पी. अनन्तकृष्णन नायर तथा एक अन्य

बनाम

डॉ. जी. रामकृष्णन तथा एक अन्य

31 मार्च, 1987

[सब्यसाची मुखर्जी तथा के.एन. सिंह, न्यायमूर्ति]

तमिलनाडु नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 : धारा 2, 3, 4 तथा 9—पट्टाकृत भूमि के क्रय का किरायेदार का अधिकार—प्रकृति—उस पर निर्मित अधिरचनाएँ उप-किरायेदारों के कब्जे में—क्या किरायेदार सांविधिक लाभ का हकदार है।

तमिलनाडु नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 की धारा 3 उपबंधित करती है कि प्रत्येक किरायेदार बेदखली की दशा में उस भवन के मूल्य के लिए प्रतिकर प्राप्त करने का हकदार होगा, जो उसके द्वारा निर्मित किया गया हो। अधिनियम की धारा 9 उपबंधित करती है कि वह किरायेदार, जो धारा 3 के अधीन प्रतिकर प्राप्त करने का हकदार है और जिसके विरुद्ध बेदखली का वाद संस्थित किया गया है, इस आशय के आदेश हेतु आवेदन कर सकता है कि मकान-मालिक को न्यायालय द्वारा निर्धारित मूल्य पर भूमि उसे विक्रय करने का निर्देश दिया जाए।

अपीलकर्ताओं के हितपूर्ववर्ती ने वर्ष 1924 में मद्रास नगर में स्थित रिक्त भूमि का पट्टा उत्तरदाता-मकान-मालिकों के पूर्वजों से प्राप्त किया था तथा उस पर व्यापार संचालित करने के लिए अधिरचनाओं का निर्माण किया था। तथापि, उक्त व्यापार वर्ष 1964 में बंद कर दिया गया। एक विभाजन वाद संस्थित किया गया और प्रथम अपीलकर्ता को रिसीवर नियुक्त किया गया। उस वाद में अंतिम डिक्री पारित होने से पूर्व, उत्तरदाता-मकान-मालिकों ने मूल किरायेदार के उत्तराधिकारियों को पट्टा समाप्त करने की सूचनाएँ तामील कीं और तत्पश्चात् उनके विरुद्ध बेदखली वाद संस्थित किए। केवल प्रतिवादी सं. 4 (द्वितीय अपीलकर्ता) तथा प्रतिवादी सं. 11, अधिवक्ता रिसीवर (प्रथम अपीलकर्ता) ने बेदखली वादों का प्रतिवाद किया।

अन्य प्रतिवादियों के विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। प्रतिवादी सं. 4 ने प्रत्येक बेदखली वाद में अधिनियम की धारा 9 का लाभ प्राप्त करने का दावा करते हुए आवेदन दाखिल किया तथा न्यायालय से यह प्रार्थना की कि मकान-मालिकों को प्रतिवादियों के पक्ष में भूमि विक्रय करने का निर्देश दिया जाए और मूल्य निर्धारण के लिए एक आयुक्त नियुक्त किया जाए।

विचारण न्यायालय ने आवेदन को इस निष्कर्ष के आधार पर अस्वीकार कर दिया कि प्रतिवादी संपत्ति के कब्जे में नहीं थे, क्योंकि उन्होंने लेखा-पुस्तकों को रखने हेतु प्रयुक्त एक छोटे भाग को छोड़कर संपूर्ण भवन उप-किरायेदारों को किराए पर दे दिया था, तथा प्रतिवादियों को अपना व्यापार चलाने अथवा अधिरचनाओं के सुविधाजनक उपभोग के लिए भूमि के किसी भाग की आवश्यकता नहीं थी।

प्रतिवादी सं. 4 तथा 11 द्वारा अधिनियम की धारा 9-क के अधीन दायर अपील पर, अपीलीय प्राधिकारी ने यह अभिनिर्धारित किया कि चूँकि प्रतिवादी परिसर के कब्जे तथा अधिभोग में नहीं थे, अतः वे धारा 9 के लाभ के हकदार नहीं थे।

उच्च न्यायालय ने अधीनस्थ न्यायालयों के निष्कर्षों की पुष्टि की तथा अपीलकर्ताओं द्वारा अधिमानित पुनरीक्षण याचिकाओं को निरस्त कर दिया।

अपीलों को निरस्त करते हुए, इस न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया : अधिनियम की धारा 9 उस किरायेदार को, जिसके विरुद्ध मकान-मालिक द्वारा बेदखली का वाद दायर किया गया हो, ऐसा विकल्प प्रयोग करने का विशेषाधिकार प्रदान करती है, जिसके द्वारा वह पट्टाकृत भूमि के केवल उतने भाग का हस्तांतरण प्राप्त कर सके, जो उसके सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक हो। यह उसमें विनिर्दिष्ट शर्तों की पूर्ति पर न्यायालय के माध्यम से भूमि क्रय करने का एक सांविधिक अधिकार सृजित करती है। यह कोई निरपेक्ष अधिकार नहीं है, क्योंकि न्यायालय किसी विशिष्ट मामले के तथ्यों के आधार पर भूमि क्रय संबंधी अनुतोष प्रदान करने अथवा अस्वीकार करने के लिए विवेकाधिकार रखता है। [743 जी-एच]

एस.एम. ट्रांसपोर्ट (प्रा.) लिमिटेड बनाम शंकरस्वामीगल मठ, **[1963] अनुपूरक 1 एस.सी.आर. 282, का उल्लेख किया गया।**

