

मिस लीजा अरुलानंदम

बनाम

श्रीमती ए. एस. सुलोचना

11 सितंबर, 1990

[न्यायाधिपति एम. एच. कानिया, न्यायाधिपति के. एन. साइकिया और
न्यायाधिपति के. रामास्वामी]

भारत का संविधान, 1950: अनुच्छेद 136-विशेष अनुमति-तथ्यों के निष्कर्ष-साक्ष्य पर विचार के आधार पर-इसमें हस्तक्षेप नहीं किया जाएगा। तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960: धारा 4- उचित किराए का निर्धारण-निर्माण की लागत-बाजार मूल्य का निर्धारण - किस तारीख को।

अपीलकर्ता-किरायेदार 170 रुपये के मासिक किराए पर एक दो मंजिला इमारत पर कब्जा कर रहा था। प्रतिवादी-मकान मालकिन ने उचित किराया निर्धारण के लिए तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 4 के तहत एक आवेदन दायर किया। किराया नियंत्रक ने इस तथ्य पर ध्यान दिया कि भवन का एक/तिहाई भाग आवासीय उद्देश्य के लिए और शेष भवन का उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्य, अर्थात् स्कूल चलाने के लिए किया जा रहा था। उन्होंने भवन की कुल लागत का मूल्यांकन करने के लिए एक इंजीनियर को आयुक्त के रूप में

भी नियुक्त किया। आयुक्त ने लोक निर्माण विभाग में प्रचलित दरों को अपनाया और अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की। आयुक्त की रिपोर्ट के आधार पर, किराया नियंत्रक ने लागत 1,51,820 रुपये निकाली। तदनुसार, उक्त परिसर का उचित किराया 12 प्रतिशत सकल रिटर्न पर 1515 रुपये प्रति माह पर आया। चूँकि प्रतिवादी-मकान मालकिन ने उचित किराया केवल 1,000 रुपये तक बढ़ाने के अपने दावे का विरोध किया था, किराया नियंत्रक ने उचित किराया 1,000 रुपये तय किया। अपील पर, किराया नियंत्रक के आदेश की लघु वाद न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई।

पुनरीक्षण को प्राथमिकता दिए जाने पर उच्च न्यायालय इससे सहमत हुआ मूल्यांकन अपनाया गया और इस आधार पर उचित किराया निर्धारित किया गया कि परिसर का एक तिहाई हिस्सा आवासीय उद्देश्य के लिए और दो तिहाई गैर आवासीय उद्देश्य के लिए उपयोग किया गया था और अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (2) और (3) के अनुसार गणना की गई। निर्माण की लागत पर क्रमशः 9 प्रतिशत और 12 प्रतिशत किराया निकाला गया। उच्च न्यायालय ने उचित किराया 1391.67 रुपये प्रति माह तय किया। इसने 1,000 रुपये के उचित किराए की पुष्टि की, जैसा कि किराया नियंत्रक द्वारा तय किया गया था और प्रतिवादी मकान मालकिन द्वारा सीमित था। विशेष अनुमति द्वारा यह अपील उच्च न्यायालय के आदेश के विरुद्ध है। यह तर्क दिया गया कि इमारत की लागत और उसके बाजार मूल्य की गणना अवैध, भ्रामक और अस्थिर थी।

अपील खारिज करते हुए, अभिनिर्धारित किया:

1. तमिलनाडु भवनों की धारा 4 (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 उन सिद्धांतों को निर्धारित करता है जिनके आधार पर उचित किराया तय किया जाना है। उन सिद्धांतों के आलोक में पार्टियों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्यों पर किराया नियंत्रक, अपीलीय अदालत और उच्च न्यायालय द्वारा विचार किया गया और उन्होंने पाया कि उचित किराए का निर्धारण प्रतिवादी मकान मालकिन द्वारा किए गए दावे से कहीं अधिक था। चूंकि उसने अपना दावा प्रति माह 1,000 रुपये तक सीमित रखा था, इसलिए निचली अदालतों ने उचित किराया 1,000 रुपये तय किया है। इसलिए, सबूतों पर विचार के आधार पर तथ्यों के निष्कर्ष पर, यह अदालत हस्तक्षेप नहीं कर सकती है और अपने निष्कर्ष पर नहीं आ सकती है, यह निष्कर्ष न तो दूषित है और न ही अवैध रूप से हस्तक्षेप की गारंटी देता है। [210 बी-सी]

