

श्रीमति सुधा रानी गर्ग

विरुद्ध

श्री जगदीश कुमार (मृत) व अन्य।

8 सितंबर, 2004

(अरिजीत पासायत और प्रकाश नौलेकर, जेजे.)

किराया नियंत्रण और निष्कासन:

धारा 2 (2) यू.पी. शहर भवन किराया और बेदखली विनियमन अधिनियम 1972 निष्कासन के लिए वाद में 10 वर्ष की अवधि की शर्त की प्रयोज्यता-प्रतिपादित किया गया कि संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 लागू नहीं होती है।

धारा 2(2) स्पष्टीकरण 1-भवन के पूरा होने के निर्धारण की तारीख का निर्धारण-मुल्यांकन की तारीख से पूर्व की तारीख से पहले पूरा किया गया माना जायेगा।

शब्द और वाक्यांश-‘मानित’-का अर्थ-समझाया गया।

प्रत्यर्थागण 1 से 5 के द्वारा अपीलार्थीगण के विरुद्ध निष्कासन का वाद, धारा 106 संपत्ति अंतरण अधिनियम के तहत नोटिस देने के बाद दायर किया गया। अपीलार्थीगण-किरायेदारों ने इस आधार पर मुकदमे का विरोध किया कि उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 2 (2) के तहत निर्धारित दस साल की अवधि लागू होती है और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होते हैं। विचारण न्यायालय ने अपीलार्थीगण के तर्क को स्वीकार किया और वाद खारिज कर दिया।

प्रत्यर्थागण 1 से 5 ने एक पुनरीक्षण याचिका दायर की, जो स्वीकार की गई और उच्च न्यायालय द्वारा पुनरीक्षण न्यायालय के मत की पुष्टि की गई।

इस न्यायालय के समक्ष, अपीलार्थीगण ने तर्क दिया कि पुनरीक्षण न्यायालय और उच्च न्यायालय ने उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराया, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 की धारा 2(2) के प्रावधानों पर विचार नहीं किया है और जब मूल्यांकन ने स्पष्ट रूप से संकेत दिया कि अवधि "सितंबर 1982 की तिमाही" थी, तो विचारण न्यायालय का यह निष्कर्ष सही था कि पूरा होने की तारीख 1.7.1982 थी।

अपील खारिज करते हुए न्यायालय ने प्रतिपादित किया कि-

1. यू.पी. किराया अधिनियम की धारा 2(2) का स्पष्टीकरण-1

यह एक डीमिंग प्रावधान है। आधुनिक विधान में "डीमंड" शब्द का बहुत अधिक उपयोग किया जाता है। (210-जी)

अली एम.के. व अन्य विरुद्ध केरल राज्य व अन्य। (2003) 11 एस.सी. 632, पर विश्वास किया गया।

सेंट ऑबिन (एल.एम.) बनाम ए.जी. (नंबर 2), (1951) 2 ऑल ई.आर. 473 (एच.एल.); हंटर डगलस ऑस्ट्रेलिया पीटीवाई बनाम पर्म ब्लाइंड्स, (1970) 44 ए.एल.जे.आर. 257; आर.वी.नारफाक काउंटी कोर्ट, 60 एलजेक्यूबी 380; ऊग्यर्सन बनाम मैकमिलन, (1954) एस.एल.टी. 109; सेंट लियोन विपेज कंसोलिडेटेड स्कूल डिस्ट्रिक्ट बनाम रान्सेरे, (1960) 23 डी.एल.आर. (2डी) 32; बार्कलेज बैंक बनाम आई.आर.सी., (1961) एसी 609 और आर। Bnixon जेल गवर्नर Exp. सोब्लेन, (1962) 3 आल ईआर 641, को संदर्भित किया गया।

