

सुल्तान ब्रदर्स (पी) लिमिटेड 9 दिसंबर, 1963

बनाम

आय-कर आयुक्त

(बी. पी. सिन्हा, सी. जे., ए. के. सरकार, एम. हिदायतुल्ला,

के. सी. दास गुप्ता और एन. राजगोपाला अयंगर जे. जे)

आय कर-आकलन-भवन और फर्नीचर को किराए पर देना ऐसा पट्टा,
यदि व्यवसाय है-आयकर अधिनियम, 1922 (1922 का 11),
एस.एस. 10,12 (4) .

अपीलार्थी निर्धारिती ने पूरी तरह से सुसज्जित इमारत को एक होटल चलाने के लिए और अधीनस्थ उद्देश्यों के लिए छह साल की अवधि के लिए किराए पर दिया। पट्टे में इमारत, फर्नीचर और फिक्स्चर के लिए एक किराए के मूल्यांकन का प्रावधान था। पट्टे के तहत आयकर हेतु आय का मूल्यांकन आयोजित किया गया: क्या विशेष किराए पर देना प्रत्येक मामले की परिस्थितियों के अनुसार व्यवसाय है। यदि किसी स्वामी द्वारा उसकी संपत्ति का दोहन किया गया तो यह कोई व्यवसाय का काम नहीं होगा। एक चीज अपने स्वभाव से एक वाणिज्यिक संपत्ति नहीं हो सकती है। वाणिज्यिक परिसंपत्ति केवल एक परिसंपत्ति है जिसका उपयोग व्यवसाय में

किया जाता है और कुछ नहीं। एक गतिविधि व्यवसाय नहीं है क्योंकि यह एक संपत्ति से संबंधित है जिसके साथ आम तौर पर व्यापार किया जाता है।

वर्तमान भवन किराए पर देना निर्धारिती द्वारा व्यवसाय करना नहीं है और पट्टे के अंतर्गत इस आय का आकलन आयकर अधिनियम की धारा १० के तहत व्यवसाय की आय के रूप में नहीं किया जा सकता।

आय कर आयुक्त बनाम मंगलगिरी श्री उममहेश्वर जिन एंड राइस फैक्ट्री लिमिटेड (1927) आई. एल. और. 50 मैड। 529, आय कर आयुक्त बनाम बसोटो ब्रदर्स लिमिटेड. मद्रास। (1940)8 आई. टी. और. 41, विशिष्ट।

यूनाइटेड कमर्शियल बैंक लिमिटेड बनाम आय कर आयुक्त पश्चिम बंगाल, 32 आई. टी. और. 688। संदर्भित किया गया।

भले ही निर्धारिती एक कंपनी जिसका उद्देश्य भूमि और भवनों का अधिग्रहण करना और उन्हें पट्टे पर देने के लिए लेखा में बदलना एक व्यावसायिक गतिविधि मानी गयी है पर वह पट्टे से आय को व्यवसाय से आय में नहीं बदलेगी।

ईस्ट इंडियन हाउसिंग एंड लैंड डेवलपमेंट ट्रस्ट लिमिटेड बनाम आय कर आयुक्त, (1961) 42 आई. टी. और. 49 फर्नीचर और फिक्स्चर की

किराए से आय उपधारा (3) में प्रावधानिक भत्तों का उल्लेख करने के पश्चात इस अधिनियम की धारा १२ के तहत आकलन योग्य है।

12 धारा की उप-धारा (4) में परिकल्पित आय वह आय है जो पहले की किसी भी धारा के अंतर्गत आय के विशिष्ट शीषकों में नहीं आती है।

12 धारा की उप-धारा (4) लागू करने के लिए यह आवश्यक नहीं है कि प्राथमिक किराया मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर का होना चाहिए और इस किराए में इमारत का किराया भी शामिल है।

12 धारा की उप-धारा (4) यह कहती है कि "इमारतों को पट्टे पर देना उक्त मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर को किराए पर देने से अविभाज्य है। इसका केवल यह अर्थ है कि किराए पर देने वाले पक्षों का ऐसा आशय होना चाहिए। ऐसा एक आशय होगा जब वे एक साथ आनंद लेने का आशय रखते थे।

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील 1961 का सं. 63।

आयकर संदर्भ सं. 59/1958 में बंबई उच्च न्यायालय के 2 जुलाई, 1959 के निर्णय और आदेश के खिलाफ अपील

ए. वी. विश्वनाथ शास्त्री, टी. एस. दीवानजी, ओ. सी.

माथुर, जे. बी. दादाचंजी और रविंदर नारायण, अपीलार्थी की और से।
के. एन. राजगोपाल शास्त्री और और. एन. सचथे, उत्तरदाता की और
से

6 दिसंबर, 1963। न्यायालय का निर्णय सरकार जे. द्वारा वितरित
किया गया।

अपीलार्थी, जो एक सीमित कंपनी है, चर्च गेट रिक्लेमेशन पर प्लॉट
नंबर 7 पर निर्मित एक निश्चित इमारत की मालिक बॉम्बे में है, जिसे एक
होटल के रूप में चलाने के लिए फर्नीचर और फिक्स्चर से सुसज्जित किया
था, 30 अगस्त, 1949 को पट्टे पर देकर अपीलार्थी ने 9 दिसंबर, 1946 से
छह साल की अवधि के लिए एक वायंतजी को पूरी तरह से सुसज्जित और
सुसज्जित इमारत एक होटल चलाने के लिए और कुछ अन्य सहायक
उद्देश्यों के लिए दी। मासिक किराए के लिए प्रदान किया गया पट्टे में रु.
5,950 भवन के लिए किराया और 5,000 फर्नीचर और फिक्स्चर के लिए
किराया था। इस अपील में सवाल यह है कि किराया और किराया के रूप
में प्राप्त आय का आकलन कैसे किया जाना है, अर्थात् आयकर अधिनियम
की किस धारा के तहत। अपीलार्थी यह तर्क देता है कि धारा 10 के तहत
पूरी आय का आकलन किसी व्यवसाय की आय के रूप में या, बदले में
धारा 12 के तहत अवशिष्ट स्रोत से आय के रूप में किया जाना चाहिए

