

సుప్రీం కోర్టు రిపోర్టులు

గంగా దత్ మురార్కా

వర్యెస్

1961

ఫిబ్రవరి 10

కార్టిక్ చంద్ర దాస్ మరియు ఇతరులు.

(జె.ఎల్. కపూర్, ఎం.హిదయతుల్లాహ్ మరియు జె.సి. షా, న్యాయమూర్తులు.)

అద్దెదారు, తొలగింపు — కాలవ్యవధి ద్వారా లీజును నిర్ణయించడం — అద్దెదారు ఆధీనంలో కొనసాగే, అద్దె నియంత్రణ చట్టాలచే నిర్ణయించబడిన అద్దె చెల్లింపు — భూస్వామి అదే అంగీకరించడం — కొత్త అద్దెను సృష్టించినట్లయితే — ఆస్తి బదిలీ చట్టం, 1882 (4/1882), ss. 106, 116.

అప్పీలుదారు కలకత్తా పట్టణంలోని నిర్దిష్ట స్థలాల యొక్క కాంట్రాక్టు అద్దెదారు , ప్రతివాదులు యజమానులు. ప్రతివాదులు అద్దె గడువు ముగిసే సమయానికి ఖాళీ చేయమని మరియు ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవాలని అప్పీలుదారుని పిలిచారు , అయితే స్వాధీనం చేయబడలేదు మరియు రాష్ట్రం ఆమోదించిన వరుస అద్దె నియంత్రణ చట్టాల ద్వారా అద్దెదారులకు అందించబడిన రక్షణ దృష్ట్యా ప్రతివాదులు స్వాధీనం చేయలేకపోయారు. ఈలోగా అప్పీలుదారు ప్రతి నెల కాంట్రాక్టు అద్దెకు సమానమైన మొత్తాలను చెల్లించడం కొనసాగించాడు మరియు తరువాత అద్దెను చట్టబద్ధమైన అద్దెగా ప్రకటించాడు మరియు ప్రతివాది దానిని అంగీకరించాడు. ప్రతివాదులు మొత్తాలను అంగీకరించడం ద్వారా అప్పీలుదారుకు ఆస్తి బదిలీ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 116 యొక్క అర్థంలో ఉన్న కౌలుదారు హక్కును అందించారా అనేది నిర్ణయం కోసం ఉత్పన్నమయ్యే ప్రశ్న.

అద్దె నియంత్రణ చట్టం వర్తింపజేసిన ఒప్పంద అద్దె , సమయ ప్రవాహం ద్వారా లేదా నిష్క్రమించమని నోటీసు ద్వారా నిర్ణయించడం ద్వారా గడువు ముగిసింది మరియు అద్దెదారు ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడంలో కొనసాగాడు , గడువు ముగిసిన తర్వాత అద్దెదారు నుండి అద్దెను అంగీకరించడం లేదా కాంట్రాక్టు అద్దెను నిర్ణయించడం వలన భూ యజమాని కొత్త కాంట్రాక్టు అద్దెకు అంగీకరించినట్లు అనుకోవడానికి కారణం లేదు.

కై ఖుష్రూ వర్యెస్ బాయి జెర్నె [1949] F.C.R. 262, అనుసరించింది.

ఒప్పంద అద్దె గడువు ముగిసిన తర్వాత అద్దెకు సమానమైన మొత్తాలను అద్దెదారు నుండి భూయజమాని అంగీకరించడం లేదా ప్రామాణిక అద్దెగా నిర్ణయించబడిన మొత్తాలు, ఆస్తి బదిలీ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 116 యొక్క అర్థంలో అద్దెదారు నుండి అద్దెకు అంగీకరించబడవు.

అద్దెను నిర్ణయించిన తర్వాత అప్పీలుదారు యొక్క ఆక్రమణ ఏ కాంట్రాక్ట్ ఎక్స్ ప్రెస్ లేదా సూచించిన ప్రకారం కాదు , కానీ వరుస చట్టాల ద్వారా మంజూరు చేయబడిన రక్షణ కారణంగా మరియు అటువంటి ఆక్రమణను ఆస్తి బదిలీ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 106 నిర్దేశించిన పద్ధతిలో నిర్ణయించాల్సిన అవసరం లేదు.

సివిల్ అప్పీల్ అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీల్ నం.82/1957.

