1965 ఎస్సీఆర్ (2) 36

కపూర్ చంద్ జైన్

వర్సెస్

బి.ఎస్.గ్రేవాల్ & ఇతరులు

నవంబర్ 6, 1964

[పి.బి.గజేంద్రగడ్కర్, సి.జె.; కె.ఎస్.వాంచూ, ఎం.ఎం.హిదయతు. ఎల్ఎల్ఎహెచ్, జెజె.]

పంజాబ్ సెక్యూరిటీ ఆఫ్ ల్యాండ్ టర్మ్స్ యాక్ట్ (1953), ఎస్ఎస్.9(1) (2) మరియు 14ఎ (1) మరియు (2) -అద్దె చెల్లించకపోవడం-తగిన కారణం లేకుండా-చట్టానికి ముందు ప్రవర్తనను పరిగణనలోకి తీసుకోగలిగితే.

పిటిషనర్ మరియు ప్రతివాది పంజాబ్ సెక్యూరిటీ ఆఫ్ ల్యాండ్ కాలపరిమితి చట్టం, 1953 వర్తించే కొన్ని వ్యవసాయ భూముల కౌలుదారు మరియు భూ యజమానులు. లీజు కాలానికి (1951-1955) ప్రతి ఏడాదికి ఏదో ఒక సాకుతో అద్దె చెల్లించాలని, ప్రతి ఏడాది అద్దె వసూలు కోర్టు ద్వారానే జరిగేదని పిటిషనర్ ఆరోపించారు. లీజు గడువు ముగిసిన తర్వాత కూడా పిటిషనర్ అద్దె చెల్లించకుండానే పట్టు కొనసాగించారు. అందువల్ల ప్రతివాది సంబంధిత అధికారులకు రెండు దరఖాస్తులు దాఖలు చేశాడు, ఒకటి సెక్షన్ 14 ఎ (2) కింద అద్దె కోసం, మరొకటి సెక్షన్ 14 ఎ (1) కింద, పిటిషనర్ తగిన కారణం లేకుండా అద్దె చెల్లించడంలో విఫలమయ్యాడని సెక్షన్ 9 (1) (2) లో పేర్కొన్నారు. దరఖాస్తుపై నిర్ణీత గడువులోగా బకాయిలు చెల్లించాలని పిటిషనర్ ను కోరారు. ఖాళీ చేయించాలన్న దరఖాస్తును తిరస్కరించినప్పటికీ ప్రతివాది విజ్ఞప్తి మేరకు పిటిషనర్ ను ఖాళీ చేయించాలని ఆదేశించారు. రాజ్యాంగంలోని 226, 227 అధికరణల ప్రకారం హైకోర్టుకు పిటిషనర్ దాఖలు చేసిన అప్పీలును కొట్టివేశారు.

(1) సెక్షన్ 9(1) (2) కేవలం భావికే వర్తిస్తుందని, అందువల్ల 1955 సెక్షన్ అమల్లోకి రాకముందు కౌలుదారుని ప్రవర్తనను పరిగణనలోకి తీసుకోలేమని, చెల్లించకపోవడానికి తగిన కారణం లేదని నిర్ధారించడానికి పరిగణనలోకి తీసుకోలేమని సుప్రీంకోర్టుకు సమర్పించిన

అప్పీలులో వాదించారు. మరియు (ii) అప్పీలుదారుడు నిర్ణీత గడువులోగా బకాయిలు చెల్లించినందున, అతడిని ఖాళీ చేయించడం సాధ్యం కాదు.

14ఎ(2) సెక్షన్ కింద పిటిషనర్ ను ఖాళీ చేయించలేకపోయినప్పటికీ, అతని కేసు సెక్షన్ 14ఎ(1) పరిధిలోకి వస్తుందని, చెల్లింపులో అవకతవకలు జరిగాయని, తగిన కారణం లేనందున ఆయనను ఖాళీ చేయించాలని ఆదేశించవచ్చు. [42 ఎ]

సెక్షన్ 9 (1) (2) అమలుకు అవసరమైన షరతు చట్టం అమల్లోకి రాకముందే ప్రారంభం కావచ్చని, చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తర్వాత ఆ క్లాజుకు కూడా అంతే సముచితమైన నిబంధనలను విస్మరించలేమన్నారు. క్షణికావేశం నుంచి అది పోయేంత వరకు దాని చర్యకు అవసరమైన అంశాల్లో కొంత భాగాన్ని తీసుకున్నంత మాత్రాన అస్టాట్యూట్ ను అన్వయించుకోరు. [41]క్రీ.శ.

