

अनुसंधान प्रश्न

“भारत में मकान मालिक किन शर्तों पर किरायेदार को निकाल सकता है, संपत्ति अंतरण अधिनियम और राज्य किराया नियंत्रण कानूनों के तहत कितना नोटिस देना जरूरी है, और जबरन बेदखली के खिलाफ किरायेदार के पास क्या सुरक्षा है?”

भारत में संपत्ति अंतरण अधिनियम और राज्य किराया नियंत्रण कानूनों के तहत किरायेदार की बेदखली के आधार, नोटिस की आवश्यकताएं और जबरन बेदखली के खिलाफ सुरक्षा का विश्लेषण

सारांश

भारत में किरायेदार को बेदखली के खिलाफ दोहरी सुरक्षा प्राप्त है; जहां सामान्य कानून के तहत नोटिस की तकनीकी आवश्यकताएं लागू होती हैं, वहीं राज्य किराया नियंत्रण अधिनियम विशेष वैधानिक आधारों पर ही बेदखली की अनुमति देते हैं। उच्चतम न्यायालय ने स्थापित किया है कि किराया नियंत्रण कानून एक सामाजिक सुरक्षात्मक विधान है जो सामान्य अनुबंधों और संपत्ति अंतरण अधिनियम के प्रावधानों पर हावी रहता है, जिससे केवल वैधानिक रूप से निर्दिष्ट आधारों पर ही बेदखली संभव है, जैसा कि *Laxmidas Bapudass Darbar v. Rudra Vva* (2001) में स्पष्ट किया गया है। इसके अतिरिक्त, *Rame Gowda v. M. Varadappa Naidu* (2003) के अनुसार, किसी भी व्यक्ति (चाहे वह किरायेदार हो या अवैध कब्जाधारी) को कानून की स्थापित उचित प्रक्रिया का पालन किए बिना बलपूर्वक या गैर-कानूनी तरीके से बेदखल नहीं किया जा सकता है और कानून 'स्थापित कब्जे' (settled possession) का पूर्ण सम्मान करता है।

सत्यापित मुकदमे	संविधियाँ	नवीनतम निर्णय
25	3	2025
13 उच्च न्यायालय • 12 सर्वोच्च न्यायालय		Calcutta High Court

विषय-सूची

I. विस्तृत विश्लेषण	2
II. सांविधिक प्रावधान	4
III. चर्चित मुकदमे	6
IV. मुकदमे का विवरण	8

Vitark AI द्वारा तैयार • अत्यंत गोपनीय • उपयोग से पहले उद्घरण सत्यापित करें

I. विस्तृत विश्लेषण

मुख्य सिद्धांत

01 किराया नियंत्रण अधिनियमों का सामाजिक और दमनकारी प्रभाव (Supremacy of Rent Control Legislation)

किराया नियंत्रण कानून सामाजिक विधान हैं जो पट्टे के अनुबंधों की स्वतंत्रता को सीमित करते हैं और मकान मालिक के मनमाने बेदखली अधिकारों को रोकते हैं, *Rattan Lal v. Vardesh Chander & Ors* (1975)।

02 बेदखली के लिए वैधानिक आधार अनिवार्य (Statutory Grounds Mandatory for Eviction)

किराया नियंत्रण कानूनों के तहत मकान मालिक द्वारा किरायेदार को बेदखल करने के लिए केवल वही विशेष आधार लागू हो सकते हैं जो कानून में दिए गए हैं, जैसे किराए की अदायगी में चूक, *Rajeshwari Kaushik v. Kuldeep Singh* (2010)।

03 टीपीए धारा 106 नोटिस की तकनीकी निरर्थकता (Technical Notice under Section 106 TPA as Surplusage)

किराया नियंत्रण कानूनों के तहत बेदखली के मामलों में, टीपीए की धारा 106 के तहत अनुबंध समाप्त करने का औपचारिक नोटिस देना अनिवार्य नहीं है, क्योंकि किरायेदार को वैधानिक सुरक्षा प्राप्त है, *Mehboob Ali v. Habiban* (2006)।

04 बेदखली का वाद दायर करना ही पर्याप्त नोटिस (Filing Eviction Suit is Notice to Quit)

सामान्य कानून के तहत प्रक्रियात्मक तकनीकीताओं को कम करने के लिए, बेदखली का मुकदमा दायर करना ही किरायेदार के लिए खाली करने का पर्याप्त नोटिस माना जाता है, *Rukmani Devi Agarwal v. Rahul Gupta* (2025)।

05 जबरन बेदखली पर पूर्ण प्रतिबंध (Absolute Bar on Forcible Dispossession)

पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद भी किसी किरायेदार को बलपूर्वक या गैर-कानूनी साधनों से निष्कासित नहीं किया जा सकता; उसे केवल कानून की उचित प्रक्रिया से निकाला जा सकता है, *Harisons Continental Private Limited v. State of Bihar* (2022)।

06 पट्टे की अवधि की समाप्ति का कानूनी प्रभाव (Effect of Expiry of Lease Period)

टीपीए की धारा 111(a) के तहत समय सीमा समाप्त होने पर संविदात्मक पट्टा स्वतः समाप्त हो जाता है, जिससे किरायेदार का कब्जा वैधानिक संरक्षण के बिना अवैध हो जाता है, *The Agriculture Produce Market Committee, Chaibasa v. Bajranj Chirania* (2018)।

न्यायालयों ने इसे कैसे लागू किया

सर्वोच्च न्यायालय का दृष्टिकोण	सर्वोच्च न्यायालय ने लगातार स्पष्ट किया है कि किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत बेदखली की एक विशिष्ट प्रक्रिया होती है। <i>Pralhad Lalchand Chavan v. Iqbal Hussain Inayat Hussain Badri</i> (1996) में न्यायालय ने दो अलग कार्यवाहियों की चर्चा की: किराया नियंत्रण प्राधिकारी से अनुमति और फिर टीपीए के तहत मुकदमा। वहीं, <i>Firm Sardarilal Vishwanath v. Pritam Singh</i> (1978) में यह प्रतिपादित किया गया कि जब पट्टा समय सीमा से समाप्त हो जाता है, तो किरायेदार 'statutory tenant' बन जाता है और उसे बेदखल करने के लिए टीपीए की धारा 106 के तहत नए नोटिस की आवश्यकता नहीं होती।
उच्च न्यायालय की भिन्नताएँ	विभिन्न राज्यों के उच्च न्यायालयों ने भी इसी सुरक्षा चक्र की पुष्टि की है। <i>Boddu Manga v. State of Andhra Pradesh</i> (2025) में आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय ने अनुच्छेद 21 का हवाला देते हुए बिना नोटिस और सुनवाई के जबरन बेदखली को अवैध घोषित किया। इसके साथ ही, <i>Netar Singh v. Ram Ditta</i> (2016) में हिमाचल प्रदेश उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि स्थापित कब्जे वाले अवैध कब्जाधारी को भी केवल कानूनी प्रक्रिया के माध्यम से ही निकाला जा सकता है।
हाल का विकास	नवीनतम निर्णयों में न्यायालयों ने तकनीकी आपत्तियों को खारिज कर न्याय को प्राथमिकता दी है; उदाहरण के लिए, <i>M/s Gagan Fuels v. State of Chhattisgarh</i> (2025) में यह दोहराया गया कि संविदात्मक पट्टा समाप्त होने पर नये नोटिस की औपचारिकता आवश्यक नहीं है यदि किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत बेदखली के मामले का आधार बनता है।

II. सांविधिक प्रावधान 3 प्रावधान

SECTION 106, TRANSFER OF PROPERTY ACT, 1882 — DURATION OF CERTAIN LEASES IN ABSENCE OF WRITTEN CONTRACT OR LOCAL USAGE

लिखित अनुबंध या स्थानीय कानून के अभाव में, यह धारा कृषि या विनिर्माण के लिए पट्टे को छह महीने के नोटिस द्वारा और किसी अन्य उद्देश्य के लिए पट्टे को पन्द्रह दिनों के नोटिस द्वारा समाप्त करने योग्य बनाती है।

