

సుప్రీం కోర్టు నోవేదీకలు
M/s. మౌడ్రోరాన్ టైలర్స్ హౌల్ మౌదలగు.

V.

శ్రీ హాచ్.ఎస్. వాంకుసా మర్యు ఇతరులు.

ఏప్రిల్ 24, 1997

[ఎం.ఎం. మంఛీ మర్యు కౌ. వాంకటస్వామి, న్యాయమూర్తులు.]

కర్ణాటక అదోదానోయంతరణ చట్టం, 1986 :

సెక్షన్లు 2(1)(h) మరియు 2(1)(j) - భూస్వామి యొక్క వశీకరణ అవసరాల కోసం మరియు కులచిహ్నాల తరహా వరుసగా మనరీమణం కోసం కౌలుదారుని తొలగించడం - కులచిహ్న మర్యు మనరీమణం తరహా బోనోఫైడ్ అవసరం తరహా భూమిపై అదోదారులను తొలగించాలని కోరుతున్న భూస్వామి - నోలుమదల - రౌండు నోబంధనలలో బహిష్కరణకు సంబంధించిన కారణాలు పరస్పరం వ్యతిరేకించబడడం, అవ్వేర్వేరు వ్యక్తిగత హక్కులు మరియు బాధ్యతల నుండి వ్యవహించాయి (flowing) మరియు ఒక నోబంధనను మరొకదానిపై అమలు చేసే వ్యక్తిని కోర్టుకు అందించడానికి అవ్వే అత్యవసరం చేసింది అనుమతించబడదు - సెక్షన్ 21(1) (h) కిందకు రాకపోతే భూస్వామి యొక్క దరఖాస్తు, దాని స్వంతంగా, తొలగింపుకు అర్హమైనది - సెక్షన్ 21(1) (j) కింద కోర్టు దానిని తన వ్యక్తిగత ఒకటిగా పరిగణించదు మరియు అవాంఛిత తొలగింపును ఆదేశించదు - గుణాత్మకంగా వ్యతిరేకంగా కోసాగించాలి.

రామస్వామి వీరాచార్యులు మహతా V. ఇంద్రదత్తున్
అమరత్తలల్, [1964] 8 SCR పేజీ 1, ఆధారపడింది.

శ్రీమతి రోహిణీబాయి v. విష్ణుమూర్తి,(1980) ILR (Vol.I) కరణాటక పేజీ, 340 (D.B.), ఆమోదించబడింది.

పి.కె. ఉపాధ్యాయ v. A. వంకటేశ్, ITR (1990) కరణాటక, 4060, ఆమోదించబడింది.

సీఎల్ అప్పీలేట్ అధికారపరిధి: సీఎల్ అప్పీలేట్ నం. 12709-10 ఆఫ్ 1996 మొదలైనవి.

కరణాటక హైకోర్టు 21.06.1996 నాటి తీర్మాన మరయు ఉత్తరమ నుండి, C.R.P లో ఆఫ్ H.R.R.P. Nos. 1038-39/1995.

సీఎస్.వైద్యనాథన్, కె.వి. విశ్వనాథన్ మరయు కె.వి. వంకటరామన్, అప్పీలేట్ల కోసం.

ఎస్.ఎస్. భట్, ప్రతివాదుల కోసం.

కోర్టు కొంది ఉత్తరమ జారీ చేయబడింది:

భవనం కులచివిత మరయు మనరోనోమాణం తర్వాత, అప్పీలుదారులు-అడ్డదారులకు తొలిగో ప్రవేశించే హక్కు ఉందా అనే ప్రశ్నకు మార్మే ఈ అప్పీలేట్లలో సాలమ మంజూరు చేయబడింది.

కరణాటక అడ్డోనోయంతరణ చట్టం, 1986 దాని సెక్షన్ 21(1) (h)లో యజమాని తన సొంత వృత్తికి అవసరమైన భవనాన్ని ఖాళీ