సెక్షన్ 14ఏలోని సీఎల్ ఎస్ (1), (2) పూర్తిగా భిన్నమైనవని, వాటి మధ్య ఎలాంటి వైరుధ్యాలు లేవని ఈ చట్టం చెబుతోంది. క్లాజ్ (2) అద్దె బకాయిలను చెల్లించడానికి నిర్ణయించిన గడువులోగా జమ చేయాలనే ఆదేశాలను పాటించనందుకు శిక్షగా వివరిస్తుంది, అయితే సిఎల్ (1) సెక్షన్ 9 (1) లో ఇవ్వబడిన కారణాలలో దేనినైనా ఖాళీ చేయించడానికి సంబంధించినది, వీటిలో ఒకటి తగినంత కారణం లేకుండా క్రమం తప్పకుండా అద్దె చెల్లించకపోవడం, సెక్షన్ 9 (1) (ii) [41 డి-ఇ] కింద.

సివిల్ అప్పీలేట్ పరిధి : సివిల్ అప్పీల్ నెంబరు 833 ఆఫ్ 1962.

1961 సివిల్ రిట్ నెంబరు 291లో పంజాబ్ హైకోర్టు 1961 మార్చి 9న జారీ చేసిన ఉత్తర్వులపై ప్రత్యేక సెలవు ద్వారా అప్పీల్ చేశారు.

పిటిషనర్ తరఫున ***బి.ఆర్.ఎల్.అయ్యంగార్, టి.ఎస్.వెంకటరామన్*** వాదనలు వినిపించారు.

బిషన్ నారాయణ్, ఎస్.కె.మెహతా, కె.ఎల్.మెహతా ప్రతివాదులుగా తరుపున వాదనలు వినిపించారు.

హైకోర్టు తీర్పును ***హిదయతుల్లా, జె.*** పిటిషనర్ 4వ ప్రతివాది (రాజా చరణ్ జిత్ సింగ్) నుంచి 1951 రబీ నుంచి 1955 ఖరీఫ్ వరకు ఐదేళ్ల పాటు 208 వ్యవసాయ భూమిని రూ.7,500 వార్షిక కౌలుపై లీజుకు తీసుకున్నారు. లీజు డీడ్ రిజిస్టర్ అయి 1950 నవంబర్ 20న అమలు చేయబడింది.అప్పీలుదారుడు ఒక సంవత్సరానికి అడ్వాన్స్ అద్దెగా రూ.7,500 చెల్లించాడు. ఆ భూమిలో ఒక గొట్టపు బావి ఉంది, లీజు యొక్క ఒక పదం ఏమిటంటే, రాజు గొట్టపు బావులను వర్కింగ్ ఆర్డర్ లో ఉంచుతాడు మరియు ఇది జరిగిన రోజు లీజు ప్రారంభించాలి. 1951 జూలై 11న గొట్టపు బావికి మరమ్మతులు చేయగా, ఆ రోజు లీజు ప్రారంభమైందని చెబుతారు. గొట్టపు బావి సరైన పరిమాణంలో నీటిని సరఫరా చేయలేదని, ఇది కొన్ని వివాదాలకు దారితీసిందని పిటిషనర్ పేర్కొన్నారు.