धारा 9 के आधारभूत नीति-तत्त्व का उद्देश्य उन किरायेदारों को बेदखली से संरक्षण प्रदान करना है, जिन्होंने पट्टाकृत भूमि पर अधिरचनाओं का निर्माण किया हो, ताकि वे अपने निवास अथवा व्यापार के प्रयोजन से उनका अधिभोग बनाए रख सकें। धारा यह परिकल्पना करती है कि किरायेदार को संपत्ति के सुविधाजनक उपभोग के लिए भूमि की आवश्यकता है। जब भी कोई किरायेदार न्यायालय के समक्ष मकान-मालिक को संपूर्ण अथवा भूमि के किसी भाग को उसके पक्ष में विक्रय करने का निर्देश जारी करने हेतु आवेदन करता है, तब न्यायालय पर यह अनिवार्य कर्तव्य होता है कि वह भूमि के उस न्यूनतम क्षेत्रफल का निर्धारण करे, जो किरायेदार के सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक हो सकता है। इस निर्धारण हेतु न्यायालय को पट्टाकृत भूमि के क्षेत्रफल, उस पर स्थित अधिरचना की सीमा तथा उक्त भूमि के प्रति किरायेदार की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए जाँच करनी चाहिए। यह जाँच इस पूर्वधारणा पर आधारित है कि आवेदन करने वाला किरायेदार भूमि तथा अधिरचना के अधिभोग में रहा है, जहाँ वह या तो निवास कर रहा हो अथवा व्यापार संचालित कर रहा हो, और उसकी बेदखली से वह प्रतिकूल रूप से प्रभावित होगा। न्यायालय को किरायेदार की आवश्यकता पर विचार करना होता है और यदि वह यह पाता है कि किरायेदार को भूमि के किसी भाग की आवश्यकता नहीं है, तो वह आवेदन को अस्वीकार कर सकता है तथा किरायेदार की बेदखली का निर्देश दे सकता है। ऐसी स्थिति में मकान-मालिक को अधिरचना के लिए किरायेदार को प्रतिकर का भुगतान करना होगा। [744 जी-एच; 745 ए-बी]

वर्तमान मामले में, अधीनस्थ न्यायालयों द्वारा अभिलिखित निष्कर्ष स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करते हैं कि कोई भी प्रतिवादी भूमि अथवा उस पर स्थित अधिरचनाओं के अधिभोग

में नहीं था और न ही वे वहाँ कोई व्यापार संचालित कर रहे थे। विवादित भूमि तथा अधिरचना वर्ष 1964 से उप-किरायेदारों के अधिभोग में रही हैं। अतः यह नहीं कहा जा सकता कि किरायेदारों को अपने सुविधाजनक उपभोग के लिए भूमि की आवश्यकता थी। इन निष्कर्षों तथा धारा 9 के अधीन भूमि क्रय करने के किरायेदारों के अधिकार की प्रकृति को दृष्टिगत रखते हुए, मकान-मालिकों को भूमि किरायेदारों को विक्रय करने का निर्देश देना अन्यायसंगत होगा। [745 ई-जी]

विशेषकर शहरी क्षेत्रों में भूमि के मूल्य में अत्यधिक वृद्धि हुई है और मकान-मालिकों को उनकी संपत्ति से वंचित करना तथा किरायेदारों को मकान-मालिकों के व्यय पर समृद्ध होने देना न्यायोचित नहीं होगा। [745 जी-एच]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार : 1977 की दीवानी अपील सं. 387-390।

1975 की सी.आर.पी. सं. 1288 से 1291 में मद्रास उच्च न्यायालय के दिनांक 30.7.1976 के निर्णय तथा आदेश से।

टी.एस. कृष्णमूर्ति अय्यर, ए.टी.एम. संपत तथा थिरुमारन, अपीलकर्ताओं की ओर से।

जी.एल. सांघी, पी.एस. पोती, ए.वी. रंगम, एम.जी. नटराजन तथा टी.वी. रत्नम, उत्तरदाताओं की ओर से।

न्यायालय का निर्णय निम्नलिखित द्वारा प्रदत्त किया गया :

सिंह, न्यायमूर्ति—ये चारों अपीलें मद्रास उच्च न्यायालय के उस सामान्य निर्णय के विरुद्ध निर्देशित हैं, जिसके द्वारा अपीलकर्ताओं द्वारा अधिमानित चार दीवानी पुनरीक्षण याचिकाएँ निरस्त कर दी गई थीं। उक्त पुनरीक्षण याचिकाएँ अपीलीय न्यायालय के उस आदेश के विरुद्ध अधिमानित की गई थीं, जिसके द्वारा तमिलनाडु नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921 की धारा 9 के अधीन उनके द्वारा किए गए आवेदनों को निरस्त करने वाले विचारण न्यायालय के आदेश को यथावत् रखा गया था।

संक्षेप में, इन अपीलों को जन्म देने वाले तथ्य इस प्रकार हैं : एन.वी. अब्दुल्ला साहिब, जो अपीलकर्ताओं के हितपूर्ववर्ती थे, ने वर्ष 1924 में मद्रास नगर में स्थित लगभग 10 ग्राउंड रिक्त भूमि का पट्टा उत्तरदाता-मकान-मालिकों के पूर्वजों से प्राप्त किया था। व्यापार चलाने के लिए उन्होंने उक्त रिक्त भूमि पर अधिरचनाओं का निर्माण किया तथा अपने भाई एन.वी. उम्मर कुट्टी और दो अवयस्कों के साथ साझेदारी फर्म के अधीन लकड़ी का व्यापार चलाया। पट्टाकृत भूमि पर वर्ष 1954 से पूर्व निर्मित अधिरचनाओं को अन्य संपत्तियों के साथ साझेदारी परिसंपत्तियों के रूप में माना गया। एन.वी. अब्दुल्ला साहिब तथा एन.वी. उम्मर कुट्टी की मृत्यु के पश्चात् साझेदारों के मध्य विवाद उत्पन्न हो जाने के कारण साझेदारी व्यापार नहीं चलाया जा सका। विभाजन हेतु 1960 की दीवानी वाद सं. 152 संस्थित की गई थी और उस वाद में प्रतिवादी सं. 2 तथा 4 को संयुक्त रिसीवर नियुक्त किया गया था। तत्पश्चात् 7.9.1966 को श्री अनन्तकृष्णन नायर, अपीलकर्ता सं. 1, को रिसीवर नियुक्त किया गया, जिन्हें लेखा-पुस्तकों का अभिरक्षण ग्रहण करने तथा विभाजन वाद में विवाद का विषय रही संपत्ति का अधिभोग रखने वाले उप-किरायेदारों से किराया वसूल करने के लिए प्राधिकृत किया गया। उच्च न्यायालय ने विभाजन वाद में प्रारंभिक डिक्री पारित की, किन्तु अंतिम डिक्री तैयार अथवा अंतिम रूप दिए जाने से पूर्व, उत्तरदाता-मकान-मालिकों ने एन.वी. अब्दुल्ला साहिब के उत्तराधिकारियों को पट्टा समाप्त करते हुए तथा भूमि का परित्याग करने की मांग करते हुए सूचनाएँ तामील कीं। चूँकि पट्टा समाप्त किए जाने के बावजूद भूमि मकान-मालिकों को पुनर्स्थापित नहीं की गई, इसलिए मकान-मालिकों ने वर्ष 1972 में मद्रास के लघु वाद न्यायालय में एन.वी. अब्दुल्ला साहिब के उत्तराधिकारियों के विरुद्ध, जिनमें प्रतिवादी सं. 1 से 10 तथा अधिवक्ता-रिसीवर श्री पी. अनन्तकृष्णन नायर प्रतिवादी सं. 11 के रूप में सम्मिलित थे, बेदखली हेतु वाद सं. 33 से 36 संस्थित किए। बेदखली वादों में प्रतिवादी सं. 1 से 3 तथा 5 से 10 उपस्थित नहीं हुए अथवा उन्होंने वाद का प्रतिवाद नहीं किया और उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई, किन्तु के.के. कुन्हाम्मू,

