

सूर्यकुमार गोविंदजी

बनाम

कृष्णम्मल और अन्य

अप्रैल 26, 1990

[एस. रंगनाथन और ए.एम.अहमदी, जे.जे.]

तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम-धारा 2(2)-'भवन' - 'कैचलाई' क्या है- क्या इसमें शामिल है।

दिनांक 09.06.1936 को उत्तरदाताओं के हित में पूर्ववर्ती ने 15 साल की अवधि के लिए अपीलार्थी के हित में पूर्ववर्ती के पक्ष में पट्टा विलेख निष्पादित किया। पट्टे पर दी गई संपत्ति खाली भूमि, कुआँ और कैचलाई थी, और पट्टेदार को खाली भूमि पर निर्माण करने और पेट्रोल बेचने का व्यवसाय करने की अनुमति दी गई थी। यह भी निर्धारित किया गया था कि पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद पट्टेदार अपने खर्च पर अपने द्वारा बनाए गए ढांचे को हटा देगा और कुएं और कैचलाई के साथ खाली भूमि पर कब्जा द देगा। पट्टा समय-समय पर बढ़ाया जाता था।

पट्टेदार ने 1962 और 1979 में मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1950 के तहत पट्टेदार को बेदखल करने के लिए याचिकाएं दायर की थीं लेकिन सफलता नहीं मिली। उसके पश्चात वर्तमान उत्तरदाताओं ने धारा (14)(1)(बी) और 10(2)(vii) तमिलनाडू भवन (पट्टा

व किराया नियंत्रण) अधिनियम के अर्थ के अंतर्गत ध्वस्त, पुनर्निमाण और स्वामित्व के जानबूझकर इन्कार के आधार पर पट्टेदार को बेदखल करने के लिए याचिका दायर की।

इस बीच, तमिलनाडु शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1922 के प्रावधानों को नगर पालिका की सीमाओं को उदुमलपेट्टई तक बढ़ा दिया गया। इसका लाभ उठाते हुए, पट्टेदार ने उक्त अधिनियम के तहत भूमि के किरायेदारों को दी गई अनिवार्य खरीद के लाभ का दावा करते हुए याचिका दायर की। जिला मुन्सिफ-सह-किराया नियंत्रक ने बेदखल करने के लिए पट्टेदार की याचिका को स्वीकार कर लिया और अनिवार्य खरीद के लिए पट्टेदार की याचिका को खारिज कर दिया। उप-न्यायाधीश ने अपीलों को खारिज कर दिया।

पट्टेदार ने उच्च न्यायालय के समक्ष दो पुनरीक्षण याचिकाएं दायर कीं, जिन्होंने हस्तक्षेप करने से इन्कार कर दिया।

इस न्यायालय के समक्ष अपीलार्थी की ओर से यह तर्क दिया गया था कि मूल पट्टे में केवल खाली स्थान, कुआँ और कैचलाई शामिल थे; कैचलाई केवल एक शेड की प्रकृति में था जो मवेशियों के लिए शेड बनाने के लिए रखा गया था तथा यह किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 2(2) के अर्थ के भीतर एक 'इमारत' नहीं थी; हालाँकि छोटी कैचलाई साइट के कोने में स्थित थी, पार्टियों द्वारा दिया गया पट्टा केवल साइट का था। आगे यह तर्क दिया गया कि जहां पट्टा, भूमि और भवनों का

एक समग्र हिस्सा था, अदालत को स्वयं पक्षों के प्राथमिक या प्रमुख आशय को संबोधित करना था; यदि आशय किसी इमारत को पट्टे पर देने का था, तो भूमि का पट्टा संलग्न या आकस्मिक था, तो किराया नियंत्रण अधिनियम लागू होगा; दूसरी ओर, यदि प्रमुख आशय किसी साइट को पट्टे पर देना था- उस पर किसी इमारत की उपस्थिति को किसी भी पक्ष द्वारा महत्वपूर्ण नहीं माना जा रहा था-पट्टा किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत आने वाली इमारतों में से एक नहीं होगा।

लार्सन एंड टुब्रो मामला [1988] 4 एस.सी.सी. 260, पर निर्भर किया गया।

प्रत्यर्थियों की ओर से यह तर्क दिया गया कि, एक समग्र पट्टे के मामले में भूमि पर एक इमारत या झोपड़ी का अस्तित्व (चाहे वह कितना भी छोटा, महत्वहीन या बेकार हो) पट्टे को किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में लाने के लिए पर्याप्त था।

ईरानी बनाम चिदंबरम चेट्टियार, ए.आई.आर. 1953 मद्रास 650 और साले मोहम्मद. सैत बनाम जे.एम.एस. चैरिटी,[1969]1 एम.एल.जे.-एस.सी.16, पर भरोसा किया गया।

अपीलों को खारिज करते हुए, इस न्यायालय ने, अभिनिर्धारित किया गया:

(1) तमिल शब्द "कैचलाई" हाथ से बनाई गई एक संरचना या छत को दर्शाता प्रतीत होता है। शब्द का सटीक अर्थ जो भी हो, किराया

अधिनियम की धारा 2(2) में परिभाषा में स्पष्ट रूप से वर्तमान मामले में 'कैचलाई' शामिल है। [789 डी]

(2) चूँकि किराया अधिनियम आवासीय और गैर-आवासीय भवनों पर समान रूप से लागू होता है, 'झोपड़ी' अभिव्यक्ति केवल झोपड़ियों या कॉटेज तक ही सीमित नहीं हो सकती है, जिनमें रहने का इरादा है। इसमें किसी भी शेड, झोपड़ी या अन्य कच्चे या तीसरे दर्जे के निर्माण को भी शामिल किया जाएगा, जिसमें मिट्टी से बना एक घेरा या टिन या एस्बेस्टस की छत को सहारा देने वाले खंभे होंगे, जिनका उपयोग किसी भी आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा सकता है, उसी तरह जैसे किसी अन्य प्रथम श्रेणी के निर्माण में किया जाता है। [789 ई-एफ]

(3) भूमि और भवन के समग्र पट्टे के मामले में, एक प्रश्न अच्छी तरह से उत्पन्न हो सकता है, चाहे पट्टा भूमि का हो, भले ही एक छोटी सी इमारत या झोपड़ी हो (जो वास्तव में लेन-देन में शामिल नहीं है) या भवन के पट्टे (जिसमें भूमि का पट्टा आकस्मिक है) या दोनों का पट्टा, चाहे उनके संबंधित आयाम कुछ भी हों। [790 जी]

(4) यह हमेशा आवश्यक नहीं है कि पार्टियों को प्रभावित करने का एक प्रमुख आशय होना चाहिए। ऐसे मामले हो सकते हैं जहाँ भूमि या भवन को प्रधानता देने के आशय को सही ठहराने के लिए पर्याप्त विचार किए बिना भूमि और भवन दोनों का एक संयुक्त पट्टा देने का आशय है।