ఆ తర్వాతి సంవత్సరాల్లో పిటిషనర్ అద్దె చెల్లించలేదు. 1951 రబీ, ఖరీఫ్ లకు రూ.7,500 అద్దె వసూలు చేయాలని 1952 ఆగస్టు 15న రాజా దావా వేశాడు. ఆయన ఆర్ ఎస్ అని పేర్కొన్నారు. తనకు చెల్లించిన రూ.7,500ను డిపాజిట్ గా ఉంచి తుది చెల్లింపునకు సర్దుబాటు చేయాల్సి ఉంది. ప్రధానంగా లీజు డీడ్ ప్రకారం గొట్టపు బావి పనిచేయడం లేదనే కారణంతో పిటిషనర్ ఈ డిమాండ్ ను ప్రతిఘటించారు. 1957 మార్చి 23న ఈ సూట్ ను రూపొందించగా రూ.859-4-0 బకాయి పడింది. ఎందుకంటే 1953 ఏప్రిల్ 15న పంజాబ్ సెక్యూరిటీ ఆఫ్ ల్యాండ్ టర్మ్స్ యాక్ట్ 1953 అమల్లోకి వచ్చింది. ఆ చట్టం 12 ప్రకారం కౌలుదారుడు తన ఆధీనంలో ఉన్న ఏ భూమిలోనైనా చెల్లించే గరిష్ట కౌలు ఆ భూమిలోని పంటలో 1/3 వంతుకు మించరాదు లేదా నిబంధనల ద్వారా నిర్దేశించబడిన పంట విలువలో 1/3 వంతు మించకూడదు. ఈ కాలానికి రూ.4,313 మొత్తాన్ని ఉత్పత్తి విలువగా పరిగణించి, రాజాకు చెల్లింపులకు మినహాయింపు ఇచ్చిన తరువాత పేర్కొన్న మొత్తాన్ని చెల్లించారు. పిటిషనర్ వెంటనే ఆ మొత్తాన్ని చెల్లించారు. పిటిషనర్ 1952, 1953, 1954 సంవత్సరాలకు అద్దె చెల్లించలేదని, 1955 జనవరి 5న రాజా ఈ మూడేళ్లకు రూ.22,500 అద్దె వసూలు కోసం మరో దావా వేసి, 1955 అక్టోబర్ 8న 1955 నుంచి చట్టంలో చేర్చిన సెక్షన్ 14-ఏ(2) కింద సవరించిన దరఖాస్తును దాఖలు చేశారు. ఈ వ్యాజ్యం పెండింగ్ లో ఉన్న సమయంలో పిటిషనర్ ను రూ.7,000 డిపాజిట్ చేయమని అడిగారు, అది 1957 జనవరి

22 న చెల్లించబడింది. ఆ తర్వాత చట్టంలోని సెక్షన్ 12 ప్రకారం చెల్లించాల్సిన మొత్తం రూ.13,378-2-0 అని గుర్తించి 1957 జూన్ 21న పిటిషనర్ మిగిలిన మొత్తాన్ని జమ చేశారు. పిటిషనర్ 1955 సంవత్సరానికి అద్దె చెల్లించలేదు మరియు 1955 లో అతని లీజు గడువు ముగిసినప్పటికీ అతను 1956 రబీకి అద్దె చెల్లించలేదు. సరైన కారణం లేకుండా క్రమం తప్పకుండా అద్దె చెల్లించడంలో విఫలమయ్యాడనే కారణంతో పిటిషనర్ ను ఖాళీ చేయించాలని 1956 అక్టోబర్ 10న సెక్షన్ 14-ఎ(1) కింద రాజా దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు. సెక్షన్ 14-ఏ(1) ప్రకారం మొదటి గ్రేడ్ అసిస్టెంట్ కలెక్టర్ ముందు, సెక్షన్ 14-ఏ(2) కింద అద్దె బకాయిలు (ఏ కేటగిరీకి చెందినవో 1956 అక్టోబర్ 8న దరఖాస్తు చేసుకున్నాం) అసిస్టెంట్ కలెక్టర్ సెకండ్ గ్రేడ్ ముందు ఉంచారు. ఫలితంగా వడ్డీ చెల్లింపులో అవకతవకలు జరిగాయనే కారణంతో ఇంటి యజమానిని ఖాళీ చేయించే అంశంపై ఒక కోర్టులో, రికవరీ ప్రక్రియను మరో కోర్టులో విచారించారు. 1958 డిసెంబరు 24న 14-ఎ(1) సెక్షన్ కింద విచారణను పిటిషనర్ కు అనుకూలంగా ముగించి, లీజు డీడ్ ద్వారా నిర్ణయించిన అద్దెలను చెల్లించకుండా అద్దెదారుడికి తగిన కారణాలు ఉన్నాయని, ఆ కారణంతో రాజు ఎజెక్ట్ క్లెయిమ్ చేయలేడని పేర్కొంటూ మొదటి గ్రేడ్ అసిస్టెంట్ కలెక్టర్ తీర్పు వెలువరించారు. రాజా విజ్ఞప్తి చేశారు. 1959 మే 20న కలెక్టర్ జులూరు కలెక్టర్ ఆ ఉత్తర్వులను వెనక్కి తీసుకుని పిటిషనర్ ను ఖాళీ చేయించాలని ఆదేశించారు. జుల్లుందూర్ డివిజన్ కమీషనర్ ముందు పిటిషనర్ చేసిన అప్పీలు కూడా విఫలమైంది, పంజాబ్ ఫైనాన్షియల్ కమీషనర్ ముందు రివిజన్ కోసం చేసిన దరఖాస్తు కూడా విఫలమైంది. రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 226, 227 ప్రకారం పిటిషనర్ చండీగఢ్ లోని పంజాబ్ హైకోర్టును ఆశ్రయించారు. ఆయన పిటిషన్ ను 1961 మార్చి 9న డివిజన్ బెంచ్ కొట్టివేసింది. పిటిషనర్ స్పెషల్ లీవ్ ద్వారా ఈ అప్పీల్ దాఖలు చేశారు.

