एक अंतरिम आदेश पारित करेगा जिसमें कहा गया है कि मकान मालिक द्वारा देय राशि के उक्त अंतरिम आदेश की तारीख से तीन महीने के भीतर न्यायालय में भुगतान करने पर, मकान मालिक प्रेसीडेंसी स्मॉल कॉज कोर्ट एक्ट, 1882 (1882 का केंद्रीय अधिनियम XV) की धारा 43 द्वारा अनुध्यात आदेश का हकदार होगा।

ई.

(3) ऐसे वाद या आवेदन में, न्यायालय यह पाता है कि किरायेदार द्वारा मकान मालिक को किराए के लिए या अन्यथा किरायेदारी के संबंध में कोई भी राशि देय है, न्यायालय ऐसी राशि को, जो भी मामला हो, उप-धारा (1) या उप-धारा (2) के तहत देय पाई गई राशि के खिलाफ निर्धारित करेगा और एक डिक्री या अंतरिम आदेश पारित करेगा, जिसमें यह घोषणा की जाएगी कि किरायेदार को बाहर निकालने पर देय राशि, उस राशि को, यदि कोई हो, जो ऐसी निकासी के बाद उसके बकाया है।

एफ.

(4) यदि देय राशि का भुगतान उप-धारा (1) के तहत डिक्री या उप-धारा (2) के तहत अंतरिम आदेश की तारीख से तीन महीने के भीतर न्यायालय में नहीं किया जाता है, या यदि धारा 6 के तहत कोई आवेदन नहीं किया जाता है, तो मुकदमा या आवेदन, जैसा भी मामला हो, खारिज हो जाएगा, और मकान मालिक निष्कासन के लिए एक नया मुकदमा शुरू करने का हकदार नहीं होगा, या ऐसी बर्खास्तगी की तारीख से पांच साल की अवधि के लिए कब्जे की वसूली के लिए एक नया आवेदन प्रस्तुत नहीं करेगा।"

जी.

5 "108. पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकार और देनदारियाँ।— [.....] (ज) पट्टेदार 1 मई [सम

पट्टा के निर्धारण के बाद] किसी भी समय 2 [जब तक कि वह पट्टे पर दी गई संपत्ति के कब्जे में है, लेकिन बाद में नहीं] उन सभी चीजों को हटा दें जिन्हें उसने पृथ्वी से संलग्न किया है:बशर्ते वह उस राज्य में संपत्ति छोड़ दे जिसमें उसने इसे प्राप्त किया था:"

एच.

453

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड v.

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य [संजीव खन्ना, जे.] ए.

ए.

अधिनियम की धारा 3,4 और 9 का लाभ। 1972 और 1973 के संशोधन अधिनियमों के माध्यम से किए गए संशोधनों ने किसी भी तरह से, अधिनियम की धारा 12 के परंतुक के दायरे में नहीं आने वाले किरायेदारों को दिए गए लाभ या संरक्षण को कम या वापस नहीं लिया। 1972 और 1973 के संशोधन अधिनियमों के माध्यम से किए गए संशोधन पहले से ही

संरक्षित किरायेदारों के अधिकारों को कम करने के लिए नहीं थे, बल्कि अधिनियम की धारा 12 के परंतुक के अनुसार अधिनियम के लाभ से वंचित किरायेदारों के लिए अधिनियम के संरक्षण और दायरे का विस्तार करने के लिए थे।

बी.