2. हस्तगत मामले में एक चौथाई समय की अवधि है, जो 1 जुलाई 1982 से शुरू होकर 30 सितंबर 1982 तक की है। यह केवल यह दर्शाता है कि जब मूल्यांकन किया गया था, तो निर्माण सितंबर 1982 की तीसरी तिमाही में कुछ समय पूर्व पूरा हो गया था। तिमाही 1 जुलाई, 1982 से शुरू हुई। यहां इसका मतलब यह नहीं हो सकता कि भवन का निर्माण उस दिनांक तक पूरा हो गया था। निर्माण पूरा होने की तारीख दो टर्मिनलों यानी 1 जुलाई 1982 से 30 सितंबर 1982 के बीच आने वाली कोई भी तारीख हो सकती है। यह काल्पनिक धारणा कि तिमाही की पहली तारीख 1 जुलाई 1982 निर्माण पूरा होने की तारीख मानी जाएगी, का कोई आधा नहीं है। यदि पहली तीन तारीख उपलब्ध है तो निर्माण के पूरा होने की तारीख के निर्धारण की प्रक्रिया स्पष्टीकरण में दी गई है। जैसा कि रिकार्ड से दर्शित होता है कि पहला मूल्यांकन 1.4.1983 से प्रभावी होता है यानी कि स्पष्टीकरण में दी गई तीसरी तारीख है। (212-ए,बी.सी)

3. मामले की विषिष्ट परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, किरायेदार को परिसर पर 2005 के अंत तक आधिपत्य में रहने की अनुमति इस शर्त के साथ दी जाती है कि वह विचारण न्यायालय को सामान्य प्रक्रिया के साथ स्पष्ट रूप से करार करते हुए वचन पत्र दें कि निर्धारित किराया, निर्धारित अवधि में अदा कर दिया जाएगा और यदि कोई बकाया है तो उसका भुगतान दो महीने के भीतर किया जाएगा। (212-ई)

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील सं. 4963/2000

इलाहाबाद उच्च न्यायालय के 22.12.99 दिनांकित निर्णय और आदेश से जो C.M.W.P. सं. 47425/1999 में पारित किया गया।

अपीलार्थी के लिए ए.के. संघी।

गौरव जैन व मिस. आभा जैन- प्रत्यर्थागण के लिए।

न्यायालय का निर्णय दिया गया-

अरिजीत पासायत, जे.:

किरायेदार इलाहाबाद उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश फैसले के विरुद्ध अपील में है। इस अपील के प्रत्यर्थागण संख्या 1 से 5 (उच्च न्यायालय में समक्ष प्रत्यर्थागण संख्या 3 से 7) के द्वारा दायर वाद में उच्च न्यायालय द्वारा यह अभिनिर्धारित किया गया कि पुनरीक्षण न्यायालय द्वारा वाद सही रूप से डिक्री किया गया है क्योंकि उत्तर प्रदेश शहरी भवनों (पट्टा, किराया और बेदखली) अधिनियम, 1972 (संक्षेप में 'अधिनियम') इस मुकदमें में लागू नहीं होता है।

प्रत्यर्थागण संख्या 1 से 5 ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 106 (संक्षेप में 'टी.पी. अधिनियम') के तहत नोटिस देते हुए निष्कासन के लिए वाद दायर किया। वाद में ये आधार लिये गये कि किरायेदारी इच्छानुसार थी और अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होने के कारण, किरायेदार बेदखली के लिए उत्तरदायी था। एकमात्र मुद्दा जो विचारण न्यायालय द्वारा लिया गया वह अधिनियम की प्रयोज्यता से संबंधित था। साक्ष्य पेश की गई। प्रत्यर्थागण संख्या 1 से 5 के अनुसार भवन के संबंध में मूल्यांकन 1.4.1983 से प्रभावी होता है और वाद 21.08.1992 को दायर किया गया, अधिनियम की धार 2(2) में निर्धारित दस साल की अवधि लागू नहीं होती, जिससे अधिनियम लागू नहीं होता। दूसरी ओर किरायेदार ने निवेदन किया कि दुकान के प्रथम मूल्यांकन के कालम संख्या 10 में "क्यू सितंबर 1982" में स्पष्ट रूप से अंकित था। उनके अनुसार भवन के निर्माण की तारीख को 1.7.1982 के रूप में लिया जाना चाहिए और इसलिए निर्धारित अवधि यानी 10 साल समाप्त हो गए थे। विचारण