जोकि स्रोत पूर्ववर्ती धारा 7 से 11 में विनिर्दिष्ट नहीं है तथा उपधारा (3) और (4) के भत्तों के साथ है।

निर्धारण वर्ष 1953-54 के लिए, अपीलार्थी को आयकर अधिनियम की धारा 9 के तहत इमारत के लिए तथा फर्नीचर और फिक्स्चर से किराए के लिए धारा 12 के तहत आयकर लगाया गया। आयकर अधिकारी ने इमारत को धारा 9 में निर्धारित किया क्योंकि विशिष्ट धारा में यह उल्लेखित है और इसलिए अवशेष धारा 12 की आय में जाने का इसमें कोई माध्यम नहीं है।

अपीलीय सहायक आयुक्त ने अपील में निर्धारित किया कि इमारत से किराए का आकलन केवल धारा 12 के भत्तों में उल्लेखित है जहां उपधारा 4 में फर्नीचर और फिक्स्चर को किराए पर देने के लिए इमारत को भी किराए पर देना अनिवार्य था और यहाँ ऐसा नहीं था कि इसके तहत इमारत का उचित मूल्यांकन किया गया था। अपीलार्थी ने तब आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील की। न्यायाधिकरण ने अधिकारियों के निर्णय की पुष्टि की। और कहा कि धारा 12 की उप-धारा 4 में उल्लिखित भत्ते की अनुमति नहीं दी जा सकती थी क्योंकि यहाँ भवन का किराया फर्नीचर और फिक्स्चर का किराया देना था। और चूंकि वर्तमान मामले में ऐसा नहीं हुआ था, इसलिए धारा 12 के तहत किराए का आकलन नहीं किया जा सकता

था। न्यायाधिकरण के समक्ष अपीलार्थी द्वारा यह भी तर्क दिया गया था जो कि किसी भी प्रारंभिक चरण में ऐसा प्रतीत नहीं होता है कि पूरी आय का वास्तव में धारा 10 के तहत मूल्यांकन किया जाना चाहिए था। धारा 10 अधिनियम के अनुसार कर की आय "किराए पर देने" से थी, उन परिसंपत्तियों की समग्रता में से जो निर्धारिती का व्यवसाय था। न्यायाधिकरण ने इस तर्क को भी खारिज कर दिया, यह मानते हुए कि चूंकि संपत्ति से आय के संबंध में एक विशिष्ट शीर्ष था, अर्थात्, धारा 9 में पट्टे पर दी गई संपत्ति से होने वाली आय को केवल उसी धारा के तहत रखा जाना था और यूनाइटेड कमर्शियल बैंक लिमिटेड बनाम आयकर आयुक्त, पश्चिम बंगाल को इस दृष्टिकोण के समर्थन में संदर्भित किया जाना था।

इसके बाद अपीलार्थी के अनुरोध पर न्यायाधिकरण ने धारा 66 (1) के तहत एक मामला बताया। निम्नलिखित के निर्णय के लिए बॉम्बे में उच्च न्यायालय का प्रश्न:

" क्या इस मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में प्लॉट नंबर 7 पर निर्मित इमारत के किराए से प्राप्त आय को धारा 9,10 या उसके अधीन संगणित किया जाना आयकर अधिनियम की धारा 12 में ठीक है।"

उच्च न्यायालय ने इस प्रश्न का उत्तर इस प्रकार दिया:

" भवन से होने वाली आय की गणना धारा 9 के तहत होगी। फर्नीचर और फिक्स्चर से आय की गणना धारा 12 (3) के तहत होगी और आय का कोई हिस्सा धारा 10 के तहत कर योग्य नहीं है।

तैयार किया गया प्रश्न स्पष्ट रूप से कुछ हद तक सटीक है क्योंकि अपीलार्थी का पहला तर्क यह है कि पूरी आय का न कि केवल भवन से उत्पन्न आय का आकलन धारा 10 के तहत किया जाना चाहिए। इस अशुद्धि ने हालांकि किसी को गुमराह नहीं किया है और इस मामले पर बिना किसी उद्देश्य के प्रत्यर्थी की ओर से इस आधार पर कि जैसे कि प्रश्न अपीलार्थी के तर्क के संदर्भ में था, हमारे सामने बहस की गई है।

अब, यह विवाद से परे है कि आय के कई शीर्षों का उल्लेख इस अधिनियम की धारा 6 में किया गया है और अलग से धारा 7 से 12 में उल्लेखित किया गया है जो पारस्परिक रूप से अनन्य हैं, प्रत्येक शीर्ष एक विशेष स्रोत से उत्पन्न आय को कवर करने के लिए विशिष्ट है और यह नहीं कहा जा सकता है कि इनमें से कोई भी धारा दूसरे की तुलना में अधिक विशिष्ट है: यूनाइटेड कमर्शियल बैंक लिमिटेड बनाम आयकर के आयुक्त देखें। इसलिए आय का एक विशेष प्रकार इन धाराओं में से एक या दूसरे के लिए निर्दिष्ट किया जाना चाहिए।