15. 1972 और 1973 के संशोधन अधिनियमों द्वारा किए गए संशोधन और संशोधन, जिनके द्वारा धारा 2 (4) (ii) में उपखंड (ख) को पूर्वव्यापी प्रभाव से जोड़ा गया था, धारा 12 के परंतुक को पूर्वव्यापी प्रभाव से हटा दिया गया था और धारा 9 में संशोधन पूर्वव्यापी प्रभाव से किए गए थे, उन्हें समग्र रूप से और पूरी तरह से पढ़ा जाना चाहिए, क्योंकि यह निर्माण का एक सर्वविदित सिद्धांत है कि क़ानून के प्रत्येक खंड का अर्थ संदर्भ और क़ानून की अन्य धाराओं परंतुक में लगाया जाना है, ताकि जहां तक संभव हो, पूरे क़ानून का सुसंगत अधिनियमन किया जा सके।6 इन संशोधनों द्वारा, धारा 12 के परंतुक के अनुसार अधिनियम के लाभ/विशेषाधिकार से बाहर रखे गए किरायेदारों को अधिनियम के तहत दिए गए संरक्षण और अधिकारों के दायरे में लाया गया था, लेकिन अलग-अलग शर्तों और शर्तों के साथ।दूसरे परंतुक ों में, धारा 2 (4) का उपखंड (2) (बी) प्रतिबंधित है और केवल उन किरायेदारों पर लागू होता है जो धारा 12 के परंतुक द्वारा कवर किए गए थे, न कि उन किरायेदारों पर जो पहले से ही अधिनियम के तहत संरक्षण और अधिकारों के हकदार थे। यह अधिनियम के उपखंड (ii) (b) से धारा 2 (4) के बाद के भाग से स्पष्ट है जो धारा 12 के परंतुक को संदर्भित करता है और व्यक्ति के खिलाफ घोषणा या कब्जा या इसी तरह की राहत के लिए एक डिक्री भी इस आधार पर पारित की गई है कि धारा 12 के परंतुक ने ऐसे व्यक्तियों को अधिनियम के तहत अधिकारों का दावा करने से वंचित कर दिया था। संशोधन अधिनियम, 1973 द्वारा धारा 2 (4) (ii) में उपखंड (ख) जोड़कर किया गया संशोधन उन किरायेदारों पर नई शर्तों को कम करने या लागू करने के लिए नहीं था जो अन्यथा अधिनियम की धारा 2,4 और 9 सहपठित अधिनियम की धारा 2 (4) (i) या धारा 2 (4) (ii) (a) के तहत किरायेदारों के रूप में सुरक्षा के हकदार थे। यह उपखंड (ii) (a) से धारा 2 (4) में 'कब्जे में बना हुआ है' परंतुक का उपयोग करते हुए विधायिका से भी प्रवाहित होता है, जबकि उपखंड (ii) (b) में उपयोग किए गए परंतुक 'वास्तविक भौतिक कब्जे में बना हुआ है'।विधायिका ने जानबूझकर उपखंड (ii) (a) और (ii) (b) में अलग-अलग शब्दों का उपयोग किया है।उपखंड (ii) (b) के अधिनियमन को अन्य संशोधनों के सहपठित पढ़ा जाना चाहिए।

सी.

डी.

ई.

एफ.

जी.

6 रघबीर सिंह गिल बनाम गुरचरण सिंह टोहरा और अन्य **1980** एस**.** सी**.** आर**. (3) 1302** आर**.** बनाम बोर्ड ऑफ ट्रेड**, [1965] 1** क्यू**.** बी**. 603** का हवाला देते हुए।

एच.

454

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2020] 3 एस सी आर।

1972 और 1973 के संशोधन अधिनियम और तदनुसार उन किरायेदारों पर लागू होंगे जिन्हें धारा 12 के परंतुक को हटाकर अधिनियम की छत्रछाया और संरक्षण के तहत लाया गया था। इसलिए, धारा 2 (4) का उपखंड (2) (बी) उन किरायेदारों पर लागू होगा जो धारा 12 के हटाए गए परंतुक के दायरे में थे, जबकि धारा 2 (4) का उपखंड (2) (ए) उन किरायेदारों पर लागू होगा जिन्होंने 'भवनों के निर्माण' से संबंधित किसी भी लिखित पंजीकृत साधन के बिना परंतुक पर भूमि ली थी।

बी.