इस कानून के संदर्भ में ऐसे मामलों में प्रभावी आशय या उद्देश्य की परीक्षा बहुत मददगार नहीं हो सकती है। [791 एफ;792 बी]

शिवराजन बनाम आधिकारिक रिसीवर, ए.आई.आर.1953 ट्रेव. कं. 105; नागा मोनी बनाम तिरुचित्तम्बलम ए.आई.आर.1953 ट्रेव. कं. 369; आधिकारिक न्यासी बनाम यूनाइटेड कमर्शियल सिंडिकेट, [1955] 1 एमएलजे 220; राज नारायण बनाम शिव राज सरन, ए.आई.आर. 1969 आर.सी.जे. 409; वेंकैया बनाम सुब्बा राव, ए.आई.आर. 1957 ए.पी. 619; उत्तम चंद बनाम लालवानी, ए.आई.आर. 1965 एस.सी. 716 और द्वारका प्रसाद बनाम द्वारकादास, [1976] 1 एससीआर 277.

(5) इस मामले के संदर्भ में, हमें प्रमुख उद्देश्य के किसी भी सिद्धांत द्वारा निर्देशित नहीं होना चाहिए बल्कि इस बात पर विचार करना चाहिए कि क्या पक्षों का इरादा था कि इमारत और भूमि एक साथ मिलनी चाहिए या क्या पट्टेदार इमारत के बिना भूमि को पट्टे पर देने का इरादा रख सकता था। [794 बी]

सुल्तान ब्रदर्स पी. लिमिटेड बनाम सी.आई.टी., [1964] 5 एस.सी.आर. 807, संदर्भित।

(6) सभी तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, सही निष्कर्ष यह प्रतीत होता है कि पट्टेदार का इरादा भूमि और भवन दोनों का पट्टा था, यह एक समग्र उद्देश्य के साथ एक समग्र पट्टा था। इन

परिस्थितियों में, यह किराया, किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में आएगा। [795 सी]

(7) जहां कोई व्यक्ति भूमि के साथ एक इमारत को पट्टे पर देता है, तो विलेख में उल्लेखित स्पष्ट आशय के अभाव में यह अस्वीकार्य प्रतीत होता है, (ए) किराया नियंत्रण अधिनियम द्वारा कवर की गई इमारत और निकटवर्ती भूमि और (बी) अकेले भूमि के रूप में अन्य प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों द्वारा शासित, पट्टे को विभाजित करें। पक्षों ने जो जोड़ा है, उसे अदालत निम्नानुसार नहीं तोड़ सकती [796 बी]

सिविल अपीलिय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 2044-45/1990

उच्च न्यायालय मद्रास के सी.आर.पी.सं. 1984 के 4797 और 4798 निर्णय और आदेश दिनांकित 18.8.1989 से।

अपीलार्थी की ओर से- सी एस वैद्यनाथन, के वी विश्वनाथन, के वी मोहन, एस आर भट और एस. आर. सेतिया,

उत्तरदाताओं की ओर से के. परासरन और वी. बालचंद्रन।

न्यायालय का निर्णय रंगनाथन, जे. द्वारा दिया गया।

अपील करने के लिए विशेष अनुमति दी जाती है और अपीलों का निपटारा एक सामान्य आदेश द्वारा किया जाता है।

दिनांक 9.6.1936 को, रामास्वामी गोंडर (प्रतिवादीगण के पूर्ववर्ती हित में) ने गोपाल सैत (अपीलार्थी के पूर्ववर्ती हित में) के पक्ष में एक

पट्टा विलेख निष्पादित किया। पट्टा विलेख (जो स्थानीय भाषा में था) के अंग्रेजी अनुवाद के कुछ अंश वर्तमान मामले के प्रयोजनों के लिए प्रासंगिक हैं और वे इस प्रकार हैं:

" जबकि संपत्ति, अर्थात् खाली जमीन का कुआँ और कैचलाई आदि प्रथम भाग के पक्षकार की पैतृक सम्पत्ति से संबंधित है। जबकि उक्त सम्पत्ति दूसरे भाग के पक्षकार को 12-8-0 रुपये के मासिक किराए पर 15 वर्षों के लिए पट्टे पर दी गयी थी और 3.12.1935 को प्रथम भाग के पक्षकार से दूसरे भाग के पक्षकार द्वारा कब्जा ले लिया गया था. दूसरे भाग के पक्षकार को अपनी सुविधा के लिए और अपने स्वयं के खर्च और लागत पर उक्त रिक्त भूमि पर निर्माण करने और पेट्रोल बेचने का व्यवसाय स्थापित करने की अनुमति दी गई थी । 15 साल की पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद यानी 12.2.1950 को पट्टेदार अपने स्वयं के खर्च पर उसके द्वारा स्थापित संरचना को हटा देगा और वर्तमान स्थिति में कुआँ और कैचलाई सहित खाली भूमि पर कब्जा देगा।

अनुसूची

.....इसमें स्थित खाली भूमि उक्त रामास्वामी गौंडर गोपालजी रत्नास्वामी द्वारा बर्मा ऑयल कंपनी के लिए पट्टे

पर दी गई खाली भूमि से उत्तर की ओर घिरी हुई है... इन सभी खाली भूमियों को मिलाकर माप किया गया जो चौथे प्लॉट में पूर्व से पश्चिम 84 और उत्तर से दक्षिण 16 में एक साथ कुएं में आधा हिस्सा और साथ में टाइलयुक्त कैचलाई...दरवाजा, चौखट आदि सहित। कैचलाई के लिए कोई संख्या नहीं है"

यह सामान्य आधार है कि पट्टे द्वारा कवर किया गया कुल खाली क्षेत्र 3600 वर्ग फुट था और उसमें उल्लिखित कैचलाई साढ़े सैंतीस गुणा साढ़े सोलह फीट यानी लगभग 600 वर्ग फीट की सीमा तक था। ऐसा भी प्रतीत होता है कि यद्यपि शुरू में कैचलाई के लिए कोई दरवाजा नंबर नहीं था, अंततः इसे दरवाजा नंबर 82 दिया गया और वाद परिसर में हम दरवाजा नंबर 80, 81 और 82 से संबंध रखते हैं।

15.01.51 को एक नए विलेख द्वारा बढ़े हुए किराए पर पट्टे को 01.01.51 से दो साल की अवधि के लिए बढ़ा दिया गया था। इस पट्टा विलेख में कहा गया है:

"दो साल की समाप्ति पर, यानी 31.12.52 को, पट्टेदार को साढ़े सैंतीस फीट गुणा साढ़े सोलह फीट की संरचना जो कि पट्टेदार द्वारा बनायी गयी थी, को छोड़कर बर्मा शेल पेट्रोल पंप आदि द्वारा बनाई गई संरचना को हटाने पर कोई आपत्ति नहीं है।