एक व्यापक संदर्भ में धारा 9, 10 और 12 को लाभप्रद बनाया जा सकता है। धारा 9 में वेतन का प्रावधान है जो "संपत्ति से आय" शीर्ष के तहत उन भवनों या भूमि के प्रामाणिक वार्षिक मूल्य के संबंध में कर का प्रावधान, जिनसे निर्धारित संबंधित मालिक है। कुछ इमारतों को छूट दी गई है लेकिन उन्हें संदर्भित करना आवश्यक नहीं है। यह खंड भी उस संपत्ति के वार्षिक मूल्य की गणना की विधि निर्धारित करता है जिस पर कर का आकलन किया जाना है। यहाँ यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि इस धारा के तहत एक इमारत को उसके वार्षिक मूल्य पर कर लगाने के लिए निर्धारित किया जाना है। इससे प्राप्त किराया, यदि कोई हो, चाहे जो भी हो। धारा 10 व्यवसाय, पेशे या व्यवसाय के लाभ और लाभ से संबंधित है। यह खंड यह भी प्रदान करता है कि आय की गणना करने की विधि और भत्ते का अनुमान है कि निर्धारित गणना करने में कटौती करने का हकदार है। धारा 12 अवशिष्ट धारा है जिसमें आय, लाभ और हर प्रकार के लाभ शामिल हैं जो पहले निर्दिष्ट किसी भी शीर्ष के तहत आकलन योग्य नहीं हैं। यह इस प्रकार है कि यदि अब विचाराधीन आय धारा 9,10 के तहत कर योग्य है। तब इस पर कर नहीं लगाया जा सकता है जो कि धारा 12 के अधीन है। यह विवाद का विषय नहीं है।

अपीलार्थी का पहला तर्क, जैसा कि पहले से ही देखा गया है कि मूल्यांकन धारा 10 के अनुसार के व्यवसाय से आय के रूप में किया जाना चाहिए। इसका कारण यह वरीयता है कि उस धारा के तहत यह कटौती के रूप में वह बहुत बड़े भत्तों का हकदार धारा 9 व 12 के तहत होगा। अपीलार्थी ने मामला इस प्रकार दर्शाया कि व्यावसायिक संपत्ति को किराए पर देना एक व्यवसाय है जो कि एक पूर्णतः सुसज्जित होटल भवन था जिसको उसने व्यावसायिक संपत्ति बताकर किराए पर दिया। अपीलार्थी द्वारा यह भी कहा गया कि पट्टा देने में व्यवसाय करना और संपत्ति को किराए पर देना नहीं था। जिस तरह से यह था उससे कुछ अलग न्यायाधिकरण के समक्ष रखा गया है यह जो तर्क न्यायाधिकरण के आगे पेश किया गया वह न्यायालय में नहीं बताया गया इसलिए इस पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है। वास्तव में यह बहुत स्पष्ट नहीं है।

इस विवाद के समर्थन में बहुत बड़ी संख्या में मामले भेजे गए थे लेकिन ऐसा नहीं लगता है हम उनसे बहुत सहायता प्राप्त कर सकते हैं। क्या किसी विशेष किराए पर देने का व्यवसाय होना चाहिए यह निर्णय प्रत्येक मामले की परिस्थितियों के अनुसार है। यह मत सोचिए कि हम उद्धृत मामले में एक परीक्षण निर्धारित करते हैं। यह तय करना कि कब किराए पर देना व्यवसाय के बराबर होगा। यह प्रत्येक मामले को एक व्यवसाय के

रूप में देखकर तय किया जाना चाहिए कि क्या एक मालिक द्वारा संपत्ति किराये पर देना कोई व्यवसाय करना या उसका शोषण करना था। हम आगे यह नहीं सोचते कि एक चीज अपने स्वभाव से एक वाणिज्यिक संपत्ति हो सकती है। वाणिज्यिक परिसंपत्ति केवल व्यवसाय में उपयोग की जाने वाली परिसंपत्ति होती है और कुछ नहीं और व्यावहारिक रूप से सभी चीजों को व्यवसाय के साथ चलाया जा सकता है। इसलिए यह कहना संभव नहीं है कि एक विशेष गतिविधि व्यवसाय है क्योंकि आमतौर पर किया जाता है। हम निर्दिष्ट इन मामलों में प्रस्ताव का समर्थन करने के लिए कि निश्चित परिसंपत्तियाँ अपनी प्रकृति में वाणिज्यिक परिसंपत्तियाँ हैं के संदर्भ में कुछ नहीं पाते हैं।

अपीलार्थी कंपनी का उद्देश्य निस्संदेह भूमि और भवनों का अधिग्रहण करना और उन्हें निर्माण और पुनर्निर्माण द्वारा उनकी सजावट, साज-सज्जा और रखरखाव और उन्हें पट्टे पर देकर और बेचकर इसे ध्यान में रखकर बदलना था। कंपनी के उपरोक्त उद्देश्य में विचार की गई गतिविधि, इसे एक व्यावसायिक गतिविधि मानते हुए, वर्तमान मामले में पट्टे को अपने आप में एक व्यावसायिक सौदे में नहीं बदलेगी। यह इस निर्णय ईस्ट इंडिया हाउसिंग एंड लैंड डेवलपमेंट ट्रस्ट लिमिटेड बनाम आयकर आयुक्त (1) में बताया है। जहां यह देखा गया था कि " दुकानों और स्टालों से कंपनी

को उत्तपन्न आय संपत्ति में वर्णित आय विशिष्ट शीर्ष के तहत धारा 9 में होती है। उस आय का स्वरूप नहीं बदला जाता है क्योंकि यह बाजार विकसित करने और स्थापित करने के उद्देश्य से बनाई गई कंपनी द्वारा प्राप्त की जाती है।