చేయమనో క్లౌయిమ్ చేసే హక్కును అందోస్తుంది మరియు సెక్షన్ 21(1)(j) అతనికి హక్కును అందోస్తుంది. భవనానో క్లౌచివేసో మనర్నోమించడానోకి తొలగింపును కోరడం, కానీ అద్దోదోదారు తోరోగో ప్రవేశించే హక్కుకు లోబడి ఉంటుంది. ఈ రెండు హక్కులు సంబంధిత బాధ్యతలతో చుట్టుముట్టబడడాయో, ఎందుకంటే మార్వమ నోబంధన ప్రకారం భూస్వామి చట్టబద్ధమైన వ్యవధిలోను సవయంగా ప్రొంగణంలోకి ప్రవేశించవలసి ఉంటుంది, లోనో ప్లౌలలో కౌలుదారుకి తోరోగో ప్రవేశించే హక్కు ఉంటుంది, మరియు తరువాత నోబంధనలో, భవనం యొక్క మనర్నోమాణంపై మనోప్రవేశం యొక్క నోబంధనలను హాటించేలా నోర్ధారించడానోకి భూస్వామి ఒక హామీనో ఇవ్వవలసి ఉంటుంది. ప్రస్తుత సందర్భాలు ఏమీంటే, భూస్వామి తన సవంత ఉపయోగం మరియు వృత్తి కోసం కానీ క్లౌచివేత మరియు మనర్నోమాణం తర్వాత ఆ ప్రొంగణానో చిత్తశుద్ధితో కలిగి ఉన్నందున చట్టంలోనో సెక్షన్ 21 (1) (h) ప్రకారం అద్దోదోదారులను ఖాళీ చేయమనో కోరంది. భూస్వామి దావా సెక్షన్ 21(1) (h) కింద సరోగగా ఆధారపడి ఉందో లోదో సెక్షన్ 21(1)(j) కింద సోధోపించబడిందో అనోదో పరోగణనలోకి తీసుకోవలసిన అంశం?

కరణాటక హైకోర్టు యొక్క సోధోరమైన అభిప్రాయం అనో క్లౌ నుండి ప్రొరంభమయ్యే నోర్ణయాల శోరణోలొవంటి శోరీమతో రోహోణీబాయో v. వోషోణుమూరతో, (1980) ILR కరణాటక సోరీస్ Vol..1 పేజీ, 340 (D.B.) అనోదో రెండు నోబంధనలు,

అనగా, సెక్షన్ 21(1)(h) మరియు సెక్షన్ 21(1)(j) ప్రసోపరం ప్రత్యేకమైనవి మరియు భూస్వామి తన సవంత ఉపయోగం మరియు వృత్తి కోసం ఒక ప్రొంగణానో క్లౌచివేయడం మరియు మనర్నోమించడం, తొలగింపు ఉత్తరమ పొందిన తర్వాత,

సోపష్టంగా సెక్షన్ 21(1)లోని క్లాజ్ (h) కింద వస్తే మరీయు
 క్లాజ్ (j) కింద కాదు. సెక్షన్ 21(1)(h) పరకారం తన స్వంత ఉపయోగం
 మరీయు పోరాంగణానో ఆకరమించడం కోసం న్యాయమైన అవసరాల
 కోసం భూస్వామి యొక్క అభ్యయరథనలో ఏదైనా మార్పు లేదా
 కొత్త నోరమాణం చేసిన తర్వాత ఆ పోరాంగణానో ఆకరమించడం
 కూడా ఉంటుంది. తొలగింపు కరమానో పొందడం. కరనాటక హైకోర్టు
 ఈ ప్రతిపాదన అర్థానో రూపానోకల ప్రతిబంధనానో మహతా v.
 ఇంద్రదమన్ అమరత్లాల్ షేత్, [1964] 8 SCR పేజీ, 1 లో
 నోవేదించిన నోరణయం ఆధారంగా ఈ కోర్టులలో ముగ్గురు సభ్యుల
 బాంబ్ ద్వారా అందించబడింది. బాంబాయ్ అద్దాలు, హోటల్ మరీయు
 లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నయంతరణ చట్టం, 1947 యొక్క ఒక
 ప్రతిపాదన నోబంధనలు ప్రతిపాదించబడిన మరీయు పరస్పరతం ఉన్న
 భవనానో కూలచేయడం మరీయు కొత్త భవనానో నోరమించడం
 అనేది భూస్వామిచే ఆకరమణకు సరిపోయేలా చేయడానో మధ్యంతర
 దశలు మార్చమే అని నోరధారించబడింది. భూస్వామి సంతుప్తో
 చాందేలా కొత్త భవనానో మార్చే వరకు లేదా మనరనోరమించే
 వరకు, చట్టబద్ధంగా అందించిన వ్యవధిలో పోరాంగణంలోకి
 ప్రవేశించడానో అతని బాధ్యత పొడిగించబడిందని ఒక సముచితం
 చాక్కబడింది. అద్దారు రీ-ఎంట్రీకి అందించాలోసిన బాధ్యతతో
 కూడిన కూలచేయడం మరీయు మనరనోరమాణానో సంబంధించిన నోబంధనలు
 అతను ముందుగా చేయవలసి వచ్చినప్పటికీ సహేతుకంగా మరీయు
 నోసందేహంగా తన స్వంత వృత్తి కోసం పోరాంగణానో కోరుతున్న
 సందర్భంలో వ్రతించదని కూడా నోరధారించబడింది. పోరాంగణానో
 పడగొట్టి దానిపై కొత్త భవనానో నోరమించడం మరీయు
 పరస్పరతం చేతిలో ఉన్న చట్టంలో సెక్షన్ 21(1)(j) కింద
 అందించబడినట్లుగా, గుణాత్మకంగా ఈ నోబంధన కింద తొలగింపు,
 భూస్వామికి తన స్వంత వృత్తి కోసం స్థలం అవసరం లేనో