प्रतिवादी सं. 4 (द्वितीय अपीलकर्ता) तथा अधिवक्ता-रिसीवर श्री पी. अनन्तकृष्णन नायर, प्रतिवादी सं. 11, ने बेदखली वादों का प्रतिवाद किया। प्रतिवादी सं. 4 अर्थात् अपीलकर्ता सं. 2 ने प्रत्येक बेदखली वाद में तमिलनाडु नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम III, 1922 (जिसे इसके पश्चात् "अधिनियम" कहा गया है) की धारा 9 के लाभ का दावा करते हुए प्रत्येक वाद में आवेदन दायर किया तथा न्यायालय से यह प्रार्थना की कि मकान-मालिकों को प्रतिवादियों के पक्ष में भूमि विक्रय करने का निर्देश दिया जाए तथा वह मूल्य निर्धारित करने के लिए एक आयुक्त नियुक्त किया जाए, जिसका भुगतान प्रतिवादी करेंगे। उत्तरदाता-मकान-मालिकों ने आवेदनों का प्रतिवाद किया। विचारण न्यायालय ने इस निष्कर्ष पर आवेदन निरस्त कर दिया कि प्रतिवादी उस छोटे भाग को छोड़कर, जहाँ लेखा-पुस्तकें रखी जाती थीं, संपत्ति के अधिभोग में नहीं थे तथा प्रतिवादियों को अपना व्यापार चलाने अथवा अधिरचनाओं के सुविधाजनक उपभोग के लिए भूमि के किसी भाग की आवश्यकता नहीं थी। अधिनियम की धारा 9-क के अधीन प्रतिवादी सं. 4 तथा 11 द्वारा अधिमानित अपील पर, अपीलीय प्राधिकारी ने अभिनिर्धारित किया कि अधिकांश प्रतिवादियों के विरुद्ध बेदखली की कार्यवाही एकपक्षीय रूप से की गई थी और सांविधिक विशेषाधिकार के पात्र व्यक्तियों ने अपने अधिकार का प्रयोग नहीं किया था तथा वे परिसर के कब्जे और अधिभोग में भी नहीं थे, इसलिए प्रतिवादी अधिनियम की धारा 9 के लाभ के हकदार नहीं थे। अपीलीय न्यायालय ने आगे यह भी अभिनिर्धारित किया कि प्रतिवादी सं. 4 (रिसीवर) अन्य प्रतिवादियों की ओर से अधिनियम की धारा 9 के अधीन आवेदन बनाए रखने का हकदार नहीं था। तत्पश्चात् दोनों रिसीवरों, प्रतिवादी सं. 4 तथा 11 ने उच्च न्यायालय के समक्ष चार पुनरीक्षण याचिकाएँ अधिमानित कीं। विद्वान एकल न्यायाधीश ने अपने दिनांक 30.7.1976 के आदेश द्वारा अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों की पुष्टि की तथा पुनरीक्षण याचिकाओं को निरस्त कर दिया। इससे व्यथित होकर प्रतिवादी सं. 4 तथा पी. अनन्तकृष्णन नायर, अधिवक्ता-रिसीवर

ने विशेष अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् उच्च न्यायालय के आदेश के विरुद्ध ये अपीलें अधिमानित की हैं।

वर्तमान मामले में अपीलकर्ताओं का आवेदन प्रथमतः इस आधार पर निरस्त किया गया कि अधिनियम की धारा 9 के अधीन किया गया आवेदन उन सभी किरायेदारों द्वारा हस्ताक्षरित नहीं था, जिनके विरुद्ध उत्तरदाता-मकान-मालिकों द्वारा बेदखली का वाद दायर किया गया था। द्वितीयतः, तीनों न्यायालयों ने अपीलकर्ताओं के आवेदन को इस निष्कर्ष के आधार पर निरस्त किया कि प्रतिवादी अधिरचना के कब्जे अथवा अधिभोग में नहीं थे तथा उन्होंने संपूर्ण भवन उप-किरायेदारों को किराए पर दे दिया था, फलतः वे अधिनियम की धारा 9 का लाभ दावा करने के हकदार नहीं थे। प्रथम प्रश्न के संबंध में, अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 9 के अधीन किया गया आवेदन द्वितीय अपीलकर्ता द्वारा हस्ताक्षरित था, जो वाद में प्रतिवादी सं. 4 था। संपत्ति के विभाजन संबंधी वाद का अंतिम डिक्री द्वारा निपटारा नहीं हुआ था और चूँकि कोई अंतिम डिक्री पारित नहीं की गई थी, इसलिए प्रतिवादियों के अंश सीमाओं एवं परिमाणों द्वारा विभाजित नहीं किए गए थे। फलतः संपत्ति ने अपनी संयुक्त स्थिति बनाए रखी थी और प्रतिवादी सं. 4, सह-स्वामी होने के नाते, अधिनियम की धारा 9 का लाभ दावा करते हुए अन्य सह-स्वामियों की ओर से विधिपूर्वक आवेदन कर सकता था। चूँकि सह-स्वामियों के मध्य हितों का कोई संघर्ष नहीं था, इसलिए प्रतिवादी सं. 4, सह-स्वामी होने के नाते, न केवल अपने लाभ के लिए, बल्कि अन्य सभी सह-स्वामियों की ओर से भी आवेदन बनाए रख सकता था, क्योंकि प्रत्येक सह-स्वामी का अधिकार अन्य सह-स्वामियों के साथ संपूर्ण संपत्ति के प्रत्येक इंच तक विस्तृत होता है। किसी सह-स्वामी के लिए यह सदैव खुला रहता है कि वह अन्य सभी सह-स्वामियों के लाभ हेतु संपत्ति का संरक्षण करे। विभाजन वाद में पारित प्रारंभिक डिक्री ने सह-स्वामियों के संयुक्त हित को प्रभावित नहीं किया था, क्योंकि वाद में कोई अंतिम डिक्री पारित नहीं की गई थी और किरायेदारीधीन संपत्ति संयुक्त बनी हुई थी। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया

कि प्रतिवादी सं. 4, विभाजन वाद में पक्षकार-रिसीवर होने के नाते, वाद के पक्षकारों के लाभ हेतु संपत्ति के संरक्षण तथा सुरक्षा के लिए प्रत्येक कार्य करने का हकदार था। अधीनस्थ न्यायालय ने इस आधार पर आवेदन निरस्त करके त्रुटि की कि उस पर केवल प्रतिवादी सं. 4 द्वारा हस्ताक्षर किए गए थे।

दूसरी ओर, उत्तरदाता-मकान-मालिकों के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि मूल किरायेदार स्वर्गीय एन.वी. अब्दुल्ला साहिब के सह-उत्तराधिकारियों में से केवल एक द्वारा किया गया आवेदन, अन्य सह-उत्तराधिकारियों की ओर से किया गया आवेदन नहीं माना जा सकता, क्योंकि उन्होंने बेदखली वाद का प्रतिवाद नहीं किया था और विचारण न्यायालय द्वारा उनकी बेदखली के लिए एकपक्षीय डिक्री पारित कर दी गई थी, जो स्पष्ट रूप से यह इंगित करती है कि वे संपत्ति को बनाए रखने अथवा उसका कब्जा जारी रखने में रुचि नहीं रखते थे। चूँकि एन.वी. अब्दुल्ला साहिब के अन्य सभी उत्तराधिकारी वाद का प्रतिवाद करने में इच्छुक नहीं थे, इसलिए प्रतिवादी सं. 4 (अपीलकर्ता सं. 2) अन्य सह-उत्तराधिकारियों की ओर से अधिनियम की धारा 9 के अधीन आवेदन बनाए नहीं रख सकता था और उसके द्वारा किया गया आवेदन उन अन्य सह-उत्तराधिकारियों की इच्छा को न तो प्रतिबिंबित करता था और न ही कर सकता था, जो तमिलनाडु राज्य के बाहर बस गए थे। विद्वान अधिवक्ता ने आगे तर्क दिया कि यद्यपि प्रतिवादी सं. 4 पक्षकार-रिसीवर के रूप में कार्य कर रहा था, तथापि वह विभाजन वाद के पक्षकारों की ओर से वाद अथवा आवेदन दायर करके विधिक कार्यवाही करने के लिए प्राधिकृत नहीं था। न्यायालय द्वारा प्राधिकार प्रदान किए जाने के अभाव में, प्रतिवादी सं. 4 को अन्य सह-उत्तराधिकारियों के अभिकर्ता के रूप में कार्य करने का कोई विधिक प्राधिकार प्राप्त नहीं था। यह भी तर्क दिया गया कि रिसीवर न्यायालय का एक पदाधिकारी होता है और वाद के किसी पक्षकार का अभिकर्ता नहीं होता, इस तथ्य के बावजूद कि विधि में वाद की समाप्ति पर उसकी स्थिति अंततः सफल पक्षकार के अभिकर्ता के रूप में मानी जाती है।

हमारे समक्ष प्रस्तुत इन परस्पर-विरोधी निवेदनों पर अपना मत व्यक्त करना हम आवश्यक नहीं समझते, क्योंकि हमारे मत में ये अपीलें दूसरे प्रश्न पर असफल होनी चाहिए, जो तीनों न्यायालयों द्वारा अभिलिखित इस निष्कर्ष से संबंधित है कि चूँकि किरायेदार विवादित संपत्ति के अधिभोग में नहीं थे, इसलिए वे अधिनियम की धारा 9 के लाभ के हकदार नहीं हैं, जो कि साम्यिक प्रकृति का है।

तमिलनाडु नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1921, जैसा कि इसकी प्रस्तावना से स्पष्ट है, मद्रास राज्य के नगरपालिका नगरों तथा उनसे संलग्न क्षेत्रों में किरायेदारों के कुछ वर्गों को संरक्षण प्रदान करने के लिए अधिनियमित किया गया था, जिन्होंने इस आशा में अन्य व्यक्तियों की भूमि पर भवनों का निर्माण किया हो कि जब तक वे भूमि के लिए उचित किराया अदा करते रहेंगे, तब तक उन्हें बेदखल नहीं किया जाएगा। विधेयक के उद्देश्यों तथा कारणों में वर्णित अधिनियम का उद्देश्य इस प्रकार है :

> "मद्रास नगर के अनेक भागों में समय-समय पर अन्य व्यक्तियों की भूमि पर किरायेदारों द्वारा आवासीय गृह तथा अन्य भवन इस पूर्ण अपेक्षा के साथ निर्मित किए गए हैं कि भूमि के लिए उचित भू-किराया के भुगतान के अधीन, पट्टे की अवधि अथवा उन शर्तों के संबंध में, जिन पर भवन पट्टे पर दिए जाने थे, किसी विशिष्ट संविदा के अभाव के बावजूद, उन्हें निर्विघ्न कब्जे में रहने दिया जाएगा। हाल में ऐसे अनेक किरायेदारों को बेदखल करने के लिए किए गए प्रयासों अथवा उठाए गए कदमों से यह प्रदर्शित हुआ है कि ऐसी अपेक्षाएँ विफल होने की संभावना है। यदि किरायेदारों को बेदखल किया जाता है, तो वे अधिकतम अधिरचना को हटा सकते हैं, जो केवल भवनों को ध्वस्त करके ही किया जा सकता है। इस प्रकार के व्यापक विनाश के परिणामस्वरूप नगर के सघन भाग और अधिक सघन

हो जाएँगे, जिससे लोक स्वास्थ्य को गंभीर क्षति पहुँचेगी। इन परिस्थितियों में यह न्यायसंगत तथा युक्तियुक्त है कि जब मकान-मालिक किरायेदारों को बेदखल करें, तब वे भवनों का मूल्य अदा करके उन्हें ग्रहण करें। तथापि ऐसे मामले हो सकते हैं, जहाँ मकान-मालिक किसी किरायेदार को बेदखल करने के लिए इच्छुक न हो, यदि उसे भूमि के लिए उचित किराया प्राप्त हो सके। यह अधिनियम बेदखली की दशा में किरायेदार अथवा उसके हितपूर्ववर्तियों द्वारा निर्मित किसी भवन के मूल्य के लिए किरायेदार को प्रतिकर के भुगतान का उपबंध करता है। यह मकान-मालिक अथवा किरायेदार के अनुरोध पर उचित किराया के निर्धारण का भी उपबंध करता है। किरायेदार को कुछ शर्तों के अधीन उसके अधिभोगाधीन भूमि के क्रय में समर्थ बनाने हेतु भी उपबंध किया गया है।"

