

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 వ్యతిరేకించబడతాయి, అవ్వేవేరు వ్యతిరేకత హక్కులు మరియు బాధ్యతల నుండి వ్యతిరేకంగా (flowing) మరియు ఒక నోబంధనను మరొకదానిపై అమలు చేసే వ్యతిరేకణను కోర్టుకు అందించడానికి అవ్వే అత్యవసరం చేసి చందడానికి అనుమతించబడదు - సెక్షన్ 21(1) (h) కిందకు రాకపోతే భూస్వామి యొక్క దరఖాస్తు, దాని స్వంతంగా, తొలగింపుకు అర్హమైనది - సెక్షన్ 21(1) (j) కింద కోర్టు దానిని తన వ్యతిరేకణతో ఒకటిగా పరిగణించదు మరియు అవాంఛిత తొలగింపును ఆదేశించదు - గుణాత్మకంగా వ్యతిరేకంగా కోసనసాగించాలి.

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

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

పి.కా. ఉపాధ్యాయ v. A. వాంకటేశ్, 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, కా.వ. వీశ్వనాథన్ మరయు కా.వ. వాంకటరామన్, అప్పీలేట్ కోర్టుల కోసం.

ఎస్.ఎస్. భట్, ప్రతివాదుల కోసం.

కోర్టు కొంది ఉత్తరమ జారీ చేయబడింది:

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

కరణాటక అడ్డదా న్యాయతరణ చట్టం, 1986 దాని సెక్షన్ 21(1) (h)లో యజమాని తన సేవంత వ్యత్యాసం అవసరమైన భవనాన్ని ఖాళీ

చేయమనో క్లౌయిమ్ చేసే హక్కును అందోస్తుంది మరియు సెక్షన్ 21(1)(j) అతనికి హక్కును అందోస్తుంది. భవనానో క్లౌచివోసో మనర్నోరమించడానోకి తొలగింపును కోరడం, కానీ అద్దోదోదారు తోరగో ప్రవోశించే హక్కుకు లోబడి ఉంటుంది. ఈ రెండు హక్కులు సంబంధిత బాధ్యతలతో చుట్టుముట్టబడడాయో, ఎందుకంటే మార్వమ నోబంధన ప్రకారం భూస్వామి చట్టబద్ధమైన వ్యవధిలోను స్వయంగా ప్రొంగణంలోకి ప్రవోశించవలసి ఉంటుంది, లోనో ప్లౌలలో కౌలుదారుకి తోరగో ప్రవోశించే హక్కు ఉంటుంది, మరియు తరువాతి నోబంధనలో, భవనం యొక్క మనర్నోరమాణంపై మనోప్రవోశం యొక్క నోబంధనలను హాటించేలా నోరధారించడానోకి భూస్వామి ఒక హామీనో ఇవ్వవలసి ఉంటుంది. ప్రొస్తుత సందర్భాలు ఏమీంటే, భూస్వామి తన స్వంత ఉపయోగం మరియు వృత్తి కోసం కానీ క్లౌచివోత మరియు మనర్నోరమాణం తర్వాత ఆ ప్రొంగణానో చొత్తశుద్ధితో కలిగో 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 సోపొంచబడిందో అనోదో పరోగణనలోకి తీసుకోవలసిన అంశం?

కరణాటక హైకోర్టు యొక్క సోధోరమైన అభిప్రాయం అనో క్లౌ నుండి ప్రొరంభమయ్యే నోరణయాల శోరణోలొవంటోశోరీమతో రోహోణీబోయో v. వోషోణుమూరతో, (1980) ILR కరణాటక సోరీస్ Vol..1 పోజీ, 340 (D.B.) అనోదో రెండు నోబంధనలు,

