[1964] 8 ఎస్ సి ఆర్ 1

1964, ఏప్రిల్, 25

రామ్నికల్ పీతాంబరదాస్ మెహతా

v.

ఇంద్రదమస్ అమ్రుత్ లాల్ సేథ్

[ఏ. కె. సర్కార్, ఎం. హిదయతుల్లా మరియు రఘుబర్ దయాళ్ జెజె.]

బాంబే రెంట్స్, హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం, 19'47, పేజీ 13(1) (గ్రా). (హెచ్. హెచ్)-మరమ్మతులు చేపట్టిన తరువాత ఆవరణలు ఆక్రమణకు తగినవిగా ఉండాలి - ఒకవేళ వర్తించినట్లయితే సబ్ సెక్షన్.

పిటిషనర్ ప్రతివాదికి చెందిన ఒక ఇంటి గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ కు అద్దెదారుడు. పిటిషనర్ ఆక్రమించిన భాగంతో సహా మొత్తం ఇల్లు తన నివాస అవసరాల కోసం అవసరమని పేర్కొంటూ పిటిషనర్ ను బహిష్కరించాలని ప్రతివాది దావా వేశాడు. ప్రతివాది తన ఆక్రమణకు మరియు మరమ్మతులు చేపట్టడానికి ఆవరణను సహేతుకంగా మరియు నిజాయితీగా కోరలేదని పిటిషనర్ యొక్క వాదన. ప్రతివాది తన వృత్తికి తగిన ప్రాంగణం అవసరమన్న కారణంతో ట్రయల్ కోర్టు ప్రతివాది దావాను కొట్టివేసింది. పిటిషనర్ అప్పీల్ ను కొట్టివేశారు. ఆయన రివిజన్ పిటిషన్ ను కూడా కొట్టివేశారు. హైకోర్టు ద్వారా.. పిటిషనర్ ప్రత్యేక సెలవుపై ఈ కోర్టుకు వచ్చారు. ప్రతివాది కేసు సెక్షన్ 13(ఎల్)(జి) లేదా ఎస్ నిబంధనల పరిధిలోకి వస్తుందా అనేదే ఈ కోర్టు ముందున్న ఏకైక ప్రశ్న. 13(1) (హ్హా), అప్పీలును తోసిపుచ్చుతూ,

హోల్డ్:- ప్రతివాది కేసు తన స్వంత వృత్తికి అవసరమైన సిఎల్ (జి) కిందకు వస్తుంది. తన తీపి సంకల్పం వల్లనో, ఇంటి స్థితిగతుల దృష్ట్యా సంపూర్ణ అవసరాన్ని బట్టినో ఇంట్లో మార్పులు చేయాలనుకున్నాడు కాబట్టి, ఆ ఇంటిని ఆక్రమించుకోవాల్సిన అవసరాన్ని రుజువు చేసినప్పుడు, తన వృత్తికి ఆ ఇల్లు నిజాయతీగా, సహేతుకంగా అవసరమా అన్న ప్రశ్నను ప్రభావితం చేయలేదు. సీఎల్ (జి) భాషలో కానీ, చట్టంలోని మరే ఇతర నిబంధనలో కానీ ఎలాంటి మార్పులు చేయకుండా ఇంటి యజమాని నివాసం కోసం ఇంటిని ఆక్రమించుకోవాలన్న నిబంధన లేదు. ఇలాంటి నిషేధానికి తార్కిక కారణం లేకపోలేదు. 13లోని నిబంధనలు భూస్వామి ప్రయోజనం కోసం మరియు ఆ సెక్షన్ లో పేర్కొన్న బహిష్కరణకు వివిధ కారణాలు అతని కౌలుదారుని తొలగించే భూస్వామి యొక్క సాధారణ హక్కును ఉపయోగించడంలో కౌలుదారును బహిష్కరించడాన్ని సహేతుకంగా సమర్థించే విధంగా ఉన్నాయి. మైదానాల్లో పేర్కొనని ఆంక్షలను వాటిలో చదవడానికి కారణం లేదు. ఒక భూస్వామి తన సొంత వృత్తి కోసం ఆ ప్రాంగణాన్ని కూల్చివేసి వాటిపై కొత్త భవనాన్ని నిర్మించాల్సి వచ్చిన సందర్భంలో సిఎల్ (హెచ్ హెచ్) నిబంధనలు వర్తించవు. సిఎల్ (హెచ్ హెచ్) నిబంధనలు భూస్వామి తన స్వంత వృత్తికి ప్రాంగణం అవసరం లేని సందర్భాల్లో వర్తిస్తాయి, కానీ కొత్త భవనాన్ని నిర్మించడానికి వాటిని కౌలుదారులకు ఇవ్వాలి.