अधिनियम किरायेदारों के हितों का संरक्षण करने तथा साथ ही संपत्ति में मकान-मालिकों के अधिकारों की सुरक्षा करने के उद्देश्य से अनेक संशोधनों का विषय रहा है। किरायेदार को प्राप्त लाभों तथा सुरक्षित रखे गए मकान-मालिकों के अधिकारों के व्यापक पक्षों को रेखांकित करते हुए अधिनियम के उपबंधों का उल्लेख करना लाभप्रद होगा। मूल अधिनियम में 1955 के अधिनियम उन्नीसवें तथा 1960 के अधिनियम त्रयोदश द्वारा संशोधन किया गया, जिन्होंने 1921 के मूल अधिनियम (1922 के अधिनियम तृतीय) में व्यापक संशोधन किए। मूल अधिनियम में आगे 1972 के अधिनियम चतुर्थ तथा 1973 के अधिनियम चौबीसवें द्वारा भी संशोधन किया गया। धारा 2(3) द्वारा परिभाषित "मकान-मालिक" से अभिप्रेत कोई ऐसा व्यक्ति है, जो किसी भूमि का स्वामी हो, जिसके अंतर्गत प्रत्येक ऐसा व्यक्ति भी सम्मिलित है, जो संपूर्ण भूमि अथवा उसके किसी भाग का किराया, चाहे अपने स्वयं के लिए अथवा किसी अन्य व्यक्ति की ओर से या उसके लाभ के लिए, अथवा स्वामी या उसके स्वत्वपूर्ववर्ती से किसी अंतरण के आधार पर, अथवा किसी सक्षम

न्यायालय के किसी आदेश के आधार पर, अथवा विधि के किसी उपबंध के आधार पर, वसूल करने का हकदार हो। धारा 2(4) द्वारा परिभाषित "किरायेदार" से अभिप्रेत ऐसा व्यक्ति है, जो किसी व्यक्त अथवा विवक्षित किरायेदारी करार के अधीन ऐसी भूमि के संबंध में किराया अदा करने के लिए दायी हो और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी सम्मिलित है, जो किरायेदारी करार के अवधारण के पश्चात् भी भूमि के कब्जे में बना रहता है। धारा 3 उपबंधित करती है कि प्रत्येक किरायेदार बेदखली पर प्रतिकर के रूप में किसी ऐसे भवन के मूल्य का, जिसका निर्माण उसके द्वारा किया गया हो, तथा ऐसे वृक्षों के मूल्य का, जो उसके द्वारा रोपित किए गए हों, बेदखली के वाद में भुगतान प्राप्त करने का हकदार होगा। यदि मकान-मालिक का बेदखली वाद डिक्री कर दिया जाता है, तो न्यायालय के लिए धारा 3 के अधीन देय प्रतिकर की राशि का अवधारण करना अपेक्षित है और तत्पश्चात् वह पाई गई देय राशि के लिए डिक्री पारित करेगा तथा यह निर्देश देगा कि डिक्री की तिथि से तीन माह के भीतर मकान-मालिक द्वारा उक्त राशि का भुगतान किए जाने पर किरायेदार, अधिनियम की धारा 4 में उपबंधित अनुसार, भवन तथा उस पर स्थित वृक्षों सहित भूमि का कब्जा मकान-मालिक को सौंप देगा। धारा 5 किरायेदार को देय प्रतिकर के अवधारण का उपबंध करती है। यदि मकान-मालिक न्यायालय द्वारा निर्देशित प्रतिकर का भुगतान करने में असमर्थ अथवा अनिच्छुक हो, तो वह अधिनियम की धारा 6 के अनुसार किसी किरायेदार द्वारा भूमि के अधिभोग हेतु युक्तियुक्त किराया के अवधारण के लिए न्यायालय में आवेदन कर सकता है। धारा 9 उपबंधित करती है कि वह किरायेदार, जो धारा 3 के अधीन प्रतिकर का हकदार है और जिसके विरुद्ध बेदखली का वाद संस्थित किया गया है, इस आशय के आदेश के लिए आवेदन कर सकता है कि मकान-मालिक को न्यायालय द्वारा निर्धारित किए जाने वाले मूल्य पर भूमि उसके पक्ष में विक्रय करने का निर्देश दिया जाए, और तत्पश्चात् न्यायालय उसमें विहित रीति से मूल्य निर्धारित करेगा तथा उक्त राशि को एक विनिर्दिष्ट समय के भीतर किरायेदार द्वारा मकान-मालिक को अदा किए जाने का निर्देश देगा और व्यतिक्रम की दशा में

उसका आवेदन निरस्त समझा जाएगा। धारा 11 उपबंधित करती है कि किरायेदार के विरुद्ध बेदखली का कोई वाद तब तक संस्थित नहीं किया जाएगा, जब तक उसे भूमि, भवन तथा वृक्षों का कब्जा मकान-मालिक को समर्पित करने की अपेक्षा करते हुए तीन माह की सूचना न दे दी गई हो। ये उपबंध व्यापक रूप से पूर्वोद्धृत उद्देश्यों तथा कारणों का पुनर्कथन करते हैं, क्योंकि वे ऐसे किरायेदार को बेदखली से संरक्षण प्रदान करते हैं, जिसने उसे पट्टे पर दी गई भूमि पर अधिरचना का निर्माण किया हो, तथा साथ ही वे किरायेदार द्वारा मकान-मालिक को भूमि का मूल्य अदा किए जाने का उपबंध करके मकान-मालिक के हित की भी सुरक्षा करते हैं।

वर्तमान मामले में, चूँकि भूमि क्रय करने का किरायेदार का अधिकार विवादित है, इसलिए हम अधिनियम की धारा 9 के उपबंधों का विस्तार से उल्लेख करेंगे, जो निम्नवत् है :—