"Section 106. Duration of certain leases in absence of written contract or local usage.-- (1) In the absence of a contract or local law or usage to the contrary, a lease of immovable property for agricultural or manufacturing purposes shall be deemed to be a lease from year to year, terminable, on the part of either lessor or lessee, by six months' notice; and a lease of immovable property for any other purpose shall be deemed to be a lease from month to month, terminable, on the part of either lessor or lessee, by fifteen days' notice. (2) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, the period mentioned in sub-section (1) shall commence from the date of receipt of notice." उद्धृत: M/s Gagan Fuels v. State of Chhattisgarh, Gopi Kanta Sen v. Abdul Gafur, Firm Sardarilal Vishwanath v. Pritam Singh, Harcharan Singh v. Shiv Rani, Harkesh Chand v. Krishan Gopal Mehta & Ors., Laxmidas Bapudass Darbar v. Rudra Vva, Pralhad Lalchand Chavan v. Iqbal Hussain Inayat Hussain Badri, Jabal C. Lashkari v. Official Liquidator of Prasad Mills Limited, Y. Davidson v. Nagercoil Home Church CSI, The Agriculture Produce Market Committee, Chaibasa v. Bajranj Chirania, Ravi Deep v. Satya Paul, Habiban v. Mehboob Ali, Nathu Lal v. Vijay Kumar, Pawan Kumar v. Sita Devi, Rukmani Devi Agarwal v. Rahul Gupta

SECTION 12, CHHATTISGARH ACCOMMODATION CONTROL ACT, 1961 — RESTRICTION ON EVICTION OF TENANTS

यह धारा सिविल न्यायालयों में किरायेदारों के खिलाफ बेदखली के मुकदमों पर प्रतिबंध लगाती है और केवल विशिष्ट आधारों (जैसे किराया भुगतान में चूक, अवैध उप-किराएदारी या व्यक्तिगत सद्भाव आवश्यकता) पर ही बेदखली के मुकदमे की अनुमति देती है।

"Restriction on eviction of tenants. - (1) Notwithstanding anything to the contrary contained in any other law or contract, no suit shall be filed in any civil Court against a tenant for his eviction from any accommodation except on one or more of the following grounds only, namely : (a) that the tenant has neither paid nor tendered the whole of the arrears of the rent legally recoverable from him within two months of the date on which a notice of demand for the arrears of rent has been served on him by the landlord in the prescribed manner; (b) that the tenant has, whether before or after the commencement of this Act, unlawfully sub-let, assigned or otherwise parted with the possession of the whole or any part of the accommodation for consideration or otherwise; (c) that the tenant or any person residing with him has created a nuisance or has done any act which is inconsistent with the purpose for which he was admitted to the tenancy of the accommodation" उद्धृत: कोई नहीं

SECTION 11, BUILDINGS (LEASE AND RENT CONTROL) ACT — EVICTION OF TENANTS

यह धारा प्रावधान करती है कि किरायेदारों को केवल इस अधिनियम के तहत ही बेदखल किया जा सकता है और मकान landlord विशिष्ट आधारों जैसे किराए की चूक पर बेदखली के लिए किराया नियंत्रण न्यायालय में आवेदन कर सकता है।

"11.Eviction of tenants.—(1) Notwithstanding anything to the contrary contained in any other law or contract a tenant shall not be evicted, whether in execution of a decree or otherwise, except in accordance with the provisions of this Act... (2)(a) A landlord who seeks to evict his tenant shall apply to the Rent Control Court for a direction in that behalf. (b) If the Rent Control Court, after giving the tenant a reasonable opportunity of showing cause against the application, is satisfied that the tenant has not paid or tendered the rent due by him in respect of the building within fifteen days after the expiry of the time fixed in the agreement of tenancy with his landlord or in the absence of any such agreement by the last day of the month next following that for which the rent is payable, it shall make an order directing the tenant to put the landlord in possession of the building" उद्धृत: कोई नहीं

III. चर्चित मुकदमे

25 मुकदमे • सारणी

#	मुकदमा	न्यायालय	वर्ष	मुख्य निर्णय
01	<i>Pralhad Lalchand Chavan v. Iqbal Hussain Inayat Hussain Badri</i> ESCR010008341996	SUPREME COURT OF INDIA	1996	रेंट कंट्रोल अनुमति के बाद बेदखली वाद में बाद की घटनाओं पर विचार नहीं होगा।
02	<i>The Agriculture Produce Market Committee, Chaibasa v. Bajranj Chirania</i> JHHC010188762011	HIGH COURT OF JHARKHAND	2018	लीज की अवधि समाप्त होने पर किरायेदार का कब्जा अवैध हो जाता है।
03	<i>Mehboob Ali v. Habiban</i> ESCR010006842006	SUPREME COURT OF INDIA	2006	किराया नियंत्रण कानून के तहत बेदखली याचिका से पहले टीपीए नोटिस अनिवार्य नहीं है।
04	<i>Rukmani Devi Agarwal v. Rahul Gupta</i> WBCHCJ0026422019	CALCUTTA HIGH COURT	2025	बेदखली का मुकदमा दायर करना ही किरायेदार को खाली करने का पर्याप्त नोटिस है।
05	<i>Rajeshwari Kaushik v. Kuldeep Singh</i> DLHC010072922008	HIGH COURT OF DELHI	2010	किराए के भुगतान में बार-बार चूक करने पर किरायेदार बेदखली का उत्तरदायी है।
06	<i>Laxmidas Bapudass Darbar v. Rudra Vva</i> ESCR010003882001	SUPREME COURT OF INDIA	2001	निश्चित अवधि के पट्टे में संविदात्मक बेदखली की शर्तें लागू रहती हैं।
07	<i>Gopi Kanta Sen v. Abdul Gafur</i> ESCR010000081968	SUPREME COURT OF INDIA	1967	थिका किराया कानून का पूर्वव्यापी संशोधन किरायेदार को बेदखली से सुरक्षा प्रदान करता है।
08	<i>Harkesh Chand v. Krishan Gopal Mehta & Ors.</i> ESCR010003052017	SUPREME COURT OF INDIA	2017	पुरानी किराया अधिसूचना नए अधिनियम के लागू होने पर भी कानूनी रूप से प्रभावी रहती है।
09	<i>Boddu Manga v. State of Andhra Pradesh</i> APHC010207372025	HIGH COURT OF ANDHRA PRADESH	2025	कब्जाधारी को बिना कारण बताओ नोटिस और सुनवाई के जबरन बेदखल नहीं किया जा सकता।
10	<i>Ravi Deep v. Satya Paul</i> JKHC020051032016	HIGH COURT OF JAMMU AND KASHMIR	2018	सेवानिवृत्त मकान मालिक की बेटियों के भरण-पोषण के लिए सद्भावी आवश्यकता बेदखली का वैध आधार है।
11	<i>Harcharan Singh v. Shiv Rani</i> ESCR010001541981	SUPREME COURT OF INDIA	1981	डाक द्वारा भेजे गए नोटिस को लेने से इनकार करना तामील माना जाता है।
12	<i>Y. Davidson v. Nagercoil Home Church CSI</i> HCMD012857942017	MADRAS HIGH COURT	2023	लीज समाप्ति के बाद केवल किराया स्वीकार करने से स्वतः पट्टा नवीनीकृत नहीं होता।
13	<i>Habiban v. Mehboob Ali</i> RJHC010002392003	HIGH COURT OF RAJASTHAN	2007	सर्वोच्च न्यायालय के निर्देशानुसार किराया अधिनियमों में धारा 106 टीपीए नोटिस वैकल्पिक है।
14	<i>Rattan Lal v. Vardesh Chander & Ors</i> ESCR010001841976	SUPREME COURT OF INDIA	1975	बेदखली वाद में केवल कानूनी कार्यवाही शुरू करना ही खाली करने का पर्याप्त नोटिस है।