फिर से, एक नया पट्टा विलेख, उच्च किराए पर तीन साल की और अवधि के लिए 2.1.53 को निष्पादित किया गया था। इस विलेख के लिए पट्टेदार से यह भी आवश्यक था कि जब वह पट्टे की समाप्ति पर पट्टेदार को अपना अधिकार वापस देता है, तो वह साढ़े सैंतीस फीट गुणा साढ़े सोलह फुट तक की संरचना को छोड़कर उसके या बर्मा शेल कंपनी लिमिटेड द्वारा स्थापित संरचनाओं को हटा दे।"

ऐसा प्रतीत होता है कि पट्टेदार ने 31.12.55 के बाद भी बढ़े हुए किराए पर संपत्ति पर कब्जा जारी रखा है। हमें बताया गया है कि 1962 में, पट्टेदाता ने मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 10(3)(ए)(i) और 14(1)(बी) के तहत पट्टेदार को बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की थी। यह आरोप लगाते हुए कि उसे निजी आवश्यकता के लिए और प्रमाणिक व तत्काल विध्वंस के लिए परिसर की आवश्यकता है। पट्टेदार ने याचिका का बचाव करते हुए कहा कि परिसर को तत्काल विध्वंस की आवश्यकता नहीं है, परिसर का उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाता है और अच्छी स्थिति में रखा जाता है। व्यक्तिगत कब्जे के लिए याचिकाकर्ता की आवश्यकता प्रमाणिक नहीं है। याचिका को किराया नियंत्रक ने यह कहते हुए खारिज कर दिया कि परिसर को ध्वस्त करने की आवश्यकता नहीं है और इसके अलावा, इसके अलावा, चूंकि परिसर गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए पट्टे

पर दिया गया था और मकान मालिक नियंत्रक के आवेदन के बिना इसे उपयोग में बदलने की मांग नहीं कर सकता था, इसलिए याचिकाकर्ता का आरोप कि उसे व्यक्तिगत उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता थी, न तो मान्य था और न ही प्रमाणिक था।

रामास्वामी गौंडर ने प्रतिवादी को बेदखल करने के लिए 1979 में फिर से एक याचिका दायर की, परंतु फरवरी 1979 में उनकी मृत्यु हो गई और उनके द्वारा दायर याचिका को चूक के लिए खारिज कर दिया गया। इसके बाद उनके कानूनी प्रतिनिधियों (वर्तमान उत्तरदाताओं) ने निष्कासन के लिए एक याचिका दायर की। (R.C.O.P.19/79 जिसमें से वर्तमान कार्यवाही उत्पन्न हुई है) प्रतिवादियों के विध्वंस और पुनर्निर्माण और स्वामित्व के जानबूझकर इनकार के आधार पर एस.एस. 14(1)(बी) के अर्थ के भीतर और तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम के 10 (2) (vii) इस बीच, मद्रास शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1922 (बाद में इसका नाम बदलकर तमिलनाडु शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम कर दिया गया) को उदुमलपेटई की नगरपालिका सीमाओं तक बढ़ा दिया गया, जिसके भीतर विचाराधीन परिसर स्थित थे। इसका लाभ उठाते हुए, प्रत्यर्थी ने उक्त अधिनियम के तहत भूमि के किरायेदारों को प्रदान की गई आकस्मिक खरीद के लाभ का दावा करते हुए आ.पी. 1/79 (जिला मुन्सिफ-सह-किराया नियंत्रक की उसी अदालत में) दायर किया। जिला मुन्सिफ-सह-किराया नियंत्रक ने

पट्टेदार की बेदखली की याचिका को स्वीकार कर लिया और पट्टेदार की याचिका को खारिज कर दिया। उप-न्यायाधीश ने अपील पर मामूली संशोधन के साथ अपीलों को खारिज कर दिया। उनका विचार था कि, कैचलाई को छोड़कर, अन्य भवनों को उत्तरदाताओं द्वारा पट्टेदार की अनुमति से बनाया गया था और इसलिए, वह अलग-अलग उचित कार्यवाही की स्थापना द्वारा इसके लिए मुआवजा प्राप्त करने का हकदार था।

प्रत्यर्थी ने उच्च न्यायालय के समक्ष दो पुनरीक्षण याचिकाएं दायर कीं जिसमें उच्च न्यायालय ने हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया। विद्वान न्यायाधीश ने निर्णय दिया:

" मुझे पुनरीक्षण याचिकाकर्ता के दावे को नकारते हुए अदालतों के आदेशों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं दिखता है। मान लीजिए कि द्वार संख्या 82 में स्थित संपत्ति मकान मालिक की थी, यह एक ऐसा मामला है जिस पर तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम 1960 की धारा 14(1)(बी) लागू होगी। हालाँकि, संपत्ति में दरवाजे की संख्या 80 और 81 याचिकाकर्ता के थे यह निष्कर्ष है। किरायेदार अधिरचना को हटाने के लिए वसीयत मांग सकता है। इसके अलावा मुआवजे के लिए उनके दावे का भी आदेश नहीं दिया जा सका क्योंकि इसके

लिए कोई प्रार्थना नहीं थी। निर्णय मेसर्स लार्सन एंड टुब्रो लिमिटेड बनाम धर्ममूर्ति राव बहादुर के न्यासी अपने न्यासियों द्वारा कलवाला कुन्नन चेट्टी की चैरिटीज़, [1988] 2 एल. डब्ल्यू. 380 को अलग है क्योंकि यह केवल डेढ़ मैदानों का मामला है जिसमें 600 वर्ग फीट का कैचलाई है। हटाने का काम आज से तीन महीनो के भीतर किया जाएगा। सिविल पुनरीक्षण याचिकाओ को खारिज कर दिया गया "

इसलिए ये दोनों अपीलें हैं।

हालांकि पट्टेदार द्वारा किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत और नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम के तहत दावे किए गए हैं, अपीलार्थी के विद्वान वकील द्वारा बाद वाले दावे को हमारे सामने नहीं रखा गया है, जिसने अपने तर्कों को एक प्रश्न तक ही सीमित कर दिया है कि क्या ध्वस्त परिसर किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 2(2) के तहत एक "इमारत" है।

श्री सी. एस. वैद्यनाथन, अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि पहली अपीलीय अदालत ने विचारण न्यायालय के निष्कर्षों को संशोधित करते हुए पाया है कि मूल पट्टे में केवल खाली स्थान, कुआँ और कैचलाई शामिल थे और अपीलार्थी द्वारा ध्वस्त परिसर में पाया गया था। उन्होंने तर्क दिया कि 'कैचलाई' केवल मवेशियों के बांधने के लिए

