

श्रीमती. रवि कान टी, ए, -याचिकाकर्ता,

बनाम

भूमि अधिग्रहण न्यायाधिकरण, हिसार एएमडी

अन्य, -प्रतिवादी।

1988 की सिविल रिट याचिका संख्या 741।

4 अक्टूबर, 1989.

भूमि अधिग्रहण अधिनियम (1894 का 1)—एस. 30—पंजाब नगर सुधार अधिनियम, 1922—एस. 36—पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III)-किराया अधिनियम के तहत किरायेदार के साथ किराए पर ली गई दुकान-किरायेदार

आरक्षित मूल्य पर उसी इलाके में दुकान खरीदने का अधिकार दिया गया - किरायेदारी अधिकारों के लिए आवंटन - किरायेदार नाममात्र मुआवजे का हकदार है।

यह माना गया कि अधिग्रहण के समय, किरायेदार को पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों का संरक्षण प्राप्त था और तथ्य यह है कि उसे बिक्री पर एक और भूखंड के आवंटन द्वारा कुछ हद तक मुआवजा दिया गया था, का अधिकार किरायेदार भी उसी मोहल्ले में व्यवसाय करता रहता है। पहले यह किराए के परिसर में था लेकिन अब यह उनके अपने परिसर में होगा। इन सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, जैसा कि ऊपर देखा गया है, किरायेदार को केवल नाममात्र मुआवजा देना आवश्यक है। ऐसी परिस्थितियों में, केवल अंगूठे का नियम या एक मोटा अनुमान ही लागू किया जा सकता है। इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है कि अब किरायेदार को उस मुआवजे को साझा करना होगा जो भूमि के बाजार मूल्य और अनिवार्य अधिग्रहण के अन्य लाभों को ध्यान में रखते हुए तय किया गया है। जैसा कि ऊपर देखा गया, उच्च न्यायालय ने भूमि के लिए रुपये की दर से मुआवजा देने की अनुमति दी। वैधानिक लाभ के साथ 900 प्रति वर्ग गज। किरायेदार द्वारा दायर रिट याचिका में, उसने उच्च न्यायालय द्वारा अनुमति/अनुमति के अनुसार मुआवजे का भी दावा किया। उन्होंने अधिनियम की धारा 18 के तहत भी आवेदन दिया। इस प्रकार, वर्तमान मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में किरायेदार को उच्च न्यायालय द्वारा दी गई दर पर 307 वर्ग गज भूमि के लिए एल/8वीं की सीमा तक मुआवजा साझा करने की अनुमति है, जिसे उचित और उचित माना जाता है। मुआवजे की बाकी रकम यानी 7/8वां हिस्सा मकान मालिक को दिया जाएगा।

(पैरा 7)

भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत याचिका में प्रार्थना की गई है कि:-

(ii) उसने मामले के रिकॉर्ड मांगे होंगे;

(iii) विवादित पुरस्कार को रद्द करने के लिए सर्विओररी/परमादेश या कोई अन्य रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाए (एंजीएक्स्योर पी-2);

(iv) कोई अन्य उचित रिट, आदेश या निर्देश जारी किया जाएगा, जैसा कि माननीय न्यायालय मामले की परिस्थितियों में उचित समझे;

(v) प्रतिवादियों को प्रस्ताव की अग्रिम सूचना जारी करने की शर्त को कृपया समाप्त किया जाए;

(vi) सीओएफ सीएफ फाइलिंग, सीओएफ सीओएफ अनुलग्नक की प्रतियां सी के साथ समाप्त हो जाएंगी;

(vii) रिट याचिका की लागत कृपया याचिकाकर्ता को दी जाए।

आगे प्रार्थना की गई है कि प्रतिवादी संख्या 2 को दी गई राशि के संबंध में रिट याचिका के लंबित रहने के दौरान, भूमि अधिग्रहण न्यायाधिकरण द्वारा पारित 29 सितंबर, 1987 के विवादित आदेश (अनुलग्नक पी-2) का कार्यान्वयन किया जाए। कृपया उसके हिस्से की सीमा पर रोक लगाई जाए।

