1962 ఎస్ సి ర్ (2) 17

1962 దక్షిణ మధ్య రైల్వే (2) 17

పండిట్ కిషన్ లాల్ వర్సెస్ గణపత్ రామ్ ఖోస్లా మరియు మరొకరు

(షా, జె.సి.అయ్యర్, టి.ఎల్.వెంకట్రామదాస్, ఎస్.కె.కపూర్, జె.ఎల్.హిదయతుల్లా, ఎం.)

పట్టణ కౌలుదారుని తొలగింపు-దరఖాస్తు-నిర్వహణ-తూర్పు పంజాబ్ పట్టణ అద్దె పరిమితి చట్టం, 1949 (ఈస్ట్ పంజాబ్ 3 ఆఫ్ 1949), 13-బదలాయింపు చట్టం, 1882 (4 ఆఫ్ 1882), పేజీ 108(q).

ప్రతివాది 2 అయిన సింగర్ కుట్టు మెషీన్ కంపెనీ, పిటిషనర్ ఆధ్వర్యంలోని ఒక దుకాణానికి సంబంధించి అద్దెదారుగా ఉన్నాడు మరియు కంపెనీ దానిని మూసివేసిందని, ప్రతిస్పందకుడు నేను షాపులో తన వ్యాపారాన్ని నిర్వహిస్తానని, అద్దె చెల్లింపులకు తాను వ్యక్తిగతంగా బాధ్యత వహిస్తానని, పిటిషనర్ యొక్క నిరసన ఉన్నప్పటికీ మరియు అతని సమ్మతి లేకుండా ఆ షాపు గదిని స్వాధీనం చేసుకున్నట్లు అతనికి తెలియజేశారు. దీంతో పిటిషనర్ ఈస్ట్ పంజాబ్ అర్బన్ రెంట్ రిస్ట్రక్షన్ యాక్ట్ 1949లోని సెక్షన్ 13 ప్రకారం ప్రతివాదులను ఖాళీ చేయించాలని కంట్రోలర్ కు దరఖాస్తు చేయగా, పిటిషనర్ కు స్వాధీనం అప్పగించాలని కంట్రోలర్ కంపెనీని ఆదేశించారు. 1954 ఆగస్టు 31 తర్వాత కౌలుపై కంపెనీకి ఎలాంటి ఆసక్తి లేదని పేర్కొంటూ రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 227 కింద దాఖలైన పిటిషన్ ను హైకోర్టు కొట్టివేసింది.

ఈ రెండు అంశాల్లో హైకోర్టు తప్పు చేసిందని, తన ఉత్తర్వులను కొట్టివేయాలని పేర్కొంది.

ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 108(క్యూ) ప్రకారం కౌలుదారుని బాధ్యతల్లో ఒకటి, ఆస్తి నిర్ధారణపై, భూస్వామిని ఆధీనంలో ఉంచడం. ఒకవేళ గడువు ముగిసేలోగా టెనెంట్ అలా చేయకపోతే, అతని కౌలు కొనసాగుతుంది మరియు మరొకరికి అనుకూలంగా కేటాయించడం ద్వారా రద్దు చేయబడదు.

డబ్ల్యూ.హెచ్. కింగ్ వర్సెస్ రిపబ్లిక్ ఆఫ్ ఇండియా, [1952] ఎస్.సి.ఆర్. 419, C.to.

తక్షణ కేసులో, కంపెనీ చట్టప్రకారం నోటీసును అందజేయలేదు, అందువల్ల, అద్దెదారుగా ఉండటాన్ని ఆపలేదు మరియు ప్రతివాదిగా నేను అసైన్డ్ గా అనుమతించబడ్డాను కాబట్టి అతను

అతిక్రమణదారుడు కాదు మరియు తత్ఫలితంగా, కంట్రోలర్ ముందు విచారణ ఇద్దరికీ వ్యతిరేకంగా కొనసాగించబడుతుంది .

సివిల్ అప్పీలేట్ పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నెంబరు 356 ఆఫ్ 1959.

1957 నవంబర్ 18న చండీగఢ్ లోని పంజాబ్ హైకోర్టు ఇచ్చిన తీర్పు, ఉత్తర్వులపై స్పెషల్ లీవ్ ద్వారా అప్పీల్ చేశారు. 712 ఆఫ్ 1956

*బి.డి. శర్మ, ఎఫ్*లేదా అప్పీలుదారుడు.

ప్రతివాది నెం.1.వై.కుమార్ తరఫున *హర్దేవ్ సింగ్, ప్రతివాది*నెం.2 తరఫున ఎ.జి.