కృష్ణలాల్ విశ్వేశ్వర్లాల్ దేశాయ్ వర్సెస్ బాయ్ వికోర్ [1964] ఎల్.ఎస్.సి.ఆర్ 553, కృష్ణ దాస్ వర్సెస్ బిధాన్ చంద్ర, ఎ.ఎల్.ఆర్. మెక్ కెన్నా పోర్టర్ మోటన్ లిమిటెడ్, క్రీ.శ. 688, బెట్టీస్ కేట్స్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ ఫిలిప్స్ ఫర్నిషింగ్ స్టోర్స్ లిమిటెడ్[1959] ఎ.సి.20, మంచారామ్ ఘేలాభాయ్ పిట్టల్ వాలా వర్సెస్ సూరత్ ఎలక్ట్రిసిటీ కంపెనీ లిమిటెడ్ సివిల్ రివిజన్ అప్లికేషన్ నెంబరు 204/56 తేదీ 1957 ఫిబ్రవరి 204/56 తేదీ బాంబే హైకోర్టు, అల్లార్ఖా ఫకీర్ 1957 ఫిబ్రవరి 1, సూరత్ ఎలక్ట్రిసిటీ కంపెనీ లిమిటెడ్ 1957లో బాంబే హైకోర్టు ఈ విషయాన్ని ప్రస్తావించింది.

సివిల్ అప్పీలేట్ అధికార పరిధి; సివిల్ అప్పీలు నెంబరు 61 ఆఫ్ 1964

1962 సివిల్ రివిజన్ అప్లికేషన్ నెం.697లో గుజరాత్ హైకోర్టు 1963 అక్టోబర్ 28న ఇచ్చిన తీర్పు, డిక్రీ నుంచి స్పెషల్ లీవ్ ద్వారా అప్పీల్ చేశారు.

పిటిషనర్ తరఫున పురుషోత్తం త్రికందాస్, ఎం.ఐ.పటేల్, ఐ.ఎన్.ష్రాఫ్ వాదనలు వినిపించారు.

ఎస్.టి.దేశాయ్, బి.జె.షెలాత్, జె.బి.దాదాచాంజీ, 0. ప్రతివాది తరఫున సి.మాథుర్, రవీందర్ నారాయణ్.

ఏప్రిల్ 28, 1964. కోర్టు ఇచ్చిన తీర్పులో..

రఘుబర్ దయాళ్, జె.- స్పెషల్ లీవ్ ద్వారా చేసిన ఈ అప్పీలు బాంబే హైకోర్టు ఉత్తర్వులకు విరుద్ధంగా ఉంది మరియు సబ్-ఇఎల్ఎస్ యొక్క నిజమైన నిర్మాణం గురించి ప్రశ్నను లేవనెత్తుతుంది. (g) మరియు (hh) సబ్-s. బాంబే రెంట్స్, హోటల్ అండ్ లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం, 1947 (యాక్ట్ ఎల్వీఐఐ 194 7) లోని సెక్షన్ 13లోని 13వ సెక్షన్ను ఇకపై ఈ చట్టంగా పిలుస్తారు.

క్లుప్తంగా చెప్పాలంటే, అప్పీలుకు దారితీసే వాస్తవాలు ఏమిటంటే, పిటిషనర్ ప్రతివాదికి చెందిన ఇంటి గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ యొక్క అద్దెదారుడు. పిటిషనర్ ఆక్రమించిన భాగంతో సహా మొత్తం ఇల్లు తన నివాస అవసరాల కోసం అవసరమని పేర్కొంటూ పిటిషనర్ ను బహిష్కరించాలని ప్రతివాది దావా వేశాడు. అతను ప్లెయింట్ లో ఇలా పేర్కొన్నాడు:

సూట్ బంగ్లా మొత్తం 75 ఏళ్ల క్రితం చాలా పురాతనమైనదని, ప్రస్తుతం దానిలోని వివిధ భాగాలు కూలిపోయే అవకాశం ఉందన్నారు. కాసేపటికి పై బాల్కనీలో కొంత భాగం కూలిపోయింది. ఈ పరిస్థితుల్లో, కనుగొనండి. చేర్పులు, మార్పులు మరియు అవసరమైన మార్పులు చేయకుండా దానిలో ఉండటం సురక్షితం కాదు, పిటిషనర్ అయిన నేను మొత్తం బంగ్లాను స్వాధీనం చేసుకునే వరకు వేచి ఉండవలసి ఉంటుంది.

