

शाह एण्ड कम्पनी, बॉम्बे

बनाम

महाराष्ट्र राज्य व अन्य

6 अप्रैल, 1967

(के. सुबा राव, सी.जे., एम.हिदायतुल्लाह, आर.एस.बच्छावत,

जे.एम.शेलत और सी.ए. वैद्यलिंगम, जेजे.)

बॉम्बे भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1948 (1948 का बॉम. 33) धारा 6 - चल रही संस्था का स्थानांतरण, किरायेदारी को आकस्मिक रूप से पढा गया- अलग-अलग व्यवसाय चल रहे हैं-अधिग्रहण, यदि क्षेत्राधिकार के भीतर हो - यदि संविधान के अनुच्छेद 19(1)(एफ) और (जी) का उल्लंघन होता है, बॉम्बे किराया-होटल और आवास गृह किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947, (1947 का बॉम. 57), धारा 15(1) -अधिसूचना हस्तांतरण की अनुमति- अधिग्रहण अधिनियम के तहत मांग- प्रभाव.

एक हस्तांतरण विलेख द्वारा, समनुदेशकों, बॉम्बे में एक परिसर के किरायेदार, जो वहां जूते का व्यवसाय करते हैं, ने याचिकाकर्ताओं को परिसर की किरायेदारी और अधिभोग अधिकारों सहित सम्पूर्ण व्यवसाय को एक चालू संस्था को रूप में सौंपा। यह भी कहा गया कि किरायेदारी अधिकारों के हस्तांतरण के लिए कोई विचार नहीं किया गया था, लेकिन उन्हें एक चालू संस्था के रूप में व्यवसाय की बिक्री के लिए आकस्मिक रूप से स्थानांतरित किया गया था। इसके बाद, याचिकाकर्ताओं ने परिसर में विदेशी शराब, प्रावधानों और दवाओं के आयातकों के रूप में अपना

व्यवसाय चलाया। सार्वजनिक उद्देश्य के लिए बॉम्बे भूमि अधिग्रहण अधिनियमधारा 6(4) (ए) के तहत परिसर की मांग की गई थी और आरोप लगाया गया था कि यह दबाई गई रिक्ति का मामला था। याचिकाकर्ताओं ने इस न्यायालय में एक रिट याचिका दायर की जिसमें मांग को इस आधार पर चुनौती दी गई कि (प) हस्तांतरण बॉम्बे किराया, होटल और आवास गृह किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 15(1) के तहत सरकार द्वारा जारी एक अधिसूचना के खण्ड 2 के तहत अनुमति दी गई थी और अधिग्रहण अधिनियम में प्रासंगिक प्रावधानों का एक उचित निर्माण किया गया था, जिसे किराया अधिनियम के प्रावधानों के साथ सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ा जाना था, यह स्पष्ट कर देगा कि वहां इस मामले में, किसी भी रिक्ति के उत्पन्न होने का कोई सवाल ही नहीं था, ताकि प्रतिवादियों को परिसर की अधिग्रहण करने का अधिकार क्षेत्र जा सके और (पप) संविधान के अनुच्छेद 19(1) (एफ) और (जी) के तहत याचिकाकर्ता के अधिकारों का उल्लंघन करने के कारण अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधान असंवैधानिक थे।

माना: याचिका खारिज की जानी चाहिए।

(i) अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 राज्य सरकार को खाली परिसरों का अधिग्रहण करने का अधिकार देती है और इस संदर्भ में, इस धारा के स्पष्टीकरण (ए) को समझना होगा। स्पष्टीकरण के तहत, यदि कोई किरायेदार किसी भी तरीके से, परिसर में अपना हित आवंटित या स्थांतरित करता है, तो उसे रिक्त माना जाएगा। किराया अधिनियम की धारा 15 को, अधिग्रहण अधिनियम के किसी भी भाग में नहीं पढ़ा जा सकता है, बाद वाले अधिनियम की धारा 6 के साथ तो बिल्कुल भी नहीं पढ़ा जा सकता है। अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के तहत इस तथ्य के बावजूद कि किरायेदारी अधिकारों का एक हस्तांतरण किया गया हो सकता है, जो किराया अधिनियम के तहत स्वीकार्य है, ऐसे हस्तांतरण को परिसर

की रिक्ति बनाने के लिए माना जा सकता है, ताकि राज्य सरकार को इसकी मांग करने का अधिकार क्षेत्र मिल सके। विधान मण्डल द्वारा किरायाकर्ता को किराया अधिनियम के तहत एक हस्तांतरण की अनुमति धारा 15 के तहत देकर और अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के तहत परिसर की मांग करके उसे वापस लेने का कोई सवाल ही नहीं है। (479 ए-डी) किराया अधिनियम कुछ परिसरों के किराये और मरम्मत, होटलों और आवास गृहों की दरों और बेदखली के नियंत्रण से संबंधित कानून में संशोधन और समेकन के उद्देश्य से बनाया गया था। यह तथ्य कि याचिकाकर्ता द्वारा दावा किया गया हस्तांतरण अधिसूचना के खण्ड (2) के अंतर्गत आ सकता है, केवल याचिकाकर्ता को किराया अधिनियम के तहत परिसर पर कब्जा करने में सक्षम बनाएगा और उसके पक्ष में किरायेदारी अधिकारों का हस्तांतरण अवैध या गैरकानूनी नहीं होगा, जैसा कि अन्यथा किराया अधिनियम की धारा 15(1) के तहत होगा। भूमि की मांग को जारी रखने और कुछ अन्य उद्देश्यों को प्रदान करने के लिए अधिग्रहण अधिनियम पारित किया गया था। इस अधिनियम में विभिन्न प्रावधान उन परिस्थितियों से संबंधित हैं जिनके तहत सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि की मांग की जा सकती है, और इसके लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया, साथ ही मुआवजे का भुगतान, और एक मामले से संबंधित है, जो किराया अधिनियम द्वारा निपटाये गये मामलों से बिल्कुल अलग है। दोनों अधिनियमों को समरूपता में नहीं माना जा सकता है। (478 सी-एच)(ii) मांग अधिनियम, व्यापार या व्यवसाय से संबंधित नहीं है, और इसलिए अनुच्छेद 19(1) (जी) को ध्यान में रखते हुए, उस अधिनियम की संवैधानिकता पर विचार नहीं किया जाता है। याचिकाकर्ताओं द्वारा दावा किया गया है कि हस्तांतरण को वास्तव में किरायेदारी अधिकारों के हस्तांतरण को प्राप्त करने के लिए केवल एक रंगीन उपकरण के रूप में माना जाना चाहिए, जो अन्यथा किराया अधिनियम की धारा 15 (1) द्वारा

निषिद्ध है। विचाराधीन लेनदेन, अधिसूचना के खंड 2 द्वारा सहेजा नहीं गया है। चूंकि याचिकाकर्ता हस्तांतरण विलेख के आधार पर किसी भी अधिकार का दावा नहीं कर सकते हैं, या तो किरायेदारी अधिकारों के संबंध में, या वहां कोई व्यवसाय करने के लिए, इसका मतलब यह है कि वे यह शिकायत नहीं कर सकते हैं कि संविधान के अनुच्छेद 19(1), (एफ) या (जी) के तहत किसी भी मौलिक अधिकारों का उल्लंघन किया गया है। (479 जी; 480 एच-481 बी)

मूल क्षेत्राधिकार: रिट याचिका संख्या 229/1966।

मौलिक अधिकारों को लागू करने के लिए भारतीय संविधान के अनुच्छेद 32 के तहत याचिका।

याचिकाकर्ताओं की ओर से एस.जे. सोराबजी, ए.जे. राणा, आर.ए. गगराट और बी.आर. अग्रवाल,