#	मुकदमा	न्यायालय	वर्ष	मुख्य निर्णय
15	<i>Jain Malleables v. Bharat Sahay</i> ESCR010000941982	SUPREME COURT OF INDIA	1981	सरकारी आवास खाली करने के आदेश पर मकान मालिक किरायेदार को निकाल सकता है।
16	<i>Jabal C. Lashkari v. Official Liquidator of Prasad Mills Limited</i> GJHC240369442006	HIGH COURT OF GUJARAT	2008	कंपनी के समापन पर 199 वर्षों के पट्टे की शर्तें लागू रहती हैं।
17	<i>Pawan Kumar v. Sita Devi</i> UPHC011663932019	ALLAHABAD HIGH COURT	2019	केवल मुकदमा दायर करने में देरी से बेदखली नोटिस का स्वतः परित्याग नहीं होता।
18	<i>Harisons Continental Private Limited v. State of Bihar</i> BRHC010204562022	PATNA HIGH COURT	2022	लीज समाप्त होने पर भी किरायेदार को पुलिस बल द्वारा जबरन बेदखल नहीं किया जा सकता।
19	<i>Rame Gowda v. M. Varadappa Naidu</i> ESCR010007462003	SUPREME COURT OF INDIA	2003	वास्तविक मालिक को भी स्थापित कब्जाधारी को जबरन बेदखल करने का कोई अधिकार नहीं है।
20	<i>M/s Gagan Fuels v. State of Chhattisgarh</i> CGHC010226882023	HIGH COURT OF CHHATTISGARH	2025	पट्टा समाप्ति के बाद किराया नियंत्रण कानून के तहत बेदखली के आधार आवश्यक हैं।
21	<i>Nathu Lal v. Vijay Kumar</i> RJHC010685532021	HIGH COURT OF RAJASTHAN	2023	बेदखली वाद में समन की तामील ही खाली करने का वैध नोटिस मानी जाएगी।
22	<i>Firm Sardarilal Vishwanath v. Pritam Singh</i> ESCR01000091979	SUPREME COURT OF INDIA	1978	लीज समाप्ति पर 'statutory tenant' बने किरायेदार को नए नोटिस की आवश्यकता नहीं है।
23	<i>Netar Singh v. Ram Ditta</i> HPHC010006742005	HIGH COURT OF HIMACHAL PRADESH	2016	स्थापित कब्जे वाले अवैध कब्जाधारी को भी केवल कानूनी प्रक्रिया से ही निकाला जा सकता है।
24	<i>Singer India Ltd. v. Chander Mohan Chadha</i> ESCR010004482004	SUPREME COURT OF INDIA	2004	बिना मकान मालिक की लिखित सहमति के कंपनी विलय द्वारा कब्जा हस्तांतरण अवैध उप-किराएदारी है।
25	<i>Sadashiv Shyam Sawant v. Anita Anant Sawant</i> ESCR010004372010	SUPREME COURT OF INDIA	2010	किरायेदार के जबरन निष्कासन पर मकान मालिक विशिष्ट राहत अधिनियम में वाद दायर कर सकता है।

IV. मुकदमे का विवरण 25 केस फ़ाइलें

01 Pralhad Lalchand Chavan v. Iqbal Hussain Inayat Hussain Badri

SUPREME COURT OF INDIA • 1996-07-26 • 1996 INSC 794

यह मामला एक मकान मालिक द्वारा किरायेदार को बेदखल करने के प्रयास से संबंधित है। मकान मालिक ने Rent Control Order के तहत बोनाफाइड (bonafide) आवश्यकता के आधार पर बेदखली की अनुमति प्राप्त की थी, जो अंतिम हो गई थी। इसके बाद, मकान मालिक ने Transfer of Property Act, 1882 की Section 106 के तहत नोटिस देकर बेदखली का मुकदमा दायर किया।

निर्णय न्यायालय ने माना कि किराया नियंत्रण अधिनियम और धारा 106 टीपीए के तहत कार्यवाही दो अलग-अलग कदम हैं। किराया नियंत्रण प्राधिकारी से अनुमति मिलने के बाद बेदखली के दीवानी मुकदमे में किरायेदार अनुमति की प्रामाणिकता या बाद की घटनाओं के आधार पर उसे चुनौती नहीं दे सकता।

“The Rent Control Order has been made in exercise of the powers conferred by Section 2 of the Act which empowers the State Government by general or special order to provide for regulating the letting and sub-letting of any accommodation or class of accommodation whether residential or non-residential. Clause (b) of Section 2 of the Act prescribes B that such order may provide for preventing the eviction of tenants or sub-tenants from such accommodation in specified circumstances. In clause 13 of the Rent Control Order provision has been made for the protection of a tenant against the eviction.”

SUPREME COURT OF INDIA • 1996

स्रोत ESCR010008341996

02 The Agriculture Produce Market Committee, Chaibasa v. Bajranj Chirania

HIGH COURT OF JHARKHAND • 2018-06-21 • LPA/121/2011

यह मामला एक दुकान (godown) के लीज समझौते से संबंधित है। लीज की अवधि 31 मार्च, 1998 को समाप्त हो गई थी, जिसके बाद अपीलकर्ता (Agriculture Produce Market Committee) ने उत्तरदाता (Bajranj Chirania) को जगह खाली करने का नोटिस दिया। एकल न्यायाधीश (Single Judge) ने शुरू में उत्तरदाता के पक्ष में फैसला सुनाया था, लेकिन उच्च न्यायालय ने इसे उलट दिया। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि जब लीज की अवधि Transfer of Property Act, 1882 की धारा 111(a) के तहत समाप्त हो जाती है और लीज का नवीनीकरण नहीं किया गया है, तो पट्टेदार का उस संपत्ति पर अधिकार समाप्त हो जाता है। न्यायालय ने माना कि पट्टेदार का कब्जा अवैध था और उसे जगह खाली करनी चाहिए।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि जब तक राज्य किराया नियंत्रण कानून किरायेदार को सुरक्षा प्रदान नहीं करता, लीज समाप्ति के बाद टीपीए के तहत किरायेदार को बने रहने का कोई अधिकार नहीं है और मकान मालिक कब्जा वापस पाने का हकदार है।

“The notice spoken of in clause (g) is a different kind of notice and even without the State Rent Acts different views have been expressed as to whether such a notice in all cases is necessary or not. We only observe here that when the State Rent Acts provide under what circumstances and on what grounds a tenant can be evicted, it does provide that a tenant forfeits his right to continue in occupation of the property and makes himself liable to be evicted on fulfilment of those conditions.”

HIGH COURT OF JHARKHAND • 2018

स्रोत JHHC010188762011

03 Mehboob Ali v. Habiban

SUPREME COURT OF INDIA • 2006-09-14 • 2006 INSC 611

यह मामला किराएदारी की समाप्ति के लिए Section 106 of the Transfer of Property Act, 1882 के तहत नोटिस की अनिवार्यता से संबंधित है। न्यायालय के समक्ष मुख्य विवाद यह था कि क्या बेदखली याचिका दायर करने से पहले नोटिस देना अनिवार्य है। उच्च न्यायालय ने पूर्व के निर्णयों के आधार पर मामले का निपटारा किया था। हालांकि, सर्वोच्च न्यायालय ने Jaswant Raj Soni v. Prakash Mal मामले में स्थापित सिद्धांतों का हवाला दिया, जिसमें स्पष्ट किया गया है कि बेदखली याचिका दायर करने के लिए नोटिस की कोई कानूनी अनिवार्यता नहीं है। न्यायालय ने उच्च न्यायालय के आदेश को रद्द कर दिया और मामले को इन सिद्धांतों के आलोक में पुनर्विचार के लिए वापस भेज दिया।

निर्णय उच्चतम न्यायालय ने माना कि किराया नियंत्रण कानून के तहत बेदखली याचिका दायर करने के लिए टीपीए की धारा 106 का नोटिस अनिवार्य कानूनी आवश्यकता नहीं है, जब तक कि पक्षकारों के बीच अनुबंध में ऐसी कोई स्पष्ट शर्त न हो।