పిటిషనర్ అయిన నాకు 1964 నాటి సూట్ బంగ్లా పై భాగం ప్రస్తుతం ఖాళీ అయింది మరియు పైన పేర్కొన్న విధంగా మొత్తం బంగ్లాను సమూలంగా మార్చిన తరువాత మాత్రమే. నేను, పిటిషనర్ దానిని నా వ్యక్తిగత ఉపయోగం కోసం ఉపయోగించుకోవచ్చు."

ప్రతివాది తన వృత్తికి ఆవరణను సహేతుకంగా మరియు నిజాయితీగా కోరలేదని మరియు మరమ్మతులు చేపట్టడానికి ప్రాంగణాన్ని సహేతుకంగా మరియు నిజాయితీగా కోరలేదని సహా వివిధ కారణాలతో పిటిషనర్ ఈ దావాను వాదించారు.

ప్రతివాది తన వృత్తికి తగిన ప్రాంగణం అవసరమని ట్రయల్ కోర్టు గుర్తించింది. భూస్వామి ఆ స్థలాన్ని ఆక్రమించడానికి ఇష్టపడనప్పుడు, భారీ మరమ్మతులు చేపట్టిన తర్వాత దానిని ఆక్రమించాలని భావించినప్పుడు సెక్షన్ 13 (1) (జి) నిబంధనలు వర్తించవని పిటిషనర్ వాదనను తోసిపుచ్చింది. ప్రతివాది అప్పీలుకు వెళ్లాడు. దాన్ని తోసిపుచ్చారు. అప్పీలేట్ కోర్టు ట్రయల్ కోర్టు అభిప్రాయాలతో ఏకీభవించింది.

అనంతరం ప్రతివాది హైకోర్టులో రివిజన్ పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. దాన్ని తిరస్కరించారు. ఈ ఉత్తర్వులకు వ్యతిరేకంగానే ఆయన ఈ అప్పీల్ దాఖలు చేశారు.

అధికార పరిధి ప్రశ్నే లేనందున హైకోర్టుకు పునర్విమర్శ అసమర్థంగా ఉందని ప్రాథమిక అభ్యంతరాన్ని తీసుకున్నారు. పిటిషనర్ కనుగొన్న వాస్తవాల ఆధారంగా ఆ విషయాన్ని తెలియజేయాలని కోరారు. ట్రయల్ కోర్టు తనకు లేని అధికార పరిధిని స్వీకరించింది మరియు అందువల్ల సవరణ సమర్థవంతంగా ఉంది. ప్రాథమిక అభ్యంతరాన్ని మేము సమర్థిస్తున్నాము మరియు సవరణ అసమర్థంగా ఉందని భావిస్తున్నాము.

భూస్వామి ఆ స్థలాన్ని కూల్చివేసి మరో భవనాన్ని నిర్మించి ఆ తర్వాత ఆక్రమించుకోవాలని భావించిన చట్టంలోని సెక్షన్ 13(1)(జి) ప్రకారం వ్యక్తిగత అవసరాన్ని బట్టి డిక్రీ జారీ చేయాలా అనే ప్రశ్న తలెత్తింది. అలాంటప్పుడు సెక్షన్ 13(1)లోని సీఎల్ (హెచ్ హెచ్) ప్రకారం ముందుకు వెళ్లాల్సి ఉంటుందని పేర్కొన్నారు. అలా లేవనెత్తిన ప్రశ్న ఈ రెండు క్లాజుల