16. इसमें कोई संदेह नहीं है कि उपखंड (ii) (a) से धारा 2 (4) भूमि को संदर्भित करता है और खंड (2) और (1) से धारा 2 तक 'भूमि' और 'भवन' शब्दों को अलग-अलग परिभाषित किया गया है, इस अभिधारणा के साथ कि भूमि में भवन शामिल नहीं है, हालांकि हम यह मानने के लिए इच्छुक नहीं हैं कि उपखंड (ii) (a) और (ii) (b) से धारा 2 (4) के बीच का अंतर इस बात पर आधारित है कि क्या किसी किरायेदार ने एक भवन का निर्माण किया था, जिस मामले में उपखंड (ii) (b) लागू होगा न कि उपखंड (ii) (a)।दूसरे शब्दों में, हम इस तर्क से सहमत नहीं हैं कि जहां भूमि के किरायेदार ने भवन का निर्माण नहीं किया है, वहां उपखंड (ii) (a) लागू होगा और जहां भूमि के किरायेदार ने भवन का निर्माण किया है, वहां उपखंड (ii) (b) लागू होगा।इसका कारण स्पष्ट है।उद्देश्यों और उद्देश्यों के अनुसार अधिनियम को उन किरायेदारों को कुछ अधिकार देने के लिए अधिनियमित और लागू किया गया था जिन्होंने भूमि के पट्टे प्राप्त किए थे और उसके बाद इस निहित समझ के साथ एक इमारत का निर्माण किया था कि जब तक वे उचित किराए का भुगतान करते हैं, तब तक उन्हें बेदखल नहीं किया जाएगा।उपखंड (ii) (a) द्वारा कवर किए गए किरायेदारों को संशोधन अधिनियम, 1973 के माध्यम से अधिनियम के उपखंड (b) से धारा 2 (4) (ii) के अधिनियमन से पहले भी अधिनियम के तहत संरक्षित किया गया था।मूल रूप से धारा 2 (4) के साथ अधिनियमित अधिनियम, जिसमें संशोधन अधिनियम, 1973 द्वारा इसके संशोधन से पहले 'किरायेदार' परंतुक को परिभाषित किया गया था, उन सभी किरायेदारों पर लागू होगा जिन्होंने पट्टे पर दी गई भूमि का अधिग्रहण किया था और उसके बाद एक भवन का निर्माण किया था, सिवाय उन किरायेदारों के जिन्होंने 'भवनों के निर्माण' से संबंधित शर्तों के साथ लिखित पंजीकृत अनुबंध किए थे, जो धारा 12 के हटाए गए परंतुक द्वारा कवर किए गए थे।

सी.

डी.

ई.

एफ.

17. स्वामी में छह न्यायाधीशों की संविधान पीठ का निर्णय

मोटर ट्रांसपोर्ट **(**पी**)** लिमिटेड और एक अन्य बनाम श्री शंकरस्वामीगल मठ

और अन्य 7 जिस पर अपीलार्थी के वकील द्वारा निर्भरता रखी गई थी, हालांकि अधिनियम से संबंधित, संशोधन अधिनियम, 1960 को चुनौती देने से संबंधित है, जिसके द्वारा तंजौर के नगरपालिका शहरों में पट्टा भूमि पर निर्मित गैर-आवासीय भवनों को बाहर रखा गया था और अधिनियम के लाभ से वंचित कर दिया गया था। इस फैसले ने संवैधानिक रूप से बरकरार रखा

जी.

7 1963 पूरक (1) एस. सी. आर. 282 ए

एच.

455

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड v.

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य [संजीव खन्ना, जे.] ए.

अनुच्छेद 14 के तहत वर्गीकरण के सिद्धांत और संविधान के अनुच्छेद 31 (1) सहपठित अनुच्छेद 19 (1) (च) के तहत संपत्ति के अधिकार पर आधारित वैधता।यहां तक कि लंबित निष्कासन कार्यवाही के संबंध में, यह देखा गया कि भारत में कानून न्यायसंगत संपदाओं को मान्यता नहीं देता है।इसके अलावा, भूमि खरीदने का वैधानिक अधिकार संपत्ति में कोई ब्याज या अधिकार नहीं है, बल्कि केवल भूमि खरीदने का अधिकार है।इस न्यायालय के विचार में, भूमि की खरीद के लिए आवेदन करने का वैधानिक अधिकार एक गैर-स्वामित्व अधिकार है। न्यायसंगत संपदा के प्रश्न पर, यह देखा गया कि अधिनियम की धारा 9 केवल मकान मालिक के स्वामित्व वाली भूमि के संबंध में अधिकार प्रदान करती है, न कि उस अधिरचना में जो किरायेदार के स्वामित्व में थी।अधिरचना पर किरायेदार का अधिकार अधिनियम की धारा 9 या संशोधन अधिनियम, 1960 द्वारा किए गए संशोधन के तहत न तो छीन लिया गया है और न ही प्रभावित किया गया है।इससे पहले भी, इस न्यायालय ने डॉ.