“It would be appropriate for the High Court to re-hear the matter keeping in view the principles set out in ***Jaswant Raj Soni 's case that there is no legal requirement for issuance of notice before institution of eviction petition; and that the o'ly requirement regarding notice, if at all, arises from the condition printed G on the back of the rent receipt which cannot be said to be an agreement between the parties laying down requirement for issuance of a notice for institution of an eviction petition.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2006

स्रोत ESCR010006842006

04 Rukmani Devi Agarwal v. Rahul Gupta

CALCUTTA HIGH COURT • 2025-09-04 • FAT/18/2019

यह मामला एक बेदखली (eviction) वाद से संबंधित है, जिसमें विवादित संपत्ति पर किराएदारी को लेकर अपीलकर्ता और प्रतिवादी के बीच कानूनी लड़ाई थी। निचली अदालत ने West Bengal Premises Tenancy Act, 1997 के तहत छूट का हवाला देते हुए वाद को खारिज कर दिया था। अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि प्रतिवादियों को पहले ही नोटिस मिल चुका था और कानूनी कार्यवाही के दौरान भी उन्हें बेदखली के इरादे की जानकारी थी।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि धारा 106 टीपीए के तहत खाली करने का नोटिस एक प्रक्रियात्मक आवश्यकता है और बेदखली का मुकदमा दायर करना किरायेदार के लिए खाली करने के स्पष्ट इरादे के रूप में कार्य करता है।

“A notice to quit under section 106 of the Transfer of Property Act, 1882 is a technical requirement. It only provides a mode of procedure for getting relief in respect of a cause of action and does not constitute the relief itself. The purpose behind a notice under section 106 being that (i) it must give clear 15 days of time for the tenant to vacate and (ii) the notice must expire with the end of the month of the tenancy. The object of such a notice is also fulfilled in the form of a suit for 6 possession so long as eviction is followed beyond a period of 15 days.”

CALCUTTA HIGH COURT • 2025

स्रोत WBCHCJ0026422019

05 Rajeshwari Kaushik v. Kuldeep Singh

HIGH COURT OF DELHI • 2010-04-13 • CM(M)/80/2008

यह मामला Delhi Rent Control Act के तहत बेदखली (eviction) से संबंधित है। भूमि स्वामिनी ने किराए के भुगतान में चूक के आधार पर बेदखली की याचिका दायर की थी। न्यायालय ने पाया कि किराएदार ने Section 15 (1) के तहत अदालती आदेशों के बावजूद नियमित रूप से किराया जमा नहीं किया था। अतिरिक्त किराया नियंत्रण न्यायाधिकरण (Additional Rent Control Tribunal) ने यह गलत निष्कर्ष निकाला था कि अंतिम आदेश में भविष्य के किराए के भुगतान के निर्देश नहीं थे। उच्च न्यायालय ने इस तर्क को खारिज कर दिया और कहा कि किराएदार का भुगतान न करना कानूनन चूक है। न्यायालय ने ट्रिब्यूनल के आदेश को रद्द करते हुए किराएदार के खिलाफ बेदखली का आदेश बहाल कर दिया।

निर्णय दिल्ली उच्च न्यायालय ने निर्णय दिया कि किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में आने वाले किरायेदारों को केवल अधिनियम की धारा 14 के तहत स्थापित आधारों पर ही बेदखल किया जा सकता है, और नियमित किराए के भुगतान में चूक बेदखली का ठोस आधार है।

“A lease cannot be terminated by serving a notice of termination of lease as under Transfer of Property Act. A tenant can be evicted only if a ground under Section 14 of the Act is made out. When it is specifically provided by the Act that non-payment of rent was a ground of eviction and second default was a definite ground for eviction, the landlord could not be deprived of this right”

HIGH COURT OF DELHI • 2010

स्रोत DLHC010072922008

06 Laxmidas Bapudass Darbar v. Rudra Vva

SUPREME COURT OF INDIA • 2001-08-27 • 2001 INSC 396

यह मामला Karnataka Rent Control Act, 1961 के तहत एक निश्चित अवधि (fixed term) के पट्टे वाले किराएदार की बेदखली से संबंधित है। न्यायालय ने यह स्पष्ट किया कि यद्यपि Section 21 किराएदारों को वैधानिक सुरक्षा प्रदान करता है, लेकिन इसका अर्थ यह नहीं है कि निश्चित अवधि का अनुबंध पूरी तरह से समाप्त हो गया है। न्यायालय ने निर्णय दिया कि जब तक पट्टे की अवधि समाप्त नहीं हो जाती, तक तक मकान मालिक केवल तभी बेदखली की कार्यवाही कर सकता है यदि पट्टे के समझौते में ऐसे आधार दिए गए हों। यदि अवधि समाप्त हो गई है, तो बेदखली केवल Act की धाराओं (a) से (p) में निर्दिष्ट आधारों पर ही संभव है। कोर्ट ने माना कि निश्चित अवधि के दौरान संविदात्मक शर्तों का महत्व बना रहता है।

निर्णय न्यायालय ने धारित किया कि किराया नियंत्रण कानूनों के तहत बेदखली की कार्यवाही के लिए टीपीए की धारा 106 का नोटिस केवल एक औपचारिकता और निरर्थक (surplusage) कार्य है क्योंकि किरायेदार वैधानिक संरक्षण में बना रहता है।

“determination of a lease in accordance with the Transfer of Property Act is unnecessary and a mere surplusage because the landlord cannot get eviction of the tenant even 'after such determination. The tenant continues to be so D even thereafter. That being so, making out a case under the Rent Act for eviction of the tenant by itself is sufficient and it is not obligatory to found the proceedings on the basis of the detennination of the lease”

SUPREME COURT OF INDIA • 2001

स्रोत ESCR010003882001

07 Gopi Kanta Sen v. Abdul Gafur

SUPREME COURT OF INDIA • 1967-08-11 • 1967 INSC 171

यह मामला Calcutta Thika Tenancy Act, 1949 के तहत एक बेदखली (ejectment) के मुकदमे से संबंधित है, जो इस कानून के लागू होने से पहले शुरू किया गया था। न्यायालय के समक्ष मुख्य प्रश्न यह था कि क्या संशोधन के बाद प्रतिवादी (tenant) Section 3 के लाभ का दावा कर सकता है और क्या दीवानी अदालतों (civil courts) के पास ऐसे मामलों को सुनने का अधिकार है।

निर्णय न्यायालय ने माना कि सामाजिक कल्याण किराया कानून पूर्वव्यापी प्रभाव से किरायेदारों को सुरक्षा देते हैं और मकान मालिक थिका किरायेदारों को आवश्यक मुआवजे के भुगतान और टीपीए की धारा 106 के अनुसार उचित नोटिस के बिना नहीं निकाल सकता।

“It shall not be competent for a landlord to eject any thika tenant from his holding unless the landlord has given the thika tenant notice in the manner provided in section 106 of the Transfer of Property Act, 1882 :- (a) in the case where he wishes to eject the thika C tenant on any of the grounds specified in clauses (i), (ii), (iii) and (iv) of section '1 at least one month's notice in writing expiring with the end of a month of the tenancy”

SUPREME COURT OF INDIA • 1967

स्रोत ESCR010000081968

08 Harkesh Chand v. Krishan Gopal Mehta & Ors.

SUPREME COURT OF INDIA • 2017-02-13 • 2017 INSC 128

यह मामला दुकान की किरायेदारी समाप्त करने के लिए दिए गए नोटिस की वैधता से संबंधित है। न्यायालय के समक्ष मुख्य प्रश्न यह था कि क्या 1947 के पुराने कानून के तहत जारी अधिसूचना 1972 के नए अधिनियम (Uttar Pradesh Urban Buildings (Regulation of Letting, Rent and Eviction) Act, 1972) के लागू होने के बाद भी प्रभावी थी। उच्चतम न्यायालय ने माना कि U.P. General Clauses Act, 1904 की Section 24 के तहत, पुरानी अधिसूचना तब तक प्रभावी रहती है जब तक उसे नए अधिनियम के तहत प्रतिस्थापित नहीं किया जाता। अतः, किरायेदार को बेदखल करने का वाद कानूनन गलत था। हालांकि, न्याय के हित में न्यायालय ने किरायेदार को तीन साल के भीतर परिसर का कब्जा मकान मालिक को सौंपने का निर्देश दिया।