1961. ఏప్రిల్ 17. 1934వ సంవత్సరం నుంచి పంజాబ్ రాష్ట్రంలోని గుర్గావ్ లో ఉన్న ఒక దుకాణంలో వ్యాపార ప్రయోజనాల కోసం పండిట్ కిషన్ లాల్ హేర్ కు చెందిన ఎస్ హెచ్ హెచ్, జె.ది సింగర్ కుట్టు మెషీన్ కంపెనీ ఈ తీర్పును వెలువరించింది. ఖోస్లాగా పిలువబడే గణపత్ రామ్ ఖోస్లా అనే వ్యక్తి ఈ కంపెనీకి సేల్స్ మేనేజర్ గా పనిచేశాడు.

తూర్పు పంజాబు రాష్ట్ర శాసనసభ 1949లో తూర్పు పంజాబ్ పట్టణ అద్దె పరిమితి చట్టం,1949 అని పిలువబడే రెండవ చట్టాన్ని రూపొందించింది, ఇది పట్టణ ప్రాంతాల పరిధిలో ఉన్న కొన్ని ప్రాంగణాల అద్దెల పెరుగుదలను మరియు దాని నుండి కౌలుదారులను ఖాళీ చేయడాన్ని పరిమితం చేస్తుంది. నివాస, నివాసేతర అవసరాలకు ఉపయోగించే ప్రాంగణాల అద్దెదారులకు ఈ చట్టం రక్షణ కల్పించింది. (1) 2 వ అధికరణ ద్వారా "కౌలుదారు" అనే పదం నిర్వచించబడింది, నిర్వచనం భౌతికంగా ఉన్నంతవరకు, ఒక భవనం లేదా అద్దె భూమికి అద్దె ఎవరిచే చెల్లించబడుతుంది లేదా ఎవరి ఖాతాలో చెల్లించబడుతుంది మరియు కౌలు రద్దు అయిన తరువాత తన ఆధీనంలో కొనసాగే కౌలుదారును చేర్చాడు, కాని ఒక భవనాన్ని లేదా అద్దె భూమిని దాని కౌలుదారు, అద్దె భూమిని ఆక్రమించిన వ్యక్తిని చేర్చలేదు. భూస్వామి అంగీకారంతో తప్ప.. సెక్షన్ 13 ప్రకారం, ఒక డిక్రీ అమలులో కూడా కౌలుదారుని ఖాళీ చేయించే భూమి యజమాని యొక్క హక్కును రద్దు చేశారు మరియు ఆ సెక్షన్ లో పేర్కొన్న కొన్ని నిర్దిష్ట అంశాలలో కంట్రోలర్ కు దరఖాస్తు చేయడం ద్వారా ఇంటి యజమాని తన అద్దెదారులను ఖాళీ చేయించడానికి ప్రయత్నించవచ్చు.

1954 ఆగస్టు 30న గుర్గావ్ లోని తన కార్యాలయాన్ని సెప్టెంబర్ 1, 1954 నుంచి మూసివేయాలనుకుంటున్నట్లు ఆ సంస్థ పిటిషనర్ కు లేఖ రాసింది. ఆ లేఖలోని కొంత భాగం ఇలా సాగింది.

ఇప్పుడు గుర్గావ్ లో కంపెనీ తన ఏజెన్సీని మూసివేసిందని, శ్రీ ఖోస్లా సింగర్ కంపెనీ మేనేజర్ గా కాకుండా తన వ్యక్తిగత హోదాలో గుర్గావ్ లో కుట్టు మిషన్ వ్యాపారాన్ని నిర్వహిస్తారని తెలిపారు. భవిష్యత్తులో అద్దె చెల్లింపు గురించి ఎటువంటి అపోహలు తలెత్తకుండా ఉండటానికి, సెప్టెంబర్, 1954 నుండి మీ దుకాణం అద్దె చెల్లింపుకు శ్రీ ఖోస్లా వ్యక్తిగతంగా బాధ్యత వహిస్తారని మీకు తెలియజేయబడింది."