बनाये गये एक शेड की प्रकृति में था और यह किराया नियंत्रण अधिनियम के अर्थ के भीतर एक 'इमारत' नहीं थी। वैकल्पिक रूप से, उन्होंने तर्क दिया, भले ही कैचलाई को एक इमारत माना जा सकता है, यह किसी इमारत या झोपड़ी के साथ उसकी संलग्न भूमि के पट्टे का मामला नहीं था, यह वास्तव में याचिकाकर्ता को एक खाली जगह के पट्टे का मामला था जिस पर एक कोने में एक छोटी सी झोपड़ी स्थित थी। पट्टा विलेख में ही कहा गया है कि अपीलार्थी ने पेट्रोल पंप लगाने के लिए परिसर लिया था। वास्तव में उन्होंने एक भूमिगत भंडारण टंकी, एक पेट्रोल पंप और अन्य संरचनाओं को स्थापित किया और उस पर पेट्रोल और मिट्टी के तेल का व्यवसाय किया। हालाँकि छोटा कैचलाई स्थल के एक कोने में स्थित था, लेकिन पक्षों द्वारा दिया गया पट्टा केवल उस स्थान का था। श्री वैद्यनाथन कहते हैं कि इसमें कोई संदेह नहीं है कि कैचलाई को ध्वस्त नहीं किया गया था और शायद, अपीलार्थी ने भी अपने व्यवसाय के प्रयोजनों के लिए इसका उपयोग किया था, लेकिन इससे दोनों पक्षों के स्पष्ट और स्पष्ट आशय पर कोई फर्क नहीं पड़ा कि यह वह स्थान था जिसे पेट्रोल पंप व्यवसाय के लिए पट्टे पर दिया गया था। श्री वैद्यनाथन ने तर्क दिया कि यह मुद्दा लार्सन एंड टुब्रो मामले [1988] 4 एस. सी. सी. 260 के फैसले से सीधे तौर पर निर्भर है, जिसमें हम में से एक पक्षकार था। उन्होंने प्रस्तुत किया कि, जहां पट्टा भूमि और भवनों का एक समग्र है, अदालत को पक्षों के प्राथमिक या प्रमुख आशय से खुद को संबोधित करना होगा। यदि यह किसी भवन को पट्टे पर देने के लिए है-भूमि का पट्टा

संलग्न या आकस्मिक है-जैसा कि लार्सन एंड टुब्रो मामले (उपरोक्त) में है, तो किराया नियंत्रण अधिनियम लागू होगा। दूसरी ओर, यदि प्रमुख इरादा किसी साइट को पट्टे पर देने का है-उस पर किसी भी पक्ष द्वारा किसी इमारत की उपस्थिति को महत्वपूर्ण नहीं माना जाता है तो पट्टा किराया नियंत्रण अधिनियम द्वारा कवर की गई 'इमारत' में से एक नहीं होगा, चाहे या नही। उसे केवल शहर किरायेदार संरक्षण अधिनियम द्वारा शासित एक खाली स्थान के पट्टे के रूप में माना जा सकता है। वकील ने तर्क दिया कि यह संभव है कि पट्टों का एक अस्पष्ट क्षेत्र हो सकता है जो किसी भी अधिनियम और कार्यवाही के तहत नहीं आ सकता है जिसके संबंध में कार्यवाही इन विशेष कानूनों से अप्रभावित, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम द्वारा शासित होना जारी रह सकता है।

किराया नियंत्रण अधिनियम में अभिव्यक्ति 'इमारत' की परिभाषा है जो इस प्रकार है:

" 2 (2)' 'भवन' से कोई इमारत या झोपड़ी या किसी इमारत या झोपड़ी का हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए अलग से किराए पर दिया जाए या किराए पर दिया जाना और इसमें शामिल हैं-

(क) ऐसे भवन, झोपड़ी या ऐसी इमारत या झोपड़ी के हिस्से से जुड़े बगीचे मैदान और आउटहाउस यदि कोई हो,

और ऐसी इमारत या झोपड़ी के साथ किराए पर दिये जाएं
या किराए पर दिए जाएं,

(ख) ऐसी इमारत या झोपड़ी या किसी इमारत या
झोपड़ी के हिस्से में उपयोग के लिए मकान मालिक द्वारा
आपूर्ति किया गया कोई फर्नीचर लेकिन इसमें होटल या
बोर्डिंग हाउस में एक कमरा शामिल नहीं है।

हम तमिल शब्द 'कैचलाई' का सटीक अर्थ नहीं जान पाए हैं।
हालाँकि, ऐसा लगता है कि यह हाथ से बनाई गई किसी संरचना
या छत को दर्शाता है। इस शब्द का सटीक अर्थ जो भी हो, हम
सोचते हैं कि धारा 2(2) की परिभाषा में वर्तमान मामले में स्पष्ट
रूप से कैचलाई शामिल है। चूँकि यह अधिनियम आवासीय और
गैर-आवासीय भवनों पर समान रूप से लागू होता है, इसलिए
'झोपड़ी' शब्द केवल उन झोपड़ियों या कॉटेजों तक ही सीमित नहीं
हो सकता है जिनमें रहने का इरादा है। इसमें किसी भी शेड, झोपड़ी
या अन्य कच्चे या तीसरे दर्जे के निर्माण को भी शामिल किया
जाएगा, जिसमें मिट्टी या टिन या एस्बेस्टस की छत को सहारा
देने वाले खंभों से बना एक घेरा, जिनका उपयोग किसी भी
आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किया जा सकता है, उसी
तरह जैसे किसी अन्य प्रथम श्रेणी के निर्माण में किया जाता है।
कैचलाई एक ऐसी संरचना है जो परिभाषा के दायरे में आती है।

अपीलार्थी के वकील ने शायद इसे केवल एक पशुशाला के रूप में वर्णित करके इसकी उपयोगिता को कम बताया है। शेड का क्षेत्र काफी बड़ा है और, जैसा कि बाद में समझाया जाएगा, ऐसा प्रतीत होता है कि पक्षों ने साइट पर इसके अस्तित्व को कुछ महत्व दिया है। उपरोक्त परिभाषा को देखते हुए यह मानना बहुत मुश्किल है कि कैचलाई धारा 2 (2) के अर्थ के अंतर्गत एक 'इमारत' नहीं है।