निर्णय न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि किराया कानूनों के तहत दी गई सुरक्षा अधिसूचनाओं के माध्यम से क्षेत्र विशेष में लागू रहती है और नया कानून आने पर भी वे सुरक्षात्मक अधिसूचनाएं कानूनी रूप से प्रभावी बनी रहती हैं।

“A plain reading of s. 24 of Uttar Pradesh General Clauses Act, 1904 suggests that any statutory instrument (which a notification is) issued under the repealed enactment continues in force as if it were issued under the re-enacted provisions to the extent that it is not inconsistent with the re-enacted provisions. Such continuance exists till the statutory instrument is superseded by a statutory instrument issued under the re-enacted provisions.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2017

स्रोत ESCR010003052017

09 Boddu Manga v. State of Andhra Pradesh

HIGH COURT OF ANDHRA PRADESH • 2025-08-10 • WP/10442/2025

यह याचिका याचिकाकर्ताओं द्वारा अपनी संपत्ति से उन्हें जबरन बेदखल करने के खिलाफ दायर की गई थी। याचिकाकर्ताओं का तर्क था कि वे Vizianagaram District में स्थित भूमि पर काबिज हैं और अधिकारी बिना उचित कानूनी प्रक्रिया का पालन किए उन्हें वहां से हटाने का प्रयास कर रहे हैं। न्यायालय ने अपने निर्णय में यह स्पष्ट किया कि भले ही कोई व्यक्ति अवैध रूप से संपत्ति पर काबिज हो, उसे भी कानून द्वारा स्थापित प्रक्रिया का पालन किए बिना बेदखल नहीं किया जा सकता है। न्यायालय ने प्रतिवादियों को निर्देश दिया कि वे उचित कानूनी प्रक्रिया का पालन बिना याचिकाकर्ताओं की शांतिपूर्ण कब्जे वाली संपत्ति में हस्तक्षेप न करें और उन्हें बलपूर्वक बेदखल न करें।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि भारत में किसी भी व्यक्ति को कानून द्वारा स्थापित उचित प्रक्रिया के बिना उसकी संपत्ति के शांतिपूर्ण कब्जे से बेदखल नहीं किया जा सकता, भले ही वह कब्जा अवैध ही क्यों न हो। यह संविधान के अनुच्छेद 14 और 21 के तहत प्राप्त मौलिक अधिकारों का उल्लंघन है।

“principles of natural justice demand that a show- cause notice and hearing be given before demolishing or dispossessing a person from the properties of which he is in possession. Counsel appearing for the respondents did not contest this proposition.” “It is well settled that the law requires that the true owner should dispossess the trespasser by taking recourse to the remedies under, the law.”

HIGH COURT OF ANDHRA PRADESH • 2025

स्रोत APHC010207372025

10 Ravi Deep v. Satya Paul

HIGH COURT OF JAMMU AND KASHMIR • 2018-05-07 • CSA/3/2016

यह मामला दुकान खाली कराने (ejectment) से संबंधित है। वादी (respondent) ने सेवानिवृत्ति के बाद अपनी आय बढ़ाने और अपनी दिव्यांग बेटी की सहायता के लिए अपनी दो दुकानों को खाली करने का मुकदमा दायर किया था। प्रतिवादी (appellant) ने इस आधार पर विरोध किया कि वादी की आवश्यकता वास्तविक नहीं है और तुलनात्मक रूप से उसे अधिक कठिनाई होगी।

निर्णय न्यायालय ने धारित किया कि किराया नियंत्रण कानूनों के तहत सेवानिवृत्त मकान मालिक द्वारा अपनी दिव्यांग बेटी के खर्चों को वहन करने के लिए दुकान खाली कराने की 'सद्भावी आवश्यकता' (bona fide requirement) बेदखली का एक ठोस कानूनी आधार है।

“a landlord is entitled to decree for recovery of possession of his shop where the shop is reasonably required by him either for the purposes of building or rebuilding or for his own occupation or for the occupation of any person for whose benefit the shop is held.”

HIGH COURT OF JAMMU AND KASHMIR • 2018

स्रोत JKHC020051032016

11 Harcharan Singh v. Shiv Rani

SUPREME COURT OF INDIA • 1981-02-20 • 1981 INSC 43

यह मामला एक किरायेदार द्वारा किराये के भुगतान में चूक और उसके बाद बेदखली के नोटिस से संबंधित है। जमींदार ने पंजीकृत डाक (registered post) के माध्यम से बकाया किराये की मांग और बेदखली का नोटिस भेजा था, जिसे किरायेदार ने लेने से इनकार कर दिया। न्यायालय के समक्ष मुख्य प्रश्न यह था कि क्या नोटिस लेने से इनकार करने पर किरायेदार को नोटिस की सामग्री का ज्ञान माना जा सकता है। उच्चतम न्यायालय की बहुमत पीठ ने निर्णय दिया कि General Clauses Act, 1897 की Section 27 और Indian Evidence Act की Section 114 के तहत यह अनुमान लगाया जा सकता है कि डाक द्वारा भेजे गए और इनकार किए गए नोटिस के मामले में प्राप्तकर्ता को उसकी सामग्री का ज्ञान था। तदनुसार, नोटिस की शर्तों का पालन न करने पर किरायेदार को जानबूझकर चूककर्ता (wilful defaulter) माना जा सकता है।

निर्णय न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि पंजीकृत डाक से भेजे गए बेदखली के नोटिस को लेने से इंकार करना कानून में नोटिस की सफलतामूल माना जाता है और किरायेदार इसके बाद भुगतान न करने पर बेदखली का पात्र होता है।

“The notice is required to be served in the manner prescribed by s. 106 of Transfer of Property Act which, inter-alia, provides for affixing a copy of the notice on the premises in possession of tenant. Therefore, it cannot be said that the approach of the Court would render it impossible for the landlord to meet with the statutory requirement of service of notice before commencing the action for eviction.”

SUPREME COURT OF INDIA • 1981

स्रोत ESCR010001541981

12 Y. Davidson v. Nagercoil Home Church CSI

MADRAS HIGH COURT • 2023-10-19 • SA/1665/2003

यह मामला व्यावसायिक परिसर को खाली कराने के लिए दायर किए गए निष्कासन वाद (eviction suit) से संबंधित है। वादी (Nagercoil Home Church CSI) ने तर्क दिया कि पट्टा (lease) समय सीमा समाप्त होने के कारण खत्म हो गया था और नोटिस देने के बाद भी प्रतिवादी ने कब्जा नहीं सौंपा। प्रतिवादी ने तर्क दिया कि पट्टा समाप्त होने के बाद भी वादी द्वारा किराया स्वीकार करने के कारण वह Section 116 of the Transfer of Property Act के तहत 'tenant holding over' के रूप में सुरक्षा पाने का हकदार है। न्यायालय ने माना कि पट्टा समाप्त होने के बाद किराया स्वीकार करना स्वतः ही नए पट्टे की सहमति नहीं बनाता है। न्यायालय ने प्रतिवादी की अपील खारिज कर दी और निचली अदालत के फैसले को बरकरार रखा।

निर्णय उच्च न्यायालय ने माना कि टीपीए की धारा 111 के अनुसार पट्टे की अवधि समाप्त होने पर किरायेदारी समाप्त हो जाती है और इसके बाद किराया स्वीकार करना स्वतः ही नई किरायेदारी का सृजन नहीं करता।

“As per Section 111 of the Transfer of Property Act, tenancy comes to end pursuant to the notice dated 19.02.1987 Page 7 of 15 <https://www.mhc.tn.gov.in/judis S.A.No.1665 of 2003> issued on behalf of the plaintiff to the first defendant terminating the lease by 27.03.1987, wherein, the first defendant was asked to surrender the vacant possession of the leasehold buildings by the next day.”