बी.

सी.

प्रिवी काउंसिल के कई फैसलों का उल्लेख करते हुए, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि कानून का कोई पूर्ण नियम नहीं है कि जो कुछ भी मिट्टी पर चिपकाया या बनाया जाता है वह उसका हिस्सा बन जाता है, और किसी संपत्ति के समान अधिकारों के अधीन होता है जैसा कि मिट्टी पर होता है।हम भारत में इमारतों के बारे में अंग्रेजी कानून के सिद्धांत को लागू नहीं करते हैं, अर्थात कि वे भूमि के मालिक के होने चाहिए।जहां संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 का खंड (एच) लागू होगा, पट्टेदार नष्ट की गई भूमि पर बनाए गए सभी ढांचों और भवनों को हटा सकता है, जबकि वह संपत्ति के कब्जे में है, लेकिन बाद में नहीं, जिसका अर्थ है कि इस प्रकार इमारत का स्वामित्व पट्टेदार के पास है न कि पट्टेदार के पास।साथ ही, पट्टेदार को क्षतिपूर्ति प्राप्त किए बिना उसके द्वारा निर्मित भूमि पर बनाई गई इमारत या संरचना को सौंपने का अनुबंध करने से कुछ भी नहीं रोकता है।

डी.

ई.

18. पी. अनंतकृष्णन नायर और एक अन्य बनाम डॉ. जी.

रामकृष्णन और इस न्यायालय की एक अन्य, 9 वीं खंड पीठ ने अधिनियम की धारा 2 (4) और धारा 9 की व्याख्या करते हुए कहा था कि 1972 और 1973 के संशोधनों के बाद धारा 3,4 और 5 के अधिदेश के अनुसार, न्यायालय के लिए पहले भूमि की न्यूनतम सीमा तय करना अनिवार्य है।

एफ.

“जो सुविधाजनक आनंद के लिए आवश्यक हो सकता है

किरायेदार "।डिवीजन बेंच ने तिरछे शब्दों पर जोर देते हुए कहा कि न्यायालय, किसी विशेष मामले के तथ्यों पर, इस निष्कर्ष पर आ सकती है कि किरायेदार को भूमि के किसी भी हिस्से की आवश्यकता नहीं हो सकती है और उस स्थिति में वह आवेदन को अस्वीकार कर सकती है और मुकदमे को बाहर निकालने का आदेश दे सकती है।

जी.

8 1959 एससीआर 799

एच.

9 (1987) 2 एस. सी. सी. 429

और मकान मालिक को किरायेदार को मुआवजा देने का निर्देश दें।धारा 9 किरायेदार को एक विशेषाधिकार प्रदान करती है न कि एक निहित अधिकार, लेकिन क़ानून द्वारा दिया गया विशेषाधिकार प्रकृति में न्यायसंगत है।आगे स्पष्ट करते हुए, यह देखा गयाः

"11. [...] जाँच में यह अनुमान लगाया गया है कि आवेदन करने वाला किरायेदार उस भूमि और अधिरचना पर कब्जा कर चुका है जिसमें वह या तो रह रहा है या व्यवसाय कर रहा है, और उसकी बेदखली पर वह प्रतिकूल रूप से प्रभावित होगा।अधिनियम की धारा 9 में अंतर्निहित नीति, उन किरायेदारों की बेदखली की सुरक्षा के लिए निर्देशित है जिन्होंने ध्वस्त भूमि पर अधिरचना का निर्माण किया हो, ताकि वे अपने निवास या व्यवसाय के उद्देश्यों के लिए उस पर कब्जा करना जारी रख सकें।"

बी.

सी.

उक्त मामले में, एक बेदखली आदेश पारित किया गया था जिसमें कहा गया था कि किरायेदार ने भूमि के छोटे से हिस्से में व्यवसाय की लेखा बहियां रखी थीं और बाकी भूमि और संरचना 1964 से उप-किरायेदारों के कब्जे में थी।

डी.