వివరణలో ఒకటని స్పష్టమవుతోంది. ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 28 ప్రకారం ఇంటి యజమానికి, కౌలుదారుకు మధ్య దావా లేదా విచారణ జరిపేందుకు కోర్టుకు అధికార పరిధి ఉంటుంది. సబ్-ఎస్ నిబంధనలకు లోబడి మరే ఇతర న్యాయస్థానాన్ని ఆ సెక్షన్ స్పష్టంగా అందిస్తుంది. (2) ఈ కేసుకు వర్తించని, అటువంటి దావాలను విచారించే అధికార పరిధిని కలిగి ఉంటుంది. ఈ సెక్షన్ ద్వారా ట్రయల్ కోర్టుకు ఎజెక్ట్ కోసం దావా వేయడానికి పూర్తి అధికార పరిధి ఉందని స్పష్టమవుతోంది. అలాంటప్పుడు 13(1)లోని సీఎల్ (జి) ప్రస్తుత కేసుకు వర్తిస్తుందో లేదో వివరించే అధికారం దీనికి ఉంది. అప్పీలును విచారించే అధికారం అప్పిలేట్ కోర్టుకు ఉంది. అందువల్ల అప్పీలేట్ కోర్టు తన అధికార పరిధిని వినియోగించుకోవడంలో వాస్తవాలు లేదా చట్టంపై తప్పు జరిగినా, దాని పునఃసమీక్షలో హైకోర్టు జోక్యం చేసుకోజాలదు. రివిజన్ పిటిషన్ ను హైకోర్టు కొట్టివేయాల్సి వచ్చిందని, ఈ అప్పీల్ కూడా విఫలం కావాలని పేర్కొంది.

కేసు మెరిట్స్ పూర్తిగా మా ముందు వాదించబడ్డాయి కాబట్టి, మా ముందు ఉన్న లా పాయింట్ పై మా అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేస్తున్నాం.

ఈ అప్పీలులో ప్రతివాది కేసు చట్టంలోని సెక్షన్ 13 (1) (జి) నిబంధనల పరిధిలోకి వచ్చిందా లేదా సెక్షన్ 13 (1) (హెచ్) నిబంధనల పరిధిలోకి వచ్చిందా అనేది నిర్ణయించాల్సిన ఏకైక ప్రశ్న. మనం ఇప్పుడు ఈ నిబంధనలను పేర్కొనవచ్చు:

"13 (1) ఈ చట్టంలో ఏదైనా ఉన్నప్పటికీ, సెక్షన్ 15 యొక్క నిబంధనలకు లోబడి, కోర్టు సంతృప్తి చెందితే ఏదైనా ఆవరణను స్వాధీనం చేసుకోవడానికి భూ యజమానికి హక్కు ఉంటుంది ...

(జి) ఆ ఆవరణను భూస్వామి తన స్వంతంగా లేదా ఎవరి ప్రయోజనార్థం ఆక్రమించుకున్నాడో, లేదా భూస్వామి ఒక పబ్లిక్ చారిటబుల్ ట్రస్ట్ యొక్క ట్రస్టీగా ఉన్న చోట, ట్రస్ట్ ప్రయోజనాల కోసం ఆక్రమణకు ఆవరణ అవసరం అయినప్పుడు ఆ ప్రాంగణం సహేతుకంగా మరియు నిజాయితీగా ఉంటుంది; లేదా

(హెచ్హెచ్) ఈ ప్రాంగణం రెండు అంతస్తులకు మించకుండా ఉందని, వాటిని కూల్చివేయడానికి తక్షణ ప్రయోజనం కోసం భూ యజమానికి సహేతుకమైన మరియు నిజాయితీగా అవసరమని మరియు కూల్చివేయాలని కోరిన ప్రాంగణంలో కొత్త భవనాన్ని నిర్మించే ఉద్దేశ్యం కోసం ఇటువంటి కూల్చివేత చేయవలసి ఉంటుంది.

సెక్షన్ 13 (1) దృష్ట్యా ఒక భూస్వామి తన అద్దెదారుని బహిష్కరించడానికి దావా వేయవచ్చు, దీనిలో తనకు తానుగా ఆవరణను సహేతుకంగా మరియు నిజాయితీగా అవసరం. ప్రతివాది ఆరోపించాడు, మరియు క్లెర్ట్స్లో, దావాలో ఉన్న ప్రాంగణం తనకు స్వయంగా అవసరమని కనుగొన్నాడు. దానిని సమూలంగా మార్చిన తర్వాత ఆ ప్రాంగణంలో నివాసాన్ని చేపడతానని ప్రతివాది ఫిర్యాదులో పేర్కొన్నారు. ఈ నేపథ్యంలోనే ఈ కేసు సెక్షన్ 13(1)(హెచ్ హెచ్) కిందకు వస్తుందని, ప్రతివాది దానిని కూల్చివేసి కొత్త భవనాన్ని నిర్మించాలని కోరుతున్నారు.