उत्तरदाताओं की ओर से, यह तर्क दिया गया है कि, एक समग्र पट्टे में, भूमि पर एक इमारत या झोपड़ी का अस्तित्व (हालांकि यह छोटा, महत्वहीन या बेकार हो सकता है) पट्टे को किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में लाने के लिए पर्याप्त है। इसके लिए सुझाव दिया गया है कि प्रत्यर्थी कि यह निर्विवाद होगा, एक बार जब इसे स्वीकार कर लिया जाता है या मान लिया जाए कि कैचलाई एक इमारत है और उसे किराए पर दे दिया गया है, कि किसी भी अधिनियम के अर्थ के तहत किसी इमारत को किराये पर नहीं दिया जा सकता है। अपने तर्क के समर्थन में, प्रत्यर्थी की ओर से श्री परासरन ने ईरानी बनाम चिदंबरम चेट्टियार, ए. आई. आर. 1953 मैड 650. पर काफी भरोसा किया, उन्होंने बताया कि उस मामले में एक विशाल खाली भूमि थी जिसमें केवल एक कोने में कुछ स्टॉल और एक परिसर की दीवार थी, लेकिन फिर भी इसे एक इमारत के पट्टे का मामला माना जाता था। उनके अनुसार, इस मामले को अस्वीकार नहीं किया गया था, लेकिन वास्तव में अप्रत्यक्ष रूप से इस अदालत द्वारा सैले

मोहम्मद सैत बनाम जे. एम.एस.चैरिटी,[1969] 1 एम.एल.जे.-एस.सी. 16 में अनुमोदित किया गया था। हालांकि कुछ अन्य मामलों (जहां केवल पट्टेदारों की इमारतों के साथ खाली स्थलों के पट्टे को इमारतों के पट्टे के रूप में माना जाता था) को उस निर्णय में खारिज कर दिया गया था। उनके अनुसार, यह मामला यह तय करता है कि एक बार जब जमीन पर कोई इमारत हो, चाहे वह कितनी भी महत्वहीन क्यों न हो, और इसे किराये पर दे दिया जाए, तो मामला किराया नियंत्रण अधिनियम द्वारा शासित होगा। हमें नहीं लगता कि यह मामला इस तरह की चरम स्थिति के लिए उपयुक्त है। बल्कि ऐसा लगता है कि इस मामले का फैसला अपने विशेष तथ्यों पर किया गया था। मकान मालिक द्वारा मूल पट्टे के समय केवल एक खाली जगह और कुछ छोटे स्टॉल थे। लेकिन, जब तक प्रासंगिक पट्टा विलेख (जो विचार के लिए आया था) निष्पादित किया गया, तब तक यह एक रंगमंच का स्थल बन गया था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि थिएटर पट्टेदार का नहीं था; कई वर्षों तक पट्टे पर दी गई संपत्ति पर एक थिएटर के रूप में मुकदमा चलाया गया था और पक्षों का उद्देश्य स्पष्ट रूप से था कि पट्टे पर दिए गए परिसर का उपयोग सिनेमा थिएटर के रूप में जारी रखा जाना चाहिए। इस विशेष स्थिति में अदालत इस निष्कर्ष पर पहुंची कि पट्टे को एक इमारत में से एक के रूप में रखना प्रशंसनीय था, हालांकि यदि मकान मालिक से संबंधित नहीं होने वाली संरचनाओं को खाते से बाहर छोड़ दिया गया था, तो केवल एक खाली जगह और कुछ स्टॉल थे। हमारा मानना है कि प्रत्यर्थी की ओर से

जिस चरम प्रस्ताव पर बहस की गयी है, उसके लिए इस निर्णय से समर्थन प्राप्त करना सही नहीं होगा। हमारी राय में, हमें इस एकमात्र तथ्य से परे जाना होगा, पट्टे की शर्तों और आसपास की परिस्थितियों को देखने के लिए आगे बढ़ना होगा ताकि यह पता लगाया जा सके कि पक्षकार वास्तव में क्या चाहते हैं।

जहां एक इमारत और जमीन का एक टुकड़ा अलग से किराए पर दिया जाता है वहां पट्टे का दायरा निर्धारित करने में कोई कठिनाई नहीं होती है। लेकिन भूमि और भवन के संयुक्त पट्टे के मामले में एक सवाल उठ सकता है कि क्या पट्टा भूमि का है, भले ही उस पर एक छोटी सी इमारत या झोपड़ी है (जो वास्तव में लेन-देन में शामिल नहीं है) या पट्टे में से एक है भवन (जिसमें भूमि का पट्टा आकस्मिक है) या दोनों का पट्टा, चाहे उनके संबंधित आयाम कुछ भी हों। यह निर्धारित करने में कि कोई विशेष पट्टा एक प्रकार का है या किसी अन्य प्रकार का, कठिनाइयाँ हमेशा उत्पन्न होती हैं और यह जांच करना आवश्यक होगा कि क्या पक्षों का इरादा भूमि के साथ इमारत को किराये पर देने का था या इसके विपरीत।

निर्णय शिवराजन बनाम आधिकारिक प्राप्तकर्ता, ए.आई.आर.1953 ट्रेव. कं. 105; में नागामोनी बनाम तिरुचिताबलम, ए.आई.आर. 1953. ट्रेव. कं. 369; आधिकारिक न्यासी बनाम. यूनाइटेड कमर्शियल सिंडिकेट, [1955]1 एमएलजे 220 और राज नारायण बनाम शिव राज सरन,

ए.आई.आर. 1969 आर.सी.जे. 409, जिन पर श्री वैद्यनाथन ने भरोसा किया था, ऐसे उदाहरण थे जहां पक्षों के दिमाग में केवल भूमि का पट्टा था, हालांकि उस पर कुछ छोटी संरचनाएं थीं जिन्हें ध्वस्त नहीं किया गया था या पट्टे से बाहर नहीं रखा गया था, बल्कि उन्हें पट्टे पर भी दिया गया था। वे स्पष्ट रूप से ऐसे मामले थे जिनमें, हम सोचते हैं, किराया अधिनियम के लागू होने को सही ढंग से खारिज कर दिया गया था। दूसरी ओर, लार्सन एंड टुब्रो, [1988] 4 एस.सी.सी. 260 एक ऐसा मामला है जहां एक इमारत का पट्टा था, हालांकि पट्टे में भूमि का एक बड़ा हिस्सा भी शामिल था। यह एक ऐसा मामला नहीं था जो किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत उत्पन्न हुआ था, लेकिन यह विपरीत स्थिति को दर्शाता है। श्री वैद्यनाथन ऊपर उल्लिखित मामले और कुछ मामलों से निष्कर्ष निकालना चाहते हैं जो अन्य पहलुओं से संबंधित हैं जो एक समग्र किराए पर विचार करते समय प्रासंगिक हो जाते हैं, एक प्रस्ताव प्राप्त करना चाहते हैं कि किराए पर देने के प्रमुख उद्देश्य नियंत्रित हो चाहिए। उदाहरण के लिए, ऐसे मामले हैं जहां कारखानों, मिलों या सिनेमा थिएटरों को पट्टे पर दिया जाता है और मामलों में कहा गया है कि प्रमुख उद्देश्य किसी कारखाने, मिल या थिएटर को पट्टे पर देना है और यह कि, भले ही इन सभी मामलों में, एक इमारत को किराए पर देना शामिल होगा, किराए नियंत्रण अधिनियम के प्रावधान वेंकैया बनाम सुब्बा राव, ए.आई.आर. 1957 ए.पी. 619; उत्तम चंद बनाम लालवानी, ए.आई.आर. 1965 एस.सी. 716 और द्वारका प्रसाद बनाम द्वारकादास [1976] 1