19. एस. आर. राधाकृष्णन और अन्य बनाम नीलमेगम 10 में, यह

न्यायालय ने पी. अनंतकृष्णन (उपरोक्त) में उक्ति का उल्लेख करने के बाद अधिनियम की धारा 2 (4) और 9 की फिर से व्याख्या की थी, जिसमें स्पष्ट किया गया था कि धारा 9 में अंतर्निहित नीति उन किरायेदारों को बेदखल करने से बचाने के लिए है जिन्होंने ध्वस्त भूमि पर अधिरचना का निर्माण किया हो, ताकि वे निवास या व्यवसाय के उद्देश्य से उसी पर कब्जा करना जारी रख सकें।इस प्रकार, किरायेदार जो P.Ananthakrishnan (ऊपर) में अधिकांश ध्वस्त परिसरों के वास्तविक कब्जे में नहीं था, उसे बेदखल करने के लिए एक डिक्री का सामना करना पड़ा था।इसलिए, पी. अनंतकृष्णन (ऊपर) में यह अभिनिर्धारित किया गया था कि मकान मालिक को किरायेदार को भूमि बेचने का निर्देश देना अनुचित होगा।उक्त मामले में, किरायेदार के कानूनी उत्तराधिकारी द्वारा दायर धारा 9 के तहत आवेदन को यह देखते हुए खारिज कर दिया गया था कि स्वीकार किया गया था कि वह ध्वस्त परिसर के कब्जे में नहीं था और किरायेदार नहीं रह गया था।

ई.

एफ.

20. अपीलार्थी के वकील ने उक्त निर्णयों में अंतर करने का एक बहादुर प्रयास किया था क्योंकि पी. अनंतकृष्णन (ऊपर) उप-अधिकार का मामला था और एस. आर. राधाकृष्णन (ऊपर) में, न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 1 के जवाब पर भरोसा किया था जिसमें कहा गया था कि उसका संपत्ति से कोई लेना-देना नहीं है क्योंकि प्रतिवादी संख्या 2 और 3 कब्जे में थे।

जी.

10 (2003) 10 एससीसी 705 ए

एच.

457

भारत पेट्रोलियम कॉर्पोरेशन लिमिटेड v.

आर. चंद्रमौलीश्वरन और अन्य [संजीव खन्ना, जे.] ए.

वहाँ से।यह सही है कि पी. अनंतकृष्णन (ऊपर) उप-पट्टा देने का मामला था जिसका अर्थ है किरायेदार द्वारा उप-किरायेदार को अधिकार का विभाजन।हालाँकि, उक्त मामला धारा 9 के पीछे के उद्देश्य और उद्देश्य और उन किरायेदारों के बारे में टिप्पणियों को दर्ज करता है जिनके हितों की रक्षा करने की मांग की गई थी।एस. आर. राधाकृष्णन (ऊपर) में, भूमि प्रतिवादी संख्या 1 के पिता को पट्टे पर दी गई थी, जिन्होंने इसके बाद पट्टे के संदर्भ में एक प्रिंटिंग प्रेस की स्थापना और संचालन के लिए निर्माण किया था, जिसमें उन्होंने अपने छोटे भाइयों, प्रतिवादी संख्या 2 और 3 को संभवतः भागीदार के रूप में लिया था।इसके बाद, उन्होंने प्रिंटिंग प्रेस के अपने व्यवसाय को छोड़ते हुए प्रतिवादी संख्या 2 और 3 के पक्ष में एक विलेख निष्पादित किया था। इन्हीं कारणों से, हम मानेंगे कि धारा 2 (4) और 9 की व्याख्या से संबंधित टिप्पणियाँ प्रासंगिक हैं, भले ही हम मान लें कि अनुपात लागू नहीं हैं क्योंकि तथ्य समान नहीं हैं।

बी.

सी.

21. उपरोक्त चर्चा को ध्यान में रखते हुए, हम निम्नलिखित मानते हैंः

(I) अधिनियम की धारा 2 के उपखंड (i) और (ii) (a) से खंड (4) उन सभी किरायेदारों पर लागू होते हैं जिन्होंने पट्टे पर भूमि लेने के लिए 'भवनों के निर्माण' के संबंध में किसी भी शर्त के बिना मौखिक या अपंजीकृत लिखित समझौते या पंजीकृत लिखित समझौते किए थे, और बाद में भवनों का निर्माण किया था।ऐसे किरायेदार अधिनियम के संरक्षण के हकदार होंगे बशर्ते कि किरायेदार अधिनियम की धारा 2 के उपखंड (i) या (ii) (a) से खंड (4) में उल्लिखित शर्तों को पूरा करता हो।

डी.