> "9. भूमि विक्रय करने हेतु मकान-मालिक को निर्देश देने के लिए न्यायालय में आवेदन : (1) (क) (i) कोई भी किरायेदार, जो धारा 3 के अधीन प्रतिकर का हकदार है और जिसके विरुद्ध बेदखली का वाद संस्थित किया गया है अथवा जिसके विरुद्ध मकान-मालिक द्वारा प्रेसिडेंसी लघु वाद न्यायालय अधिनियम, 1882 की धारा 41 के अधीन कार्यवाही की गई है, वह तमिलनाडु राजपत्र में मद्रास नगर किरायेदार संरक्षण (संशोधन) अधिनियम, 1979 के प्रकाशन की तिथि से एक माह के भीतर, अथवा उस तिथि से एक माह के भीतर, जिससे यह अधिनियम उस नगरपालिका नगर, टाउनशिप अथवा ग्राम तक विस्तारित किया गया हो, जहाँ भूमि स्थित है, अथवा उस पर समन की तामील किए जाने के पश्चात् एक माह के भीतर, न्यायालय में इस आशय के आदेश हेतु आवेदन कर सकता है कि मकान-मालिक को न्यायालय द्वारा निर्धारित किए जाने वाले मूल्य पर आवेदन में

विनिर्दिष्ट भूमि के संपूर्ण क्षेत्रफल अथवा उसके किसी भाग का विक्रय करने का निर्देश दिया जाए।

(ii) इस उपधारा के खंड (क) (i) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, धारा 2 के खंड (4) के उपखंड (ख) (ii) में निर्दिष्ट कोई भी ऐसा किरायेदार अथवा उसके उत्तराधिकारी, मद्रास नगर किरायेदार संरक्षण (संशोधन) अधिनियम, 1973 के प्रकाशन की तिथि से दो माह की अवधि के भीतर न्यायालय में (चाहे मकान-मालिक द्वारा बेदखली का वाद संस्थित किया गया हो अथवा नहीं, अथवा प्रेसिडेंसी लघु वाद न्यायालय अधिनियम, 1882 (1882 का केंद्रीय अधिनियम पंद्रहवाँ) की धारा 41 के अधीन कार्यवाही की गई हो अथवा नहीं, अथवा ऐसा वाद या कार्यवाही लंबित हो अथवा नहीं) जो बेदखली के वाद का विचारण करने के लिए अधिकारिता रखता हो, अथवा मद्रास नगर में ऐसे न्यायालय अथवा प्रेसिडेंसी लघु वाद न्यायालय में, इस आशय के आदेश हेतु आवेदन कर सकता है कि किरायेदारी करार के अधीन मकान-मालिक को न्यायालय द्वारा निर्धारित किए जाने वाले मूल्य पर आवेदन में विनिर्दिष्ट भूमि के संपूर्ण क्षेत्रफल अथवा उसके किसी भाग का विक्रय करने का निर्देश दिया जाए।

(ख) ऐसे आवेदन पर, न्यायालय सर्वप्रथम भूमि के उस न्यूनतम क्षेत्रफल का निर्णय करेगा, जो किरायेदार द्वारा सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक हो सकता है। तत्पश्चात् न्यायालय उपर्युक्त रूप से निर्णीत भूमि के न्यूनतम क्षेत्रफल अथवा खंड (क) के अधीन आवेदन में विनिर्दिष्ट भूमि के क्षेत्रफल, जो भी कम हो, उसका मूल्य निर्धारित करेगा। उपर्युक्त मूल्य आदेश की तिथि से ठीक पूर्ववर्ती तीन वर्षों का औसत बाजार मूल्य होगा। न्यायालय यह आदेश देगा कि आदेश की तिथि से ऐसी अवधि के भीतर,

जो न्यायालय द्वारा निर्धारित की जाए और जो तीन माह से कम तथा तीन वर्ष से अधिक न हो, किरायेदार न्यायालय में अथवा अन्यथा निर्देशानुसार, निर्धारित मूल्य का भुगतान ब्याज सहित अथवा बिना ब्याज के, एक या अधिक किश्तों में करेगा।

(2) यदि किरायेदार किसी एक किश्त के भुगतान में व्यतिक्रम करता है, तो उपधारा (1) के खंड (क) के अधीन आवेदन निरस्त समझा जाएगा, परन्तु पर्याप्त कारण प्रदर्शित किए जाने पर न्यायालय विलंब का क्षमादान कर सकेगा तथा ऐसे आदेश पारित कर सकेगा, जिन्हें वह उचित समझे, किन्तु इस प्रकार नहीं कि भुगतान के लिए समय-सीमा उपर्युक्त वर्णित तीन वर्षों से आगे बढ़ जाए। आवेदन निरस्त किए जाने पर न्यायालय यह आदेश देगा कि यदि किरायेदार द्वारा किसी किश्त अथवा किश्तों की राशि का भुगतान किया गया हो, तो उसे बिना किसी ब्याज के वापस कर दिया जाए।

(3) (क) उपधारा (1) के खंड (ख) के अधीन निर्धारित मूल्य के भुगतान पर, न्यायालय उस भूमि के क्षेत्रफल के संबंध में, जिसके लिए उक्त मूल्य निर्धारित किया गया था, मकान-मालिक द्वारा किरायेदार के पक्ष में अंतरण-पत्र निष्पादित किए जाने का निर्देश देते हुए आदेश पारित करेगा। न्यायालय उसी आदेश द्वारा किरायेदार को यह भी निर्देश देगा कि वह भूमि के शेष क्षेत्रफल का, यदि कोई हो, कब्जा मकान-मालिक को सौंप दे। ऐसे अंतरण के संबंध में स्टाम्प शुल्क तथा रजिस्ट्रीकरण शुल्क का वहन किरायेदार द्वारा किया जाएगा।

(ख) खंड (क) में निर्दिष्ट आदेश पारित किए जाने पर, वाद अथवा कार्यवाही निरस्त समझी जाएगी और उसमें पारित कोई डिक्री अथवा बेदखली का आदेश, जिसका निष्पादन नहीं किया गया हो, अपास्त कर दिया जाएगा।