అప్పీల్ డిక్రీ నంబర్ 1224/1953 నుండి అప్పీల్ లో కలకత్తా హైకోర్టు ఏప్రిల్ 4, 1955 నాటి తీర్పు మరియు డిక్రీ నుండి అప్పీల్.

అప్పీలుదారు కోసం జి.ఎస్. పాఠక్ మరియు డి.ఎస్. ముఖర్జీ.

హెచ్.ఎస్. సన్యాల్ , భారత అదనపు సొలిసిటర్ జనరల్ మరియు పి.కె. ఛటర్జీ , ప్రతివాదుల కొరకు.

1961. ఫిబ్రవరి 10. న్యాయస్థానం తీర్పును వెలువరించింది,

షా, న్యాయమూర్తి .— ఈ వివాదానికి సంబంధించిన —నం.5, రాజారాజ్ కిస్నేన్ స్ట్రీట్ , కలకత్తా—ప్రతివాదులు యజమానులు మరియు అప్పీలుదారు, జూన్ 15, 1917 నుండి జూన్ 15, 1947 వరకు , ఒక్కొక్కటి 10 సంవత్సరాల పాటు మూడు వరుస అద్దెల క్రింద ఒప్పంద అద్దెదారు. మొదటి అద్దె కింద, అప్పీలుదారు నెలకు, రూ. 84-15-0 ల చొప్పున అద్దె చెల్లించారు. రెండవ అద్దె కింద నెలకు రూ. 180 మరియు మూడవ అద్దె కింద నెలకు రూ. 225 చెల్లించారు. అద్దె, "టిన్ డబ్బాలు" తయారీకి ఉపయోగించే భవనాలకు మరియు ఖాళీ స్థలానికి సంబంధించింది. సెప్టెంబరు 30, 1946న, బెంగాల్ గవర్నర్ , కలకత్తా పట్టణంలోని స్థలాల అద్దెపై నియంత్రణ కోసం కొన్ని నిబంధనలను చేస్తూ కలకత్తా రెంట్ ఆర్డినెన్స్ , V/1946 ను జారీ చేశారు. ఆర్డినెన్స్ యొక్క సెక్షన్ 12 ప్రకారం, ఆస్తి బదిలీ చట్టం , ప్రెసిడెన్సీ స్మాల్ కాజ్ కోర్టుల చట్టం లేదా ఇండియన్ కాంట్రాక్ట్ చట్టంలో ఏదైనా ఉన్నప్పటికీ , అద్దెదారు ఆర్డినెన్స్ ద్వారా అనుమతించబడిన అద్దె పూర్తి స్థాయిలో చెల్లించి, అద్దెదారు యొక్క షరతులను నెరవేర్చినంత కాలం ఏదైనా ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం

చేసుకోవడానికి ఎటువంటి ఉత్తర్వు లేదా డిక్రీ చేయబడదు. నిబంధన ప్రకారం , రక్షణ కల్పించబడినప్పటికీ, అందులో పేర్కొన్న షరతులు నెరవేరినట్లయితే , ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకునేందుకు భూస్వామికి హక్కు ఉంటుంది. ఈ ఆర్డినెన్స్ స్థానంలో 1947లోని Iవ చట్టం వచ్చింది, ఇది గణనీయంగా అదే నిబంధనలను కలిగి ఉంది. నాటి పశ్చిమ బెంగాల్ చట్టం V/1948 ద్వారా, V/1946 ఆర్డినెన్స్ మ రియూ చట్టం I/1948 యొక్క నిబంధనలు కొనసాగించబడ్డాయి. ఆ తర్వాత డిసెంబర్ 1, 1948న పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ (తాత్కాలిక నిబంధనలు) చట్టం XXXVIII/1948 అమలులోకి తీసుకురాబడింది మరియు ఈ చట్టం ద్వారా , పశ్చిమ బెంగాల్ చట్టం V/1948 రద్దు చేయబడింది , అయితే అద్దెదారులకు మంజూరు చేయబడిన రక్షణ కొనసాగింది. ఈ చట్టం పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1950 ద్వారా రద్దు చేయబడింది మరియు అద్దెదారులకు రక్షణ కల్పించే తరువాతి చట్టంలోని సెక్షన్ 12 ద్వారా, అద్దె గడువు ముగిసిన అద్దెదారులతో సహా , భూస్వాములకు అనుకూలంగా ఏదైనా ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవడానికి ఉత్తర్వులు లేదా ఆదేశాలను జారీ చేయకుండా కోర్టులను నిషేధించడం ద్వారా తొలగింపుకు వ్యతిరేకంగా మంజూరు చేయబడింది. భవనం లేదా పునర్నిర్మాణం కోసం లేదా తన స్వంత వృత్తి కోసం , ప్రాంగణాలు సహేతుకంగా అవసరమయ్యే చోట, భూస్వామి, ఇతర విషయాలతోపాటు, తొలగింపులో ఉత్తర్వును పొందటానికి అర్హత కలిగి ఉంటాడని ఆ చట్టం ద్వారా ఆమోదించబడింది.