పంజాబ్ సెక్యూరిటీ ఆఫ్ ల్యాండ్ టర్మ్స్ యాక్ట్ 1953లోని సెక్షన్ 14-ఎ ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:-

> 14-ఎ. ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న మరే ఇతర చట్టంలోనూ దీనికి విరుద్ధంగా ఉన్నప్పటికీ, సెక్షన్ 9-ఎ నిబంధనలకు లోబడి, -

(i) ఈ చట్టం కింద కౌలుదారుని బయటకు పంపాలనుకునే భూ యజమాని అధికార పరిధి కలిగిన అసిస్టెంట్ కలెక్టర్, ఫస్ట్ గ్రేడ్ కు లిఖితపూర్వకంగా దరఖాస్తు చేయాలి, ఆ తరువాత ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 10 యొక్క సబ్ సెక్షన్ (2) లో పేర్కొన్న విధంగా ముందుకు సాగాలి, మరియు అటువంటి దరఖాస్తుకు సంబంధించి సంబంధిత సెక్షన్ లోని సబ్ సెక్షన్ (3) నిబంధనలు కూడా వర్తిస్తాయి. పంజాబ్ కౌలు చట్టం, 1887 (1887 యొక్క X-VI) ప్రకారం నష్టపరిహారం, మరియు ఆక్యుపెన్సీ హక్కులను పొందడంపై కౌలుదారుల హక్కులు ప్రభావితం కావు;

(ii) కౌలుదారుని నుండి అద్దె బకాయిలను వసూలు చేయాలనుకునే భూయజమానుడు అధికార పరిధి కలిగిన రెండవ గ్రేడ్ అసిస్టెంట్ కలెక్టర్ కు లిఖితపూర్వకంగా దరఖాస్తు చేయాలి, అతను సూచించిన ఫారంలో, అద్దె లేదా విలువను జమ చేయమని కౌలుదారుకు నోటీసును పంపాలి, ఒకవేళ చెల్లించినట్లయితే, లేదా దానిని చెల్లించినట్లు రుజువును ఇవ్వాలి లేదా అద్దె యొక్క మొత్తం లేదా కొంత మొత్తాన్ని చెల్లించడానికి అతను బాధ్యత వహించడు. లేదా నోటీసులో పేర్కొన్న కాలవ్యవధిలోగా, దానిని స్వీకరించడానికి లేదా రశీదు ఇవ్వడానికి యజమాని నిరాకరించడం. ఈ చట్టంలోని సెక్షన్ 10లోని సబ్ సెక్షన్ (2)లో పొందుపరిచిన విధంగా, సంక్షిప్త నిర్ధారణ తర్వాత, అద్దెదారుడు అద్దె చెల్లించలేదని లేదా జమ చేయలేదని అసిస్టెంట్ కలెక్టర్ గుర్తించినప్పుడు, అతను కౌలుదారును తొలగించి, భూమి యజమానిని సంబంధిత భూమిని స్వాధీనం చేసుకుంటాడు;