एम. एल. सरीन, वरिष्ठ अधिवक्ता, जयश्री ठाकुर, अधिवक्ता के साथ, केवल 14 सितंबर, 1989 के लिए।

याचिकाकर्ता की ओर से जयश्री ठाकुर, अधिवक्ता, 22 सितंबर, 1989 को भी।

नीना बंसल, अधिवक्ता, केवल 14 सितंबर, 1989 के लिए, प्रतिवादी संख्या 2 के लिए।

अशोक अग्रवाल, वरिष्ठ अधिवक्ता, मोहिंदर सिंगला, अधिवक्ता, केवल 22 सितंबर, 1989 के लिए, प्रतिवादियों के लिए।

प्रतिवादी की ओर से सी. बी. गोयल, अधिवक्ता मदन जस्सल अधिवक्ता। नंबर 3।

निर्णय

न्यायमूर्ति ए एल बहरी

(1) 1988 के सी.इन सी.डब्ल्यू.पी.7नं.ओ 741) में, पीटीटीशनरू सिंत.एल रवित का प्रोफेसर मुनि सुब्रत दास जैन (इसके बाद मकान मालिक के रूप में कहा जाएगा।) सी.डब्ल्यू.पी. की विधवा है। 1988 का नंबर 5853 बिशन सरूप (इसके बाद किरायेदार के रूप में कहा जाएगा) द्वारा दायर किया गया है। यह विवाद 307 वर्ग गज की भूमि से संबंधित है, जिस पर मकान मालिक द्वारा बनाई गई दो दुकानें मौजूद थीं और बाद में किरायेदार द्वारा कुछ निर्माण किया गया था। हिसार स्थित अन्य भूमि और संपत्ति के साथ विवादित भूमि का अधिग्रहण इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, हिसार द्वारा किया गया था। पंजाब टाउन इनप्रूवमेंट एक्ट (जिसे इसके बाद अधिनियम कहा जाएगा) की धारा 36 के तहत, भूमि और संपत्ति का अधिग्रहण करने के

इरादे से 9 जुलाई 1974 को हरियाणा सरकार के राजपत्र में नोटिस प्रकाशित किया गया था। बाद में, भूमि अधिग्रहण कलेक्टर ने 26 अप्रैल, 1976 को पुरस्कार की घोषणा की। उन्होंने भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 30 के तहत मकान मालिक और किरायेदार के बीच मुआवजे की राशि के बंटवारे के विवाद को सिविल कोर्ट में भेज दिया। प्रेसिडेंट ट्रिब्यूनल इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, हिसार ने 29 सितंबर, 1987 को अपने फैसले की घोषणा करते हुए 307 वर्ग गज भूमि के मुआवजे का आठवां हिस्सा किरायेदार को और शेष मकान मालिक को देने की अनुमति दी। 227 वर्ग गज भूमि पर किरायेदार द्वारा बनाये गये निर्माणों के मूल्य के मुआवजे के सम्बन्ध में किरायेदार को मुआवजा स्वीकृत किया गया। इस प्रकार मकान मालिक और किरायेदार ने इन दो रिट याचिकाओं में ट्रिब्यूनल के फैसले को चुनौती दी है, साथ ही मुआवजे की राशि पर प्रतिदावा भी किया है।

(2) 227 वर्ग गज क्षेत्रफल पर बिशन सरूप किरायेदार ने कुछ निर्माण कर रखा था। इस प्रकार, 227 वर्ग गज पर मौजूद अधिरचनाओं के लिए, इस प्रकार निर्धारित मुआवजा केवल उसे ही दिया जाना है, न कि मकान मालिक को। ट्रिब्यूनल ने रुपये की राशि तय की। मौजूदा दुकानों की कुल संख्या के वार्षिक किराये के मूल्य के पूंजीकरण की विधि पर 1,55,520। 960 वर्ग गज क्षेत्रफल. समान मूल्य को अपनाने पर, 227 वर्ग गज पर मौजूद अधिरचना की कीमत रुपये होगी। 36,774 (अर्थात रु. $1(55,520 \times 227 =$