మే 15, 1957 నాటి లేఖ ద్వారా, ప్రతివాదులు అప్పీలుదారుని, అద్దె కాలం ముగియగానే ఖాళీ చేయడానికి మరియు స్వాధీనం చేసుకోవడానికి పిలిచారు. అయితే అప్పీలుదారు ద్వారా స్వాధీనపరచబడలేదు మరియు అతను నిర్ణీత మొత్తాన్ని చెల్లించడం కొనసాగించాడు మరియు ప్రతివాదులు దానిని అంగీకరించారు. పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ (తాత్కాలిక నిబంధనలు) చట్టం ,1948 లోని సెక్షన్ 9 కింద, ఒక ధరఖాస్తు లో కంట్రోలర్ ప్రాంగణానికి ప్రామాణిక అద్దెను నెలకు రూ. 455 గా నిర్ణయించారు . పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ చట్టం,1950 అమలులోకి వచ్చిన తర్వాత, అప్పీలుదారు ద్వారా మరొక ధరఖాస్తు సమర్పించబడింది మరియు ప్రామాణిక అద్దెను రూ. 247.8.0కు తగ్గించారు. అక్టోబరు 10, 1950న, ప్రతివాదులు అప్పీలుదారుని "నెలవారీ అద్దెదారు" గా వర్ణిస్తూ, చైత్ర, 31వ తేదీ 1357 బి.ఎస్., అంటే, ఏప్రిల్ 14, 1951 గడువు ముగియడంతో , "ఆక్రమిత స్థలాలను విడిచిపెట్టి , ఖాళీ చేయమని మరియు స్వాధీనం పరచమని" కోరుతూ , అప్పీలుదారునికి నోటీసు అందజేశారు . తొలగింపుకు కారణం , భవనాలను

నిర్మించడానికి భూస్వాములకు ఆ ప్రాంగణాలు సహేతుకంగా అవసరమని పేర్కొన్నారు.

అప్పీలుదారు స్థలాన్ని ఖాళీ చేయడంలో విఫలమైనందున, ప్రతివాదులు కలకత్తాలోని చిన్న కారణాల కోర్టులో ఎజెక్ట్ మెంట్ డిక్రీ కోసం దావా వేశారు. ప్రతివాదులు దాఖలు చేసిన దావాను చిన్న కారణాల కోర్ట్ డిక్రీ చేసింది. ప్రత్యేక బెంచ్, చిన్న కారణాల కోర్టుకు చేసిన అప్పీల్ లో, ప్రాథమిక న్యాయస్థానం ఆమోదించిన డిక్రీని రద్దు చేసింది. జూన్, 1947 లో అద్దెను నిర్ణయించిన తర్వాత, అద్దెకు అంగీకరించడం ద్వారా, అప్పీలుదారు "అద్దెదారుగా కొనసాగాడు" మరియు అద్దె యొక్క ఉద్దేశ్యం తయారీ అయినందున, దానిని ఆరు నెలలు నోటీసు ద్వారా మాత్రమే నిర్ణయించవచ్చని అప్పీల్ కోర్టు పేర్కొంది, అద్దె సంవత్సరానికి గడువు ముగుస్తుంది మరియు అటువంటి నోటీసు అందించబడనందున, అద్దె నిర్ణయించబడలేదు మరియు దావా విఫలమవుతుంది. కలకత్తాలోని హై కోర్టుకు అప్పీల్ లో, ప్రత్యేక బెంచ్ ఆమోదించిన డిక్రీని రద్దు చేసి, ప్రాథమిక న్యాయస్థానం ఆమోదించిన డిక్రీ పునరుద్ధరించబడింది. రాజ్యాంగంలోని అధికరణ 133(1)(సి) కింద ఫిట్నెస్ సర్టిఫికేట్ తో, హైకోర్టు ఆదేశానికి వ్యతిరేకంగా అప్పీలుదారు ఈ అప్పీలుకు ప్రాధాన్యత ఇస్తారు.