अब वे मामले जिन पर विद्वान अपीलार्थी अधिवक्ता परामर्श देते हैं वे विशेष रूप से संयंत्र और मशीनरी को किराये पर देने वाले थे जिनमें कुछ मामलों में कारखाने की इमारतों के साथ जिसमें वे रखे गए थे उन को दिया गया था। उन सभी में, एक को छोड़कर, जिसका हम वर्तमान में उल्लेख करेंगे, निर्धारिती पहले एक व्यवसाय के रूप में कारखाने या मिल का संचालन कर रहा था और उसने इसे केवल अस्थायी रूप से छोड़ दिया था क्योंकि उस समय उसके लिए मिल या कारखाने को चलाने का व्यवसाय करना सुविधाजनक नहीं था। इन परिस्थितियों में, यह माना गया था कि संयंत्र, मशीनरी और भवन को पट्टे पर देकर निर्धारिती अभी भी एक व्यवसाय कर रहा था, हालांकि मिल या कारखाने को चलाने का व्यवसाय नहीं था।

आयकर आयुक्त v.मंगलगिरीश्री उममहेश्वर जिन एंड राइस फैक्ट्री लिमिटेड, (2)में निर्धारिती जो एक पूरी तरह से सुसज्जित चावल मिल का मालिक था, जिसे उसने अपने व्यापार के लिए बनाया था, लेकिन इसे कभी

काम में नहीं लिया था, उसने इसे किसी अन्य व्यक्ति को पट्टे पर देने का फैसला किया। यह माना गया था कि आय व्यवसाय से आय थी। विद्वान न्यायाधीशों में से एक, जे. कृष्णन द्वारा दिया गया कारण था" अर्जित किराया राशि न केवल मिल के उपयोग के लिए है, बल्कि आवश्यक क्षति को पूरा करने के लिए भी है और पट्टा एक कार्यशील संस्था के रूप में मिल का था। जे. बिस्ले सहमत हुए लेकिन शायद कुछ हिचकिचाहट के साथ। इस मामले में आयकर आयुक्त v. बोसोटो ब्रदर्स लिमिटेड, मद्रास (1) जो पूरी तरह से किराए पर देने से होने वाली आय से संबंधित है। सुसज्जित होटल जो पहले स्वयं निर्धारित द्वारा एक होटल के रूप में चलाया जाता था, कृष्णस्वामी अय्यंगार जे. ने खुद को मंगलगिरी मामले से बंधा हुआ महसूस किया और उस कारण से केवल अपने सहयोगियों के साथ सहमत होने का फैसला किया कि उक्त मामला धारा 10 में आता है। जे. मॉकेट ने सोचा कि जो किया गया वह एक होटल के उपक्रम को पट्टे पर देना था जिसे होटल व्यवसाय के रूप में जाना जाता है और उस दृष्टिकोण से वह सहमत हो गए।

हमें ऐसा लगता है कि बोसोटो ब्रदर्स लिमिटेड मामला (1) में कोई आवेदन नहीं होगा क्योंकि यह संभवतः नहीं कहा जा सकता है कि अपीलार्थी ने व्यवसाय इकाई को किराये पर दिया था। यह स्वीकार करते

हुए कि परिसर को किराये पर होटल के व्यवसाय के लिये कभी नहीं दिया गया था। नही होटल का व्यवसाय उसी परिसर में करने का कोई आशय था जिसके संदर्भ में सौदे का संदेह किया जा सकता है। मंगलगिरी जिन और चावल फैक्ट्री मामले (2) में यह प्रतीत होता है कि वास्तव में संयंत्र और मशीनरी को छोड़ दिया गया था और मामले का फैसला उन्हें हुए नुकसान के आधार पर किया गया था। इसके अलावा, उस मामले में ऐसा प्रतीत नहीं होता कि धारा 9 के तहत कोई आवेदन था। उस मामले का निर्णय सही था या नहीं, यह एक ऐसा सवाल नहीं है जो उचित रूप से उत्पन्न होता है। इस मामले में उन विचारों में से कोई भी नहीं है जिसके कारण वहाँ निर्णय लिया गया था, यहाँ मौजूद मशीनरी में किसी भी कमी का, न ही किसी भी कामकाजी चिंता से बाहर निकलने का कोई सवाल ही नहीं है। इसके अलावा, मंगलगिरी जिन एंड राइस फैक्ट्री (2) और बोसोटो ब्रदर्स लिमिटेड (1) दोनों के मामलों का फैसला 12 अधिनियमित उपधारा (4) से पहले किया गया था। उप-धारा (4) में एक इमारत और फर्नीचर अविभाज्य रूप से किराए पर दिए जाने का उल्लेख है। यह नहीं कहा जा सकता कि निर्णय क्या है उन मामलों में जिनमें धारा 12 अधिनियम की उपधारा (4) अस्तित्व में है। हमें नहीं लगता कि अन्य मामलों को संदर्भित करना लाभदायक है क्योंकि वे मामले को आगे नहीं ले जाते हैं।