प्रत्यर्थागण की ओर से एन.एस. बिंद्रा, आर.एच. डेबर, आर.एन. सच्चे और एस.पी. नैयर।

न्यायालय का निर्णय सुनाया गया

वैद्यलिंगम, जे. इस रिट याचिका में अनुच्छेद 32 के तहत याचिकाकर्ता ने प्रार्थीगण द्वारा प्रश्नगत परिसर की मांग के माध्यम से की गई कार्यवाही को रद्द करने की मांग की है और साथ ही 24 सितंबर 1966 के अधिग्रहण आदेश को भी रद्द करने की मांग की है।

जिन परिस्थितियों के तहत यह रिट याचिका दायर की गई है, उन्हें संक्षेप में नोट किया जा सकता है। याचिकाकर्ता एक साझेदारी फर्म है, जो बंबई में शराब और प्रावधानों और औषधी और दवाओं के आयातकों और डीलरों के रूप में व्यवसाय करती है। एक श्रीमती डोरेथिया कुम्पिंग लियो, जो दुकान नंबर 1 की किरायेदार थीं, सी- ब्लॉक, दादाभाई नौरोजी रोड, फोर्ट,

बॉम्बे में, सीताराम बिल्डिंग के नाम से जानी जाने वाली इमारत के भूतल पर, बूट और जूते का व्यवसाय मेसर्स ली एंड कंपनी के नाम और ख्याति के रूप में कर रही थी। वह उसी इमारत की पहली मंजिल पर स्थित फ्लैट नंबर जी-8/9 की किरायेदार भी थी और इसी इमारत में गोदाम नंबर एच/5 की भी किरायेदार थी। उक्त फ्लैट और गोदाम पर किरायेदार के रूप में श्रीमती डोरेथिया ने अपने जूता व्यवसाय के संबंध में और उसके प्रयोजनों के लिए कब्जा कर लिया था।

18 अगस्त, 1964 को एक हस्तांतरण विलेख द्वारा, श्रीमती डोरेथिया कुम्पिंग लियो को, याचिकाकर्ताओं के पक्ष में, नाम और ख्याति के साथ-साथ अपने पूरे व्यवसाय को एक चालू संस्था के रूप में, उक्त जूता व्यवसाय से संबंधित संपत्ति, फर्नीचर, फिक्स्चर, लेख और व्यवसाय का कुल माल, साथ में परिसर में किरायेदारी और अधिभोग अधिकारों का पूरा लाभ, अर्थात्, दुकान, फ्लैट और गोदाम रुपये 15,000/- की राशि के रूप में आवंटित करने के लिए कहा गया है। दस्तावेज में कहा गया है कि दोनों पार्टियां इस बात पर सहमत हुई हैं कि रुपये की खरीद कीमत 15,000/- रु. में से, रुपये 1,000/- फर्नीचर, फिटिंग, लेख और चीजों और व्यवसाय के कुल माल की कीमत है, जो पहले ही याचिकाकर्ताओं को सौंपे जा चुके हैं। आगे का वर्णन यह है कि समनुदेशक अपने द्वारा किए गए व्यवसाय में अपने सभी लाभकारी हित और ख्याति को मेसर्स ली. एण्ड कम्पनी के नाम और ख्याति में समनुदेशिती को सौंपता है और हस्तांतरित करता है और ऐसे हस्तांतरण के लिए आकस्मिक रूप से, समनुदेशक अपना पूरा हित शॉप नंबर सी-1 ग्राउंड फ्लोर पर, फ्लैट नंबर जी/8/9, पहली मंजिल पर और गोदाम नं. एच/5, परिसर में, जिसे दादा- भोय नौरोजी रोड, बॉम्बे में सीताराम बिल्डिंग के नाम से जाना जाता है की किरायेदारी में स्थानांतरित कर देता है। इस आशय का एक पाठ भी है कि याचिकाकर्ता द्वारा किरायेदारी अधिकारों को अपने पक्ष में हस्तांतरण के लिए

समनुदेशिती के रूप में, अपने समनुदेशक को कोई नकद भुगतान नहीं किया गया है, लेकिन, दूसरी ओर, उन अधिकारों का व्यवसाय की बिक्री के लिए, एक चालू संस्था के रूप में, उन्हें आकस्मिक रूप से हस्तांतरित करने के लिए हनन किया जा रहा है।

याचिकाकर्ताओं का दावा है कि, इस हस्तांतरण की तारीख के बाद, उनके पक्ष में, वे उक्त परिसर में, विदेशी शराब, प्रावधानों, दवाओं और दवाइयों के आयातक के रूप में अपना व्यवसाय चला रहे हैं। जबकि ऐसा 7 अप्रैल, 1966 को या उसके आसपास, दूसरे प्रतिवादी के कार्यालय के एक इंस्पेक्टर ने याचिकाकर्ताओं की दुकान पर फोन किया और फर्म के भागीदारों में से एक से बयान लिया। याचिकाकर्ताओं के अनुसार दिनांक 18 अगस्त, 1964 को हस्तांतरण विलेख की एक प्रति भी उन्हें दी गई थी और दुकान के उपयोग और कब्जे के उनके अधिकार को साबित करने वाले विभिन्न किराए के बिल और अन्य दस्तावेज भी निरीक्षक को दिए गए बताए गए हैं। लेकिन, 8 अगस्त, 1966 को दूसरे प्रतिवादी ने याचिकाकर्ताओं को एक नोटिस जारी किया जिसमें कहा गया कि सरकार ने पूछताछ की है और परिसर की मांग के सवाल पर अर्थात् दुकान नंबर 1, ग्राउंड फ्लोर, सीताराम बिल्डिंग, सी- ब्लॉक, डी.एन. रोड, बॉम्बे विचार कर रही है, याचिकाकर्ताओं को आवश्यक सामग्री के साथ अधिकारी के समक्ष यह बताने के लिए उपस्थित होना था कि परिसर की मांग क्यों नहीं की जानी चाहिए। याचिकाकर्ताओं के कानूनी सलाहकारों ने 12 अगस्त, 1966 को एक जवाब भेजा, जिसमें कहा गया कि मुख्य साझेदारों में से एक अपने पिता की बीमारी के कारण बॉम्बे से अनुपस्थित है, और मामले की सुनवाई स्थगित करने का अनुरोध किया। अधिकारी से यह भी अनुरोध किया गया था कि वह यह बताएं कि सरकार द्वारा की गई जांच की प्रकृति क्या थी और किस आधार पर परिसर की मांग की जा रही है, खासकर इसलिए क्योंकि इसके संबंध में कोई रिक्ति नहीं है।

दूसरे प्रतिवादी ने 25 अगस्त, 1966 को मामले को स्थगित करने पर सहमति व्यक्त की गई और मूल नोटिस के जवाब में उपस्थिति के लिए एक और तारीख तय की गई की और सूचना भेजी। 30 अगस्त, 1966 को, साझेदार, जिसके बारे में कहा गया था कि वह बंबई से दूर था, ने चंडीगढ़ से दूसरे प्रतिवादी को एक जवाब भेजा, जिसमें कहा गया था कि अपने पिता की बीमारी के मद्देनजर, वह अधिकारी के सामने उपस्थित होने में असमर्थ है और आगे के स्थगन का अनुरोध किया।

अगले दिन, यानी 1 सितंबर 1966 को, याचिकाकर्ताओं के वकीलों द्वारा, दूसरे प्रतिवादी को एक और सूचना भेजी गई, जिसमें हस्तांतरण, दिनांक 18 अगस्त, 1964 के तहत परिसर के कब्जे में याचिकाकर्ताओं के अधिकार को दोहराया गया। चूंकि कोई रिक्ति नहीं थी, इसलिए इस पत्र में दूसरे प्रतिवादी से, दिनांक 8 अगस्त, 1966 के नोटिस को वापस लेने का अनुरोध किया गया था।