2.1 अधिनियम की धारा 4 की उपधारा 4, स्पष्ट रूप से इंगित करती है कि उप-धारा (2) और (3) में निर्दिष्ट निर्माण की कुल लागत में उचित किराया निर्धारण के लिए आवेदन की तिथि के अनुसार बाजार मूल्य शामिल होगा। [209 सी]

2.2 यह स्पष्ट है कि जिस समय इस न्यायालय ने नांबियार के मामले में अपना निर्णय सुनाया, उस समय धारा 4 में उस तारीख का कोई प्रावधान नहीं था जिस दिन निर्माण की लागत निर्धारित की जानी थी, और

नियम 12 में वह तरीका प्रदान किया गया था जिसमें निर्माण की लागत निर्धारित की जानी थी। उचित किराया बनाना होगा. 1973 के संशोधन अधिनियम 23 द्वारा 1973 में कानून में लाए गए बाद के संशोधन में धारा 4 में उप-धारा (4) को शामिल किया गया, जिसने बाजार मूल्य तय करने के लिए शुरुआती बिंदु के रूप में आवेदन की तारीख को बढ़ाया। इस प्रकार उचित किराया नीचे की अदालतों द्वारा सही ढंग से निर्धारित किया गया है।
[209 डी-ई-एच]

के. सी. नाम्बियार बनाम लघु कारणों के न्यायालय के चतुर्थ न्यायाधीश, मद्रास और अन्य [1970] 1 एस. सी. आर. 906, संदर्भित।

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार : सिविल अपील संख्या 2228/1982

उच्च न्यायालय मद्रास के 1979 की सी.आर.पी संख्या 1150 में निर्णय और आदेश दिनांक 25.7.1980 से।

अपीलार्थी के लिए अनंत पल्ली और ई. सी. अग्रवाल।

प्रतिवादी की ओर से वी. बालचंद्रन और के. विजय कुमार।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था

न्यायाधिपति के. रामास्वामी

अपीलकर्ता/किरायेदार एक दो मंजिला इमारत नंबर 100, अड़्या मुदाली स्ट्रीट चिंताद्रिपेट, माउंट रोड, मद्रास में 170 रुपये के मासिक

किराए पर रहता है। प्रतिवादी मकान मालकिन ने संक्षेप में 'अधिनियम' के लिए 1973 के अधिनियम 23 द्वारा संशोधित तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम 18, 1960 की धारा 4 के तहत एक आवेदन दायर किया। किराया नियंत्रक ने उचित किराया 1,000 रुपये प्रति माह तय किया। अपील पर, लघु वाद न्यायालय, मद्रास और धारा 25 के तहत आगे संशोधन पर, मद्रास उच्च न्यायालय ने आदेश की पुष्टि की। विशेष अनुमति द्वारा यह अपील किरायेदार के आदेश पर की गई है। स्वीकृत तथ्य यह है कि भवन का 1/3 भाग आवासीय के लिए और शेष का उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्य अर्थात् स्कूल चलाने के लिए किया जा रहा है। यह 50 साल पुराना है। अधिनियम की धारा 4 उचित किराया निर्धारण की प्रक्रिया प्रदान करती है, जो इस प्रकार है:

"उचित किराए का निर्धारण (1) नियंत्रक किसी इमारत के किरायेदार या मकान मालिक द्वारा किए गए आवेदन पर और ऐसी जांच करने के बाद जो वह उचित समझे, निम्नलिखित उपधाराओं में निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार ऐसी इमारत के लिए उचित किराया तय करेगा,

(2) किसी भी आवासीय भवन का उचित किराया ऐसे भवन की कुल लागत पर प्रति वर्ष नौ प्रतिशत सकल रिटर्न होगा।

(3) किसी भी गैर-आवासीय भवन का उचित किराया ऐसे भवन की कुल लागत पर प्रति वर्ष सकल रिटर्न के बारह प्रतिशत के बराबर होगा।

(4) उप-धारा (2) और उप-धारा (3) में निर्दिष्ट कुल लागत में उस साइट का बाजार मूल्य शामिल होगा जहां भवन का निर्माण किया गया है, भवन के निर्माण की लागत और किसी एक के प्रावधान की लागत या उचित किराया निर्धारण के लिए आवेदन की तिथि पर अनुसूची 1 में निर्दिष्ट अधिक सुविधाएं;