ఖాళీగా ఉన్న కౌలును తనకు ఇవ్వకపోతే అద్దె చెల్లించేంత వరకు కంపెనీనే బాధ్యులను చేస్తామని, ఆక్రమణను వేరొకరికి బదలాయించిన సందర్భంలో కంపెనీపై చట్టపరమైన చర్యలు తీసుకుంటామని పిటిషనర్ కంపెనీకి తెలియజేశారు. అయితే కంపెనీ ఆ దుకాణాన్ని ఖోస్లాకు అప్పగించి 1954 సెప్టెంబర్ 1 నుంచి తన వ్యక్తిగత హోదాలో దుకాణాన్ని ఆక్రమించుకునేందుకు అనుమతించింది. ఆ తర్వాత 1954 అక్టోబరు 31న ఖోస్లాకు, కంపెనీకి వ్యతిరేకంగా మూడు భాగాలుగా ఉత్తర్వులు జారీ చేయాలని పిటిషనర్ కంట్రోలర్ కు దరఖాస్తు చేసుకున్నారు, (1) పిటిషనర్ తన సొంత వినియోగానికి ఆ ప్రాంగణాన్ని ఎక్కువ కాలం అవసరం లేదని, (2) సెప్టెంబర్ 1 నుంచి అద్దె చెల్లించడంలో కంపెనీ నిర్లక్ష్యం చేసిందని పేర్కొన్నారు. 1954, మరియు (3) పిటిషనర్ యొక్క లిఖితపూర్వక సమ్మతి లేకుండా కంపెనీ దుకాణాన్ని ఖోస్లాకు కేటాయించింది. ఖోస్లా పిటిషనర్ యొక్క అద్దెదారుడని, ఏదేమైనా, ఆగస్టు 28, 1954 న, కంపెనీ తన స్థానిక సూపర్వైజర్ ద్వారా దుకాణాన్ని అప్పీలుదారుకు అప్పగించిందని మరియు సెప్టెంబర్ 1, 1954 నుండి ఖోస్లా ఆఫీస్ అద్దెదారుగా వ్యవహరించడానికి అంగీకరించిందని పేర్కొంటూ వచ్చిన దరఖాస్తులను ఖోస్లా మరియు కంపెనీ ప్రతిఘటించాయి. అందువల్ల ఖోస్లా మరియు కంపెనీ లేవనెత్తిన అభ్యర్థనలను కంట్రోలర్ తిరస్కరించారు మరియు అప్పీలుదారుకు కంపెనీ స్వాధీనం అప్పగించాలని ఆదేశించారు. రోహ్ తక్ జిల్లా కోర్టులో అప్పీల్ లో కంట్రోలర్ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను ధృవీకరించారు. రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 227 కింద ఖోస్లా హైకోర్టులో పిటిషన్ దాఖలు చేశారు. పంజాబ్ లోని

చండీగఢ్ జిల్లా కోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను కొట్టివేసింది. 1954 ఆగస్టు 31 తర్వాత కౌలుపై కంపెనీకి ఎలాంటి ఆసక్తి లేదని, పిటిషనర్ ఇష్టానుసారం నెలనెలా కౌలు చెల్లిస్తే బదిలీ లేదా సబ్ లీజు అంశం కాజాలదని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. అందువల్ల జారీ చేసిన ఉత్తర్వులు పరిధి లేనివని హైకోర్టు అభిప్రాయపడింది. 1954 సెప్టెంబర్ 1 తర్వాత కూడా పూర్తి మొత్తం చెల్లించామని, అందువల్లే అద్దె చెల్లించలేదనే కారణం పిటిషనర్ కు తెలియదని హైకోర్టు వ్యాఖ్యానించింది. ఈ వ్యాఖ్య చేయడంలో హైకోర్టు తప్పుగా అర్థం చేసుకుందని బార్ లో అంగీకరిస్తున్నారు. చెల్లించాల్సిన అద్దెను పిటిషనర్ కు చెల్లించకుండా కోర్టులో జమ చేశారు. హైకోర్టు ఇచ్చిన ఆదేశాలకు విరుద్ధంగా ప్రత్యేక సెలవుల్లో ఈ అప్పీలుకు ప్రాధాన్యం ఇచ్చారు.

వివాదంలో ఉన్న దుకాణం అద్దెదారు ఖోస్లా కాదని, కంపెనీ అని కంట్రోలర్, జిల్లా కోర్టు గుర్తించింది. ఈ రెండు ట్రిబ్యునళ్లు పిటిషనర్ అనుమతి లేకుండా దుకాణం స్వాధీనాన్ని కంపెనీ ఖోస్లాకు అప్పగించినట్లు కూడా గుర్తించింది. ఈ పరిశోధనలు హైకోర్ట్ కు కట్టుబడి ఉన్నాయి.