एससीआर 277 लागू नहीं होंगे। लेकिन हमारा मानना है कि यह दृष्टिकोण समस्या को अधिक सरल बनाने का भी प्रयास करता है। जब हम किसी विशेष पट्टे की शर्तों और पक्षों के आशय पर विचार करते हैं, तो मामलों की एक बड़ी विविधता होना तय है। यदि लेन-देन स्पष्ट रूप से ऊपर बताए गए मामलों की तरह एक प्रमुख आशय और उद्देश्य को सामने लाता है, तो किसी न किसी तरह से निष्कर्ष निकालने में कोई कठिनाई नहीं हो सकती है। लेकिन यह हमेशा आवश्यक नहीं है कि पार्टियों को प्रभावित करने का एक प्रबल इरादा हो। ऐसे मामले हो सकते हैं जहां भूमि और भवन दोनों का संयुक्त पट्टा देने का इरादा है, जिसमें भूमि या भवन को प्रधानता देने के इरादे को उचित ठहराने के लिए पर्याप्त विचार न हो। । उदाहरण के लिए, जहां एक व्यक्ति के पास खाली भूमि की एक विशाल सीमा से घिरी एक इमारत है (जो सभी इसके उपयोग और आनंद के लिए आवश्यक होने के अर्थ में सभी को इसके अनुलग्नक के रूप में वर्णित करने में सक्षम नहीं हो सकते हैं) और एक पक्ष उसके पास आता है और पट्टे पर लेने की इच्छा रखता है। इसके लिए, वह ऐसा कर सकता है क्योंकि उसे इमारत या भूमि (जैसा भी मामला हो) में रुचि है। लेकिन मालिक बहुत अच्छी तरह से कह सकता है: " मुझे आपकी आवश्यकता या उद्देश्य में कोई दिलचस्पी नहीं है। आप जमीन (या इमारत) के साथ वही कर सकते हैं जो आपको पसंद हो। मुझे एक कॉम्पैक्ट संपत्ति मिली है जिसमें दोनों शामिल हैं और मैं इसे इस तरह किराये पर देना चाहता हूं। आप इसे ले सकते हैं या छोड़ सकते हैं। ऐसे मामलों में तथ्य यह है कि

मालिक के पास एक इमारत और जमीन है और वह उन्हें एक साथ किराये पर देता है। वह इस बात से परेशान नहीं है कि दूसरे पक्ष द्वारा किस उद्देश्य के लिए पट्टा लिया जा रहा है। ऐसे मामलों में, यह कहना बहुत मुश्किल है कि इमारत का पट्टा तब तक नहीं है जब तक कि पट्टे की शर्तों में कोई विरोधाभासी संकेत न हो जैसे कि, उदाहरण के लिए, कि पट्टेदार संरचना को ध्वस्त कर सकता है। इस कानून के संदर्भ में ऐसे मामलों में प्रबल आशय या उद्देश्यों का परीक्षण बहुत मददगार नहीं हो सकता है।

श्री वैद्यनाथन ने यह तर्क देना चाहा कि धारा 2 (2) के शब्द "कोई भी इमारत और बगीचे, मैदान..किराये पर देना या उसके साथ किराये पर देना" इस अवधारणा को महत्व देते हैं कि प्रमुख उद्देश्य इमारत को किराए पर देना होना चाहिए। हम नहीं समझते कि ऐसा होना जरूरी है। इस न्यायालय का निर्णय सुल्तान ब्रदर्स पी. लिमिटेड बनाम सी.आई.टी., [1964]5 एस.सी.आर.807 इस संदर्भ में कुछ प्रासंगिकता रखता है। वहाँ सर्वोच्च न्यायालय भारतीय आयकर अधिनियम, 1922 की धारा 12(4) की व्याख्या से चिंतित था जिसमें कहा गया था:

“(4) जहाँ एक निर्धारित मशीनरी संयंत्र या उससे संबंधित फर्नीचर, और इमारतों को किराए पर देता है और इमारतों को मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर को किराए पर देने से अलग नहीं किया जा सकता है ऐसी इमारतों के संबंध में धारा

10 की उप-धारा (2) के खंड (iv), (v) और (vii) के प्रावधानों के अनुसार वह भत्ते का हकदार होगा।"

उच्च न्यायालय ने यह विचार व्यक्त किया कि संयंत्र और मशीनरी और इमारतों को न केवल अविभाज्य रूप से किराये पर दिया जाना चाहिए, बल्कि यह भी कि "प्राथमिक किराये पर मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर 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 प्राथमिक पट्टा भवन का था और इसलिए धारा 12 (4) लागू नहीं होगी। उच्चतम न्यायालय ने इस तर्क को स्वीकार नहीं किया। इसमें कहा गया है:

" अब हम इस दृष्टिकोण को स्वीकार करने में जो कठिनाई महसूस करते हैं जिसकी अपील उच्च न्यायालय और न्यायाधिकरण में की गई है, हम पाते हैं कि इसका समर्थन करने के लिए धारा 12 की उपधारा (4) की भाषा में कुछ भी नहीं मिलता। इसमें कोई संदेह नहीं है कि उप-धारा में पहले मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर को किराए पर देने का उल्लेख है और फिर इमारत को किराये पर देने का उल्लेख करता है और आगे इमारत को किराए पर देने के संबंध में 'भी' शब्द का उपयोग किया गया है। लेकिन हम

सोचते हैं कि कि यह इस निष्कर्ष के लिए बहुत पतली नींव है कि इरादा यह था कि प्राथमिक किराया मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर का होना चाहिए। मजबूत संकेत की अनुपस्थिति में उपयोग की गई भाषा में, यह कहने के लिए कोई आश्चित्य नहीं है कि उप-धारा में विचार किया गया है कि इमारत को किराए पर देना संयंत्र, मशीनरी या फर्नीचर को किराए पर देने के लिए आकस्मिक होना चाहिए था। यह पूछना उचित है कि अगर इरादा यह था कि संयंत्र, मशीनरी या फर्नीचर को किराये पर दिया जाना प्राथमिक होना चाहिए, अनुभाग ऐसा क्यों नहीं कहता है? इसके अलावा, हमें यह कल्पना करना व्यावहारिक रूप से असंभव पाते हैं कि किसी इमारत को किराए पर देना फर्नीचर को किराए पर देने के साथ कैसे आकस्मिक हो सकता है, हालांकि हम देख सकते हैं कि किसी कारखाने की इमारत को किराए पर देना किसी मशीनरी या संयंत्र को किराए पर देना आकस्मिक हो सकता है। वहाँ वस्तु के लिए वास्तव में मशीनरी का काम हो सकती है। अगर हम सही हैं, जैसा कि हम सोचते हैं, किसी इमारत को किराये पर देना उसमें मौजूद फर्नीचर को किराये पर देने के लिए कभी भी आकस्मिक नहीं हो सकता है, तब यह माना जाना चाहिए कि प्राथमिक या द्वितीयक किराये पर कोई विचार नहीं होता