अपीलार्थी के विद्वान वकील ने भी कहा कि पट्टा में कुछ खंडों और अपीलार्थी कंपनी के ज्ञापन में एक खंड पर यह दिखाने के लिए कि पट्टा एक व्यवसाय के संचालन के बराबर है। अब हम इन प्रावधानों की ओर रुख करेंगे। ज्ञापन के खंड 3 (बी) ने अपीलार्थी को भूमि, भवनों और अन्य संपत्ति का प्रबंधन करना और किरायेदारों और उन पर कब्जा करने वालों को जलपान, परिचारक, दूत, प्रकाश, प्रतीक्षा कक्ष, पढ़ने का कमरा, बैठक कक्ष, पुस्तकालय, कपड़े धोने के सामान की आपूर्ति करना, बिजली की सुविधा, लिफ्ट, अस्तबल और अन्य लाभ शक्ति प्रदान की। तर्क यह था कि इस खंड में उल्लिखित उद्देश्यों में से किसी को भी होटल चलाने का व्यवसाय करने की शक्ति नहीं दी गई। हम कुछ भी नहीं पाते हैं। इनमें से कोई भी खंड इस तर्क का समर्थन नहीं करता है कि पट्टा देते हुए, अपीलार्थी ने ऐसा कुछ भी किया जो कि 3 (ख) ज्ञापन के अन्तर्गत मामले को लाता है। कोई भी खण्ड इस तर्क का समर्थन नहीं करता है कि अपीलार्थी द्वारा किसी भी प्रकार से होटल का व्यवसाय चलाने की कोशिश की। अतः खंड(क) शांत आनंद के लिए एक वाचा है। खंड(ख) नष्ट किए गए के पट्टे के नवीनीकरण का प्रावधान छह वर्षों के लिए करता है। खंड(ग) नगरपालिका बिलों और इसी तरह के शुल्कों का भुगतान और जमीन का किराया। खंड (घ) में प्रावधान है कि पट्टेदार कपड़े, तकिए, गद्दे, गैस-चूल्हे, बोतल के कूलर,

रेफ्रिजरेटर, लिफ्ट, बिजली की फिटिंग और इसी तरह इमारत के बाहरी हिस्से को भी एक बार पाँच साल में तेल से पेंट करें और इमारत का बीमा करवा कर रखें। ये एक सुसज्जित इमारत के पट्टे में साधारण वाचाएँ हैं । ये बिल्कुल नहीं दर्शाते हैं कि पट्टेदार होटल व्यवसाय में कोई भी सेवा प्रदान कर रहा था या वास्तव में कोई भी व्यवसाय कर रहा था। इस मामले के तथ्यों पर हम इस बात से सहमत नहीं हैं कि भवन को किराए पर देने का अर्थ एक व्यवसाय था। पट्टे के तहत 10 अधिनियम के रूप में आय किसी व्यवसाय की आय नहीं हो सकती है।

अगला सवाल धारा 12 उपधारा (4) के बारे में है। धारा 12 का प्रासंगिक भाग निर्धारित करता है। एस. 12. (1) कर एक निर्धारिती द्वारा 'अन्य स्रोतों से आय' शीर्षक के तहत देय होगा जो कि प्रत्येक की आय, लाभ और लाभ के संबंध में एक प्रकार जो उसकी कुल आय में शामिल किया जा सकता है। यदि पूर्ववर्ती भाग में से किसी के तहत शामिल नहीं है।

(3) जहाँ एक निर्धारिती मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर किराए पर देता है तब वह धारा 10 की उप-धारा (2) के खंड (iv), (v), (vi) और (vii) के प्रावधान के अनुसार भत्तों का अधिकारी होगा।

(4) जहाँ एक निर्धारित मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर किराए पर देता है। उसके स्वामित्व वाला संयंत्र या फर्नीचर और इमारतें, और इमारतों को किराए पर देता है जिसमें उक्त मशीनरी को किराए से अलग नहीं किया जा सकता तब ऐसे भवनों के संबंध में धारा 10 उप-धारा (2) के खंड (iv), (v), (vi) और (vii) के प्रावधान के अनुसार भत्तों का अधिकारी होगा।

यहां कहा जा सकता है कि जहां धारा 10 लागू नहीं होती है, वहां फर्नीचर और फिक्स्चर कि किराए से होने वाली आय का उचित मूल्यांकन धारा 12 में उल्लिखित उपखण्ड (3) में वर्णित भत्तों के अनुसार होगा। इसमें कोई विवाद नहीं है कि यहां इमारत का मूल्यांकन धारा 9 के तहत है वह उसकी वार्षिक कीमत अथवा इमारत का किराया धारा 12 के तहत उपधारा 4 में वर्णित भत्तों को काटने के पश्चात इमारत के किराए के तहत मूल्यांकित किया जाएगा।

हम पहले कह चुके हैं कि धारा 12 केवल वहीं लागू होगी जहां कोई अन्य धारा लागू नहीं है। क्योंकि यह अवशेष आय के शीर्षक के तहत है। धारा 12 की उपधारा (4) केवल कुछ भत्तों से संबंधित है और स्पष्ट रूप से इस आधार पर आगे बढ़ता है कि लोगों ने इसमें आय का उल्लेख किया है, अर्थात्, इमारतों से जब संयंत्र, मशीनरी या फर्नीचर के साथ अविभाज्य रूप

से पट्टे पर दिया जाता है, तो आय धारा 12 द्वारा निपटाए गए किसी भी विशिष्ट शीर्ष के तहत नहीं आती है। इसलिए प्रारंभिक कठिनाई उत्पन्न होती है। भवनों के संबंध में और केवल उनके साथ धारा 12 की उपधारा (4) में पहले ही देखा जा चुका है कि मालिक धारा 9 के तहत कर के लिए उत्तरदायी है जिसमें प्राप्त वास्तविक आय शामिल नहीं हैं बल्कि इसके वार्षिक मूल्य पर और वास्तव में इस बात की परवाह किए बिना कि उसने इसे छोड़ दिया है या नहीं। फिर यह कैसे कहा जा सकता है कि एक इमारत से प्राप्त किराया धारा 12 के तहत आ सकता है ? दूसरे शब्दों में, यह क्यों नहीं कहा जा सकता है कि धारा 9 के तहत विशिष्ट खंड में यह मामला आता है तथा भवन से आय का आकलन धारा 12 के तहत नहीं किया जा सकता है और धारा 12 के तहत कोई भत्ते देने का कोई सवाल ही नहीं है? इसे कभी-कभी इस कठिनाई के समाधान के रूप में सुझाया गया है कि धारा 12 की उपधारा (4) के तहत यह केवल तभी लागू होता है जब इमारत को किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा छोड़ दिया जाता है जो मालिक नहीं है क्योंकि ऐसा मामला धारा 9 के तहत नहीं आएगा। हालाँकि किसी भी पक्ष के वकील उस सुझाव को स्वीकार करने के लिए तैयार नहीं थे। वास्तव में उस सुझाव की अपनी कठिनाई है। धारा 12 की उपधारा (4) के तहत निर्धारित दूसरों के बीच एक परमिट का हकदार हो जाता है जो कि धारा 10 (2) (vi) में भवन के