సందర్భాలలో వర్తమానంతుందనో వాక్ష్పించబడింది, కానీ కొత్త భవనానో నోరమించడం కోసం అదోదోదారులకు ఇవ్వాలి. అందువల్ల, కర్ణాటక హైకోర్టు రౌండు నోబంధనల మధ్య వ్యత్యాసానో తీవ్రంగా కొనసాగించింది మరియు ఈ నోబంధనలను ఒకదానితో ఒకటి అత్యవసరం చేయడానికి ఎప్పుడూ అనుమతించలేదు.

ఉన్నత న్యాయస్థానంలో **Learned** సంగీల్ జడ్జి చేసిన ఏకాంత స్వరం (**lone voice**) ఉన్న ILR కర్ణాటకలో **4060 - P.K. ఉపాధ్యాయ v. ఎ. వాంకటేశ్**, కౌలుదారు తొలగింపును నోరదేశించడంలో కలాజులు (**h**) మరియు (**j**) మధ్య ఎంచుకునే సందర్భం కోర్టులో ఉంటే, చట్టంలోని సెక్షన్ **21 (1)**లోని కలాజ్ (**h**) ప్రకారం తొలగింపును ఆదేశించడం కంటే అదో కలాజ్ (**j**)కి అనుకూలంగా మౌగ్గు చూపవలసి ఉంటుంది. సెక్షన్ **21(1)(j)** ప్రకారం తొలగింపును ఎంచుకోవడానికి ఇదో సేవలోకి నొక్కబడింది.

సెక్షన్ **21 (1)**లోని రౌండు సబ్-కలాజులు (**j**) & (**h**) యొక్క ప్రత్యేకతను కూల్ చేయడానికి **Learned** సంగీల్ జడ్జి యొక్క ఈ ప్రయత్నం, డివిజన్ బాచర్ ద్వారా బాగా డోరా చేయబడింది, శ్రీమతి రోహిణిబాయి v. వాళ్లమురళీశర్మ, (1980) ILR కర్ణాటక సెషన్స్ **Vol. 1** పేజీ **340** కోసం కూల్ చేయబడింది. రౌండు నోబంధనలలో అందించబడిన తొలగింపు యొక్క కారణం పరస్పరం ప్రత్యేకతను చేయబడినందున ప్రత్యేక వ్యత్యాస హక్కులు మరియు బాధ్యతల నుండి ప్రవహిస్తుంది మరియు ఒక నోబంధనను మరొకదానిపై అమలు చేసే వాక్ష్పణను కోర్టుకు అందించడానికి అవో అత్యవసరం చేయడానికి అనుమతించబడదు. భూస్వామి యొక్క దరఖాస్తు, సెక్షన్ **21(1) (h)** కిందకు రాకపోతే, దాని స్వంతంగా తొలగింపుకు అర్హమైనది. కోర్టు దానిని తన వాక్ష్పణతో ఒక సెక్షన్ **21 (1) (j)**గా పరిగణించదు

మరయు అవాంఛిత తొలగింపును ఆదేశించదు. గుణాత్మకంగా
వ్యత్యాసాననీ కౌనసాగించాలి. అందువల్ల రామనీకల్
వీతాంబరదాస్ మహతా v. ఇంద్రదమన్ అమరత్లాల్ షాట్, [1964] 8
SCRPage1 లో ఈ కోర్టు నీరణయం ఆధారంగా హైకోర్టు తీసుకున్న
దాని కంటే, సాధ్యమైనప్పటికీ, వీరుద్ధమైన అభిప్రాయాననీ
తీసుకోవడానికీ మేము నీరాకరించాము.

ఫలితంగా, ఈ అప్పీళ్లు వీఫలమమతాయీ మరయు దీని ద్వారా
తీరస్కరించబడడాయీ. అయితే ఉత్తీర్ణతలో, సీవీల్ అప్పీల్
నంబర్ 12712-12713/96 తొలగించబడుతుందని జోడించాలనీన అవసరం
ఉంది, ఎందుకంటే సబ్-లాటింగ్ అనేది హైకోర్టు క్వార్టర్
ఆదేశించిన విధంగా తొలగింపుకు మరొక కారణం, ఇది సాలమ మంజూరు
చేయబడలేదు మరయు ఆ విషయం విశ్చారంతో తీసుకోబడింది. ఖర్చులు
లేవు.

అప్పీల్ కౌట్టవీయబడింది.