ఈఎల్ ఎస్ కింద బహిష్కరణకు ఈ రెండు కారణాలు ఉన్నాయని పిటిషనర్ కు వాదించారు. (g) మరియు (hh) పరస్పరం ప్రత్యేకమైనవి, అందువల్ల ఒక భూస్వామి తన కేసు cl. (hh) కిందకు వచ్చినప్పుడు cl. (g) ను సద్వినియోగం చేసుకోలేడు, ఆవరణను స్వాధీనం చేసుకున్న తరువాత అతడు తక్షణ చర్యలు తీసుకోవాల్సి ఉంటుంది. ఈ విషయంపై మనం ఒక అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేయాల్సిన అవసరం లేదు, ఎందుకంటే, తరువాత పేర్కొనాల్సిన కారణాల వల్ల, ఈ కేసు చట్టం యొక్క సెక్షన్ 13 (1) లోని సిఎల్ (హెచ్హెచ్) కిందకు రాదు.

ప్రతివాది తన స్వంత వృత్తికి ఆవరణను అవసరమైనప్పుడు అతని కేసు CL. (g) కిందకు వస్తుందనే దిగువ న్యాయస్థానాలతో మేము ఏకీభవిస్తున్నాము. తన తీపి సంకల్పం వల్లనో, ఇంటి స్థితిగతుల దృష్ట్యా సంపూర్ణ అవసరాన్ని బట్టినో ఇంట్లో మార్పులు చేసుకోవాలనుకున్నంత మాత్రాన, ఆ ఇంటిని ఆక్రమించుకోవాల్సిన అవసరాన్ని నిరూపించుకున్నప్పుడు, తన వృత్తికి తగినట్లుగా, సహేతుకంగా ఇల్లు అవసరమా అన్న ప్రశ్నను ప్రభావితం చేయదు. సిఎల్ (జి) భాషలో కానీ, చట్టంలోని మరే ఇతర నిబంధనలో కానీ భూస్వామి నివాసం కోసం ఇంటిని

ఆక్రమించుకోవాలనే నిబంధన లేదు. అందులో ఏపైనా మార్పులు చేయకుండా.. అటువంటి నిషేధానికి తార్కిక కారణం ఏదీ లేదు. సాధారణ చట్టం ప్రకారం, ఒక నిర్దిష్ట సంఘటన జరగడానికి ముందు అతన్ని బయటకు పంపకూడదని ఒప్పందం చేసుకున్న సందర్భంలో తప్ప, నిర్దిష్ట ప్రక్రియను అనుసరించిన తరువాత, యజమాని తన అద్దెదారును తనకు నచ్చినప్పుడల్లా బయటకు పంపే హక్కు ఉంది. ఈ చట్టం వసతి లభ్యతకు సంబంధించి ఉన్న ప్రత్యేక పరిస్థితులలో భూయజమాని యొక్క సాధారణ హక్కును పరిమితం చేస్తుంది మరియు అన్యాయమైన అధిక అద్దెలను డిమాండ్ చేయడంలో భూస్వాములు ఆ పరిస్థితులను యాదృచ్ఛికంగా దుర్వినియోగం చేస్తారు.