960

36,774). इस प्रकार, भूमि के साथ-साथ दुकानों के लिए निर्धारित मुआवजे की कुल राशि में से, किरायेदार बिशन सरूप रुपये की राशि का हकदार होगा। अधिनियम के तहत अनिवार्य अधिग्रहण के अन्य लाभों के साथ, किराए की भूमि पर उनके द्वारा बनाए गए अधिरचना के लिए मुआवजे के रूप में 36,774 रुपये दिए गए।

(3) भूमि का मुआवजा कलेक्टर, ट्रिब्यूनल द्वारा संदर्भ पर और उसके बाद उच्च न्यायालय द्वारा अलग-अलग तय किया गया था। कलेक्टर ने रुपये की दर से मुआवजा देने की अनुमति दी. 100, रु. 60 और रु. 'ए', 'बी' और 'सी' जोन के लिए 40 रुपये प्रति वर्ग गज जबकि ट्रिब्यूनल रुपये की दर से। 400 और रु. दो बेल्ड के लिए 350 रुपये प्रति वर्ग गज और उच्च न्यायालय रुपये की दर से। 900 प्रति वर्ग गज फ्लैट रेट। इन दो रिट याचिकाओं में विवादित भूमि, जैसा कि ऊपर कहा गया है, 307 वर्ग गज है जिसे किरायेदार को किराए पर दिया गया था। किरायेदार का दावा है कि उसे अपने किरायेदारी अधिकारों के लिए भूमि के लिए निर्धारित मुआवजे की कुल राशि का एक तिहाई 6ftW की सीमा तक मुआवजा दिया जाना चाहिए। इस तर्क के समर्थन में, इस न्यायालय के दो निर्णयों पर भरोसा किया गया है। सोहन लाल बनाम हरियाणा राज्य और अन्य (1) में, अंबाला सीटव में स्थित कृषि भूमि के अधिग्रहण से संबंधित एक आधार, जिसे इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट द्वारा मान्यता प्राप्त थी, ऐसा प्रश्न उठाया गया था। एम. एम. पुंछी। जे. ने माना कि ऐसी कोई सामग्री न्यायालय में या ट्रिब्यूनल के समक्ष नहीं रखी गई थी जिससे यह निर्धारित किया जा सके कि मुआवजे में किरायेदार का हिस्सा दिए गए एक तिहाई से कम होना चाहिए था।

पुनियाब लैंड सिक्वोरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट के तहत मामलों का जिक्र करते हुए, जहां किरायेदार उक्त अधिनियम की धारा 18 के तहत बड़े भूस्वामी की जमीन खरीद सकता था, यह देखा गया कि

(1) 1985 पी.एल.जे. 126.

उन मामलों में भूस्वामियों का मालिकाना हित किसी भी मामले में कीमत के तीन चौथाई से अधिक नहीं हो सकता था, यह अलग था कि साधारण मकान मालिक और किरायेदार संबंध के मामले में किरायेदार का हित नहीं हो सकता था। पंजाब वक्फ बोर्ड बनाम हरियाणा राज्य (2), यह भी सिरसा की राजस्व संपत्ति में स्थित 49 एकड़ 1 कनाल 15 मरला की कृषि भूमि से संबंधित मामला था, जिसे भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के तहत अधिग्रहित किया गया था। किरायेदार को मुआवजे का एक-चौथाई हिस्सा देने की अनुमति थी। जिला न्यायाधीश ने किरायेदारों के मामले को इस आधार पर नजरअंदाज कर दिया था कि वे कम किरायेदार थे और किरायेदार नहीं थे। यह माना गया कि एक किरायेदार भी अपने किरायेदारी अधिकारों के संबंध में अधिग्रहित भूमि के भूस्वामियों के साथ मुआवजे में हिस्सेदारी का हकदार था। पियारे लाई बनाम कर्नल एच.एच. राजा सर हरिंदर सिंह बराड़ (3), और बचरी लाई बनाम कर्नल एच.एच. राजा सर हरिंदर सिंह बराड़ (4) में डिवीजन बेंच के फैसलों का हवाला दिया गया, जिसमें किरायेदार को एक-चौथाई की अनुमति दी गई थी। पंजाब भूमि किरायेदारी सुरक्षा अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए मुआवजा। अम्बा लाई मनसुख राम जोशी बनाम अतिरिक्त विशेष लैन में सर्वोच्च न्यायालय यह भी देखा जा सकता है कि मुआवजे की राशि को स्थायी पट्टे के मामले में भूमि मालिकों और किरायेदार के पक्ष में दो-तिहाई और एक तिहाई वितरित किया गया था।