बशर्ते कि अनुसूची 1 में निर्दिष्ट सुविधाओं के प्रावधान की लागत अधिक नहीं होगी

(i) किसी भी आवासीय भवन के मामले में, पंद्रह प्रतिशत;

और

(ii) गैर-आवासीय भवन के मामले में, उस स्थान की लागत का पच्चीस प्रतिशत, जहां भवन का निर्माण किया गया है और इस धारा के तहत निर्धारित भवन के निर्माण की लागत।

5(ए) आंतरिक जल-आपूर्ति, स्वच्छता और विद्युत प्रतिष्ठानों की लागत सहित भवन के निर्माण की लागत सरकार के लोक निर्माण विभाग द्वारा अनुमान के प्रयोजन के लिए

अपनाई गई दरों को ध्यान में रखते हुए निर्धारित की जाएगी। संबंधित क्षेत्र नियंत्रक, उचित मामलों में, भवन की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए निर्माण के तीस प्रतिशत से अधिक की अनुमति या अस्वीकृति दे सकता है:

(बी) नियंत्रक खंड (ए) में निर्दिष्ट तरीके से निर्धारित निर्माण की लागत से मूल्यह्रास की कटौती करेगा, जो अनुसूची II में निर्दिष्ट दरों पर गणना की जाएगी।"

धारा 4 का एक विहंगम दृश्य इंगित करता है कि नियंत्रक धारा 4 की उपधारा 2 से 5 में निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार किरायेदार या मकान मालिक द्वारा उस संबंध में किए गए आवेदन से पहले उचित किराया तय करने से पहले एक जांच करेगा। आवासीय भवन के मामले में उचित किराया 9 प्रतिशत होगा और गैर-आवासीय भवन के लिए संबंधित भवन की कुल लागत पर प्रति वर्ष 12 प्रतिशत सकल रिटर्न होगा। कुल लागत में (ए) उस साइट का बाजार मूल्य शामिल होगा जिस पर भवन का निर्माण किया गया है; (बी) भवन के निर्माण की लागत; और (सी) अनुसूची I में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक सुविधाओं के प्रावधान की लागत जो अधिक नहीं होगी: (1) आवासीय भवन के मामले में 15 प्रतिशत; और (2) किसी भी गैर-आवासीय भवन के मामले में, उस साइट की लागत का 25 प्रतिशत, जहां भवन का निर्माण किया गया था, जैसा कि अधिनियम की धारा 4 के तहत निर्धारित किया गया है। इमारत के निर्माण की लागत में

आंतरिक जल आपूर्ति, स्वच्छता और विद्युत स्थापनाएं भी शामिल होंगी। इसके अनुपात का अनुमान वैसा ही होगा जैसा संबंधित क्षेत्र के लिए सरकार के लोक निर्माण विभाग द्वारा किया जाता है। उपरोक्त के अलावा, भवन की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, नियंत्रक उचित मामलों में, निर्माण के 30% से अधिक की राशि की अनुमति या अस्वीकृत कर सकता है। नियंत्रक धारा (4) की उपधारा 5 के खंड (ए) में निर्दिष्ट तरीके से निर्धारित निर्माण की लागत से अनुसूची II में निर्दिष्ट दरों पर गणना की गई मूल्यहास की कटौती भी करेगा। भवन के उचित किराए का निर्धारण उचित किराए के निर्धारण के लिए दायर आवेदन की तिथि के अनुसार तय किया जाएगा।

अधिनियम की धारा 5 अधिनियम के तहत उचित किराए के पुनर्निर्धारण का अधिकार उसमें बताए गए कारणों के लिए प्रदान करती है जिसके साथ हम फिलहाल चिंतित नहीं हैं। भवन की कुल लागत का मूल्यांकन करने के लिए एक इंजीनियर को आयुक्त के रूप में नियुक्त किया गया, जिसने लोक निर्माण विभाग की दरों को अपनाया और अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की जो प्रदर्शनी पी-2 है। एक गवाह के रूप में उनसे भी पूछताछ की गई। सीढ़ीदार भवन के निर्माण की दरें थीं (ए) भूतल के लिए 345 रुपये प्रति वर्ग मीटर और (बी) पहली मंजिल के लिए 320 रुपये प्रति वर्ग मीटर जहां तक टाइल वाले हिस्से का संबंध है, निर्माण की लागत 300 रुपये प्रति वर्ग मीटर है। पक्षों ने मौखिक साक्ष्य भी प्रस्तुत किये। किराया