MADRAS HIGH COURT • 2023

स्रोत HCMD012857942017

13 Habiban v. Mehboob Ali

HIGH COURT OF RAJASTHAN • 2007-03-14 • CMA/17/2004

यह मामला किराएदार को बेदखल करने के लिए दायर किए गए मुकदमे से संबंधित है। निचली अदालत ने मकान मालिक के पक्ष में फैसला सुनाया था, लेकिन अपील के दौरान किरायेदारों ने आवेदन देकर तर्क दिया कि रेंट डीड (rent deed) के अनुसार बेदखली से पहले उन्हें नोटिस देना आवश्यक था। मामला Supreme Court तक पहुँचा, जहाँ यह स्पष्ट किया गया कि V. Dhanpal Chettiar v. Yesodai Ammal के बाद Section 106 of the Transfer of Property Act के तहत नोटिस अनिवार्य नहीं है। हाईकोर्ट ने Supreme Court के निर्देशों के अनुरूप निर्णय लेते हुए माना कि किरायेदारों को मुकदमे के देरी से चरण में नया तर्क (अर्मेंडमेंट) पेश करने की अनुमति नहीं दी जा सकती, क्योंकि कानून के तहत नोटिस की कोई वैधानिक आवश्यकता नहीं थी।

निर्णय न्यायालय ने सर्वोच्च न्यायालय की सात जजों की संविधान पीठ के सिद्धांतों को दोहराते हुए कहा कि राज्य किराया कानूनों के तहत बेदखली के मुकदमों में टीपीए की धारा 106 के तहत अनुबंध की समाप्ति का नोटिस अनिवार्य नहीं है।

“The giving of the notice, therefore, is a merely surplusage and unlike the law under the Transfer of Property Act. It does not entitle the landlord to evict the tenant.” The same is the position in the State of Rajasthan where the Rajasthan Premises (Control of Rent and Eviction) Act, 1950 was in force and applicable to the present case.”

HIGH COURT OF RAJASTHAN • 2007

स्रोत RJHC010002392003

14 Rattan Lal v. Vardesh Chander & Ors

SUPREME COURT OF INDIA • 1975-12-09 • 1975 INSC 305

यह मामला दिल्ली में किराएदारी और बेदखली से संबंधित था। किराएदार ने तर्क दिया कि बेदखली की कार्यवाही के लिए Transfer of Property Act के तहत नोटिस अनिवार्य है। न्यायालय ने निर्णय दिया कि Rent Control Law का उद्देश्य किराएदारों को सुरक्षा प्रदान करना है, लेकिन किराएदार को बेदखल करने के लिए मकान मालिक को सामान्य कानून के तहत भी एक वैध कारण स्थापित करना आवश्यक है। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि 'justice, equity and good conscience' के सिद्धांत के तहत, बेदखली के लिए केवल कानूनी कार्यवाही शुरू करना ही पर्याप्त है; इसके लिए Transfer of Property Act के तहत औपचारिक लिखित नोटिस की तकनीकी आवश्यकता अनिवार्य नहीं है। अतः, उच्च न्यायालय के निर्णय को सही ठहराते हुए अपील खारिज कर दी गई।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि किराया नियंत्रण कानून जमींदारों के अधिकारों को सीमित करते हैं और टीपीए के तहत औपचारिक तकनीकी नोटिस की कमी मात्र से बेदखली को नहीं रोका जा सकता यदि 'न्याय, समानता और अच्छे विवेक' के सिद्धांतों के तहत प्रक्रियात्मक आवश्यकताएं पूरी होती हैं।

“Rent Acts are not ordinarily intended to interfere and with contractual leases and are Acts for the protection of tenants and are consequently restrictive and not enabling, conferring no new rights of action but restricting the existing rights either under the contract or under the general law.”

SUPREME COURT OF INDIA • 1975

स्रोत ESCR010001841976

15 Jain Malleables v. Bharat Sahay

SUPREME COURT OF INDIA • 1981-12-08 • 1981 INSC 198

यह मामला दिल्ली में एक मकान मालिक द्वारा अपने किराएदार को बेदखल करने के लिए दायर याचिका से संबंधित है। मकान मालिक, जो एक सरकारी कर्मचारी है, उसे Section 14A of the Delhi Rent Control Act, 1958 के तहत अपना निजी घर खाली करवाने का अधिकार दिया गया था, क्योंकि उसे सरकारी आवास खाली करने का आदेश मिला था और वह भारी जुर्माना (penal rent) देने को मजबूर था। किराएदारों ने तर्क दिया कि सरकार की बाद की अधिसूचनाओं (14-7-1977) के कारण मकान मालिक को अब घर खाली करने की आवश्यकता नहीं है। सर्वोच्च न्यायालय ने इस तर्क को खारिज कर दिया और कहा कि सरकारी कर्मचारियों के पास सरकारी आवास में बने रहने का विकल्प जरूर है, लेकिन यह मकान मालिक के अपना घर वापस पाने के कानूनी अधिकार को समाप्त नहीं करता है।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 14A के तहत, सरकारी आवास खाली करने का आदेश मिलने पर सरकारी कर्मचारी मकान मालिक को अपने किरायेदार से तत्काल कब्जा वापस पाने का एक विशेष और पूर्ण वैधानिक अधिकार प्राप्त होता है।

“there shall accrue, on and from the date of such order to such landlord notwithstanding anything contained elsewhere in this Act or in any other law for the time being in force in any contract (whether express or implied), custom or usage to the contrary, a right to recover immediately possession of _any premises let out by him”

SUPREME COURT OF INDIA • 1981

स्रोत ESCR010000941982

16 Jabal C. Lashkari v. Official Liquidator of Prasad Mills Limited

HIGH COURT OF GUJARAT • 2008-10-17 • OJA/66/2006

यह मामला Prasad Mills Limited (liquidation में) द्वारा पट्टे पर ली गई भूमि के स्वामित्व और कब्जे से संबंधित है। अपीलकर्ताओं ने तर्क दिया कि कंपनी के समापन (winding up) के बाद पट्टा समाप्त हो गया था और Bombay Rent Act, 1947 के प्रावधानों के तहत उन्हें भूमि का कब्जा वापस मिलना चाहिए। उन्होंने यह भी दावा किया कि पट्टा कंपनी के बजाय उसके प्रबंध एजेंटों को दिया गया था।

निर्णय न्यायालय ने माना कि किराया अधिनियम के लागू होने पर, अनुबंध की समाप्ति तक पट्टेदार को केवल संविदात्मक शर्तों या समान आधारों पर ही बेदखल किया जा सकता है, और कंपनी के समापन से लीज समाप्त नहीं होती।

“there can be no manner of doubt that the provisions of the Rent Act, which are primarily made to protect the interest of tenants, to restrict charging of excessive rent and their rampant eviction at will, will not enable the lessor to move for eviction of the lessee only during subsistence of the term prescribed in the lease deed, unless identical grounds of eviction are provided for in the lease deed.”

HIGH COURT OF GUJARAT • 2008

स्रोत GJHC240369442006

17 Pawan Kumar v. Sita Devi

ALLAHABAD HIGH COURT • 2019-09-26 • A227/6482/2019

यह मामला एक दुकान की बेदखली (eviction) से संबंधित है। मकान मालकिन (landlady) ने Transfer of Property Act, 1882 की Section 106 के तहत किराएदारी समाप्त करने का नोटिस दिया था। किराएदारों ने तर्क दिया कि नोटिस देने के बाद मुकदमा दायर करने में देरी के कारण नोटिस का 'waiver' हो गया था और Power of Attorney धारक की गवाही अमान्य थी। न्यायालय ने इन तर्कों को खारिज करते हुए कहा कि केवल मुकदमा दायर करने में देरी से नोटिस का स्वतः 'waiver' नहीं होता है। इसके अतिरिक्त, न्यायालय ने माना कि मकान मालकिन के बेटे, जो Power of Attorney धारक थे, मामले के तथ्यों से परिचित थे और उनकी गवाही स्वीकार्य थी। निचली अदालतों द्वारा पारित बेदखली के आदेश को सही ठहराया गया।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि किराया नियंत्रण अधिनियमों के अंतर्गत किरायेदार 'statutory tenant' के रूप में बना रहता है और धारा 106 टीपीए नोटिस के बाद मुकदमा दायर करने में हुई देरी मात्र से नोटिस का परित्याग (waiver) नहीं होता।

“The action of the landlord in instituting a suit for eviction on the ground mentioned in any State Rent Act will be tantamount to an expression of his intention that he does not want the tenant to continue as his lessee and the jural relationship of lessor and lessee will come to an end on the passing of an order or a decree for eviction.”