(4) उपरोक्त 2 में देखा गया निर्णय मामले का निर्णय लेने में सहायक नहीं है। विवादित भूमि कृषि योग्य नहीं है, बल्कि शहरी भूमि है, जहां किरायेदार द्वारा दुकानों और अन्य निर्माणों में व्यवसाय किया जा रहा था। यह सिद्धांत कि कृषि भूमि के एक किरायेदार को पंजाब सिक्वोरिटी ऑफ लैंड टेन्योर्स एक्ट की धारा 18 के तहत इसे खरीदने का अधिकार था और इसलिए उसका भूमि में विपणन योग्य हित था, भूमि जैसी शहरी भूमि के मामले में लागू नहीं होता है। झगड़े में। शहरी क्षेत्र में जहां किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधान लागू हैं, मकान मालिक और किरायेदार के अधिकार और दायित्व परिभाषित होने के साथ-साथ प्रतिबंधित भी हैं। आरंभ में, यह कहा जा सकता है कि ऐसे किरायेदार को किसी भी कानून के तहत किरायेदारी परिसर खरीदने का कोई अधिकार नहीं है। मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना, किरायेदार उसमें अपना हित किसी और को हस्तांतरित या अलग नहीं कर सकता है। किरायेदार की बेदखली के आधार उक्त अधिनियम में निर्दिष्ट हैं

(2) 1988 पी.एल.जे. 481.

(3) 1979 पी.एल.जे. 474.

(4) 1979 सी.एल.जे. 526.

(5) ए.आई.आर. 1974 एस.सी. 591.

और किरायेदार को सुरक्षा भी उपलब्ध है कि नियमित रूप से किराया भुगतान करने पर, अधिनियम में उल्लिखित आधारों के सबूत के अलावा उसे वहां से बेदखल नहीं किया जा सकता है। एक अनुबंध के तहत एक किरायेदार के सामान्य अधिकार अनुबंध के नियमों और शर्तों द्वारा शासित होते हैं और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के प्रावधानों के मद्देनजर, किरायेदारी की अवधि की समाप्ति के बाद, यदि मकान मालिक किरायेदार से किराया स्वीकार करना जारी रखता है।, यह होल्डिंग ओवर का मामला होगा यानी, किरायेदार किराए के भुगतान पर महीने-दर-महीने या साल-दर-साल, जैसा भी मामला हो, किराए के भुगतान पर किरायेदार परिसर के उपयोगकर्ता का आनंद लेना जारी रखेगा। चूंकि इस मामले में कोई सामग्री प्रस्तुत नहीं की गई थी कि किरायेदारी साल-दर-साल होगी, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 के प्रावधानों के मद्देनजर किरायेदारी की मूल अवधि की समाप्ति के बाद या अन्यथा महीने-दर-महीने होगी। जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, वह एक वैधानिक किरायेदार होगा, क्योंकि लागू किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के तहत, उसे उक्त अधिनियम में उल्लिखित आधारों के सबूत के अलावा अपने किरायेदार परिसर से बेदखल नहीं किया जा सकता है।