అప్పీలుదారుకు అనుకూలంగా ఉన్న ఒప్పంద అద్దె జూన్ 15, 1947 నాటి సమయం యొక్క ప్రవాహం ద్వారా నిర్ణయించబడింది మరియు ఆ తేదీ నుండి పార్టీల మధ్య తాజా ఒప్పంద అద్దె లేదు. ప్రతివాదులు, అప్పీలుదారుకు ఇవ్వబడిన ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకోవాలని ఆశ్రుతగా కనిపించారు, కానీ వరుస అద్దె నియంత్రణ చట్టాల ద్వారా అప్పీలుదారుకు కల్పించిన రక్షణ దృష్ట్యా వారు కోర్టు సహాయాన్ని పొందలేకపోయారు. ఈలోగా, అప్పీలుదారు ప్రతి నెలా కాంట్రాక్టు అద్దెగా సమానమైన మొత్తాలను చెల్లించడం కొనసాగించాడు మరియు తరువాత అద్దె చట్టబద్ధమైన అద్దెగా ప్రకటించబడింది. అప్పీలుదారుడు చెల్లించిన మొత్తాలను అంగీకరించడం అతనికి ఆస్తి బదిలీ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 116 యొక్క అర్థంలో అద్దెదారు హక్కును ఇస్తుందా?

ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 116 ప్రకారం, అతనికి మంజూరు చేయబడిన లీజును నిర్ణయించిన తర్వాత ఆస్తిని లీజుదారుడు ఆధీనంలో ఉంచుకుంటే మరియు లీజుదారు అద్దెదారు నుండి అద్దెను స్వీకరిస్తాడు లేదా అతని ఆధీనంలో కొనసాగడానికి అంగీకరిస్తాడు, లీజు అనేది, దీనికి విరుద్ధంగా ఒప్పందం లేనప్పుడు, సెక్షన్ 106 లో పేర్కొన్న విధంగా ఆస్తిని లీజుకు తీసుకున్న ఉద్దేశము ప్రకారం సంవత్సరానికి లేదా నెల నుండి నెలకు పునరుద్ధరించబడుతుంది. ఏది ఏమైనప్పటికీ, అద్దె నియంత్రణ చట్టం వర్తించే కాంట్రాక్టు అద్దె గడువు ముగిసినప్పుడు లేదా

నిష్కమించమని నోటీసు ద్వారా నిర్ణయించడం ద్వారా మరియు అద్దెదారు ప్రాంగణాన్ని స్వాధీనం చేసుకుంటూ కొనసాగితే , అద్దెదారు నుండి అద్దెను స్వీకరించడం అనేది , కాంట్రాక్టు అద్దె గడువు ముగిసిన తర్వాత లేదా నిర్ణయించిన తర్వాత భూస్వామి కొత్త కాంట్రాక్టు అద్దెకు సమ్మతించినట్లు ఆధారం కాదు. కై ఖుష్రూ వర్సెస్ బాయి జెర్బాయి కేసు లో దీనిని గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి బి.కె. ముఖర్జీ, (అప్పటిలాగే) గమనించారు.