मूल्यहास के कारण निर्धारिती की संपत्ति "जिसमें से यह निम्नलिखित है कि धारा 12 की उपधारा (4) के तहत मालिक द्वारा निर्माण के पट्टे पर देने पर विचार करता है। धारा 12 की उपधारा (4) इसलिए तब लागू होना चाहिए जब मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर को मालिक द्वारा भवन के साथ अविभाज्य रूप से किराए पर दिया जाता है। यदि धारा 12 की उपधारा (4) के तहत इसका कोई भी प्रभाव होना है-और यह न्यायालय का कर्तव्य है कि वह किसी कानून के प्रत्येक भाग का यह अर्थ लगाए कि इसका प्रभाव है- यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि उसमें उल्लिखित परिस्थितियों में किसी भवन को पट्टे पर देने से उत्पन्न होने वाली आय अवशिष्ट शीर्ष के भीतर आने वाली आय है। यदि किसी व्यक्ति का मूल्यांकन धारा 12 के तहत नहीं किया जा सकता है जो कि उनके स्वामित्व वाली एक इमारत किराया के संबंध में है। एेसे में उपधारा (4) गैरजरूरी बन जाएगी। ऐसा कोई मामला नहीं होगा जिसमें एक भवन से वास्तविक आय को उसमें उल्लेखित भत्तों में शामिल किया जावे। एक व्याख्या में इस तरह के परिणाम निकालना स्वाभाविक नहीं है। हमें इसलिए यह मानना चाहिए कि जब कोई इमारत और संयंत्र, मशीनरी या फर्नीचर को अविभाज्य रूप से अधिनियम में छोड़ दिया जाता है तब आय के अवशिष्ट शीर्ष के रूप में भवन के किराए पर विचार किया जाता है।

अगला सवाल यह है कि क्या इस मामले में किराए पर देना धारा 12 की उपधारा (4) के तहत आता है? उस प्रावधान के लिए दो शर्तों की आवश्यकता होती है, अर्थात् उनका विचार था कि न केवल दोनों को अलग-अलग किराए पर दिया जाना चाहिए, बल्कि यह भी कि "प्राथमिक किराया मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर का होना चाहिए और इस तरह के किराए के साथ या इस तरह के किराए के साथ, इमारतों को किराए पर दिया जाना चाहिए"। उच्च न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि वर्तमान मामले में प्राथमिक पट्टा भवन का था और इसलिए, अपीलार्थी को धारा 12 की उपधारा (4) के लाभ से वंचित कर दिया गया। हम यहाँ यह बता सकते हैं कि न्यायाधिकरण ने सोचा था कि अनुमति की आवश्यकता के द्वारा किसी को देने से अलग नहीं होना चाहिए। दूसरे खंड में वास्तव में प्राथमिक किराया मशीनरी का था। मतलब था कि इमारत और संयंत्रों को किराए पर देना केवल आकस्मिक था। यह भी माना गया कि वर्तमान मामले में प्राथमिक किराया इमारत का था।

अब कठिनाई जो हम स्वीकार करने में महसूस करते हैं जिस दृष्टिकोण ने उच्च न्यायालय और त्रि-बूनल में अपील की, वह यह है कि हम धारा 12 की उपधारा (4) में कुछ भी नहीं पाते हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि उप-खंड में पहले मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर को किराए पर देने का

उल्लेख है और फिर इमारत को किराए पर देने का उल्लेख है। हालाँकि, हम सोचते हैं कि यह इस निष्कर्ष के लिए बहुत पतली नींव है कि इरादा यह था कि प्राथमिक अनुमति दी जाए। यह मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर का होना चाहिए। उपयोग की गई भाषा में अधिक मजबूत संकेत के अभाव में, यह कहने के लिए कोई वारंट नहीं है कि उप-अनुभाग ने विचार किया कि इमारत का किराया संयंत्र, मशीनरी या फर्नीचर के किराए पर देने के लिए आकस्मिक होना चाहिए। यह पूछना उचित है कि यदि इरादा यह था कि संयंत्र, मशीनरी या फर्नीचर को किराए पर देना प्राथमिक होना चाहिए, तो अनुभाग ने ऐसा क्यों नहीं कहा? इसके अलावा, हम यह कल्पना करना व्यावहारिक रूप से असंभव पाते हैं कि कैसे एक इमारत को किराए पर देना फर्नीचर को किराए पर देने के लिए आकस्मिक हो सकता है, हालांकि हम देख सकते हैं कि एक कारखाने की इमारत को किराए पर देना मशीनरी को किराए पर देने के लिए आकस्मिक हो सकता है या उसमें उस वस्तु के लिए संयंत्र हो सकता है जो वास्तव में मशीनरी को काम करने के लिए हो सकता है। अगर हम अपने विचार में सही हैं, जैसा कि हम सोचते हैं कि हम हैं, तो किसी इमारत को किराए पर देना कभी भी किराए पर देने के लिए आकस्मिक नहीं हो सकता है। उसमें निहित फर्नीचर, तब यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि खंड का अर्थ लगाने में प्राथमिक या द्वितीयक पट्टे