19 सितंबर, 1966 को, दूसरे प्रतिवादी ने पत्र द्वारा, याचिकाकर्ताओं को सूचित किया कि, परिसर के संबंध में, उसके सामने पेश किए गए सबूतों के आधार पर, वह इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि यह मामला दबी हुई रिक्ति का था और बॉम्बे भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1948 (बॉम्बे अधिनियम XXXIII, 1948) की धारा 6(4) (ए) के तहत अधिग्रहण योग्य है। इसके बाद इसे अधिग्रहण अधिनियम के रूप में संदर्भित किया गया है। 24 सितंबर, 1966 को, दूसरे प्रतिवादी ने एक आदेश पारित किया कि महाराष्ट्र सरकार को यह घोषणा करते हुए खुशी हो रही है कि परिसर, 4 दिसंबर, 1947 के बाद खाली हो गया है और उक्त परिसर को सार्वजनिक प्रायोजन हेतु अर्थात् महाराष्ट्र राज्य सरकार कार्यालय के आवास के लिए अधिग्रहित करना। यह भी कहा गया है कि जांच करने पर यह पाया गया

कि परिसर अगस्त 1964 में खाली हो गया था और यह अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6(4) (ए) के तहत अधिग्रहण की गई है।

याचिकाकर्ताओं के वकील ने 27 सितंबर, 1966 को दूसरे प्रतिवादी को एक और सूचना भेजा, जिसमें विचाराधीन परिसर के संबंध में पारित अधिग्रहण के आदेशों पर आश्चर्य व्यक्त किया गया। उन परिस्थितियों का विवरण देने के बाद, जिनके तहत संपत्ति पर उनका कब्जा है और ऊपर उल्लिखित विभिन्न पत्राचारों का वर्णन करते हुए, याचिकाकर्ताओं की ओर से दूसरे प्रतिवादी द्वारा पारित अधिग्रहण के आदेश को वापस लेने का अनुरोध किया जाता है।

दूसरे प्रतिवादी ने 3 अक्टूबर, 1966 को अंतिम जवाब भेजा, जिसमें कहा गया कि सरकार को विचाराधीन संपत्ति के अधिग्रहण के निर्णय को संशोधित करने का कोई कारण नहीं दिखता है, जैसा कि उसने पहले ही तय कर लिया था, और याचिकाकर्ताओं को रिक्त और तुरंत शांतिपूर्ण कब्जा स्थान सौंपने का निर्देश दिया गया।

याचिकाकर्ताओं ने इस रिट याचिका में प्रतिवादीगण द्वारा की गई सभी कार्यवाही और विशेष रूप से 19 सितंबर, 1966 और 24 सितंबर, 1966 के आदेशों को चुनौती दी है। इस रिट याचिका के समर्थन में दायर हलफनामे में कहा गया है कि बॉम्बे सरकार द्वारा जारी 24 सितंबर, 1948 की अधिसूचना के मद्देनजर, याचिकाकर्ताओं के पक्ष में हस्तांतरण, जिसके आधार पर याचिकाकर्ता का संपत्तियों पर कब्जा है, बॉम्बे किराया, होटल और आवास गृह किराया नियंत्रण अधिनियम, 1947 की धारा 15(1) के प्रावधानों के तहत अनुमति है (1947 का बॉम्बे अधिनियम किराया) (इसके बाद इसे किराया अधिनियम कहा जाएगा)। विशेष रूप से, यह याचिकाकर्ताओं का मामला है कि उनके पक्ष में 18 अगस्त, 1964 का हस्तांतरण, उक्त अधिसूचना के खंड (2) द्वारा संरक्षित है। इस मामले में,

कोई रिक्ति नहीं है, ताकि संबंधित अधिकारियों को अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के स्पष्टीकरण में यह कहा गया है कि जब यह हस्तांतरण या हस्तांतरण पर खाली माने जाने वाले परिसर से संबंधित होता है, तो इसे केवल हस्तांतरण या हस्तांतरण को संदर्भित करने के लिए माना जा सकता है जो किराया अधिनियम के तहत अनुमति नहीं है। किसी पट्टा धारण परिसर में हस्तांतरणकर्ता या समनुदेशक के संपूर्ण हित के हस्तांतरण या हस्तांतरण के रूप में, एक व्यवसाय की बिक्री के लिए प्रासंगिक, एक चालू संस्था के रूप में, व्यापार का कुल माल और ख्याति के साथ, यह है स्वीकार है कि बॉम्बे सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के खण्ड 2 के तहत, जो याचिकाकर्ताओं के पक्ष में हस्तांतरण की रक्षा करती है, परिसर की कोई रिक्ति नहीं है, रिक्ति तो बिल्कुल भी नहीं है जिसे स्पष्टीकरण के आधार पर अस्तित्व में माना जा सकता है। यह भी कहा गया है कि अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधान याचिकाकर्ताओं के मौलिक अधिकार का उल्लंघन करते हैं, जो उन्हें अनुच्छेद 19(1), (एफ) और (जी) के तहत गारंटी दी गई है। इन बिंदुओं को कैसे विकसित किया जाता है, इसका संकेत बाद में दिया जाएगा।

प्रतिवादीगण की ओर से, यह कहा गया है कि याचिकाकर्ताओं के पक्ष में हस्तांतरण, जो कि न केवल समनुदेशको के व्यवसाय का, बल्कि केवल उक्त परिसर में समनुदेशको के किरायेदारी अधिकारों में वास्तव में, एक प्रभावी परिसर हस्तांतरण था। यह इंगित किया गया है कि हस्तांतरण बूट और शू निर्माताओं के व्यवसाय का बताया गया है, जबकि याचिकाकर्ता उक्त परिसर में, शराब, उसके प्रावधानों, औषधियां और दवाओं के आयातकों और डीलरों का व्यवसाय चला रहे हैं। आगे बताया गया है कि ऐसे लेन-देन याचिकाकर्ताओं द्वारा भरोसा किये गये अधिसूचना के खण्ड 2 द्वारा संरक्षित नहीं है। आगे कहा गया है कि, विभाग द्वारा की गई पूछताछ के आधार पर, यह स्पष्ट था कि विचाराधीन परिसर, मूल पट्टेदारों द्वारा व्यवसाय

करना बंद करने के कारण खाली हो गया था, और इसके बारे में रिक्तता की कोई सूचना नहीं दी गई थी, जैसा कि कानून द्वारा अपेक्षित है। सरकार को अपने एक विभाग अर्थात् आयुर्वेद निदेशालय को समायोजित करने के लिए परिसर की आवश्यकता थी और इसलिए उक्त संपत्ति की मांग के उनके प्रस्ताव के संबंध में नोटिस जारी किया गया है। याचिकाकर्ताओं को अवसर दिए जाने के बाद यह आदेश पारित किया गया। प्रतिवादीगण ने आगे तर्क दिया कि किराया अधिनियम के प्रावधानों को अधिग्रहण अधिनियम में नहीं पढ़ा जा सकता है, और अधिग्रहण अधिनियम के प्रावधानों के तहत, यह स्पष्ट था कि एक रिक्ति थी, जब याचिकाकर्ताओं के समनुदेशक ने व्यवसाय करना बंद कर दिया और इससे अधिकारियों को संबंधित संपत्ति की मांग करने का अधिकार क्षेत्र मिल गया। यह आगे बताया गया है कि चूंकि अधिग्रहण का आदेश सार्वजनिक उद्देश्य के लिए पारित किया गया है, याचिकाकर्ता कला संविधान के अनुच्छेद 19(1) (एफ) पर भरोसा करने के हकदार नहीं हैं। वे आगे यह भी कहते हैं कि यह आदेश, किसी भी तरह से, याचिकाकर्ताओं के व्यापार, व्यवसाय या व्यवसाय को जारी रखने के अधिकार को प्रतिबंधित नहीं करता है और इसलिए, अधिग्रहण अधिनियम को संविधान के अनुच्छेद 19(1) (जी) का उल्लंघन नहीं माना जा सकता है।