ALLAHABAD HIGH COURT • 2019

स्रोत UPHC011663932019

18 Harisons Continental Private Limited v. State of Bihar

PATNA HIGH COURT • 2022-10-12 • CR. WJC/346/2022

यह याचिका एक संपत्ति के विवाद से संबंधित है, जहाँ याचिकाकर्ता का आरोप है कि Respondent no.7 ने स्थानीय पुलिस की मिलीभगत से उन्हें बलपूर्वक उनकी संपत्ति से बेदखल कर दिया। याचिकाकर्ता के अनुसार, वे उस संपत्ति पर होटल चला रहे थे, जबकि Respondent no.7 ने कानून को अपने हाथ में लेते हुए संपत्ति पर कब्जा कर लिया और पुलिस ने संज्ञेय अपराध (cognizable offence) की सूचना होने के बावजूद FIR दर्ज करने से इनकार कर दिया। इसके विपरीत, पुलिस प्रशासन का तर्क था कि उन्होंने केवल कानून और व्यवस्था बनाए रखने के लिए निवारक उपाय (preventive measures) किए थे। न्यायालय ने पुलिस की इस निष्क्रियता और प्रथम दृष्टया पक्षपातपूर्ण व्यवहार पर गंभीर चिंता व्यक्त की।

निर्णय न्यायालय ने माना कि पट्टे की अवधि समाप्त होने के बाद भी किसी किरायेदार को बिना अदालती आदेश और कानूनी प्रक्रिया के बलपूर्वक बेदखल नहीं किया जा सकता। गैर-कानूनी बल प्रयोग के खिलाफ किरायेदार अदालत की शरण ले सकता है।

“no person can forcibly be dispossessed from property even by the owner except by recourse to law. If a person is sought to be dispossessed by brute force he has a right to approach this Court, to protect his possession and it is the duty of this Court to issue appropriate order, direction or writ in the nature of mandamus”

PATNA HIGH COURT • 2022

स्रोत BRHC010204562022

19 Rame Gowda v. M. Varadappa Naidu

SUPREME COURT OF INDIA • 2003-12-15 • 2003 INSC 718

इस मामले में प्रतिवादी ने भूमि के एक टुकड़े पर अपने स्वामित्व का दावा करते हुए वादी द्वारा किए जा रहे निर्माण कार्य को रोकने का प्रयास किया था। वादी ने भूमि पर अपने स्वामित्व और कब्जे की घोषणा के लिए मुकदमा दायर किया। हालांकि वादी स्वामित्व साबित करने में विफल रहा, लेकिन उसने न्यायालय को यह विश्वास दिलाया कि वह भूमि पर वास्तविक और शांतिपूर्ण कब्जे में था। निचली अदालत और बाद में उच्च न्यायालय ने वादी के पक्ष में निर्णय देते हुए प्रतिवादी को उसके शांतिपूर्ण कब्जे में बाधा डालने से रोकने के लिए निषेधाज्ञा (injunction) जारी की। सर्वोच्च न्यायालय ने इस निर्णय को बरकरार रखा और स्पष्ट किया कि 'settled possession' रखने वाला व्यक्ति, भले ही उसके पास पूर्ण स्वामित्व का प्रमाण न हो, कानून के तहत सुरक्षा का हकदार है। वास्तविक मालिक भी कानून को अपने हाथ में लेकर बलपूर्वक कब्जा नहीं ले सकता, उसे उचित कानूनी प्रक्रिया का पालन करना अनिवार्य है।

निर्णय उच्चतम न्यायालय ने स्पष्ट किया कि भारत में स्थापित और शांतिपूर्ण कब्जे (settled possession) वाले व्यक्ति को केवल कानून की उचित प्रक्रिया द्वारा ही बेदखल किया जा सकता है। संपत्ति का वास्तविक मालिक भी कानून अपने हाथ में लेकर बलपूर्वक कब्जा नहीं ले सकता।

“If the trespasser is in settled possession of the property belonging to the rightful owner, the rightful owner shall have to take recourse to law; he cannot take the law in his own hands and evict the trespasser or interfere with his possession.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2003

स्रोत ESCR010007462003

20 M/s Gagan Fuels v. State of Chhattisgarh

HIGH COURT OF CHHATTISGARH • 2025-09-17 • WPC/3266/2023

यह मामला पेट्रोल पंप के लाइसेंस रद्द होने और भूमि के मालिकाना हक से संबंधित है। M/s Gagan Fuels ने BPCL के साथ डीलरशिप समझौते के तहत एक पेट्रोल पंप संचालित किया था, लेकिन भूमि का पट्टा (lease) समाप्त होने के बाद Collector ने लाइसेंस रद्द कर दिया। पट्टा धारक ने भूमि खाली कराने की मांग की, जबकि BPCL का तर्क था कि वे पट्टा नवीनीकरण के लिए तैयार थे और वे Chhattisgarh Rent Control Act, 2011 के तहत सुरक्षित किरायेदार हैं। न्यायालय ने दोनों पक्षों की दलीलों पर विचार करते हुए पट्टा समाप्ति और लाइसेंस रद्दीकरण की वैधानिकता का परीक्षण किया, जिसमें मुख्य मुद्दा पेट्रोल पंप के संचालन की निरंतरता और भूमि पर कब्जे के अधिकार से जुड़ा था।

निर्णय छत्तीसगढ़ उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि जब पट्टा संविदात्मक रूप से समाप्त हो जाता है और किरायेदार किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत सुरक्षित रहता है, तो उसे बेदखल करने के लिए टीपीए की धारा 106 के तहत किसी अतिरिक्त सूचना की आवश्यकता नहीं होती।

“But there is no question of terminating the contract because the contract comes to an end once the lease determines in any one of the modes prescribed under Section 111. There is, therefore, no question of giving a notice to quit to such a lessee who continued in possession after the determination of the lease i.e. after the contract came to an end under the protection of the Rent Restriction Act.”

HIGH COURT OF CHHATTISGARH • 2025

स्रोत CGHC010226882023

21 Nathu Lal v. Vijay Kumar

HIGH COURT OF RAJASTHAN • 2023-08-01 • CSA/122/2021

यह मामला निष्कासन (eviction) और किराए के बकाया से संबंधित है। अपीलकर्ताओं ने निचली अदालतों द्वारा पारित निष्कासन डिक्री को चुनौती दी थी, जिसमें उन्होंने नोटिस की तामील न होने, Section 106 of the Transfer of Property Act, 1882 के तहत नोटिस की वैधता और मकान मालिक की आवश्यकता के सद्भाव (bonafide) न होने जैसे तर्क दिए। न्यायालय ने पाया कि अपीलकर्ताओं ने निचली अदालतों के समक्ष ये तर्क नहीं उठाए थे और इस स्तर पर इन्हें स्वीकार नहीं किया जा सकता। इसके अतिरिक्त, न्यायालय ने M/s Nopany Investments (P) Ltd. v. Santokh Singh (HUF) के फैसले का हवाला देते हुए कहा कि निष्कासन के वाद में समन की तामील को भी नोटिस के रूप में माना जा सकता है। कोई भी ठोस कानूनी प्रश्न न पाते हुए न्यायालय ने अपील खारिज कर दी।

निर्णय न्यायालय ने माना कि बेदखली के वाद में यदि धारा 106 टीपीए नोटिस की तामील में कोई त्रुटि हो, तो समन की तामील को ही खाली करने का पर्याप्त नोटिस माना जा सकता है और इस तकनीकी आधार पर वाद खारिज नहीं किया जा सकता।

“Therefore, we have no hesitation to hold that no notice to quit was necessary under Section 106 of the Transfer of Property Act in order to enable the respondent to get a decree of eviction against the appellant.”