एक बार भूमि से किसी किरायेदार की बेदखली के लिए मकान-मालिक द्वारा वाद दायर कर दिए जाने पर, किरायेदार को समन की तामील की तिथि से एक माह के भीतर न्यायालय में आदेश जारी किए जाने हेतु आवेदन करने का अधिकार होता है, जिससे मकान-मालिक को आवेदन में विनिर्दिष्ट भूमि के संपूर्ण क्षेत्रफल अथवा उसके किसी भाग को न्यायालय द्वारा निर्धारित किए जाने वाले मूल्य पर उसके पक्ष में विक्रय करने का निर्देश दिया जाए। ऐसा आवेदन किए जाने पर न्यायालय पर यह अनिवार्य कर्तव्य होता है कि वह सर्वप्रथम भूमि के उस न्यूनतम क्षेत्रफल का निर्णय करे, "जो किरायेदार द्वारा *सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक हो सकता है*।" (बल दिया गया)। न्यायालय को यह अवधारित करने हेतु जाँच करनी चाहिए कि क्या किरायेदार को अपने सुविधाजनक उपभोग के लिए भूमि की आवश्यकता है, और यदि है, तो भूमि का कौन-सा क्षेत्र अथवा भाग उसके सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक होगा। किसी विशिष्ट मामले के तथ्यों के आधार पर न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुँच सकता है कि किरायेदार को भूमि के किसी भाग की आवश्यकता नहीं है और ऐसी स्थिति में वह आवेदन को निरस्त कर सकता है तथा बेदखली के वाद की डिक्री पारित कर सकता है और मकान-मालिक को किरायेदार को प्रतिकर का भुगतान करने का निर्देश दे सकता है। किन्तु यदि न्यायालय यह पाता है कि किरायेदार को "सुविधाजनक उपभोग" के लिए पट्टाकृत भूमि के संपूर्ण अथवा किसी भाग की आवश्यकता है, तो न्यायालय को आदेश की तिथि से ठीक पूर्ववर्ती तीन वर्षों के बाजार मूल्य के आधार पर भूमि का मूल्य निर्धारित करना होगा। तत्पश्चात् न्यायालय किरायेदार को इस प्रकार निर्धारित राशि को ऐसी विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर जमा करने का निर्देश दे सकता है, जो

तीन माह से कम तथा तीन वर्ष से अधिक न हो। यदि किरायेदार इस प्रकार निर्धारित राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो किरायेदार का आवेदन निरस्त समझा जाएगा।

धारा 9 उस किरायेदार को, जिसके विरुद्ध मकान-मालिक द्वारा बेदखली का वाद दायर किया गया हो, एक विशेषाधिकार प्रदान करती है, किन्तु वह विशेषाधिकार निरपेक्ष नहीं है। धारा 9 स्वयं किरायेदार के उस अधिकार पर निर्बंधन अधिरोपित करती है, जिसके द्वारा वह केवल जोत के उतने भाग के अंतरण को प्राप्त कर सकता है, जो उसके सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक हो। यह अधिनियम की धारा 9 में विनिर्दिष्ट शर्तों की पूर्ति पर न्यायालय के माध्यम से भूमि क्रय करने का एक सांविधिक अधिकार सृजित करती है। यह कोई निरपेक्ष अधिकार नहीं है, क्योंकि भूमि के क्रय हेतु अनुतोष प्रदान करने अथवा अस्वीकार करने के लिए न्यायालय को विवेकाधिकार प्राप्त है। *एस.एम. ट्रांसपोर्ट (प्रा.) लिमिटेड बनाम शंकरस्वामीगल मठ,* [1963] अनुपूरक 1 एस.सी.आर. 282 में इस न्यायालय ने इस प्रश्न पर विचार किया था कि क्या अधिनियम की धारा 9 के अधीन किसी किरायेदार का न्यायालय से ऐसा आदेश प्राप्त करने हेतु आवेदन करने का अधिकार, जिसके द्वारा मकान-मालिक को न्यायालय द्वारा निर्धारित किए जाने वाले मूल्य पर भूमि उसके पक्ष में विक्रय करने का निर्देश दिया जाए, एक संपत्ति-अधिकार है। न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि भारत का विधि-तंत्र साम्यिक संपदाओं को मान्यता नहीं देता तथा भूमि क्रय करने का कोई सांविधिक अधिकार संपत्ति में कोई अधिकार अथवा हित प्रदान नहीं करता। धारा 9 द्वारा प्रदत्त अधिकार भूमि क्रय करने का एक सांविधिक अधिकार है और वह संपत्ति में कोई हित अथवा अधिकार सृजित नहीं करता। किरायेदार का अपने सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक जोत के केवल उतने भाग को प्राप्त करने का अधिकार साम्यिक प्रकृति का है। सामान्य विधि के अधीन कोई किरायेदार बेदखली के लिए उत्तरदायी होता है और उसे किसी भी मूल्य पर अपने पक्ष में पट्टाकृत भूमि के क्रय का कोई अधिकार प्राप्त नहीं होता, जैसा कि संपत्ति अंतरण अधिनियम के अधीन भी ऐसी स्थिति है। ऐसे किरायेदार का एकमात्र अधिकार, जिसने

पट्टाकृत भूमि पर कोई संरचना निर्मित की हो, यह है कि वह पट्टे के अवधारण पर कब्जा सुपुर्द करते समय उस संरचना को हटा सकता है। धारा 9 उस किरायेदार को, जिसके विरुद्ध बेदखली का वाद दायर किया गया हो, एक अतिरिक्त सांविधिक अधिकार प्रदान करती है कि वह केवल उतनी सीमा तक पट्टाकृत भूमि के क्रय का विकल्प प्रयोग करे, जितनी उसे संपत्ति के सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक हो। किरायेदार का संपत्ति में कोई निहित अधिकार नहीं होता; इसके विपरीत, यह उसे विधि द्वारा प्रदान किया गया एक विशेषाधिकार है, जो साम्यिक प्रकृति का है।