यह कानून के भौतिक प्रावधानों के साथ-साथ बॉम्बे सरकार द्वारा जारी अधिसूचना को संदर्भित करने के लिए एक सुविधाजनक चरण होगा। किराया अधिनियम कुछ परिसरों के किराये और मरम्मत, होटलों और आवास गृहों की दरों और बेदखली के नियंत्रण से संबंधित कानून को संशोधित और समेकित करने के लिए पारित एक अधिनियम था। यह 13 फरवरी, 1948 को लागू हुआ। उद्देश्यों और कारणों के बयान में, यह कहा गया है कि 1939 और 1944 के दो अधिनियमों के तहत, बॉम्बे प्रांत के कई हिस्सों में किराए और अन्य आवास पर अलग-अलग डिग्री में

नियंत्रण किया जा रहा था। आगे कहा गया है कि 1939 के अधिनियम का उद्देश्य उन परिसरों के किराए में वृद्धि को रोकना था, जिनका किराया प्रति माह रु. 80/- से अधिक नहीं था और 1944 अधिनियम का उद्देश्य उन क्षेत्रों में किराए और होटल और आवास गृह दरों में मुद्रास्फीति की वृद्धि को रोकना था जहां आवास की भारी कमी थी। आगे कहा गया है कि दोनों अधिनियम बहुत जल्द समाप्त हो जाएंगे, लेकिन वे शर्तें, जिनके कारण उन उपायों को लागू किया गया, अभी भी और भी अधिक गंभीर रूप में जारी हैं और इसलिए यह आवश्यक पाया गया कि प्रभावी नियंत्रण जारी रखा जाना चाहिए। इसलिए एक संशोधित और स्व-निहित अधिनियम पेश करने का निर्णय लिया गया है, जिसमें आवासीय और अन्य परिसरों के किराए के साथ-साथ होटल और आवास गृह दरों पर नियंत्रण शामिल है। धारा 3(2) किराया अधिनियम के 31 मार्च 1968 तक लागू रहने का प्रावधान करती है। धारा 5 विभिन्न अभिव्यक्तियों को परिभाषित करती है। धारा 5(11) अभिव्यक्ति 'किरायेदार' को परिभाषित करती है और, उपखण्ड(एए) के तहत 'किरायेदार'का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसे परिसर में हित धारा 15 की उप- धारा (1) के प्रावधान के तहत हस्तांतरित किया गया है। धारा 10 सी एक मकान मालिक को उसमें निर्दिष्ट परिसर के संबंध में और उक्त धारा में बताई गई सीमा तक बढ़े हुए किराए का दावा करने में सक्षम बनाती है। परिसरों में से एक, जिसके संबंध में एक मकान मालिक वृद्धि की मांग कर सकता है, धारा 10 सी(1) के खंड (5) के तहत निपटाया जाता है, जो इस प्रकार है:

"परिसर का हित जिसमें धारा 15 की उपधारा(1) के प्रावधानों के तहत बॉम्बे किराया, होटल और आवास गृह दर नियंत्रण (दूसरा संशोधन) अधिनियम, 1953 के लागू होने की तारीख पर या उसके बाद, जैसे कि एक व्यवसाय की बिक्री के लिए आकस्मिक के रूप में"

साथ में व्यापार का कुल माल और उसके ख्याति के साथ धारा 13 उन परिस्थितियों से संबंधित है, जिसके तहत एक मकान मालिक बी कब्जा वापस पा सकता है, और उप- धाराओं के अनुच्छेद (ई) की उपधारा (1) के तहत निपटाए गए परिस्थितियों में से कब है

"इस अधिनियम के लागू होने के बाद से, किरायेदार ने पूरे परिसर या उसके कुछ हिस्से को गैरकानूनी तरीके से अपने अधीन कर लिया है या उसमें अपना हित किसी अन्य तरीके से सौंपा या स्थानांतरित कर दिया है।"

धारा 15(1), परंतुक के साथ, जो वर्तमान उद्देश्य, के लिए महत्वपूर्ण है, इस प्रकार है:

"15. (1) किसी भी कानून में कुछ भी निहित होते हुए, लेकिन इसके विपरीत किसी भी अनुबंध के अधीन, इस अधिनियम के लागू होने के बाद किसी भी किरायेदार के लिए उसे किराये पर दिये गये परिसर के पूरे या किसी भी हिस्से को उप- किराए पर देना, उसे पट्टे पर देना या उसमें अपना हित किसी अन्य तरीके से सौंपना या स्थानांतरित करना वैध नहीं होगा:

बशर्ते कि राज्य सरकार, आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, किसी भी क्षेत्र में ऐसे पट्टों या पट्टों की श्रेणी के तहत रखे गए परिसर में हित के हस्तांतरण की अनुमति दे सकती है और उस सीमा तक जो अधिसूचना में निर्दिष्ट किया जा सकता है।"

इस प्रावधान के तहत, बॉम्बे सरकार ने 24 सितंबर, 1948 को एक अधिसूचना जारी की है। उस अधिसूचना की संख्या 5975/33 है और इसमें कहा गया है कि सरकार उन सभी क्षेत्रों में अनुमति देने में प्रसन्न है, जिनके लिए भाग प्प किराया अधिनियम, पट्टेदारों द्वारा उनके हित के सभी हस्तांतरण और हस्तांतरण को अनुसूची में निर्दिष्ट सीमा तक विस्तारित करता है। मामले के लिए प्रासंगिक अनुसूची का खंड (2) इस प्रकार है:

"व्यापार का कुल माल और उसकी ख्याति के साथ एक चालू संस्था के रूप में किसी व्यवसाय की बिक्री के लिए प्रासंगिक स्थानांतरण या हस्तांतरण, बशर्ते कि स्थानांतरण या हस्तांतरण व्यापार के साथ ऐसे परिसर में ट्रांसफर या समनुदेशक के संपूर्ण हित में हो और व्यापार और व्यापार का कुल माल और उसकी ख्याति"

इस स्तर पर, यह कहा जा सकता है कि इस खंड के आधार पर याचिकाकर्ताओं का आग्रह है कि 18 अगस्त, 1964 को मेसर्स ली एंड कंपनी से उनके द्वारा लिया गया कार्यभार वैध है और जैसा कि वे उस हस्तांतरण के आधार पर कब्जा पाने के हकदार हैं, परिसर की कोई रिक्ति नहीं है, ताकि अधिकारियों को अधिग्रहण का आदेश पारित करने का अधिकार क्षेत्र दिया जा सके।

4 दिसंबर, 1947 को, बॉम्बे सरकार ने बॉम्बे भूमि अधिग्रहण अध्यादेश, 1947 (1947 का अध्यादेश संख्या 5) की घोषणा की। इस अध्यादेश के साथ संलग्न बयान में कहा गया है कि शहरी क्षेत्रों में उपलब्ध आवास पर बहुत दबाव है और चूंकि भारत की रक्षा नियमों के तहत सरकार के पास अधिग्रहण की शक्तियां समाप्त हो गई हैं, इसलिए यह आवश्यक हो गया है। रिक्त परिसरों के वितरण को विनियमित करना और

इसलिए, अधिग्रहण की शक्तियाँ होना आवश्यक समझा गया। इस अध्यादेश का खंड 2 'भूमि, 'परिसर, अधिग्रहण' आदि विभिन्न अभिव्यक्तियों को परिभाषित करता है। खंड 3 प्रांतीय सरकार के लिए प्रावधान करता है, यदि उसकी जगह यह राय है कि किसी भी सार्वजनिक प्रयोजन के लिए किसी भूमि का अधिग्रहण करने वाला लिखित आदेश, ऐसा करना आवश्यक या उचित है, तो इसे पारित कर सकते हैं। खंड 4, फिर से, अधिसूचना की तारीख पर, और जब भी कोई परिसर खाली हो जाता है या तो मकान मालिक द्वारा परिसर पर कब्जा बंद करने, या किरायेदारी की समाप्ति या किरायेदार की छुट्टी आदि के द्वारा खाली पड़े परिसर का अधिग्रहण करने का प्रावधान करता है।