(iii) (ఎ) ఒక భూ యజమాని తన కౌలుదారు నుండి అద్దెను స్వీకరించడానికి నిరాకరిస్తే లేదా ఈ చట్టం ప్రకారం తనకు రావాల్సిన దానికంటే ఎక్కువ అద్దెను డిమాండ్ చేస్తే, లేదా రశీదు ఇవ్వడానికి నిరాకరిస్తే, కౌలుదారు వాస్తవాన్ని కలిగి ఉన్న రెండవ గ్రేడ్ అసిస్టెంట్ కలెక్టర్కు లిఖితపూర్వకంగా తెలియజేయవచ్చు;

(బి) అటువంటి దరఖాస్తును స్వీకరించిన తరువాత అసిస్టెంట్ కలెక్టర్ లిఖితపూర్వక నోటీసు ద్వారా ఈ చట్టం ప్రకారం చెల్లించాల్సిన అద్దెను అంగీకరించాలని లేదా నోటీసు

అందుకున్న 60 రోజుల్లోగా రశీదు ఇవ్వాలని ఇంటి యజమానిని కోరాలి." దీనికి సంబంధించి మనం సెక్షన్ 9లోని సంబంధిత నిబంధనలను ఉటంకించవచ్చు.

9(1) ప్రస్తుతానికి అమలులో ఉన్న మరే ఇతర చట్టంలో ఏదైనా ఉన్నప్పటికీ, అటువంటి కౌలుదారుని మినహాయించి ఏ భూ యజమాని కూడా కౌలుదారును తొలగించడానికి అర్హులు కారు.

(i) ఈ చట్టం కింద రిజర్వు చేయబడిన ప్రాంతంలో కౌలుదారుడు లేదా ఒక చిన్న భూ యజమాని యొక్క కౌలుదారుడు; లేదా

(ii) తగిన కారణం లేకుండా క్రమం తప్పకుండా అద్దె చెల్లించడంలో విఫలం కావడం; లేదా

(iii) ఈ చట్టం ప్రారంభంలో అద్దె బకాయిల్లో ఉంది; లేదా

(iv) ....

(v) ....

(vi) ....

(vii) ....

వివరణ: ***క్లాజ్ (iii)*** యొక్క ప్రయోజనాల కోసం, ఈ చట్టం ప్రారంభంలో కౌలుదారుడు అద్దె బకాయిలుగా పరిగణించబడతాడు, డిక్రీ లేదా ఉత్తర్వు అమలు చేసిన తేదీ నుండి రెండు నెలల వ్యవధిలో కౌలుదారుడు బకాయిలు చెల్లించకపోతే, అటువంటి అద్దె బకాయిలను చెల్లించాలని ఆదేశిస్తాడు."

ఇంటి యజమాని దరఖాస్తు చేసినప్పుడు అనుసరించాల్సిన విధానాన్ని సెక్షన్ 10 తెలియజేస్తుంది. అయితే ఆ సెక్షన్ ను ఉటంకించనవసరం లేదు, ఎందుకంటే ఇక్కడ సరైన విధానం గురించి ఎటువంటి ప్రశ్న తలెత్తదు.

సెక్షన్ 14-ఎ లోని మొదటి క్లాజు సాధారణమైనదిగా గమనించవచ్చు. చట్టంలోని సెక్షన్ 9లో పేర్కొన్న ఏ కారణం చేతనైనా భూ యజమాని తన కౌలుదారుని ఖాళీ చేయించడానికి దరఖాస్తు చేసుకోవడానికి ఇది వీలు కల్పిస్తుంది. రెండవ క్లాజు ప్రధానంగా కౌలుదారు నుండి అద్దె బకాయిలను వసూలు చేయడానికి భూమి యజమానికి వీలు కల్పించడానికి రూపొందించబడింది, అయితే అద్దె నిర్ణయించిన తరువాత కలెక్టర్ నిర్ణయించిన గడువులోగా చెల్లించకపోతే అద్దెదారును ఖాళీ చేయమని ఆదేశించవచ్చు. క్లాజ్ (3) ప్రకారం కౌలుదారుడు తన నుంచి స్వీకరించడానికి నిరాకరించడం లేదా దానికంటే ఎక్కువ అద్దె డిమాండ్ చేసిన విషయాన్ని కలెక్టర్ కు తెలియజేయడానికి వీలు కల్పిస్తుంది.