అనగా, సెక్షన్ 21(1)(h) మరియు సెక్షన్ 21(1)(j) పరస్పరం ప్రొత్తయోకమైనవో మరియు భూస్వామి తన స్వంత ఉపయోగం మరియు వృత్తి కోసం ఒక ప్రొంగణానో క్లౌచివోయడం మరియు మనర్నోరమించడం, తొలగింపు ఉత్తరమ పొందోన 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 అభ్యయరధనలో ఏదైనా మార్పు లేదా  
 కొత్త నిర్మాణం చేసిన తర్వాత ఆ పోరాంగణానో ఆకరమించడం  
 కూడా ఉంటుంది. తొలగింపు కరమానో పొందడం. కరనాటక హైకోర్టు  
 ఈ విస్తారమైన అర్థానో రూపానికల పితాంబరదాస్ మహతా v.  
 ఇంద్రదమన్ అమరత్లాల్ షేత్, [1964] 8 SCR పేజీ, 1 లో  
 నివేదించిన నిర్ణయం ఆధారంగా ఈ కోర్టులలో ముగ్గురు సభ్యుల  
 బాంబే ద్వారా అందించబడింది. బాంబాయి అద్దాలు, హోటల్ మరీయు  
 లాడ్జింగ్ హౌస్ రేట్ల నియంత్రణ చట్టం, 1947 యొక్క ఒక  
 విధమైన నిబంధనలు పరిశీలించబడ్డాయో మరీయు పరస్పరం ఉన్న  
 భవనానో కూలచివేయడం మరీయు కొత్త భవనానో నిర్మించడం  
 అనేది భూస్వామిచే ఆకరమణకు సరిపోయేలా చేయడానికి మధ్యంతర  
 దశలు మాత్రమే అని నిర్ధారించబడింది. భూస్వామి సంతృప్తి  
 చాందేలా కొత్త భవనానో మార్చే వరకు లేదా మనరనిర్మించే  
 వరకు, చట్టబద్ధంగా అందించిన వ్యవధిలో పోరాంగణంలోకి  
 పరవశించడానికి అతని బాధ్యత పొడిగించబడిందని ఒక సముచితం  
 చాక్కబడింది. అద్దారు రీ-ఎంట్రీకి అందించాలోసిన బాధ్యతతో  
 కూడిన కూలచివేత మరీయు మనరనిర్మాణానికి సంబంధించిన నిబంధనలు  
 అతను ముందుగా చేయవలసి వచ్చినప్పటికీ సహేతుకంగా మరీయు  
 నిస్సందేహంగా తన స్వంత వృత్తి కోసం పోరాంగణానో కోరుతున్న  
 సందర్భంలో వ్రతించదని కూడా నిర్ధారించబడింది. పోరాంగణానో  
 పడగొట్టి దానిపై కొత్త భవనానో నిర్మించండి మరీయు  
 పరస్పరం చేతిలో ఉన్న చట్టంలో సెక్షన్ 21(1)(j) కింద  
 అందించబడినట్లుగా, గుణాత్మకంగా ఈ నిబంధన కింద తొలగింపు,  
 భూస్వామికి తన స్వంత వృత్తి కోసం స్థలం అవసరం లేని

సందర్భాలలో వర్తమానంతుందనో వాక్ష్మించబడింది, కానీ కొత్త భవనానో నోరమించడం కోసం అదోదాదారులకు 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 అదే కలాజ్ (**j**)కి అనుకూలంగా మౌగ్గు చూపవలసి ఉంటుంది. సెక్షన్ **21(1)(j)** ప్రకారం తొలగింపును ఎంచుకోవడానికి ఇదే సేవలోకి నొక్కబడింది.

సెక్షన్ **21 (1)**లోని రౌండు సబ్-కలాజులు (**j**) & (**h**) యొక్క ప్రత్యేకతను కూల్చేయడానికి **Learned** సంగీల్ జడ్జి యొక్క ఈ ప్రయత్నం, డివిజన్ బంచ్ ద్వారా బాగా డోరా చేయబడింది, శ్రీమతి రోహిణిబాయి v. వాళ్లమురళీశర్మ, (1980) ILR కర్ణాటక సీరీస్ **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 వాక్ష్మణను కోర్టుకు అందించడానికి అవీ అత్యవసరం చేయబడింది అనుమతించబడదు. భూమి యొక్క దరఖాస్తు, సెక్షన్ **21(1) (h)** కిందకు రాకపోతే, దాని స్వంతంగా తొలగింపుకు అర్హమైనది. కోర్టు దానిని తన వాక్ష్మణతో 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 వీలమమతాయీ మరయు దీని ద్వారా  
తీరస్కరించబడడాయీ. అయితే ఉత్తీర్ణతలో, సీవీల్ అప్పీల్  
నంబర్ 12712-12713/96 తొలగించబడుతుందని జోడించాలనీన అవసరం  
ఉందీ, ఎందుకంటే సబ్-లాటింగ్ అనేది హైకోర్టు క్వార్టర్  
ఆదేశించిన విధంగా తొలగింపుకు మరొక కారణం, ఇదీ సాలమ మంజూరు  
చేయబడలేదు మరయు ఆ విషయం విశ్రాంతి తీసుకోబడందీ. ఖర్చులు  
లేవు.

అప్పీల్ కౌట్టవీయబడందీ.