है कि जब फर्नीचर किराए पर दिया जाता है तो क्या लागू होना चाहिए और संयंत्र और मशीनरी किराए पर दिये जाने पर इमारतों को भी समान रूप से लागू होना चाहिए। हमारा मानना है कि धारा 12 की उपधारा (4) में यही कहा गया है कि मशीनरी, संयंत्र या फर्नीचर को किराए पर दिया जाना इमारतों को किराए पर देने से अविभाज्य होना चाहिए"।

इसके बाद न्यायालय ने 'अविभाज्य लेटिंग' की अवधारणा पर विचार किया तथा यह कहा:

" यह हमें लगता है कि उपधारा (4) में संदर्भित अविभाज्यता पार्टियों के आशय से उत्पन्न होने वाली अविभाज्यता है। निम्नलिखित प्रश्नों को तैयार करके उस आशय का पता लगाया जा सकता है: क्या यह पट्टा बनाने का इरादा यही था-और इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि एक पट्टा है या दो, यानि फर्नीचर और भवर के संबंध में अलग अलग पट्टे हैं, कि दोनों का एक साथ आनन्द लिया जाना चाहिए? क्या दोनों को किराये पर देने का इरादा व्यवहारिक रूप से एक किराये पर देने का था? क्या एक को अकेले छोड़ दिया गया है या दूसरे कि बिना इसका पट्टा स्वीकार कर लिया गया है? यदि पहले दो प्रश्नों के उत्तर सकारात्मक हैं और अंतिम नकारात्मक है तो हमारे विचार में यह माना

जाना चाहिए कि इसका इरादा यह था कि किराया अविभाज्य होगा। यह दृष्टिकोण किसी भवन के पट्टे से होने वाली आय के मामले को धारा 9 से बाहर ले जाने और इसे धारा 12 के तहत आय के अवशिष्ट प्रमुख के रूप में रखने का आँचिंत्य भी प्रदान करता है। तब यह नये प्रकार की आय बन जाती है जो धारा 9 में शामिल नहीं है, अर्थात् आय अकेले भवन का स्वामित्व से नहीं होती है। लेकिन एक ऐसी आय होती है,

जो एक इमारत से उत्पन्न होती, अगर संयंत्र, मशीनरी और फर्नीचर होती तो उत्पन्न नहीं होती। उसे भी इसके साथ नहीं जाने दिया गया"

हालांकि संदर्भ कुछ अलग था, लेकिन उस मामले में टिप्पणियाँ बहुत मददगार हैं। हम सोचते हैं कि, यहाँ के संदर्भ में भी, हमें प्रमुख उद्देश्य के किसी भी सिद्धांत द्वारा निर्देशित नहीं किया जाना चाहिए, बल्कि इस बात पर विचार करना कि क्या पक्षों का इरादा था कि भवन और भूमि एक साथ होनी चाहिए या क्या पट्टेदार का इरादा भवन के बिना भूमि को पट्टे पर देने का था। बाद वाला निष्कर्ष शायद आम तौर पर कुछ मामलों में निकाला जा सकता है जहां केवल भूमि का पट्टा ही पक्षकारों के विचारों पर हावी था, लेकिन केवल यह तथ्य कि इमारत छोटी है या भूमि

विशाल है या पट्टेदार के दिमाग में कोई विशेष उद्देश्य था, निर्णायक नहीं हो सकता है।

आइए अब, उपरोक्त पृष्ठभूमि में, वर्तमान मामले में पट्टा विलेख पर विचार करें। जैसा कि पहले ही उल्लेख किया गया है, अपीलार्थी के वकील पट्टे के उद्देश्य पर दृढ़ता से भरोसा करते हैं और यह पता लगाना चाहते हैं कि इमारत (कैचलाई) वास्तव में पट्टे का एक महत्वपूर्ण हिस्सा नहीं थी। उत्तरदाताओं की ओर से इस तर्क का पुरजोर खंडन किया जाता है। यह बताया गया है कि कैचलाई पर्याप्त आयामों की थी। अपीलार्थी के वकील का इसे केवल मवेशियों का शेड के रूप में चिह्नित करना सही नहीं है। यह बताया गया है कि शेड का स्वीकार्य रूप से उपयोग अपीलार्थियों द्वारा अपने व्यवसाय के उद्देश्यों के लिए किया गया और यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि यह पट्टे के समय भी विचार नहीं किया गया। पुनः यह बताया गया है कि पट्टा विलेखों के कुछ हिस्सों में, स्थानीय भाषा का संस्करण खाली स्थान के बजाय कैचलाई को प्रथम स्थान देता है। साथ ही, प्रत्येक पट्टा विलेख में इस बात पर विशेष जोर दिया जाता है कि कैचलाई को हटाया नहीं जाना चाहिए, बल्कि बिना किसी नुकसान के पट्टेदार को वापस कर दिया जाना चाहिए। हम और अधिक परिस्थिति का भी उल्लेख कर सकते हैं जो संदेह से परे दर्शाती है कि कैचलाई एक महत्वहीन संरचना नहीं थी। हम पहले इस तथ्य का उल्लेख कर चुके हैं कि रामास्वामी गौंडर ने पहले इस आधार पर बेदखली याचिका दायर की