1953 మే 19వ తేదీ వరకు 12వ అధికరణ ప్రకారం ఉత్పత్తుల విలువను నిర్ణయించే నియమాలు అమలులోకి రాలేదు.ఈ పరిస్థితిని సద్వినియోగం చేసుకున్న పిటిషనర్ అద్దె చెల్లించడంలో విఫలం కావడానికి కారణం 12వ అధికరణ, నిబంధనల్లో పేర్కొన్న కచ్చితమైన అద్దెను నిర్ణయించలేకపోవడం. ఈ మొత్తాన్ని తాను భూస్వామి వద్దకు తీసుకెళ్లానని, అయితే భూయజమానుడు అందుకు నిరాకరించాడని ఆయన పేర్కొన్నారు. ఒకవేళ ఇంటి యజమాని డబ్బులు ఇవ్వడానికి నిరాకరిస్తే, అప్పీలుదారుడు సెక్షన్ 14-ఎ(3) కింద అసిస్టెంట్ కలెక్టరుకు సమాచారం ఇచ్చి రక్షణ కోరేవాడు కాబట్టి అతని ప్రకటనను సరిగ్గా విశ్వసించలేదు. అతను అలాంటిదేమీ చేయలేదు. అద్దె చెల్లించకుండా ఉండేందుకే ఆయన కొత్త చట్టాన్ని తీసుకొచ్చారని స్పష్టమవుతోంది. ఒప్పందం ప్రకారం గొట్టపు బావి పనిచేయడం లేదనే కారణంతో మొదటి ఏడాది అలా చేశాడు. అందువలన ఉత్పత్తిలో 1/3వ వంతు లేదా దాని విలువలో 1/3 వంతు మాత్రమే చెల్లించాలనే కారణంతో అతను చెల్లింపును నివారించాడు. ప్రతి సంవత్సరం దావా వేసి కోర్టు ద్వారానే రికవరీలు చేసేవారు. ఇది సెక్షన్ 9 (1) (2) ద్వారా ఆలోచించబడిన మరియు సెక్షన్ 14-ఎ (1) కింద కౌలుదారును ఖాళీ చేయించడానికి ఒక ప్రాతిపదికను ఏర్పరుస్తుంది.

సెక్షన్ 9(1)(2) వర్తిస్తుందని, ఎస్.14-ఎ అమలుకు ముందు కౌలుదారు ప్రవర్తనను పరిగణనలోకి తీసుకోలేమని అయ్యంగార్ వాదించారు. మా అభిప్రాయం ప్రకారం, కొత్త సెక్షన్ అమల్లోకి రావడానికి ముందు టెనెంట్ ప్రవర్తనను పరిగణనలోకి తీసుకోవచ్చు. నిస్సందేహంగా ఒక

చట్టాన్ని వర్తింపజేయాలి. కానీ ఒక శాసనం అమలు చేయబడదు ఎందుకంటే దాని చర్యకు అవసరమైన దానిలో కొంత భాగం అది పాస్ కావడానికి ముందు క్షణం నుండి తీసుకోబడుతుంది. ఈ క్లాజు విచారణ ఒక నిర్దిష్ట ప్రవర్తనను తొలగింపు కోసం దరఖాస్తు కోసం -రౌండ్ గా చేస్తుంది. చట్టం అమల్లోకి రాకముందే సెక్షన్ 9(1) (2) అమలుకు అవసరమైన షరతును, చట్టం అమల్లోకి వచ్చిన తర్వాత ఆ క్లాజుకు సంబంధించిన గత ప్రవర్తనను విస్మరించలేం. అందువల్ల 14-ఎ సెక్షన్ అమల్లోకి రాకముందు పిటిషనర్ ప్రవర్తనను పరిగణనలోకి తీసుకున్న ట్రిబ్యునళ్లు అద్దె చెల్లించడంలో పిటిషనర్ సక్రమంగా లేడా లేదా అని నిర్ధారించాయి.