"లీజును నిర్ణయించినప్పుడు , కూల్చివేసిన ప్రాంగణాన్ని లీజుదారునికి అప్పగించడం అద్దెదారుడి కర్తవ్యం . లీజును నిర్ణయించిన తర్వాత కూడా అద్దెదారు లేదా అతని క్రింద ఉన్న ఉప-అద్దెదారు ఆధీనంలో కొనసాగితే , భూస్వామికి నిస్సందేహంగా అతనిని తక్షణమే తొలగించే హక్కు ఉంది; కానీ అతను అలా చేయకపోతే, మరియు అటువంటి వ్యక్తి యొక్క ఆక్రమణ కొనసాగించడానికి అతని వైపు నుండి సమ్మతి లేదా అసమ్మతి ఏదీ లేకుంటే , తరువాతి వ్యక్తి ఆంగ్ల చట్టం భాషలో భూమికి చట్టబద్ధమైన హక్కు లేక , భూస్వామి యొక్క పరిమితుల ద్వారా మాత్రమే దానిని కలిగి ఉన్న బాధను అనుభవించే వ్యక్తిగా మారతాడు. ఇప్పుడు భూస్వామి అటువంటి వ్యక్తి నుండి అద్దెను అంగీకరిస్తే లేదా అతని ఆధీనం యొక్క కొనసాగింపుకు సమ్మతిని వ్యక్తం చేస్తే , ఆస్తి బదిలీ చట్టం సెక్షన్ 116 ప్రకారం ఒక కొత్త అద్దె ఉనికిలోకి వస్తుంది, మరియు దీనికి విరుద్ధంగా ఒక ఒప్పందం ఉన్నట్లయితే, అటువంటి అద్దె, చట్టం యొక్క సెక్షన్ 106 యొక్క నిబంధనలకు అనుగుణంగా సంవత్సరానికి లేదా నెల నుండి నెలకు ఒకటిగా పరిగణించబడుతుంది."

ఇది ఇంకా గమనించబడింది:

"..... అద్దె పరిమితి చట్టాలు వర్తించే నివాస గృహాలకు సంబంధించిన అద్దె సందర్భాల్లో, అద్దెదారు లీజు గడువు ముగిసిన తర్వాత కూడా తొలగింపు నుండి చట్టబద్ధమైన మినహాయింపును పొందవచ్చు. చట్టాలలో పేర్కొన్న నిర్దిష్ట కారణాలపై తప్ప భూస్వామి అతనిని తొలగించలేరు. అటువంటి పరిస్థితులలో, ఇప్పటికే లీజు గడువు ముగిసిన చట్టబద్ధమైన అద్దెదారు నుండి భూస్వామి అద్దెకు అంగీకరించడం కొత్త ఒప్పందానికి రుజువుగా పరిగణించబడదు. మరియు అద్దె పరిమితి చట్టంలోని నిబంధనల ప్రకారం , అద్దెకు అంగీకరించడం ద్వారా తాజా అద్దెను సృష్టించాలని , నిష్కమించడానికి తాజా నోటీసు ద్వారా నిర్ణయించబడాలని , అతనిపై విధించిన తొలగింపు దావాలో , రక్షణ మార్గంలో, అటువంటి అద్దెదారు కోరడం అనుమతించబడదు. "