थी कि उन्हें व्यक्तिगत व्यवसाय के लिए और तत्काल विध्वंस के लिए परिसर की आवश्यकता थी। इसके लिए पट्टेदार का बचाव यह नहीं था कि कैचलाई व्यक्तिगत व्यवसाय के लिए अनुपयुक्त मवेशी-शेड थी। बचाव यह था कि इसे गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया था और इसे बिना अनुमति के लिए आवासीय उपयोग में परिवर्तित नहीं किया जा सकता था। यह निश्चित रूप से दर्शाता है कि कैचलाई आवासीय और गैर आवासीय दोनों उद्देश्यों के लिए उपयोग करने में सक्षम थी। प्रत्यर्थी के लिए वकील, वास्तव में थोड़ा और आगे जाकर अपीलार्थी के खिलाफ यह कहना चाहते थे कि उन्होंने उन कार्यवाहियों में उस दलील पर ध्यान नहीं दिया था, जिसे अब आगे रखा गया है, कि किराया नियंत्रण अधिनियम को बिल्कुल भी लागू नहीं किया जा सकता है। हालाँकि, हम इसे अपीलार्थी के खिलाफ अभिनिर्धारित करें क्योंकि उस समय, किरायेदार संरक्षण अधिनियम के लाभ उदुमलपेट्टई को नहीं दिए गए थे और किरायेदार को ऐसा कोई मुद्दा उठाने से कुछ भी लाभ नहीं हुआ होगा। लेकिन उन कार्यवाहियों में दलीलों के साथ-साथ किराए के नियंत्रक के आदेश में कोई संदेह नहीं रह जाता है कि कैचलाई एक भौतिक संरचना थी जो पट्टेदार को गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दी गई थी और जिसका उपयोग आवश्यक अनुमति के साथ आवासीय उद्देश्यों के लिए भी किया जा सकता था। इन सभी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, सही निष्कर्ष यह प्रतीत होता है कि पट्टेदार का जो इरादा था वह भूमि और भवन दोनों का पट्टा था। उस भूमि का उपयोग पेट्रोल पंप के लिए किया

जाना था; जहाँ तक भवन का संबंध है, पट्टेदार को अपनी इच्छानुसार इसका उपयोग करने की स्वतंत्रता था, लेकिन उसे इसे अच्छी स्थिति में बनाए रखना था और पट्टे के अंत में इसे वापस करना था। यह एक समग्र उद्देश्य के साथ एक समग्र पट्टा था। पट्टे की अखंडता को अकेले भूमि या अकेले भवन के रूप में विभाजित करना मुश्किल है। इन परिस्थितियों में, हम सोचते हैं कि यह किराया उन कारणों से जो पहले ही बताए जा चुके हैं, किराया किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में आएगा।

निष्कर्ष से पूर्व, हम दो और प्रासंगिक बातों पर चर्चा कर सकते हैं, पहला धारा 2(2) में "अलग से" शब्द का उपयोग है, हालाँकि, यह खंड, हमारे उपरोक्त निर्माण को प्रभावित नहीं करता है। इस शब्द का उद्देश्य इस बात पर जोर देना है कि, अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, एक इमारत का अर्थ है कोई भी इकाई जिसमें पूरी इमारत या उसका कुछ हिस्सा शामिल है जिसे अलग से किराए पर दिया जाता है। इसका मतलब यह नहीं है- इसका मतलब यह नहीं हो सकता- कि भूमि और भवन के समग्र पट्टे इसके दायरे में नहीं आएंगे। यह स्पष्ट रूप से पूरे खंड की भाषा के विपरीत होगा जो विशेष रूप से भूमि और भवन को संयुक्त रूप से किराये पर देने की बात करता है। दूसरा केवल भवन और निकटवर्ती भूमि को किराये पर देने के मामलों पर धारा 2(2) की प्रयोज्यता पर प्रतिबंध है। यह सुझाव दिया जा सकता है कि कैचलई तक पहुंच प्रदान करने के लिए आवश्यक

सीमा को छोड़कर यहाँ की भूमि "अनुलग्नक" नहीं है। यह तर्क अपीलकर्ताओं के लिए बहुत मददगार नहीं है। सबसे अच्छा, इसका मतलब यह हो सकता है कि कैचलाई और इसके आनंद या उपयोग के लिए आवश्यक भूमि का केवल एक हिस्सा किराया नियंत्रण अधिनियम द्वारा शासित होगा। लेकिन यह अपीलकर्ता का तर्क नहीं था और यह पता लगाने का प्रयास नहीं किया गया है कि ऐसी "अनुलग्नक" भूमि की सीमा क्या हो सकती है। इसके अलावा, हम यह सोचने के लिए इच्छुक हैं कि "अनुलग्नक" शब्द का, संदर्भ में, बहुत व्यापक अर्थ है। यह केवल भूमि तक ही सीमित नहीं है, जो परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए न्यायालय अपने उपयोग के लिए आवश्यक या अनिवार्य समझ सकता है। इसे उस भूमि को समझने के रूप में माना जाना चाहिए जिसे पक्षकारों ने इमारत के साथ किराए पर देना उचित समझा। इसके विपरीत बने रहने से व्यावहारिक कठिनाइयाँ पैदा हो सकती हैं। मान लीजिए कि किसी महानगर के बीच में एक बंगला है जिसके चारों ओर काफी भूमि है, उदाहरण के लिए लार्सन एंड टुब्रो मामले में यह एक किरायेदार को किराये पर दिया जाता है। यदि "अनुलग्नक" शब्द की बहुत सख्त और संकीर्ण व्याख्या की जाती है, तो यह तर्कपूर्ण है कि आसपास की भूमि का एक बड़ा हिस्सा भवन के पट्टेदार की आवश्यकताओं के लिए अधिशेष है। लेकिन, हमारा मानना है कि यह कहने के लिए किसी तर्क की आवश्यकता नहीं है कि इस तरह का पट्टा किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रयोजनों के लिए इमारत का पट्टा होगा। जहाँ कोई व्यक्ति किसी भवन को भूमि के साथ

पट्टे पर देता है, वहाँ विलेख में उल्लेखित स्पष्ट आशय के अभाव में, पट्टे को विच्छेदित करना, (ए) किराया नियंत्रण अधिनियम द्वारा कवर की गई भवन और निकटवर्ती भूमि और (बी)अकेले अन्य प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों द्वारा शासित भूमि के रूप में, अनुचित लगता है। कोई भी सोच सकता है कि जो पक्ष शामिल हुए हैं, अदालत इस प्रकार अलग नहीं कर सकती है। वास्तव में, हम यह इंगित कर सकते हैं कि इस शब्द का एक व्यापक अर्थ ईरानी बनाम चिदंबरम चेट्टियार, ए.आई.आर.1953 मद्रास 650 में स्पष्ट किया गया था, जिसमें न्यायालय को पट्टा विलेख की व्याख्या पर उसके द्वारा अपनाए गए विचार में जाने की कोई आवश्यकता नहीं थी। इस मामले में भी इस पहलू के संबंध में कोई विवाद नहीं उठाया गया है और इसलिए हम यह कहने के अलावा कि शब्द के सटीक अर्थ को भी खुला छोड़ देंगे, यह संदर्भ में एक व्यापक अर्थ की गारंटी दे सकता है।

ऊपर चर्चा किए गए कारणों से, हमें नीचे दिए गए न्यायालयों के निर्णयों में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं दिखता है। अपील खारिज की जाती है लेकिन हम कोस्ट के संबंध में कोई आदेश नहीं देते हैं।

अपील खारिज

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी अजन्ता अग्रवाल (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 होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।