नियंत्रक ने इस पर विचार करने के बाद ऊपर बताए गए अनुसार दरें तय कीं और उन्होंने उस आधार पर उचित किराया निकाला।

पूरे भूतल का क्षेत्रफल 2927.25 वर्ग फुट है। दो दुकानों का क्षेत्रफल 238.00 वर्ग फुट है। पहली मंजिल का निर्मित क्षेत्र 3330.75 वर्ग फुट है, टाइल वाला हिस्सा 237 वर्ग फुट का है। निर्माण की लागत अनुमानित कीमत 1,99,300 रुपये थी। प्रथम श्रेणी भवन की तरह 1 प्रतिशत की दर से मूल्यह्रास दिया गया। उन्होंने खुली साइट का बाजार मूल्य 20,000 रुपये जोड़ा और खाली हिस्से पर 1 प्रतिशत की दर से वार्षिकी भी जोड़ी। तदनुसार किराया नियंत्रक ने लागत 1,51,820 रुपये निकाली। गैर-आवासीय परिसर के रूप में उचित किराया, 12 प्रतिशत सकल रिटर्न पर, 1518 रुपये प्रति माह तय किया गया था। चूंकि प्रतिवादी, मकान मालकिन ने उचित किराए को 1,000 रुपये तक बढ़ाने तक ही सीमित रखा था, इसलिए इसे तदनुसार तय किया गया था। अपील पर इसकी पुष्टि की गई। संशोधन में, उच्च न्यायालय ने अपनाए गए मूल्यांकन से सहमत होते हुए, इस आधार पर उचित किराया निर्धारित किया कि 1/3 भाग आवासीय उद्देश्य के लिए और 2/3 भाग गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा है। उस आधार पर विद्वान न्यायाधीश ने धारा 4(2) और (3) में बताए अनुसार 9 प्रतिशत और 12% की दर से गणना की और उचित किराया तय किया। मूल्यह्रास को 1 प्रतिशत पर बरकरार रखते हुए इसने उचित किराया तय किया 1391.67 रुपये प्रति माह, लेकिन उचित किराया रुपये की पुष्टि की।

1,000 प्रति महीना जैसा कि मकान मालकिन द्वारा सीमित था। इस सामग्री मैट्रिक्स से सवाल यह है कि क्या किराया नियंत्रक द्वारा उचित किराए का निर्धारण, अंततः उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि की गई, अवैध है। अपीलकर्ता/किरायेदार के वकील का यह तर्क कि इमारत की लागत और उसका बाजार मूल्य अवैध है, भ्रामक और अस्थिर है। धारा 4 न केवल प्रक्रिया प्रदान करती है बल्कि सिद्धांत और विधि भी प्रदान करती है जिसके आधार पर उचित किराया निर्धारित किया जाना है। इसलिए, उचित लगान का निर्धारण धारा 4 के अनुरूप है, हम तदनुसार इसकी वैधता की पुष्टि करते हैं। इस कठोर वास्तविकता को समझते हुए वकील ने इस बात पर जोर दिया कि निर्माण की लागत का मूल्यांकन भवन के निर्माण की तारीख के अनुसार होना चाहिए और के सी नांबियार बनाम लघु वाद न्यायालय मद्रास और अन्य[1970] 1 एससीआर 906 के चतुर्थ न्यायाधीश पर मजबूत निर्भरता रखी। इस न्यायालय ने माना कि 'निर्माण की लागत' अभिव्यक्ति का अर्थ मूल रूप से निर्मित भवन के निर्माण की लागत है, जिसमें ऐसे अतिरिक्त जोड़ शामिल हैं जो बाद के सुधारों के लिए किए जाने की आवश्यकता हो सकती है। नियम 12 जो उस दर को निर्धारित करता है जिस पर निर्माण की लागत की गणना की जानी है, स्पष्ट रूप से अनुभाग के दसवें से परे है। तदनुसार इस न्यायालय ने अपील की अनुमति दी और निर्माण की लागत के आधार पर उचित किराया निर्धारित किया। इस आधार पर अपीलकर्ता के विद्वान वकील ने तर्क दिया कि आवासीय और गैर-आवासीय भवन के निर्माण की लागत की गणना