భూయజమానుల డిమాండ్లను తీర్చలేకపోతే బహిష్కరణ బెదిరింపులకు గురికాకుండా అద్దెదారులకు ఈ చట్టం తగిన రక్షణ కల్పించింది. కౌలుదారును బయటకు పంపే ఇంటి యజమాని హక్కుపై పలు ఆంక్షలు విధించారు. సెక్షన్ 12 (1) ప్రకారం, అద్దెదారుడు ప్రామాణిక అద్దె మొత్తాన్ని చెల్లించేంత వరకు లేదా సిద్ధంగా ఉన్నంత కాలం మరియు అనుమతించిన పెంపుదల మొత్తాన్ని చెల్లించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నంత వరకు మరియు చట్టంలోని నిబంధనలకు అనుగుణంగా కౌలు యొక్క ఇతర షరతులను గమనించి, నిర్వహించేంత వరకు భూస్వామి ఏదైనా ఆవరణను స్వాధీనం చేసుకోవడానికి అర్హులు కారు. సెక్షన్ 13 అసాధారణమైన సందర్భాలను అందిస్తుంది. అద్దెదారుడు క్రమం తప్పకుండా అద్దె చెల్లిస్తున్నప్పటికీ లేదా అద్దె చెల్లించడానికి సిద్ధంగా ఉన్నప్పటికీ అతన్ని బయటకు పంపవచ్చు. సెక్షన్ 13లోని నిబంధనలు భూస్వామి ప్రయోజనం కోసం, ఆ సెక్షన్ లో పేర్కొన్న వివిధ కారణాలు తన కౌలుదారును తొలగించే భూస్వామి యొక్క సాధారణ హక్కును ఉపయోగించడంలో కౌలుదారును బహిష్కరించడాన్ని సహేతుకంగా సమర్థించే విధంగా ఉన్నాయి. అందువల్ల మైదానాల్లో పేర్కొనని ఆంక్షలను వాటిలో చదవడానికి కారణం లేదు. కాబట్టి భూయజమాని ఆవరణలో ఎలాంటి మార్పులు చేయకుండా, అంటే అద్దెదారుడు ఆక్రమించుకున్న అదే భవనాన్ని ఆక్రమించాల్సి వచ్చినప్పుడు మాత్రమే సిఎల్ (జి) వర్తిస్తుందనే వాదనతో మేము ఏకీభవించడం లేదు. ఇంత సంకుచిత నిర్మాణాన్ని 'ప్రాంగణం' అనే పదానికి గానీ, 'ఆక్రమణలు' అనే పదానికి గానీ ఇవ్వడం

సమర్ధనీయం కాదు, దీనిని ఈ న్యాయస్థానం తరువాత ప్రస్తావించిన కృష్ణమల్ ఈశ్వర్ లాల్ దేశాయ్ వర్సెస్ బాయ్ విజ్కోర్ కేసులో ప్రస్తావించింది.

సీఎల్ (జి) నిబంధనలను దుర్వినియోగం చేయకుండా చూసేందుకు చట్టంలో నిబంధనలు ఉన్నాయి. సెక్షన్ 17 ప్రకారం ఇంటి యజమాని స్వాధీనం చేసుకున్న తేదీ నుంచి నెల రోజుల వ్యవధిలోగా ఆవరణను ఆక్రమించుకోకపోతే లేదా అసలు అద్దెదారు కాకుండా మరెవరికైనా ఆ గడువులోగా ఆ ప్రాంగణాన్ని తిరిగి అప్పగించకపోతే, అసలు అద్దెదారుడి దరఖాస్తు మేరకు కోర్టు భూస్వామిని ఆదేశించవచ్చు. నిర్దేశిత కాలవ్యవధిలోగా, అసలు నియమనిబంధనల ప్రకారం, ఒక భూస్వామి తనంతట తానుగా ఆక్రమణకు ఆవరణ అవసరం అయితే తప్ప, ఒక అద్దెదారుని విడిచిపెట్టకుండా చూసుకోవడానికి ఇది దోహదపడుతుంది.

అందువల్ల భూస్వామి తనకు నిజాయతీ ఉందని నిర్ధారించుకున్న తర్వాత అతని వృత్తికి ఆవరణ అవసరమని మేము అభిప్రాయపడుతున్నాము. సబ్-సిఎల్ నిబంధనల దృష్ట్యా కౌలుదారు నుండి దానిని రికవరీ చేయడానికి అతనికి హక్కు ఉంది. (జి) 13(1) లోని (జి) ఆవరణను ఆక్రమించకుండా, వాటిలో ఏవైనా మార్పులు చేయకుండా లేదా అవసరమైన మార్పులు చేసిన తరువాత ఆక్రమిస్తాడా అనే వాస్తవంతో సంబంధం లేకుండా.