पर कोई विचार नहीं किया जाना चाहिए कि फर्नीचर किराए पर दिए जाने पर क्या लागू होना चाहिए और संयंत्र और मशीनरी किराए पर दिए जाने पर और भवनों पर भी समान रूप से लागू होना चाहिए। हम सोचते हैं कि धारा 12 की उपधारा (4) में विचार यह है कि मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर को किराए पर देना, निर्माण को पट्टे पर देने से अविभाज्य होना चाहिए।

फिर, अविभाज्य छूट क्या है? प्रतिवादी आयुक्त की ओर से यह सुझाव दिया गया था कि उप-खंड एक ऐसे मामले पर विचार करता है जहां मशीन, संयंत्र या फर्नीचर अपने स्वभाव से एक इमारत से अविभाज्य हैं ताकि यदि मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर किराए पर दिया जाए, तो इमारत को भी उसके साथ किराए पर देना आवश्यक है। इस तर्क पर दो आपत्तियाँ हैं। सबसे पहले, यदि यह इरादा था, तो अनुभाग ने अच्छी तरह से प्रदान किया होगा कि जहां मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर एक इमारत से अलग करने योग्य हैं और दोनों किराए पर हैं आदि। हालाँकि भाषा यह नहीं है कि दोनों अविभाज्य रूप से जुड़े हुए हैं। जब किराए पर एक चीज या दूसरी चीज जुड़ी हुई है। अगली आपत्ति यह है कि ऐसा कोई मामला नहीं हो सकता है जिसमें एक को दूसरे से अलग नहीं किया जा सके। हर उस मामले में जिसकी हम कल्पना कर सकते हैं, मशीनरी या संयंत्र या उपकरणों को नष्ट करना संभव हो सकता है। जहाँ से इसे प्रत्यारोपित या स्थापित किया गया था और इसे

एक नई इमारत में स्थापित किया गया था। जहां तक फर्नीचर का संबंध है, वे बस उस इमारत के फर्श पर आराम करते हैं जिसमें यह स्थित है और दोनों वास्तव में हमेशा अलग होते हैं। इसलिए हम इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं कि उप-खंड में अविभाज्य का अर्थ है कि संयंत्र, मशीनरी या फर्नीचर एक इमारत से चिपकाया गया है।

यह हमें लगता है कि अविभाज्यता उपधारा (4) में संदर्भित है। यह पक्षों के इरादे से उत्पन्न होने वाली एक अविभाज्यता है। वह इरादा निम्नलिखित प्रश्नों को तैयार करके पता लगाया जाता है: क्या लीज देने का इरादा था-और इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि एक लीज है या दो, यानी फर्नीचर और फर्नीचर के संबंध में अलग-अलग लीज। कि दोनों का एक साथ आनंद लिया जाना चाहिए? क्या यह दोनों को व्यावहारिक रूप से एक ही जगह पर रहने देने का इरादा था? क्या एक को दूसरे के बिना स्वीकार किए गए पट्टे को छोड़ दिया जाता? यदि पहले दो प्रश्नों के उत्तर संबंधात्मक में हैं, और अंतिम नकारात्मक में हैं, तो हमारे विचार में, यह माना जाना चाहिए कि यह इरादा था कि लेटिंग्स अविभाज्य होंगे। यह दृश्य भी प्रदान करता है कि आय का मामला लेने का औचित्य धारा 9 से बाहर एक इमारत का पट्टा और इसे धारा 12 के तहत आय के अवशिष्ट शीर्ष के रूप में डालना है। यह तब एक नई आय की तरह बन जाती है जिसके

द्वारा धारा 9 कवर नहीं की जाती है अर्थात्, आय केवल भवन के स्वामित्व से नहीं बल्कि एक आय जो यद्यपि इमारत के स्वामित्व की नहीं बल्कि संयंत्र, मशीनरी और इमारत की आय के साथ फर्नीचर का किराए पर देने की भी आय है।

यह हमें उस प्रश्न पर ले जाता है कि वर्तमान मामले में इमारत फर्नीचर और फिक्चर का किराए पर देना उपधारा में वर्णित नियमों से अविभाज्य है। यह सच है कि इमारत के लिए किराया और फर्नीचर के लिए किराया पट्टे में अलग से औरक्षित था, लेकिन हमारे विचार में, यह दोनों किराए को अलग करने योग्य नहीं बनाता है। हम यह इंगित कर सकते हैं कि न्यायाधिकरण ने वही दृष्टिकोण लिया है और उच्च न्यायालय ने इससे असहमति नहीं जताई। दो चीजों के आनंद के लिए अलग से तय की जाने वाली राशि के बावजूद, इरादा अभी भी यह हो सकता है कि दोनों का एक साथ आनंद लिया जाये। अब हम पट्टों में वर्णित प्रावधान का उल्लेख यह देखने के लिए करेंगे कि फर्नीचर, फिक्चर और इमारत सभी का एक साथ आनंद लिया जा सकता है। पट्टेदार की वाचा का खंड 1, हमारी राय में, मामले को संदेह से परे रखता है और यह इस प्रकार है:

1. (क) ध्वस्त परिसर का उपयोग करना और उक्त चलाने के उद्देश्य से फर्नीचर और फिक्चर, होटल, बोर्डिंग और लॉजिंग हाउस, रेस्टोरेंट, जैसा