आवेदन की तारीख के संदर्भ में की जानी चाहिए। हमें विवाद में कोई तथ्य नहीं मिला। यह पहले से ही देखा गया है कि अधिनियम की धारा 4 की उपधारा 4 स्पष्ट रूप से इंगित करती है कि उपधारा 2 और उपधारा 3 में निर्दिष्ट निर्माण की कुल लागत निर्धारण के लिए आवेदन की तिथि के अनुसार बाजार मूल्य से मिलकर बनेगी। उचित किराये का यह स्पष्ट है कि जिस समय इस अदालत ने नांबियार के मामले में निर्णय सुनाया था, उस समय धारा 4 में उस तारीख का कोई प्रावधान नहीं था जिस दिन निर्माण की लागत निर्धारित की जानी थी, और नियम 12 में इस तरीके से प्रावधान किया गया था जिसमें उचित लगान का निर्धारण किया जाना है। लेकिन बाद में इसे 1973 के अधिनियम 23 में संशोधन करके आवेदन करने की तारीख के रूप में अधिनियम की धारा 4 की उपधारा (4) में शामिल कर लिया गया। यह तब भी स्पष्ट होता है जब हम अधिनियम की धारा 5 को देखते हैं। धारा 5 की उपधारा (3) में स्पष्ट रूप से उल्लेख है कि:

"जहां किसी भवन का उचित किराया तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) संशोधन अधिनियम, 1973 के प्रारंभ होने की तारीख से पहले तय किया गया है, मकान मालिक या किरायेदार उचित किराए को फिर से तय करने के लिए नियंत्रक के पास आवेदन कर सकते हैं। धारा 4 के

प्रावधान और ऐसे आवेदन पर, नियंत्रक उचित किराया दोबारा तय कर सकता है।"

इस प्रकार हमारा स्पष्ट मानना है कि नांबियार के मामले में अनुपात अब लागू नहीं होगा। 1973 में क़ानून में लाए गए बाद के संशोधन ने बाजार मूल्य तय करने के लिए आवेदन की तारीख को प्रारंभिक बिंदु के रूप में बढ़ा दिया। क्षेत्र में प्रचलित पी.डब्ल्यू.डी दरों के अनुसार आयुक्त द्वारा अनुमानित भवन के मूल्यांकन और पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर, उच्च न्यायालय द्वारा संशोधित किराया नियंत्रक ने उचित किराया निर्धारित किया।

अगला तर्क यह है कि उचित किराया तय करने में नियंत्रक द्वारा अपनाई गई विधि और अंततः उच्च न्यायालय द्वारा उचित नहीं है। यह तर्क दिया गया है कि इमारत का मूल्य समय-समय पर बदलता रहा है, जैसा कि रिकॉर्ड पर मौजूद साक्ष्यों से पता चलता है और निचली अदालतों ने साक्ष्यों पर उचित परिप्रेक्ष्य में विचार न करके सबसे गंभीर गलती की है। यह पहले से ही देखा गया है कि धारा 4 उन सिद्धांतों को निर्धारित करती है जिनके आधार पर उचित किराया तय किया जाना है। उन सिद्धांतों के आलोक में पक्षों द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य पर नियंत्रक, अपीलीय अदालत और उच्च न्यायालय द्वारा विचार किया गया था। उचित किराये का निर्धारण मकान मालकिन द्वारा किये गये दावे से कहीं अधिक है। चूंकि मकान मालकिन ने दावे को 1,000 रुपये प्रति माह तक सीमित रखा, इसलिए

निचली अदालतों ने उचित किराया 1,000 रुपये तय किया है। इसलिए, सबूतों पर विचार के आधार पर तथ्यों के निष्कर्ष पर, यह न्यायालय हस्तक्षेप नहीं कर सकता है और अपने निष्कर्ष पर नहीं पहुंच सकता है। इस प्रकार यह निष्कर्ष दूषित नहीं है और न ही हस्तक्षेप की अवैध गारंटी है।

तदनुसार, अपील 5,000 रुपये निर्धारित लागत के साथ खारिज की जाती है।

जी एन

अपील खारिज कर दी गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता निशा पालीवाल 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 होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।