(5) अगला प्रश्न जो विचाराधीन है वह यह है कि विवाद वाली भूमि में बिशन सरूप के किरायेदारी अधिकारों का मूल्य क्या होना चाहिए। जैसा कि ऊपर संक्षेप में चर्चा की गई है, मकान मालिक का दावा है कि किरायेदार के पास केवल परिसर के उपयोगकर्ता का अधिकार था और वह भी किराए के भुगतान पर। चूंकि अधिग्रहण के बाद, किरायेदार को कोई किराया देने की आवश्यकता नहीं होती है और अधिग्रहित परिसर के उपयोगकर्ता के लिए, एक अन्य योजना के तहत किरायेदार को आरक्षित मूल्य पर विकास के बाद एक भूखंड की अनुमति दी गई है। . इस प्रकार उसे पूरा मुआवजा दिया गया है और वह परिसर के लिए मुआवजे की राशि से किसी भी बंटवारे का दावा नहीं कर सकता है। इस संदर्भ में यह तर्क दिया गया है कि यदि किरायेदारी अधिकारों के मूल्य के रूप में कुछ राशि तय की जाती है और किरायेदार को दी जाती है, तो मकान मालिक जो किरायेदार को किराए पर दिए गए परिसर का किराया प्राप्त कर रहा था, उससे वंचित हो जाता है। भविष्य में किराया और साथ ही किरायेदारी अधिकारों के मूल्य का मुआवजा, जो किरायेदार को भुगतान किया जाना है, न कि मकान मालिक को। इस विषय पर केवल एक ही निर्णय है जिसका उल्लेख उन पक्षों की ओर से किया गया है जिनमें प्रश्न है ऐसी परिस्थितियों में किरायेदारी अधिकारों के मूल्य के निर्धारण पर विचार किया गया। (6)

एम/एस.एम./एस.इंद्रप्रस्थ कंपनी आइस एंड कोल्ड स्टोरेज लिमिटेड, बनाम नई दिल्ली, यूनियन ऑफ इंडिया और अन्य, (6), एक मामला था जहां अधिग्रहण किया गया था

(6) ए.आई.आर. 1987 दिल्ली 171.

भूमि 40 वर्ष की अवधि के लिए पट्टे पर थी अर्थात् प्रत्येक 10 वर्ष के बाद बढ़े हुए किराये पर नवीनीकरण का अधिकार प्रदान किया गया था। ऐसी परिस्थितियों में, यह कहा गया कि मालिक के बारे में यह नहीं कहा जा सकता कि वह अपना अधिकार छोड़ने का इरादा रखता है। उस मामले में अधिग्रहण खुली भूमि का था और भूमि का शेष हिस्सा पट्टेदार के निपटान में था। ऐसी परिस्थितियों में, मालिक और किरायेदार के बीच 7:1 के अनुपात में मुआवजे का बंटवारा उचित माना गया। यह भी देखा जा सकता है कि उस मामले में मकान मालिक ने मुआवजा बढ़ाने के लिए आवेदन नहीं किया था, बल्कि किरायेदार ने आवेदन किया था। दिल्ली उच्च न्यायालय ने मुआवजे की दर बढ़ा दी और 1984 के संशोधन अधिनियम का लाभ देते हुए ऊपर बताए अनुसार मुआवजा बांट दिया। इसे इस प्रकार देखा गया:

“अब, सवाल यह उठता है कि इस अधिग्रहीत भूमि का मुआवजा मालिक और किरायेदार या पट्टेदार के बीच कैसे बांटा जाएगा। यदि हमें लगता है कि किरायेदार एक प्रकार का स्थायी व्यक्ति है तो शायद उसे अधिक मुआवजा मिल सकता है, लेकिन यदि हम उसे अस्थायी संपत्ति मानते हैं तो पट्टेदार को मुआवजे का बहुत छोटा हिस्सा देना होगा। वास्तविक अनुपात पट्टेदार/किरायेदार के अधिकार की प्रकृति पर निर्भर करेगा।”