ఒక భూస్వామి తన సొంత వృత్తి కోసం ప్రాంగణాన్ని కూల్చివేసి వాటిపై కొత్త భవనాన్ని నిర్మించాల్సి వస్తే సిఎల్ (హెచ్ హెచ్) నిబంధనలు వర్తించవు. సిఎల్ (హెచ్హెచ్) నిబంధనలు భూస్వామి తన స్వంత వృత్తికి ప్రాంగణం అవసరం లేదని, కొత్త భవనాన్ని నిర్మించడానికి వాటిని కౌలుదారులకు ఇవ్వవలసిన సందర్భాలకు వర్తిస్తాయి. సబ్ సెక్షన్ల నిబంధనలను బట్టి ఈ విషయం స్పష్టమవుతోంది. (3ఎ) ఖాళీ చేయించడానికి ఒక డిక్రీకి ముందు భూస్వామి నిర్దిష్ట హామీ ఇవ్వాల్సి ఉంటుందని సిఎల్ (హెచ్ హెచ్)లో పేర్కొన్న ప్రాతిపదికన జారీ చేయవచ్చు. కొత్త భవనంలోని నివాస సముదాయాల సంఖ్యకు రెండు రెట్లు తక్కువ కాకుండా, కూల్చివేయాలనుకున్న ప్రాంగణంలో ఉన్న ఫ్లోర్ విస్తీర్ణానికి రెండు రెట్లు తగ్గకుండా ఉంటుందని, ఆ భవనాన్ని కూల్చివేసే పనిని నెల రోజుల్లోగా ప్రారంభించి, మొత్తం ఆవరణను స్వాధీనం చేసుకున్న

తేదీ నుంచి మూడు నెలలకు మించకుండా పూర్తి చేయాలని ఆయన హామీ ఇవ్వాలి. కొత్త భవన నిర్మాణ పనులను పేర్కొన్న తేదీ నుండి పదిహేను నెలలకు మించకుండా పూర్తి చేయాలి. ఈ అండర్ టేకింగ్ లు కొత్త భవనం ఉనికిలోకి రావడానికి ఒక కాలపరిమితిని అందిస్తాయి మరియు కనీసం నివాస నివాసాలను రెట్టింపు చేసేలా చూస్తాయి, అనగా అద్దెకు తీసుకున్న లేదా అద్దెకు ఇవ్వబడిన గదుల సమూహాలు: చట్టంలోని సెక్షన్ 5(12) ప్రకారం. ఇంటి యజమాని తన సౌలభ్యాలకు అనుగుణంగా అవసరమైన మార్పులు చేసిన తరువాత స్వయంగా ఆవరణను ఆక్రమించుకోవడానికి అద్దెదారుడిని ఆవరణ నుండి బహిష్కరించాలని ప్రయత్నిస్తే అటువంటి చర్యలు అనవసరం. అంతేకాకుండా సెక్షన్ 17ఏ ప్రకారం భూయజమాని కూల్చివేత పనులను సబ్ సెక్షన్లలో నిర్దేశించిన గడువులోగా ప్రారంభించకపోతే తొలగించిన కౌలుదారుడు తిరిగి ఆ స్థలాన్ని ఆక్రమించుకోవచ్చు. (3ఎ) సెక్షన్ 17బి ప్రకారం, సెక్షన్ 17బి ప్రకారం, సెక్షన్ లో పేర్కొన్న షరతుల ప్రకారం కొత్త భవనంలో ఒక అపార్ట్ మెంట్ ను ఆక్రమించుకోవాలనే తన ఉద్దేశ్యాన్ని ఖాళీ చేసిన తేదీ నుండి ఆరు నెలల్లోగా ఇంటి యజమానికి తెలియజేయాలి. సెక్షన్ 17సీ ప్రకారం ఇంటి యజమాని.. కొత్త భవనం ఎప్పుడు పూర్తవుతుందో అద్దెదారుకు తెలియజేయాలి మరియు ఆ తేదీలో అద్దెదారుడు అపార్టుమెంటును ఆక్రమించడానికి అర్హత కలిగి ఉంటాడు. అద్దెదారులకు ఇచ్చేందుకు ఆ ప్రాంగణంలో కొత్త భవనాన్ని నిర్మించాలని భూస్వామి భావించినప్పుడు సీఎల్ (హెచ్ హెచ్) నిబంధనలు వర్తిస్తాయని ఈ నిబంధనలు స్పష్టం చేస్తున్నాయి.

(జి) మరియు (హెచ్. హెచ్) సబ్-ఎస్ లకు సమానమైన క్లాజుల యొక్క నిబంధనలను మనం పేర్కొనవచ్చు. (1) చట్టంలోని సెక్షన్ 13లో కృష్ణ దాస్ వర్సెస్ బిధాన్ చంద్ర, మెక్కెన్నా వర్సెస్ పోర్టర్ మోటార్స్ లిమిటెడ్, మరియు బెట్టీస్ కేఫ్స్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ ఫిలిప్స్ ఫర్నిషింగ్ స్టోర్స్ లిమిటెడ్ లలో ఈ విధంగా నిర్వచించబడింది.