HIGH COURT OF RAJASTHAN • 2023

स्रोत RJHC010685532021

22 Firm Sardarilal Vishwanath v. Pritam Singh

SUPREME COURT OF INDIA • 1978-08-14 • 1978 INSC 130

यह मामला इस प्रश्न पर केंद्रित था कि क्या एक 'statutory tenant' को 'Rent Restriction Act' के तहत बेदखली की कार्यवाही शुरू करने से पहले 'Transfer of Property Act' की Section 106 के तहत नोटिस देने की आवश्यकता है। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि जब किसी अचल संपत्ति का पट्टा (lease) Section 111 में निर्धारित किसी भी तरीके से समाप्त हो जाता है और किरायेदार 'Rent Restriction Act' के संरक्षण में 'statutory tenant' के रूप में बना रहता है, तो उसे निष्कासित करने के लिए कोई नया नोटिस देने की आवश्यकता नहीं है। न्यायालय ने माना कि एक बार पट्टा

समाप्त होने पर अनुबंध (contract) खत्म हो जाता है और किराएदार का कब्जा केवल वैधानिक सुरक्षा के कारण होता है, न कि किसी संविदात्मक अधिकार के कारण।

निर्णय उच्चतम न्यायालय ने माना कि पट्टे की समाप्ति के बाद सुरक्षात्मक किराया अधिनियमों के तहत बने रहने वाले किरायेदार को 'statutory tenant' कहा जाता है, जिसे हटाने के लिए दोबारा धारा 106 टीपीए का नोटिस आवश्यक नहीं है।

“where the lease determines by efflux of time and the tenant continues in possession under the protection of the Rent Restriction Act he acquires a status of irremovability unless there is something to show that he is a tenant holding over, mere payment 'Of rent without necessary animus not being sufficient.”

SUPREME COURT OF INDIA • 1978

स्रोत ESCR01000091979

23 Netar Singh v. Ram Ditta

HIGH COURT OF HIMACHAL PRADESH • 2016-04-22 • RSA/57/2005

यह मामला विवादित भूमि पर कब्जे और निषेधाज्ञा (injunction) से संबंधित है। वादी ने दावा किया कि वे लंबे समय से भूमि पर काबिज थे, जबकि प्रतिवादी ने इसे गलत बताते हुए स्वयं को वास्तविक मालिक बताया। निचली अदालत ने वादी का दावा खारिज कर दिया था, लेकिन प्रथम अपीलीय अदालत ने वादी के पक्ष में निर्णय दिया। हिमाचल प्रदेश उच्च न्यायालय ने इस अपील की सुनवाई करते हुए स्पष्ट किया कि कानून 'settled possession' का सम्मान करता है। न्यायालय ने यह स्थापित किया कि यदि कोई व्यक्ति शांतिपूर्ण और प्रभावी कब्जे में है, तो मालिक को भी उसे बलपूर्वक बेदखल करने का अधिकार नहीं है। मालिक को बेदखली के लिए उचित कानूनी प्रक्रिया का ही पालन करना होगा, चाहे वादी के पास मालिकाना हक का पुख्ता प्रमाण न हो।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि कानून की दृष्टि में 'स्थापित कब्जे' का महत्व है; किसी भी अनाधिकृत कब्जाधारी या किरायेदार को संपत्ति से बेदखल करने के लिए वास्तविक मालिक को अदालती प्रक्रिया अपनानी होगी।

“even a trespasser who is in possession of the property is entitled to the protection of law and can only be evicted by the rightful owner by taking recourse to law.”

HIGH COURT OF HIMACHAL PRADESH • 2016

स्रोत HPHC010006742005

24 Singer India Ltd. v. Chander Mohan Chadha

SUPREME COURT OF INDIA • 2004-08-13 • 2004 INSC 447

यह मामला दिल्ली किराया नियंत्रण अधिनियम, 1958 की धारा 14(1)(b) के तहत बेदखली से संबंधित है। एक अमेरिकी कंपनी ने किराए की संपत्ति को एक भारतीय कंपनी के साथ मिला लिया (amalgamation), जिसके परिणामस्वरूप किराएदार का स्वामित्व बदल गया। मकान मालिक ने इसे बिना लिखित सहमति के 'subletting' या 'parting with possession' मानकर बेदखली की याचिका दायर की। सुप्रीम कोर्ट ने कहा कि धारा 14(1)(b) का उल्लंघन तब होता है जब संपत्ति का कब्जा किसी अन्य इकाई को सौंप दिया जाता है, चाहे वह कानून के अनुपालन (जैसे FERA) के तहत ही क्यों न हुआ हो। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि विलय के बाद मूल किराएदार का अस्तित्व समाप्त हो जाता है और कानून के तहत इस तरह का स्थानांतरण बिना सहमति के बेदखली का आधार बनता है। अतः कोर्ट ने बेदखली के आदेश को बरकरार रखा।

निर्णय न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना किरायेदारी अधिकारों का किसी अन्य कानूनी इकाई को हस्तांतरण (जैसे कि कंपनी अमलगमेशन के द्वारा) अवैध उप-किराएदारी (subletting) है और यह बेदखली का वैध वैधानिक आधार है।

“sub\xad letting, assigning or otherwise parting with possession of the whole or any part of the premises without obtaining the consent in writing of the landlord would render the tenant liable for eviction.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2004

स्रोत ESCR010004482004

25 Sadashiv Shyam Sawant v. Anita Anant Sawant

SUPREME COURT OF INDIA • 2010-02-22 • 2010 INSC 114

यह मामला मुख्य रूप से इस प्रश्न से संबंधित था कि क्या कोई मकान मालिक Section 6 of the Specific Relief Act, 1963 के तहत एक trespasser के खिलाफ possession वापस पाने के लिए वाद दायर कर सकता है, यदि उस संपत्ति का वास्तविक कब्जा एक किराएदार (tenant) के पास था जिसे जबरन बेदखल कर दिया गया हो। इसके साथ ही, यह भी विचार किया गया कि क्या ऐसे वाद में किराएदार का पक्षकार (party) होना आवश्यक है। न्यायालय ने निर्णय दिया कि मकान मालिक का किराएदार के माध्यम से कानूनी कब्जा बना रहता है, इसलिए वह किराएदार की बेदखली को अपना स्वयं का कब्जा छिनना मानकर वाद दायर कर सकता है। न्यायालय ने यह भी स्पष्ट किया कि किराएदार को पक्षकार बनाना अनिवार्य नहीं है और उसकी अनुपस्थिति वाद की maintainability को प्रभावित नहीं करती है।

निर्णय न्यायालय ने माना कि जब किरायेदार को किसी तीसरे पक्ष द्वारा बलपूर्वक बेदखल किया जाता है, तो मकान मालिक किरायेदार के माध्यम से अपना कानूनी कब्जा बरकरार रखता है और जबरन डिस्पोजेशन के खिलाफ विशिष्ट राहत अधिनियम की धारा 6 के तहत त्वरित कब्जा वापस पाने का हकदार है।

“If any person is dispossessed without his consent of immovable property otherwise than in due course of law, he or any person claiming through him may, by suit, recover possession thereof, notwithstanding any other title”

SUPREME COURT OF INDIA • 2010

स्रोत ESCR010004372010

अ स्वी क र ण

यह मेमो Vitark AI द्वारा सार्वजनिक रूप से उपलब्ध निर्णयों और उपयोगकर्ता के प्रश्न के आधार पर तैयार किया गया है। यह केवल रिसर्च सहायता के लिए है और कानूनी सलाह (legal advice) नहीं है। किसी भी filing, opinion, या correspondence में उपयोग करने से पहले सभी case citations, holdings और quotations को मूल निर्णय (source judgment) के विरुद्ध स्वतंत्र रूप से सत्यापित किया जाना चाहिए।