కలకత్తా అద్దె ఆర్డినెన్స్ , 1946, మరియు పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1950 లో ముగిసిన తదుపరి చట్టం ప్రకారం , "అద్దెదారు" అనే వ్యక్తీకరణలో అతని అద్దె రద్దు తర్వాత కూడా స్వాధీనం కొనసాగించిన వ్యక్తిని చేర్చారు. పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రెమిసెస్ అద్దె నియంత్రణ చట్టం, 1950లోని సెక్షన్ 12, లీజు గడువు ముగిసిన అద్దెదారుని స్పష్టంగా రక్షిస్తుంది. భౌతిక సమయంలో అద్దె పరిమితి చట్టాల ద్వారా, తొలగింపుకు వ్యతిరేకంగా అప్పీలుదారుకు చట్టబద్ధమైన మినహాయింపు మంజూరు చేయబడింది మరియు ఒప్పంద అద్దె గడువు ముగిసిన తర్వాత అద్దెకు సమానమైన లేదా ప్రామాణిక అద్దెగా నిర్ణయించబడిన మొత్తాలను అతని నుండి అంగీకరించడం అనేది ఆస్తి బదిలీ చట్టం యొక్క సెక్షన్ 11 6 యొక్క అర్థంలో అద్దెదారు నుండి అద్దెను అంగీకరించడానికి సమానం కాదు. చర్య తీసుకోవడంలో వైఫల్యం , న్యాయస్థానాలపై విధించిన చట్టబద్ధమైన నిషేధం ఫలితంగా ఏర్పడింది మరియు అప్పీలుదారు యొక్క ఏ విధమైన స్వచ్ఛంద ప్రవర్తన యొక్క ఫలితంగా కాదు, "లేకపోతే అద్దెదారుని ఆధీనంలో కొనసాగడానికి అంగీకరించడం" కూడా కాదు. వాస్తవానికి, అద్దెదారు ఆక్రమణ హక్కు నిర్ణయించబడిన మరియు చట్టబద్ధమైన మినహాయింపు ద్వారా ఆక్రమణలో కొనసాగిన అద్దెదారుతో భూస్వామి తాజా అద్దె ఒప్పందం కుదుర్చుకోవడంపై నిషేధం లేదు. స్పష్టమైన ఒప్పందంతో పాటు , ఒప్పంద అద్దెను నిర్ణయించిన తర్వాత, యజమాని అద్దెదారుతో కొత్త ఒప్పందాన్ని కుదుర్చుకున్నాడని , పార్టీల ప్రవర్తన నిస్సందేహంగా సమర్థించవచ్చు , అయితే ప్రవర్తన అటువంటి అనుమితిని సమర్థిస్తుందా అనేది ఎల్లప్పుడూ, ప్రతి సందర్భంలోని వాస్తవాలపై ఆధారపడి ఉండాలి. ఒక అద్దెదారు ద్వారా ప్రాంగణాన్ని ఆక్రమించడం అనేది శాసనం ద్వారా మంజూరు చేయబడిన రక్షణ ద్వారా నిర్ణయించబడుతుంది మరియు నిర్ణయించబడిన ఒప్పందం నుండి ఉత్పన్నమయ్యే ఏదైనా హక్కు కారణంగా కాదు. అతనిపై తొలగింపు ఉత్తర్వును పొందడంలో లీజుదారుని సమర్థించే షరతులు లేనంత వరకు శాసనం అతని స్వాధీనంని రక్షిస్తుంది. న్యాయస్థానం ద్వారా అధికార పరిధిని అమలు చేయడంపై నిషేధం తొలగించబడిన తర్వాత , సాధారణ చట్టం ప్రకారం లీజుదారు ద్వారా స్వాధీనం చేసుకునే హక్కు అమలులోకి వస్తుంది మరియు అద్దెదారుని బహిష్కరించడానికి లీజుదారు యొక్క హక్కును ఉపయోగించడం అనేది చట్టం లేకపోతే తప్ప, షరతులు విధించబడదు.

కేవలం అప్పీలుదారు నుండి అద్దెను స్వీకరించడం ద్వారా మరియు అతనిపై చర్య తీసుకోవడంలో విఫలమవడం ద్వారా అప్పీలుదారు, అద్దెదారు యొక్క హక్కులను పొందలేదని హైకోర్టు మా తీర్పులో పేర్కొంది. అక్టోబరు 10, 1950 నాటి నోటీసులో , అప్పీలుదారుని "నెలవారీ

అద్దెదారు" గా వర్ణించినది నిజం, అయితే ఇది కొత్త ఒప్పంద అద్దె ఉనికిలోకి వచ్చిందనే అనుమానాన్ని సమర్థించే ప్రవర్తనను సూచించదు. పశ్చిమ బెంగాల్ ప్రాంగణ అద్దె నియంత్రణ చట్టం , 1950 యొక్క అర్థంలో , అప్పీలుదారు ఒక "అద్దెదారు" మరియు అప్పీలుదారుని అద్దెదారు అని పిలవడం ద్వారా ప్రతివాదులు అతనిని ఒక ఒప్పంద అద్దెదారుగా పరిగణించే ఉద్దేశాన్ని వ్యక్తం చేయలేదు.

“నెలవారీ” విశేషణం యొక్క ఉపయోగం కూడా ఒప్పంద సంబంధాన్ని సూచించదు. అప్పీలుదారు యొక్క అద్దె , సమయం యొక్క ప్రవాహం ద్వారా నిర్ణయించబడుతుంది , అతని తదుపరి ఆక్రమణ ఏ స్పష్టమైన ఒప్పందం లేదా సూచించబడినది కాదు , కానీ వరుస శాసనాల ద్వారా రక్షణ కారణంగా అందించబడింది. ఈ ఆక్రమణ అప్పీలుదారుకు ఎలాంటి హక్కులను అందించలేదు మరియు ఆస్తి బదిలీ చట్టంలోని సెక్షన్ 106 ద్వారా సూచించబడిన నోటీసు ద్వారా నిర్ధారించాల్సిన అవసరం లేదు.

కేసు దృష్ట్యా , ఈ అప్పీల్ విఫలమైంది మరియు ఖర్చులతో కొట్టివేయబడుతుంది.

అప్పీల్ కొట్టివేయబడింది.