బాంబే హైకోర్టులో తనకు మద్దతుగా ఉన్న రెండు కేసులను పిటిషనర్ ప్రస్తావించారు.ప్రస్తుత కేసుల మాదిరిగానే ఈ కేసు సెక్షన్ 13(1)లోని సీఎల్ (హెచ్ హెచ్)

కిందకు వస్తుందని, సీఎల్ (జి) కిందకు రాదని పేర్కొంది. వారు: మంచారామ్ ఘేలాభాయ్ పిట్టల్ వాలా వి. సూరత్ ఎలక్ట్రిసిటీ కంపెనీ లిమిటెడ్ (') మరియు అల్లార్ఖా ఫకీర్మా వి. సూరత్ ఎలక్ట్రిసిటీ కంపెనీ లిమిటెడ్ రెండో కేసు మునుపటి కేసును అనుసరించింది. పాత కేసులో హైకోర్టు ఇలా చెప్పింది.

క్లాజ్ (జి)లో కనిపించే "వాస్తవానికి ఆక్రమణ అనే పదానికి 'వాస్తవ ఆక్రమణ తరువాత స్వాధీనం' అని అర్థం, అయితే క్లాజ్ (హెచ్హెచ్) ప్రయోజనం కోసం అవసరమైనది 'కూల్చివేత ప్రయోజనం కోసం స్వాధీనం'. క్లాజ్ (జి) లోని వృత్తి 'స్వాధీనాన్ని' కలిగి ఉంటుంది, ఎందుకంటే ఒక వ్యక్తి కలిగి ఉండగలిగితే తప్ప ఆక్రమించలేడని స్పష్టమవుతుంది. కానీ క్లాజ్ (హెచ్ హెచ్) విషయంలో ఇది స్పష్టంగా ఉంది. కూల్చివేత ప్రయోజనం కోసం ఆక్రమించాల్సిన అవసరం లేదు. కూల్చివేసి కొత్త భవనాన్ని నిర్మించడానికి వీలుగా ప్రభువుకు భూమి ఉండాలి.

ప్రస్తుతం ఉన్న భవనాన్ని కూల్చివేయడం, ఆ తర్వాత కొత్త భవనాన్ని నిర్మించడం అనేది ఆ భవనాన్ని భూస్వామి ఆక్రమణకు అనువుగా మార్చడానికి మధ్యంతర దశలు మాత్రమే.

కృష్ణ అల్ఐ స్వర్ణలాల్ దేశాయ్ కేసులో ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 17(1)లోని నిబంధనలకు విరుద్ధంగా ఈ విధంగా పేర్కొంది.

"నిస్సందేహంగా స్పష్టమయ్యేదేమిటంటే, ఉరిశిక్షలో స్వాధీనాన్ని పొందినప్పుడు, దానిని ఒక ఆక్రమణ చర్యగా అనుసరించాలి, అది అనివార్యంగా ఆ విషయంలో ఏదో ఒక బహిరంగ చర్యను కలిగి ఉండాలి ....

(జి)లో ఆవరణ యొక్క 'ఆక్రమణ' అనేది తప్పనిసరిగా వృత్తిని నివాసంగా సూచించదు. యజమాని దానిని ఏ విధంగానైనా ఉపయోగించుకోవడం ద్వారా

ఒక స్థలాన్ని ఆక్రమించవచ్చు. ప్రస్తుత పరిస్థితిలో పిటిషనర్లు నిర్ణీత గడువులోగా కూల్చివేత పనులు మొదలుపెడితే, వారు తమ వృత్తికి అనువైన భవనాన్ని నిర్మించడానికి ఆ స్థలాన్ని ఆక్రమించి ఉంటారు.

అందువల్ల ప్రతివాది కేసు సిఎల్ (జి) సబ్-ఎస్ పరిధిలోకి వచ్చిందని మేము భావిస్తున్నాము. (1) చట్టంలోని సెక్షన్ 13లో, అందువల్ల అప్పీలును ఖర్చులతో కొట్టివేయండి. ఖాళీ చేయడానికి మూడు నెలలు అనుమతించబడ్డాయి · ప్రతివాది కౌలుదారు ఈ కాలంలో ఆవరణను స్వయంగా ఖాళీ చేస్తానని హామీ ఇచ్చాడు.

అప్పీల్ కొట్టివేయటమైనది.