जब भी कोई किरायेदार न्यायालय के समक्ष अपने पक्ष में भूमि के संपूर्ण अथवा किसी भाग के विक्रय के लिए मकान-मालिक को निर्देश जारी किए जाने हेतु आवेदन करता है, तब न्यायालय पर यह अनिवार्य कर्तव्य होता है कि वह भूमि के उस न्यूनतम क्षेत्रफल का अवधारण करे, जो किरायेदार द्वारा सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक हो सकता है। यह अवधारण स्पष्टतः तभी किया जा सकता है, जब न्यायालय पट्टाकृत भूमि के क्षेत्रफल, उस पर स्थित अधिरचना की सीमा तथा उस अधिरचना के लाभकारी उपभोग के लिए, जिसका निर्माण उसके द्वारा किया गया हो सकता है, किरायेदार की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए जाँच करे। यह जाँच इस पूर्वधारणा पर आधारित है कि आवेदन करने वाला किरायेदार भूमि तथा अधिरचना के अधिभोग में रहा है, जहाँ वह या तो निवास कर रहा हो अथवा व्यापार संचालित कर रहा हो, और उसकी बेदखली से वह प्रतिकूल रूप से प्रभावित होगा। अधिनियम की धारा 9 के आधारभूत नीति-तत्त्व का उद्देश्य उन किरायेदारों को बेदखली से संरक्षण प्रदान करना है, जिन्होंने पट्टाकृत भूमि पर अधिरचना का निर्माण किया हो, ताकि वे अपने निवास अथवा व्यापार के प्रयोजन से उसका अधिभोग बनाए रख सकें। धारा 9(1)(ख) न्यायालय को सर्वप्रथम भूमि के उस न्यूनतम क्षेत्रफल का निर्णय करने का आदेश देती है, जो किरायेदार द्वारा सुविधाजनक उपभोग के लिए आवश्यक हो सकता है; अतः वह यह परिकल्पना करती है कि किरायेदार को संपत्ति के सुविधाजनक उपभोग के लिए भूमि की

आवश्यकता है। यदि किरायेदार भूमि अथवा अधिरचना का अधिभोग नहीं करता है अथवा उसमें निवास नहीं करता है या कोई व्यापार संचालित नहीं करता है, तो उसके द्वारा भूमि के सुविधाजनक उपभोग का प्रश्न उत्पन्न नहीं हो सकता। न्यायालय को किरायेदार की आवश्यकता पर विचार करना होता है और यदि वह यह पाता है कि किरायेदार को भूमि के किसी भाग की आवश्यकता नहीं है, तो वह आवेदन को निरस्त कर सकता है तथा किरायेदार की बेदखली का निर्देश दे सकता है। ऐसी स्थिति में मकान-मालिक को अधिरचना के लिए किरायेदार को प्रतिकर का भुगतान करना होगा।

वर्तमान मामले में यह निर्विवाद है कि विवादित भूमि, एन.वी. अब्दुल्ला साहिब को व्यापार संचालित करने के लिए पट्टे पर दी गई थी। विचारण न्यायालय तथा प्रथम अपीलीय न्यायालय, दोनों ने तथ्य के समवर्ती निष्कर्ष अभिलिखित किए हैं कि एन.वी. अब्दुल्ला साहिब तथा उनके उत्तराधिकारियों द्वारा संचालित व्यापार वर्ष 1964 में बंद कर दिया गया था और प्रतिवादी सं. 4 तथा 7 को छोड़कर, अन्य सभी प्रतिवादी मद्रास के बाहर बस गए थे तथा वे न तो भूमि अथवा उस पर स्थित भवन के अधिभोग में थे और न ही बेदखली वाद दायर किए जाने की तिथि पर भवन के किसी भाग में कोई व्यापार संचालित कर रहे थे। संपूर्ण भूमि के केवल एक छोटे भाग में व्यापार की लेखा-पुस्तकें रखी जाती थीं और शेष भूमि तथा उस पर स्थित अधिरचना वर्ष 1964 से उप-किरायेदारों के अधिभोग में थी। न्यायालयों ने आगे यह भी निष्कर्ष अभिलिखित किए हैं कि प्रतिवादी सं. 4 (अपीलकर्ता सं. 1) को छोड़कर अन्य प्रतिवादी इच्छुक नहीं थे, क्योंकि उन्होंने मकान-मालिकों द्वारा दायर बेदखली वाद का प्रतिवाद नहीं किया था। ये निष्कर्ष स्पष्ट रूप से दर्शाते हैं कि कोई भी प्रतिवादी भूमि अथवा उस पर स्थित अधिरचना के अधिभोग में नहीं था और न ही वे उसमें कोई व्यापार संचालित कर रहे थे। यहाँ तक कि बेदखली वादों में भी, प्रतिवादी सं. 4 को छोड़कर कोई भी वाद का प्रतिवाद करने के लिए उपस्थित नहीं हुआ और उनके विरुद्ध एकपक्षीय कार्यवाही की गई। विचारण न्यायालय तथा अपीलीय न्यायालय, दोनों ने यह

निष्कर्ष अभिलिखित किया है कि विवादित भूमि तथा उस पर स्थित अधिरचना वर्ष 1964 से उप-किरायेदारों के अधिभोग में रही है। इन निष्कर्षों के दृष्टिगत, उच्च न्यायालय ने अपीलीय न्यायालय द्वारा पुष्टि किए गए विचारण न्यायालय के आदेशों में हस्तक्षेप करने से इंकार कर दिया। इन निष्कर्षों तथा धारा 9 के अधीन भूमि क्रय करने के किरायेदार के अधिकार की साम्यिक प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, मकान-मालिक को भूमि किरायेदारों के पक्ष में विक्रय करने का निर्देश देना अयुक्तियुक्त होगा। अभिलेख पर उपलब्ध तथ्य एवं परिस्थितियाँ दर्शाती हैं कि किरायेदारों को अपने सुविधाजनक उपभोग के लिए भूमि की आवश्यकता नहीं है; अतः मकान-मालिकों को संपत्ति किरायेदारों के पक्ष में विक्रय करने का निर्देश देना असाम्यिक होगा। यह सर्वविदित है कि विशेष रूप से नगरीय क्षेत्रों में भूमि का मूल्य अत्यधिक बढ़ गया है और मकान-मालिकों को उनकी संपत्ति से वंचित करना तथा किरायेदारों को मकान-मालिकों के व्यय पर समृद्ध होने देना न्यायोचित नहीं होगा। विधि का आशय यह नहीं है कि किरायेदार, यद्यपि उन्हें अपने सुविधाजनक उपभोग के लिए भूमि की आवश्यकता नहीं है, फिर भी मकान-मालिक की कीमत पर समृद्ध हो जाएँ।

अतः हम अपीलकर्ताओं के पुनरीक्षण आवेदन को निरस्त करने वाले उच्च न्यायालय के आदेश में हस्तक्षेप करने का कोई युक्तियुक्त कारण नहीं पाते हैं। तदनुसार, हम इन अपीलों को निरस्त करते हैं, किन्तु व्यय के संबंध में कोई आदेश पारित नहीं करते हैं।

पी.एस.एस. अपीलें निरस्त।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नही किया जा सकता। समस्त व्यावहारिक, कार्यालयीय, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।