कि आमतौर पर या अन्यथा सुविधाजनक रूप से हो सकता है। उक्त व्यवसाय को जारी रखने में जैसे परिसर खिड़कियाँ, समाचार पत्र की दुकान, नृत्य और अन्य, कला, बैठक कक्ष आदि शामिल है जो कि पाठकों के लेखन में मिशन में बिना किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं है।

इस खंड से यह स्पष्ट है कि भवन और फिक्स्चर और फर्नीचर का उपयोग एक उद्देश्य के लिए किया जाना था, अर्थात्, उनके साथ एक होटल चलाने के उद्देश्य से सब एक साथ है। फिर सी. एल. 1 (ज) पट्टेदार की वाचा बताती है कि बशर्ते पट्टेदार किसी भी वस्तु को न हटाए या प्रयोजनों को छोड़कर परिसर से वस्तु और होटल व्यवसाय के दौरान जो बाद में उन्हें ठीक करने के लिए या फिर से तैयार करने के लिए होगा। जहाँ ऐसा करना पट्टेदार का कर्तव्य था, यह स्पष्ट रूप से स्थापित करता है कि पक्षकारों का यह इरादा था कि फर्नीचर और फिक्स्चर और भवन का आनंद एक साथ लिया जाना चाहिए न कि दूसरे से अलग।

निष्कर्ष निकालने से पहले हम सोचते हैं कि हमें दो अन्य समझौतों का संदर्भ देना चाहिए। सबसे पहले, एक पट्टेदार का वाचा सं ॥ (b) नष्ट किए गए लोगों के पट्टे का नवीनीकरण करना। परिसर किस पद के लिए स्वीकार किया जा सकता है, इसका अर्थ है 'केवल इमारत, छह साल की

अगली अवधि के लिए। यह खंड किसी फर्नीचर या फिक्स्चर के संबंध में पट्टा के नवीनीकरण के बारे में कुछ नहीं कहता है। इसी तरह, सी. एल. III (2) में प्रावधान है कि यदि ध्वस्त परिसर कहने का मतलब है, इमारत को नष्ट या क्षतिग्रस्त किया जाए आगे यह निर्धारित करने के लिए पट्टेदार का विकल्प होगा। पट्टा और किसी भी स्थिति में किराया निलंबित कर दिया जाएगा। जब तक परिसर को फिर से अधिभोग के लिए उपयुक्त नहीं बना दिया जाता उपयोग और उपयोग। यहाँ भी इसका कोई उल्लेख नहीं है। फर्नीचर। यह प्रतिवादी की ओर से कहा गया था कि ये दो खंड इंगित करते हैं कि भवन और फर्नीचर का अलग से इलाज किया जा रहा था और वहाँ उनके पट्टे अविभाज्य नहीं थे। हम इस तर्क को स्वीकार करने में असमर्थ हैं इस संबंध में भवन के पट्टे का नवीनीकरण, वहाँ सी. एल. है। (II) डी इस संबंध में काफी हद तक एक समान प्रावधान फर्नीचर और फिक्स्चर के लिए है। इसके लिए पट्टेदार की आवश्यकता होती है। निरंतरता के दौरान हर समय पट्टा प्रदान करने के लिए और उसका नवीनीकरण, फर्नीचर और फिक्स्चर पट्टा में उल्लिखित होना चाहिए। हालांकि नवीनीकरण सी. एल. में खंड। II (b) फर्नीचर या फिक्स्चर के नवीनीकरण के पट्टे का उल्लेख नहीं करता है। सीएल। II (d) के अनुसार पट्टेदार पर उनकी आपूर्ति और रखरखाव का दायित्व भवन के पट्टे की नवीनीकृत अवधि के दौरान होता

है। खंड II (डी) में एक ऐसा मामला भी शामिल होगा जिसमें फर्नीचर नष्ट कर दिया गया। ऐसे मामले में पट्टेदार को उस खंड के तहत पट्टा प्रदान करने की आवश्यकता हो सकती है और यदि आवश्यक हो, तो नष्ट किए गए फर्नीचर को बदलना होगा। उसी प्रभाव के लिए सी. एल. (e) है जो कहता है कि प्रमुख फर्नीचर की मरम्मत या प्रतिस्थापन पट्टेदार द्वारा करनी होगी। ऐसी मरम्मत या प्रतिस्थापन बेशक, एक मामले में आवश्यक हो सकता है जहां फर्नीचर या फिक्स्चर आग से क्षतिग्रस्त हो जाते हैं। वहाँ प्रत्यर्थी इस बात का संकेत नहीं देता है कि फर्नीचर और फिक्स्चर को इमारत के किराए से अलग किया जा सकता था। हम सोचते हैं कि पट्टा धारा 12 (4) की प्रयोज्यता के लिए सभी शर्तों को पूरा करता है और इसके अंतर्गत है।

परिणाम में हम तैयार किए गए प्रश्न का उत्तर इस प्रकार देते हैं:

भवन के किराए की गणना फर्नीचर से होने वाली आय से अलग की जाएगी और नियतियाँ और भवन से किराए के मामले में अपीलार्थी उल्लिखित भत्तों का धारा 12 की उपधारा (4) के तहत हकदार होगा। धारा (3) उपबंधों में उल्लिखित फर्नीचर और फिक्स्चर से आय के मामले में किसी भी हिस्से का आकलन धारा 9 व 10 के तहत नहीं किया जा सकता है।

उच्च न्यायालय के फैसले को अपास्त कर दिया जाता है। अपीलार्थी यहाँ और उससे नीचे की लागतों का हकदार होगा।

अपील की अनुमति दी गई।

नोट:- यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी रोहित सक्सेना (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होना और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।