హైకోర్ట్ నిర్ణయించిన ఏకైక ప్రశ్న ఏమిటంటే, కంపెనీ తన వైపు నుండి ఏకపక్ష చర్య ద్వారా, ఖోస్లాను హిస్టెనెంట్గా పరిగణించమని పిటిషనర్ను కోరగలదా అనేది. మా దృష్టిలో హైకోర్టు కౌలు స్వభావాలను తప్పుగా అర్థం చేసుకుంది. ఇష్టానుసారంగా ఉన్న చోట తప్ప, ప్రశ్నార్థకమైన ప్రాంగణాన్ని నిర్వహించే ఒప్పందం, ఆచారం లేదా చట్టాల ప్రకారం నిర్ణీత కాలవ్యవధి గడువు ముగిసిన తర్వాత మాత్రమే కౌలుదారును రద్దు చేయవచ్చు. ఒక నిర్దిష్ట తేదీ నుండి భూస్వామి ఆధీనంలో ఆక్రమణకు గురికావటం ఆగిపోతుందని, భూస్వామి అంగీకరించడానికి ఇష్టపడని మరొకరు టెంట్ అవుతారని చెప్పడం ద్వారా కౌలుదారుడు తన కౌలు బాధ్యతల నుండి తనను తాను రక్షించుకుంటాడు. కౌలుదారుడు, ఆస్తిని నిర్ణయించిన తరువాత, ఆస్తిని స్వాధీనం చేసుకోవడం తరచుగా ఒప్పందం యొక్క బాధ్యతలలో ఒకటి (ఆస్తి బదిలీ చట్టం యొక్క 108 (q) చూడండి). అవసరమైన నోటీసు కాలపరిమితి ముగియక ముందే భూస్వామికి స్వాధీనాన్ని అందజేయకపోతే, అద్దెదారుడు ఆ కాలంలో ఆ స్థలాన్ని కౌలుదారుగా కలిగి ఉంటాడు. అందువల్ల కేవలం హక్కులు కేటాయించినంత మాత్రాన కంపెనీ కౌలుకు అంతం కాలేదు. దీనిని డబ్ల్యు.హెచ్.కింగ్ వర్సెస్ లో ఈ కోర్టు గమనించింది. రిపబ్లిక్ ఆఫ్ ఇండియా (1):

ఒకవైపు కౌలు నియామకానికి, మరోవైపు వదులుకోవడం లేదా లొంగిపోవడానికి మధ్య స్పష్టమైన వ్యత్యాసం ఉంది. అసైన్ మెంట్ విషయంలో, కౌలుదారు కింద తన బాధ్యతలను నిర్వర్తించడానికి అసైన్డ్ యజమానికి బాధ్యత వహిస్తాడు మరియు ఈ బాధ్యత ఒప్పందబద్ధంగా ఉంటుంది, అయితే అసైన్డ్ చేసిన వ్యక్తి ఆస్తి యొక్క గోప్యత కారణంగా బాధ్యత వహిస్తాడు. దీనికి విరుద్ధంగా ఒప్పందం లేదా స్థానిక ఉపయోగం లేనప్పుడు, అసైన్ మెంట్ కు ఇంటి యజమాని యొక్క సమ్మతి అవసరం లేదు. కానీ వదులుకునే విషయంలో అది ఏకపక్ష లావాదేవీ కాజాలదు. వారి మధ్య పరస్పర అంగీకారం ద్వారా మాత్రమే లీజుదారుకు అనుకూలంగా ఉంటుంది. స్వాధీనాన్ని లీజుదారుడు లేదా అతని ఆసక్తిని కలిగి ఉన్న వ్యక్తికి ఇవ్వాలి: మరియు లొంగిపోవడం లేదా వదులుకోవడం లీజుదారుని హక్కులను రద్దు చేస్తుంది మరియు లీజుదారునికి అనుమతిస్తుంది."

ప్రస్తుత సందర్భంలో, కంపెనీ తన హక్కులను అప్పీలుదారుకు సరెండర్ చేయలేదు; తన హక్కులను ఖోస్లాకు బదలాయించడానికి ప్రయత్నించింది. చట్టప్రకారం నోటీసు ఇవ్వలేదని, కంపెనీ ఏకపక్షంగా కౌలు నిర్ణయించడానికి పిటిషనర్ అంగీకరించలేదని అంగీకరించారు. అందువల్ల నోటీసు యొక్క సేవపై కంపెనీ తక్షణమే దృష్టి పెట్టకపోవడం అనేది వాస్తవం; మరియు ఖోస్లా, అతను కౌలుదారుగా కంపెనీ యొక్క హక్కులను కేటాయించడానికి అనుమతించబడ్డాడు, మరియు అతన్ని అతిక్రమణదారుగా పరిగణించలేము. అందువలన ఆక్రమణ కొరకు కంట్రోలర్ యొక్క కోర్టులో ప్రొసీడింగ్ లు నిర్వహించబడవని భావించడంలో హైకోర్టు తప్పు అని మా అభిప్రాయం. ఖోస్లా కంపెనీ యొక్క నిర్వహణ హక్కుల అసైన్డ్ అయినందున, ఆర్డర్ ఇన్ ఎజెక్ట్మెంట్ కోసం కంపెనీ కంట్రోలర్ కోర్టులో దావా వేయడానికి అంతే బాధ్యత వహిస్తుంది.

అందువల్ల అప్పీలును అనుమతిస్తున్నాం, హైకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను కొట్టివేసి, రోహ్ తక్ జిల్లా కోర్టు జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను పునరుద్ధరిస్తున్నాం. అప్పీలుదారుడు ఖోస్లా నుండి ఈ కోర్టులో మరియు హైకోర్టులో తన ఖర్చులను పొందడానికి అర్హత కలిగి ఉంటాడు.

అప్పీలుకు అనుమతి ఉంది.