इस अध्यादेश के बाद अधिग्रहण अधिनियम लागू हुआ, जो 11 अप्रैल, 1948 को लागू हुआ। इस अधिनियम की प्रस्तावना में कहा गया है कि यह भूमि का अधिग्रहण को जारी रखने और कुछ अन्य उद्देश्यों के लिए प्रावधान करने वाला एक अधिनियम है। धारा 4 'भूमि, 'परिसर' और 'अधिग्रहण' सहित विभिन्न अभिव्यक्तियों को परिभाषित करती है। धारा 5 राज्य सरकार को किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए किसी भी भूमि की अधिग्रहण करने में सक्षम बनाती है। धारा 5(1) का प्रावधान उसमें निर्दिष्ट विशेष भवन या उसके हिस्से को छूट देता है और धारा 5 की उपधारा (2) राज्य सरकार को उपधारा (1) के तहत कार्यवाही होने पर जांच करने और अधिग्रहण के क्रम में एक घोषणा करने का प्रावधान करती है और यह ऐसी घोषणा के लिए निर्णायक सबूत होने का भी प्रावधान करता है कि मालिक, मकान मालिक या किरायेदार, वहां नहीं रहता है। धारा 6 खाली परिसर की अधिग्रहण से संबंधित है। इसकी उपधारा (1) में परिसर के मकान मालिक को संबंधित प्राधिकारी को सूचना देने का प्रावधान करता है, जब भी इसमें निर्दिष्ट कोई भी परिसर, मकान मालिक, किरायेदार या उप- किरायेदार के कारण खाली हो या खाली हो जाता है,

जैसा भी मामला हो, परिसर पर कब्जा करना बंद कर दिया जाए, या उसमें उल्लिखित अन्य परिस्थितियों के कारण यह खाली हो जाए। उपधारा (2) उस तरीके और अवधि का प्रावधान करता है जिसके भीतर सूचना दी जानी है। उपधारा (3) किसी मकान मालिक को, राज्य सरकार की अनुमति के बिना, उसमें उल्लिखित अवधि के लिए परिसर को किराए पर देने या उस पर कब्जा करने या कब्जा करने की अनुमति देने से रोकता है। धारा 6 की उपधारा (4) इस प्रकार है:

"(4) चाहे उप- धारा (1) के तहत कोई सूचना दी गई हो या नहीं और धारा 5 में किसी बात के बावजूद, राज्य सरकार लिखित आदेश द्वारा-

(ए) किसी सार्वजनिक उद्देश्य के लिए परिसर का अधिग्रहण करना और किसी ऐसे उद्देश्य के लिए परिसर का उपयोग या व्यवहार उस तरीके से कर सकता है जो उसे समीचीन लगे।;

बशर्ते कि जहां खंड (ए) के तहत उस परिसर का अधिग्रहण करने का आदेश दिया जाना है जिसके संबंध में मकान मालिक द्वारा कोई सूचना नहीं दी गई है, राज्य सरकार ऐसी जांच करेगी जो वह उचित समझे और आदेश में एक घोषणा करेगी कि उप- धारा (1) में निर्दिष्ट तिथि को या उसके बाद परिसर खाली था या खाली हो गया था और ऐसी घोषणा इस बात का निर्णायक सबूत होगी कि परिसर खाली था या हो गया था।"

उपधारा (5) धारा 6 की उपधारा (2) और (3) के उल्लंघन के लिए मकान मालिक को दी जाने वाली सजा का प्रावधान है। धारा 6 की एक व्याख्या है, जिसका खण्ड (ए) जो हमारे उद्देश्य के लिए महत्वपूर्ण है, इस प्रकार है:

"स्पष्टीकरण- इस धारा के प्रयोजन के लिए- (ए) परिसर जो मकान मालिक, किरायेदार या उप- किरायेदार के कब्जे में है, जैसा भी मामला हो, तब खाली माना जाएगा या खाली हो जाएगा जब ऐसा मकान मालिक कब्जा करना बंद कर देगा या जब ऐसा होगा किरायेदार या उप- किरायेदार अपनी किरायेदारी की समाप्ति, बेदखली, हस्तांतरण या किसी अन्य द्वारा किसी भी साधन या कब्जे के बावजूद परिसर में अपने हित के किसी अन्य तरीके से स्थानांतरण पर कब्जा करना बंद कर देता है। स्थानांतरण या परिसर में परिसर में अपने हित के किसी भी अन्य तरीके से समाप्त होने पर कब्जे में रहना बंद कर देता है, उस तारीख से पहले किसी अन्य द्वारा किसी भी साधन या कब्जे के बावजूद जब ऐसा मकान मालिक किरायेदार होता है या उप-किरायेदार का कब्जा समाप्त हो जायेगा।"

यह पहले ही उल्लेख किया जा चुका है कि नोटिस, दिनांक 19 सितंबर, 1966, साथ ही परिणामी आदेश, दिनांक 24 सितंबर, 1966, जो इस रिट याचिका में चुनौती दी गई है, जो अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6(4) (ए) के तहत जारी किए गए थे।

याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील श्री सोराबजी ने मुख्य रूप से प्रतिवादीगण द्वारा की गई कार्यवाही की वैधता के संबंध में दो तर्कों का आग्रह किया, अर्थात्, (i) अधिग्रहण अधिनियम में प्रासंगिक प्रावधानों का उचित निर्माण, जो हैं किराया अधिनियम के प्रावधानों के साथ

सामंजस्यपूर्ण ढंग से पढ़ने से यह स्पष्ट हो जाएगा कि इस मामले में किसी भी रिक्ति के उत्पन्न होने का कोई सवाल ही नहीं है, ताकि प्रतिवादीगण को परिसर का अधिग्रहण करने का अधिकार क्षेत्र मिल सके और (ii) यदि यह माना जाता है कि प्रतिवादीगण को अधिग्रहण अधिनियम के तहत परिसर की मांग करने का अधिकार क्षेत्र मिला है, तो उस अधिनियम के प्रावधानों को असंवैधानिक माना जाना चाहिए, क्योंकि वे अनुच्छेद 19(1), (एफ) और (जी), के तहत याचिकाकर्ताओं को दिए गए मौलिक अधिकारों को प्रभावित करते हैं और यह अधिनियम कला संविधान के अनुच्छेद 19(5) या 19(6) द्वारा संरक्षित नहीं है। दूसरी ओर, प्रतिवादियों के विद्वान वकील श्री बिंद्रा ने आग्रह किया है कि हस्तांतरण, जिस पर याचिकाकर्ताओं ने भरोसा किया था, किरायेदारी अधिकारों के हस्तांतरण को प्राप्त करने के लिए एक रंगीन उपकरण के अलावा कुछ नहीं है, जो किराया अधिनियम की धारा 15(1) के तहत अवैध है। इसलिए, उन्होंने कानून के विपरीत, संपत्ति पर कब्जा करने का कोई अधिकार हासिल नहीं किया है, और इसलिए वे यह दावा नहीं कर सकते कि उनके मौलिक अधिकारों का कोई उल्लंघन हुआ है। श्री बिंद्रा के अनुसार, यह मानते हुए भी कि याचिकाकर्ताओं को कोई अधिकार मिला है, किराया अधिनियम के प्रावधानों को अधिग्रहण अधिनियम में नहीं पढ़ा जा सकता है, क्योंकि दोनों अधिनियमों की विषय वस्तु, और वह क्षेत्र जिस पर प्रत्येक संचालित होता है, पूरी तरह से अलग - अलग हैं। विद्वान अधिवक्ता यह भी बताते हैं कि याचिकाकर्ताओं को अनुच्छेद 19(1) (एफ) या अनुच्छेद 19(1) (जी) के तहत गारंटीकृत मौलिक अधिकारों के उल्लंघन का कोई सवाल ही नहीं है। वास्तव में, अधिवक्ता के अनुसार, अनुच्छेद 19(1) (जी) बिल्कुल भी सामने नहीं आता है, क्योंकि अधिग्रहण अधिनियम, किसी भी तरह से, याचिकाकर्ताओं के व्यापार या व्यवसाय को जारी रखने के अधिकार को