इसे आगे इस प्रकार रखा गया: -

"इसके अलावा, अगर हम मामले को किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत आने वाले मामले के रूप में मानते हैं, तो हमें किरायेदार को देय मुआवजे का आकलन करने में और कठिनाई होती है। परिभाषा के अनुसार किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत एक संरक्षित किरायेदारी उप-हस्तांतरण के निर्माण पर रोक लगाती है। पट्टा। इसलिए, किराया नियंत्रण अधिनियम द्वारा संरक्षित व्यक्ति का हित 'विपणन योग्य नहीं है, बिक्री योग्य नहीं है, यानी गैर-हस्तांतरणीय और गैर-हस्तांतरणीय है। इसलिए, हालांकि किरायेदार को सुरक्षा अधिकार को सुरक्षित बनाता है, यह बाजार मूल्य को बढ़ाने वाले कानूनी हस्तांतरण को भी रोकता है। यह दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14 में निहित निषेध का परिणाम है। यदि कोई असाइनमेंट, हस्तांतरण या छोटे ब्याज का निर्माण होता है तो किरायेदारी को रोका जा सकता है- अधिनियम के तहत खनन और संरक्षण वापस ले लिया गया है। इसलिए, इसका कोई बाजार मूल्य नहीं है। दूसरी ओर, यदि

हम अपीलकर्ता के हित को पट्टे के तहत एक मानते हैं, तो यह अधिकतम 32 वर्षों तक जारी रहेगा, जो अधिग्रहण के समय शेष था और बढ़े हुए किराए पर अधिकतम वृद्धि की अनुमति दी जा रही थी। यहां तक कि 32 वेयर की अवधि भी शाश्वत पट्टे की तुलना में बहुत कम है। इसलिए, यह इस प्रकार है कि एक बहुत

मुआवजे का छोटा हिस्सा किरायेदार को भुगतान किया जा सकता है और बड़ा हिस्सा मालिक को भुगतान किया जा सकता है। इस विशेष मामले का एक और महत्वपूर्ण पहलू यह है कि अधिग्रहण के तहत क्षेत्र को हटाने के बावजूद भी टैक्टरी और टीएनई अन्य आईएनए नेव बरकरार रहे। हम मानते हैं कि इन परिस्थितियों में किरायेदार को पट्टेदार को भुगतान की जाने वाली राशि और मालिक को शेष राशि देय होती है, इसलिए हमारे पास कोई भी, बेहतर अनुपात या अन्य तर्क देने का कोई मौका नहीं है जो हमें एक स्पष्ट देने में मदद करेगा। अनुपात।"

वर्तमान मामले के तथ्यों और उच्च न्यायालय के फैसले के अनुपात को ध्यान में रखते हुए, अधिग्रहीत भूमि के मुआवजे का केवल एक नाममात्र हिस्सा किरायेदार को भुगतान किया जाता है और मकान मालिक द्वारा पर्याप्त राशि ली जानी है . किरायेदार कृषि भूमि से संबंधित न्यायिक निर्णयों के आधार पर राशि का एक तिहाई या एक चौथाई हिस्सा मुआवजे का हकदार नहीं है, जिस पर किरायेदार को लाना किरायेदारी की पंजाब सुरक्षा की धारा 18 के तहत खरीदने का अधिकार था। ऊपर चर्चा के अनुसार कार्य करें। किरायेदार मुआवजे के केवल आठवें हिस्से का हकदार है, जैसा कि दिल्ली उच्च न्यायालय ने मेसर्स इंद्रप्रस्थ आइस एंड कोल्ड स्टोरेज लिमिटेड (सुप्रा) के मामले में अनुमति दी थी। उक्त मामले में किरायेदार के अधिकार का मूल्यांकन किया गया था क्योंकि यह तीस साल की अवधि के लिए संविदात्मक किरायेदारी थी और वह भी किराए की बढ़ी हुई राशि पर हर दस साल के बाद नवीकरणीय थी। जैसा कि पहले ही ऊपर देखा जा चुका है, दिल्ली उच्च न्यायालय ने यह भी देखा कि वहां लागू किराया प्रतिबंध अधिनियम के मद्देनजर, किरायेदार का कोई विपणन योग्य हित नहीं था। वर्तमान मामले में यही स्थिति है जहां यह वैध रूप से कहा जा सकता है कि किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के मद्देनजर, किरायेदार का विवाद में परिसर में कोई हस्तांतरणीय हित नहीं था। एकमात्र अधिकार जो उसे दिया गया था, वह सहमत किराए के भुगतान पर किरायेदारी परिसर का उपयोग करना था और उस संबंध में अधिनियम के तहत उपलब्ध सुरक्षा थी; वह वैधानिक किरायेदार है। यदि एक कानून ने अधिकार दिया है और दूसरे ने छीन लिया है, तो यह नहीं कहा जा सकता कि परिसर के रहने वाले को उस खाते में हानि हुई थी। किराया प्रतिबंध अधिनियम को निरस्त करके भी, यदि किरायेदार को दी गई सुरक्षा वापस ले ली गई होती, तो किरायेदार को मुआवजा देने का कोई सवाल ही नहीं उठता। स्थिति सामान्य किरायेदारी अधिकारों पर वापस आ जाएगी जैसा कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के तहत प्रदान किया गया है। जैसा कि ऊपर देखा गया है, किरायेदारी का ऐसा अधिकार महीने-दर-महीने होता और उचित समय का नोटिस जारी करने पर भी समाप्त हो जाता। जैसा भी हो, अधिग्रहण के समय, किरायेदार को पूर्वी पंजाब के प्रावधानों का संरक्षण प्राप्त था

शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम और तथ्य यह है कि उसे दूसरे भूखंड के आवंटन से कुछ हद तक मुआवजा दिया गया था, हालांकि बिक्री पर, किरायेदार का उसी इलाके में व्यवसाय करने का अधिकार भी बना रहता है। पहले यह किराए के परिसर में था लेकिन अब यह उनके अपने परिसर में होगा। इन सभी

तथ्यों को ध्यान में रखते हुए, जैसा कि ऊपर देखा गया है, किरायेदार को केवल नाममात्र मुआवजा देना आवश्यक है, ऐसी परिस्थितियों में, केवल अंगूठे का नियम या मोटा अनुमान ही लागू किया जा सकता है। इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता कि अब किरायेदार को उस मुआवजे को साझा करना होगा जो भूमि के बाजार मूल्य और अनिवार्य अधिग्रहण के अन्य लाभों को ध्यान में रखते हुए तय किया गया है। जैसा कि ऊपर देखा गया, उच्च न्यायालय ने भूमि के लिए रुपये की दर से मुआवजा देने की अनुमति दी। वैधानिक लाभ के साथ 900 प्रति वर्ग गज। किरायेदार द्वारा दायर रिट याचिका में, उसने उच्च न्यायालय द्वारा अनुमति/अनुमति के अनुसार मुआवजे का भी दावा किया। उन्होंने अधिनियम की धारा 18 के तहत भी आवेदन दिया। इस प्रकार, वर्तमान मामले के विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में किरायेदार को 307 वर्ग गज भूमि के लिए 1/8वीं की सीमा तक मुआवजे को उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए दर पर साझा करने की अनुमति है, जिसे उचित माना जाता है और उचित होगा और मुआवजे की शेष राशि यानी 7/8वां हिस्सा मकान मालिक को दिया जाएगा।

(8) किरायेदार को रुपये की राशि की अनुमति दी गई थी। फिक्स्चर हटाने के लिए 525 रु. गड़बड़ी के लिए 854. उन्हें उतना ही भुगतान किया जाएगा क्योंकि ये वस्तुएं विवादित नहीं थीं।

(9) ऊपर दर्ज किए गए कारणों के लिए, दोनों रिट याचिकाओं का निपटारा किया जाता है और उत्तरदाताओं संख्या 1, 3 और 4 को मुआवजे को विभाजित करने और ऊपर चर्चा के अनुसार मकान मालिक और किरायेदार को भुगतान करने का निर्देश दिया जाता है। लागत के रूप में कोई ऑर्डर नहीं होगा।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

दीपांशु सरकार
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी
(Trainee Judicial Officer)