ई.

(II) परंतुक की धारा 2 के उपखंड (ii) (b) से खंड (4) का अनुच्छेद 1 उन किरायेदारों पर लागू होता है जो धारा 12 के परंतुक के कारण परंतुक के तहत अधिकारों के हकदार नहीं हैं, जिसे संशोधन परंतुक , 1972 द्वारा हटा दिया गया था।उक्त उपखंड का पैराग्राफ 2 उन मामलों पर लागू होता है जहां किसी किरायेदार के खिलाफ घोषणा या डिक्री या कब्जे का परंतुक या इसी तरह की राहत की डिक्री इस आधार पर पारित की गई है कि धारा 12 का परंतुक, जिसे संशोधन अधिनियम, 1972 द्वारा हटा दिया गया था, किरायेदार को अधिनियम के तहत अधिकारों का दावा करने से वंचित करता है। तदनुसार, धारा 2 (4) (ii) का उपखंड (ख) केवल उन किरायेदारों पर लागू होगा जिन्हें पहले अधिनियम के तहत संरक्षण से बाहर रखा गया था।

एफ.

जी.

एच.

धारा 12 का परंतुक जो संशोधन अधिनियम, 1972 द्वारा परंतुक प्रभाव से हटा दिया गया है। 11.

(III) धारा 2 के उपखंड (ii) (ग) से खंड (4) में कहा गया है कि उपखंड (i) या उपखंड (ii) (क) या (ii) (ख) में निर्दिष्ट किरायेदार के उत्तराधिकारी अधिनियम के लाभ के हकदार होंगे। हालाँकि, यह स्पष्ट रूप से उप-किरायेदार या उप-किरायेदार के उत्तराधिकारियों को बाहर करता है।22. उपरोक्त स्थिति को दर्ज करते हुए, हम अपीलार्थी , यानी तीन पेट्रोलियम कंपनियों की वर्तमान अपीलों को खारिज करते हैं और उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को बरकरार रखते हैं कि अपीलार्थी किरायेदार अधिनियम के तहत लाभ और अधिकारों के हकदार नहीं होंगे जब तक कि वे उनके द्वारा निर्मित भवन के वास्तविक भौतिक कब्जे में न हों।दूसरे शब्दों में, यदि अपीलार्थियों ने इमारत को किराए पर दिया है या उप-किराए पर दिया है या इसे विक्रेताओं या लाइसेंसधारियों सहित तीसरे पक्ष को दिया है, तो वे अधिनियम के तहत सुरक्षा और लाभ के हकदार नहीं होंगे।

बी.

सी.

मामले के तथ्यों में, लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

डी.

अंकित ज्ञान

याचिकाएं खारिज कर दी गईं।

ई.

एफ.

11 अधिनियम की धारा 2 के उपखंड (ii) (b) से खंड (4) में अनुच्छेद 2 की व्याख्या मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न निर्णयों में की गई है, जिसमें निर्णय भी शामिल है।

हरिदास गिरधरदास और अन्य बनाम एम. वरदराज पिल्लई और अन्य [(1976) 89

मद्रास लॉ वीकली 1)]।उल्लेखनीय रूप से, उपरोक्त मामले में, मद्रास उच्च न्यायालय ने अधिनियम की धारा 9 की उप-धारा (3 ए) के लागू होने पर विचार किया, जो अधिनियम की धारा 12 के हटाए गए परंतुक के संदर्भ में पारित डिक्री या आदेश को फिर से खोलने या समीक्षा करने का परंतुक करता है, जो किरायेदार के हितों के खिलाफ है, यानी वे जो अधिनियम की धारा 2 (4) के उपखंड (2) (बी) के पैराग्राफ 2 के तहत आते हैं। हमें अधिनियम की धारा 9 के उक्त अनुच्छेद 2 या उप-धारा (3 ए) के वास्तविक प्रभाव और प्रभाव की जांच करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि वे वर्तमान निर्णय के लिए प्रासंगिक नहीं हैं।हम इस पहलू पर कोई टिप्पणी नहीं करते हैं।

जी.

एच.