प्रभावित नहीं करता है। किसी भी स्थिति में, उनके अनुसार, प्रतिबंधों को अनुच्छेद 19(5) और 19(6) द्वारा बचाया जाना चाहिए।

वर्तमान उद्देश्य के लिए, हम मान लेंगे कि याचिकाकर्ताओं द्वारा भरोसा किया गया हस्तांतरण, किरायेदारी अधिकारों के हस्तांतरण को प्राप्त करने के लिए एक रंगीन उपकरण नहीं है, और याचिकाकर्ताओं के लिए आग्रह किए गए पहले विवाद पर चर्चा करेंगे। उनके अनुसार, किराया अधिनियम, साथ ही अधिग्रहण अधिनियम, दोनों एक ही समस्या हल करते हैं और समान या समान परिस्थितियों के अस्तित्व के कारण आवश्यक थे, अर्थात्, आवास की कमी और, इसलिए, दोनों कानून एक ही मामले से संबंधित हैं। दूसरे शब्दों में, दोनों कानून समरूपता में हैं। किराया अधिनियम के लागू होने की तिथि पर, यह स्पष्ट है कि धारा 15(1) के प्रावधानों के तहत राज्य सरकार को प्रदत्त शक्तियों के आधार पर विधानमंडल स्वयं इस पर विचार करता है। कि अधिसूचना के आधार पर, विशेष परिस्थितियों में, विशेष प्रकार के पट्टों में पट्टाधारक हित के हस्तांतरण की अनुमति दी जाएगी। 24 सितंबर 1948 को राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के खण्ड (2) के आधार पर, हस्तांतरण जैसे लेन-देन, जिसके तहत याचिकाकर्ता पूर्ण वैधता और कानूनी प्रभाव का दावा करते हैं। जब पट्टेदारी हित का ऐसा अनुमेय हस्तांतरण हो गया है, जो वास्तव में या कानून में कोई रिक्ति नहीं हो सकती है। इसलिए, जब विधानमण्डल, अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के स्पष्टीकरण (ए) में, एक किरायेदारी हित के हस्तांतरण या स्थानांतरण पर होने वाली मानी जानी रिक्ति को संदर्भित करती है, तो उसके साथ निपटाये गये हस्तांतरण या स्थानांतरण एक होना चाहिए, जो किराया अधिनियम की धारा 15 के प्रावधान के तहत जारी अधिसूचना के आधार पर अनुमेय हस्तांतरण या स्थानांतरण के अंतर्गत नहीं आता है। यानि, अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के स्पष्टीकरण में निर्दिष्ट किरायेदारी हित का हस्तांतरण या

स्थानांतरण, केवल किराया अधिनियम की धारा 15 के तहत निषिद्ध हस्तांतरण से संबंधित हो सकता है या संबंधित माना जाना चाहिए। याचिकाकर्ताओं के मुताबिक, अगर ऐसा है तो इस मामले में कोई रिक्ति ही नहीं है, जब अधिसूचना के खण्ड (2) के तहत निर्धारित तरीके से किरायेदारी अधिकारों का हस्तांतरण। याचिकाकर्ताओं द्वारा लिया गया था। इसलिए, चूंकि कोई रिक्ति नहीं है, इसलिए राज्य सरकार के पास अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के तहत परिसर को अधिग्रहण करने का कोई अधिकार या क्षेत्राधिकार नहीं है।

हमें कुछ पाठ पुस्तकों के साथ-साथ कुछ निर्णयों में कुछ अंशों का उल्लेख किया गया है, यह दिखाने के लिए कि किन परिस्थितियों में, कानूनों को समान स्तर पर माना जा सकता है, और ऐसे कानूनों पर रखे जाने वाले निर्माण की प्रकृति क्या है। सदरलैंड, 'वैधानिक निर्माण' में, तीसरा संस्करण, पृष्ठ 535 पर खण्ड 2 बताना है:

"कानून को समान विषय-वस्तु से संबंधित माना जाता है- जब वे एक ही व्यक्ति या वस्तु से, या व्यक्तियों के एक ही वर्ग से या चीजें संबंधित होते हैं या उनका एक ही उद्देश्य या लक्ष्य है।"

विद्वान लेखक, आगे पृष्ठ 537 पर कहते हैं:

"समरूपता में होने के लिए, कानूनों को एक साथ लागू करने या एक-दूसरे को संदर्भित करने की आवश्यकता नहीं है।"

पुनः, पृष्ठ 544 पर, यह कहा गया है:

"जब विधान मण्डल कोई प्रावधान अधिनियमित करती है, तो उसके पहले उसी विषय-वस्तु से संबंधित अन्य सभी प्रावधान होते हैं, जिन्हें वह उस समय अधिनियमित करता

है, चाहे एक ही कानून में या एक अलग अधिनियम में हो। यह स्पष्ट है कि इसमें पूर्व अधिनियम के प्रावधानों को ध्यान में रखा गया है, चाहे वह बाद के अधिनियम को एक संशोधन या एक स्वतंत्र अधिनियम के रूप में संदर्भित करता हो। अनुभव बताता है कि एक विधान मण्डल जानबूझकर असंगत प्रावधानों को लागू नहीं करती है, जब यह स्पष्ट रूप से असंगतता को पहचाने बिना, उन दोनों का संज्ञान होता है।"

इन परिस्थितियों में, निर्माण का सिद्धांत, लेखक द्वारा पृष्ठ 531 पर बताया गया है:

क्रेज में, 'संविधि' पर, छठा संस्करण में, पृष्ठ 133 पर, यह कहा गया है:

"जहां संसद के अधिनियम समरूपता में हैं, यानी, कानून की एक प्रणाली या कोड बनाने के लिए अब तक संबंधित हैं, कानून का, पामर मामले {(1785) 1 लीच सी.सी. चौथा संस्करण, 355} में बारह न्यायाधीशों द्वारा निर्धारित नियम यह है कि ऐसे अधिनियमों को निर्माण के रूप में एक साथ एक प्रणाली, और एक दूसरे की व्याख्या करने और लागू करने के रूप में लिया जाना चाहिए। यूनाइटेड सोसाइटी बनाम ईगल बैंक {(1829) 7 कॉन. 457,470}, के अमेरिकी मामले में, होस्मर जे. ने कहा कानून समरूपता में होते हैं जो एक ही व्यक्ति या चीज या व्यक्तियों या चीजों के एक ही वर्ग से संबंधित होते हैं।"

कानून की व्याख्या पर मैक्सवेल में, 11 वा संस्करण, पृष्ठ 153 पर, सिद्धांत इस प्रकार बताया गया है:

"एक लेखक को स्वयं के प्रति सुसंगत होना चाहिए, और इसलिए, यदि एक स्थान पर उसने अपने मन की बात स्पष्ट रूप से व्यक्त की है, तो यह माना जाना चाहिए कि दूसरी जगह पर अभी भी उसका वही मन है, जब तक कि यह स्पष्ट रूप से प्रकट न हो कि वह इसे बदल दिया है। इस संबंध में, विधान मण्डल के काम को किसी भी अन्य लेखक के समान ही माना जाता है, और हर अधिनियम की भाषा को जहां तक संभव हो हर दूसरे कानून की शर्तों के अनुसार समझा जाना चाहिए। जिसे यह स्पष्ट शब्दों में संशोधित या निरस्त नहीं करता है... यह नहीं माना जा सकता है कि संसद ने एक हाथ से दिया है और दूसरे हाथ से छीन लिया है।"

विद्वान वकील श्री सोराबजी ने आगे बताया कि कानून की व्याख्या करते समय, एक ओर सिद्धांत जिसे ध्यान में रखना होगा, वह है, ऐसा निर्माण करना जिससे कानून को संवैधानिक चुनौति से बचायेगा। इस संबंध में युनाइटेड स्टेट्स बनाम रूमेली मामले में फ्रैंकफर्टर जे. की टिप्पणियाँ हमारे सामने उद्धृत की गई हैं:

"तदनुसार, संकल्प में श्लॉबिंग गतिविधियोंश् वाक्यांश को वह अर्थ दिया जाना चाहिए जो इसके लिए उचित रूप से जिम्मेदार ठहराया जा सके, संवैधानिक न्यायनिर्णयन के सिद्धांत के लिए विशेष सम्मान जो निष्पक्ष विकल्पों के चुनाव में इसे निर्णायक बनाता है जो एक निर्माण गंभीर हो

सकता है संवैधानिक प्रश्नों को दूसरे द्वारा टाले जाने पर है। निर्णयों की एक लंबी श्रृंखला में हमने इस सिद्धांत पर काम किया है। श्रीमान मुख्य न्यायाधीश टाफ्ट के शब्दों में, संघीय कानूनों की व्याख्या में यह हमारा कर्तव्य है कि हम ऐसे निष्कर्ष पर पहुंचें, जिससे उसकी संवैधानिकता पर गंभीर संदेह से बचा जा सके।"

इस न्यायालय ने कादर नाथ सिंह बनाम बिहार राज्य में भी कहा है:

"यह अच्छी तरह से स्थापित है कि यदि कानून के कुछ प्रावधान एक तरह से उन्हें संविधान के अनुरूप बना देंगे, और दूसरी व्याख्या उन्हें असंवैधानिक बना देगी, तो न्यायालय पूर्व निर्माण के पक्ष में झुक जाएगी।"

हम सीधे तौर पर कह सकते हैं कि उपरोक्त निर्णयों और पाठ्य-पुस्तकों में प्रतिपादित सिद्धांत अच्छी तरह से स्थापित हैं। लेकिन अब सवाल यह है कि क्या किराया अधिनियम और अधिग्रहण अधिनियम को समान स्तर पर माना जा सकता है। क्या यह कहा जा सकता है कि ये दोनों कानून समरूपता में हैं, इस अर्थ में कि वे एक ही व्यक्ति या चीज या व्यक्तियों या चीजों के एक ही वर्ग से संबंधित हैं? इस प्रयोजन के लिए, संबंधित दोनों अधिनियमों के दायरे और दायरे की जांच करना आवश्यक है।

हम पहले ही इस तथ्य का उल्लेख कर चुके हैं कि किराया अधिनियम कुछ परिसरों के किराए और मरम्मत, होटलों और आवास गृहों की दरों और बेदखली के नियंत्रण से संबंधित कानून को संशोधित और समेकित करने के उद्देश्य से अधिनियमित किया गया था। विभिन्न प्रावधानों के अवलोकन से यह स्पष्ट रूप से पता चलेगा कि किराया अधिनियम काफी हद तक मकान मालिक और किरायेदार के संबंध से

संबंधित है, जिसमें बेदखली, किराए का भुगतान, कुछ परिस्थितियों में किराए में वृद्धि और वे परिस्थितियों जिनके तहत मकान मालिक को सम्पत्ति पर कब्जा मिल सकता है। इसमें आवासीय और अन्य परिसरों और होटलों और आवास गृहों से संबंधित प्रावधान हैं। इस संदर्भ में, धारा 15 गठित होती है, जो किसी किरायेदार को इसके विपरीत अनुबंध के अभाव में अपने अधिकारों को उप-किराए पर देने या स्थानांतरित करने से रोकता है। लेकिन किराया अधिनियम की धारा 15(1) के प्रावधानों के तहत, राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना के आधार पर, कुछ परिस्थितियों में, किरायेदारी अधिकारों के कुछ प्रकार के हस्तांतरण या स्थांानांतरण की अनुमति दी जा सकती है। लेकिन, यदि किरायेदारी अधिकार का हस्तांतरण या समनुदेशन राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना द्वारा अनुमत हस्तांतरण या स्थानांतरण के दायरे में नहीं आता है, तो किरायेदारी अधिकार का स्थानांतरण या समनुदेशन धारा के तहत अवैध और गैरकानूनी होगा। इसलिए, तथ्य यह है कि, इस मामले में, याचिकाकर्ता द्वारा दावा किया गया हस्तांतरण अधिसूचना के खण्ड (2) के तहत आ सकता है, केवल याचिकाकर्ता को किराया अधिनियम के तहत परिसर पर कब्जा करने में सक्षम बनाएगा और उसके पक्ष में किरायेदारी अधिकारों का हस्तांतरण अवैध या गैरकानूनी नहीं होगा, जैसा कि अन्यथा यह किराया अधिनियम की धारा 15(1) के तहत होगा।

अब यहां फिर से अधिग्रहण अधिनियम पर आते हुए, हम पहले ही इस तथ्य का उल्लेख कर चुके हैं कि इसे भूमि का अधिग्रहण, भूमि की मांग को जारी रखने और कुछ अन्य उद्देश्यों के लिए प्रदान करने के लिए पारित किया गया था। इस अधिनियम में विभिन्न प्रावधान उन परिस्थितियों से संबंधित हैं जिनके तहत सार्वजनिक उद्देश्य के लिए भूमि का अधिग्रहण किया जा सकता है और इसके लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया, साथ ही मुआवजे का भुगतान भी किया जा सकता है। इसलिए यह देखा जाएगा कि

यह अधिनियम एक ऐसे मामले से संबंधित है, जो किराया अधिनियम द्वारा निपटाए गए मामले से बिल्कुल अलग है। दोनों अधिनियमों के बीच बिल्कुल कोई समानता नहीं है और हम यह नहीं मान सकते कि अधिग्रहण अधिनियम उसी व्यक्ति या चीज से, या उसी वर्ग के व्यक्तियों या चीजों से संबंधित है, जैसा कि किराया अधिनियम से है। इसलिए दोनों अधिनियमों को समरूपता में नहीं माना जा सकता है।

अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 राज्य सरकार को खाली परिसरों का अधिग्रहण करने की शक्ति देती है और इसी संदर्भ में इस खंड की व्याख्या (ए) को समझना होगा। उस स्पष्टीकरण के तहत, यदि कोई किरायेदार परिसर में अपनी रुचि किसी भी तरीके से सौंपता है या स्थानांतरित करता है तो उसे रिक्ति माना जाएगा। किराया अधिनियम की धारा 15 को, अधिग्रहण अधिनियम के किसी भी भाग में नहीं पढ़ा जा सकता है, बाद वाले अधिनियम की धारा 6 के साथ तो बिल्कुल भी नहीं पढ़ा जा सकता। अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के तहत इस तथ्य के बावजूद कि किरायेदारी अधिकारों का एक हस्तांतरण किया गया है, जो किराया अधिनियम के तहत स्वीकार्य है, ऐसे हस्तांतरण को परिसर की रिक्ति बनाने के लिए माना जा सकता है, ताकि राज्य सरकार को इसका अधिग्रहण करने का अधिकार क्षेत्र दिया जा सके। विधान मण्डल द्वारा याचिकाकर्ता को किराया अधिनियम के तहत धारा 15 के तहत, एक हस्तांतरण की अनुमति देकर और अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के तहत परिसर का अधिग्रहण करके इसे वापस लेने का कोई सवाल ही नहीं है। इसलिए, याचिकाकर्ता के लिए विद्वान अधिवक्ता का तर्क है, कि किरायेदारी अधिकारों का हस्तांतरण या स्थानांतरण के अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के स्पष्टीकरण (ए) के तहत विचार किया गया है, को सीमित तरीके से समझा जाना चाहिए, इस अर्थ में कि वे किराया अधिनियम के तहत निषिद्ध कार्यों से निपटते हैं, उन्हें स्वीकार नहीं किया