సెక్షన్ 14-అధీలోని సీఎల్ (2) ప్రకారం కౌలు బకాయిలు చెల్లించాలని, నిర్ణీత గడువులోగా చెల్లించాలని కోరినందున, ఖాళీ చేయించాలని ఆదేశించలేమని అయ్యంగార్ వాదించారు. క్లాజ్ (2) కోర్టు ఆదేశాలను పాటించనందుకు శిక్షగా తొలగింపు గురించి వివరిస్తుంది. క్లాజ్ (1) సెక్షన్ 9 (1)లో ఇవ్వబడిన ఏవైనా కారణాల వల్ల తొలగింపు గురించి వివరిస్తుంది. సరైన కారణం లేకుండా అద్దె చెల్లించడంలో అద్దెదారుడు విఫలం కావడమే ఇందుకు కారణం. ఈ రెండో క్లాజ్ కింద అద్దె బకాయిలను చెల్లించడానికి నిర్దేశించిన గడువులోగా చెల్లించాలన్న ఆదేశాలను అమలు చేయడంలో విఫలమైనందుకు, మొదటి క్లాజ్ కింద తగిన కారణం లేకుండా క్రమం తప్పకుండా అద్దె చెల్లించనందుకు జరిమానా విధిస్తారు. అందువల్ల క్లాజులు వేర్వేరు ప్రాతిపదికన ఉన్నాయి మరియు చట్టం యొక్క పథకం ప్రకారం వేర్వేరు ట్రిబ్యునళ్లు రెండు అంశాలను నిర్ణయిస్తాయి. పిటిషనర్ వివిధ ప్రొసీడింగ్స్ ను ఒకే కోర్టులో విచారించాలని ప్రయత్నించగా, బకాయిల రికవరీ ప్రక్రియను నిలిపివేయాలని కోరారు. అతని ఉద్దేశం స్పష్టంగా కనిపిస్తోంది. అతడు Tinder s.0 (నిబంధనల ప్రకారం దాని విలువలో 11/3 వంతు వరకు అద్దె చెల్లించలేననే కారణంతో) ఉత్పన్నమయ్యే బాధ్యత నుండి తనను తాను రక్షించుకోవాలనుకున్నాడు. తాను ఎక్స్ ట్రామౌంట్ చెల్లించాలని కోరాడని, కానీ ఇంటి యజమాని దానిని అందుకోలేదని వీపీ తెలిపారు. కొన్నేళ్లుగా ఏదో ఒక చట్టం కింద పేమెంట్ కు అతను దూరంగా ఉండటం, ట్రిబ్యునల్-, సరైన ఇన్ హోల్డింగ్ గా ఉండటం సరైనదేనని, అవి చెల్లించకపోవడానికి తగిన కారణాలను గుర్తించడంలో విఫలమయ్యాయని స్పష్టమవుతోంది. వాస్తవానికి హైకోర్టు, కింద ఉన్న మూడు ట్రిబ్యునళ్లు ఏకకాలంలో ఇచ్చిన తీర్పు ఈ కేసు

పరిష్కారానికి సరిపోతుంది. సెక్షన్ 14-ఎలోని రెండు క్లాజుల ప్రకారం వ్యక్తులను ఖాళీ చేయించే పరిస్థితులు అస్థిరంగా ఉన్నాయని అయ్యంగార్ పేర్కొన్నందున మాత్రమే మేము ఈ వాదనను ఉపయోగించడానికి అనుమతించాము. ఈ రెండు క్లాజుల కింద తొలగింపునకు గల కారణాలు పూర్తిగా భిన్నంగా ఉన్నాయని పరిశీలిస్తే స్పష్టమవుతోంది. ఎస్ 14-ఎలోని రెండో క్లాజు కింద పిటిషనర్ ను ఖాళీ చేయించడానికి వీల్లేదని, అయితే ఆయన కేసు మొదటి క్లాజు పరిధిలోకి వస్తుందని స్పష్టం చేశారు.

చెల్లింపులో అవకతవకలకు పేటెంట్ ఉంది మరియు తగిన కారణం లేదు.

అప్పీల్ విఫలం అవుతుంది మరియు ఖర్చులతో దానిని కొట్టివేస్తారు.

అప్పీలు తిరస్కరణకు గురైంది.