जा सकता है। इसलिए, याचिकाकर्ता के विद्वान वकील का पहला तर्क खारिज कर दिया जाएगा।

फिर, दूसरा सवाल यह है कि अनुच्छेद 19(1) (एफ) या (जी) के तहत याचिकाकर्ताओं के अधिकारों को प्रभावित करने वाला अधिग्रहण अधिनियम संवैधानिक रूप से अमान्य है, इस पर विचार करना होगा। इसमें दो दृष्टिकोणों से विचार शामिल है, अर्थात्, अधिग्रहण अधिनियम सम्पत्ति से संबंधित है, इस मामले में अनुच्छेद 19(1) (एफ) या (जी) पर आधारित आकर्षण पर विचार करना होगा या, क्या अधिग्रहण अधिनियम व्यापार या व्यापार से संबंधित है, ताकि अनुच्छेद 19(1) (एफ) या (जी) का ध्यान आकर्षित किया जा सके। जहां तक इसका संबंध है, अधिग्रहण अधिनियम के संपूर्ण प्रावधानों के अवलोकन के बाद, हम संतुष्ट हैं कि उक्त अधिनियम केवल संपत्ति से संबंधित है, न कि व्यापार या व्यवसाय से। हम पहले ही अधिग्रहण अधिनियम की मुख्य विशेषताओं पर चर्चा कर चुके हैं और यह स्पष्ट रूप से देखा जाएगा कि यह केवल संपत्ति से संबंधित है। इसलिए, मांग अधिनियम, व्यापार या व्यवसाय से संबंधित नहीं है, और इसलिए, अनुच्छेद 19(1)(जी) को ध्यान में रखते हुए, उस अधिनियम की संवैधानिकता पर विचार का प्रश्न नहीं उठता। लेकिन, ऐसा हो सकता है कि प्रतिवादीगण द्वारा पारित अधिग्रहण आदेश किसी पक्ष के व्यवसाय करने के अधिकार में हस्तक्षेप कर सकता है। यह एक पहलू है, जिस पर याचिकाकर्ता के इस तर्क से निपटने के बाद में विचार किया जाएगा कि अधिग्रहण अधिनियम अनुच्छेद 19(1)(एफ) का उल्लंघन करता है और अनुच्छेद 19(5) द्वारा बचाया नहीं गया है।

याचिकाकर्ताओं के अनुसार, अधिनियम, प्रक्रियात्मक और मूल दोनों पहलुओं के दृष्टिकोण से, अनुच्छेद 19(1)(एफ) के तहत याचिकाकर्ताओं के अधिकारों को प्रभावित करता है। प्रक्रियात्मक पहलू से, यह बताया गया है कि क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्य का निर्धारण किसी रिक्ति के अस्तित्व को

कार्यकारी प्राधिकारी के निर्णय पर छोड़ दिया जाता है और उस निर्णय को निर्णायक बना दिया जाता है और धारा 6(4) के प्रावधानों के तहत न्यायिक समीक्षा के दायरे से परे रखा गया है। प्राधिकरण द्वारा पारित प्रतिकूल आदेशों के संबंध में निवारण या किसी भी त्रुटि को ठीक करने के लिए अधिनियम में कोई प्रावधान प्रदान नहीं की गई है; अधिकारियों की ओर से उन पक्षों को अवसर प्रदान करने की कोई कानूनी बाध्यता नहीं है, जो अधिग्रहण के आदेशों से प्रभावित हो सकते हैं, और अधिकारियों पर किसी विशेष आदेश को पारित करने के लिए कारण बताने की कोई बाध्यता नहीं है। वास्तविक पहलू से, इस बात पर जोर दिया जाता है कि, एक तथ्य के रूप में, परिसर की कोई रिक्ति उत्पन्न नहीं हुई है और इसका दोष धारा 6 के स्पष्टीकरण (ए) में एक कल्पना पेश करने में निहित है। वास्तव में, यह भी बताया गया है कि अधिकारियों द्वारा एक निर्णय लिया जा सकता है कि कोई रिक्ति है, भले ही तथ्य के रूप में कोई हस्तांतरण न हो और, ऐसा निर्णय निर्णायक है और न्यायिक समीक्षा द्वारा सुधार के योग्य नहीं है।

इस संबंध में, हमें इस न्यायालय के कुछ निर्णयों का भी उल्लेख किया गया है, जहां यह माना गया है कि जब कार्यकारी सरकार को कानूनी और तथ्यात्मक दोनों तरह से निर्णय लेने की खुली छूट दी जाती है, तो मौलिक अधिकारों का उल्लंघन होगा और न्यायिक समीक्षा को बाहर रखा गया है। लेकिन याचिकाकर्ताओं द्वारा भरोसा किए गए लेन- देन की प्रकृति पर हमारे द्वारा व्यक्त की जा रही राय को देखते हुए, हम उन निर्णयों का उल्लेख करना आवश्यक नहीं समझते हैं।

प्रतिवादियों के वकील श्री बिंद्रा ने संविधान के अनुच्छेद 19(1) (एफ) के उल्लंघन के याचिकाकर्ताओं के दावे का दो आधारों पर विरोध किया। अर्थात् (ए) कि याचिकाकर्ताओं द्वारा जिस हस्तांतरण पर भरोसा किया गया है, वह वास्तव में किरायेदारी अधिकारों के हस्तांतरण को प्राप्त करने के

लिए एक रंगीन उपकरण है, जो किराया अधिनियम की धारा 15(1) द्वारा निषिद्ध है और इसलिए यह अधिसूचना के खंड 2 द्वारा बचाई नहीं गई है; और (बी) चूंकि सीताबत देवी बनाम पश्चिम बंगाल राज्य में इस न्यायालय के निर्णय को ध्यान में रखते हुए, अधिग्रहण अधिनियम संविधान के अनुच्छेद 31(2) द्वारा शासित होता है। संविधान के अनुच्छेद 19(1)(एफ) के संदर्भ में अधिनियम का परीक्षण नहीं किया जा सकता है। लेकिन याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता श्री सोराबजी ने आग्रह किया कि लेनदेन अधिसूचना के खंड 2 की आवश्यकताओं को पूरा करता है और सीताबती देवी के मामले में उक्त निर्णय लागू नहीं होता है; यदि वह निर्णय लागू होता है, तो अधिवक्ता ने उस निर्णय पर पुनर्विचार करने का आग्रह किया।

प्रतिवादीगण के जवाबी हलफनामे में निहित विभिन्न कथनों से, और याचिकाकर्ताओं द्वारा याचिका में की गई कुछ स्वीकारोक्ति के मद्देनजर, और, 24 सितंबर 1948 की अधिसूचना के खंड 2 में अंतर्निहित उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि याचिकाकर्ताओं द्वारा दावा किये गये हस्तांतरण को वास्तव में किरायेदारी अधिकारों का हस्तांतरण प्राप्त करने के लिए केवल एक रंगीन उपकरण के रूप में माना जाना चाहिए, जो अन्यथा किराया अधिनियम की धारा 15(1) द्वारा निषिद्ध है। हमारा यह भी मानना है कि विचाराधीन लेनदेन, अधिसूचना के खंड 2 द्वारा सहेजा नहीं गया है। चूंकि याचिकाकर्ता, हमारी राय में, हस्तांतरण विलेख के आधार पर किसी भी अधिकार का दावा नहीं कर सकते हैं या तो किरायेदारी अधिकारों के संबंध में, या वहां कोई व्यवसाय करने के लिए, यह इस प्रकार है कि वे यह शिकायत नहीं कर सकते कि संविधान के अनुच्छेद 19(1), (एफ) या (जी) के तहत किसी भी मौलिक अधिकारों का उल्लंघन किया गया है। इस आधार पर यह याचिका विफल होनी चाहिए।

ऊपर व्यक्त विचार में, इस मामले में, सीताबती देवी के मामले में निर्णय के दायरे पर विचार करना अनावश्यक हो जाता है, या क्या उस निर्णय पर पुनर्विचार की आवश्यकता है।

परिणामस्वरूप, रिट याचिका प्रतिवादीगण पर जुर्माने सहित खारिज की जाती है। एक सेट।

वाई.पी.

याचिका खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी विक्रान्त गुप्ता (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

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