न्यायालय ने यह तर्क स्वीकार किया, जबकि पुनरीक्षण न्यायालय ने इसे उलट दिया और जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, उच्च न्यायालय ने पुनरीक्षण न्यायालय के मत की पुष्टि की।

अपील के समर्थन में, विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि पुनरीक्षण न्यायालय और उच्च न्यायालय ने धारा 2(2) के प्रावधानों पर उचित परिप्रेक्ष्य में विचार नहीं किया है। यह साबित करने का भारत मकान मालिक पर है कि भवन अधिनियम के प्रभाव से मुक्त है। वाद में निर्माण की तारीख या निर्माण पूरा होने की सूचना देने की तारीख के बारे में कोई विषिष्ट अभिवचन नहीं था। जब मूल्यांकन में स्पष्ट रूप से अंकित था कि अवधि“ 1982” थी, तो विचारण न्यायालय का निष्कर्ष कि निर्माण के पूरा होने की तारीख 1.7.1982 थी, सही था। हालांकि धारा 148 के प्रावधानों के अनुसार मकान मालिकों ने निर्माण पूरा होने की तारीख की सूचना नहीं दी है। उन्हें इस चूक का लाभ नहीं मिल सकता है।

यह निवेदन किया गया कि विधान एक कल्याणकारी अधिनियम है इसलिए विचारण न्यायालय द्वारा लिया गया अर्थ स्वीकार किया जाना चाहिए। यह निवेदन किया गया कि विवरणों के अभाव में जो मकान मालिक को प्रस्तुत करना था, धारा 2(2) के स्पष्टीकरण के संदर्भ की कोई प्रासंगिकता नहीं है जैसा कि पुनरीक्षण न्यायालय और उच्च न्यायालय द्वारा किया गया था क्योंकि मकान मालिक को यह साबित करना था कि वह धारा 2 (2) में बताई गई आवश्यकताओं से मुक्त था।

जवाब में, प्रत्यर्थागण के विद्वान अधिवक्ता ने निवेदन किया कि पुनरीक्षण न्यायालय और उच्च न्यायालय ने स्पष्टीकरण का संज्ञान लिया है और इसलिए आक्षेपित आदेश में हस्तक्षेप करने की आवश्यकता का कोई आधार नहीं है।

अधिनियम की धारा 2 (2) इस प्रकार है कि:

2. अधिनियम के संचालन से छुट -(1) इस अधिनियम में कुछ भी लागू नहीं होगा-

XXX

XXX

XXX

(2) धारा 24 की उप-धारा (2) या धारा 29 की उप-धारा (3) में दिए गए प्रावधानों को छोड़कर, इस अधिनियम में कुछ भी उस तारीख से दस साल की अवधि के दौरान किसी भवन पर लागू नहीं होगा जिस दिन उसका निर्माण पूरा हुआ है।

बशर्ते की जहां कोई भवन राज्य सरकार या भारतीय जीवन बीमा निगम या किसी बैंक या सहकारी समिति या उत्तरप्रदेश आवास एवं विकास परिषद से ऋण या अग्रिम प्राप्त फंड से निर्मित हो और ऐसे ऋण या अग्रिम की पुर्नभुगतान अवधि 10 वर्ष से अधिक हो, तब इस संदर्भ में 10 वर्ष की अवधि को उप-धारा के अनुसार 15 वर्ष की अवधि मानी जायेगी या ऋण या अग्रिम (ब्याज सहित) वास्तविक भुगतान की समाप्ति दिनांक तक की अवधि मानी जायेगी या उनमें से जो भी कम हो।

स्पष्टीकरण- इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए-

(ए) किसी भवन का निर्माण उस तारीख को पुरा हुआ माना जाएगा जिस दिन उसके पूरा होने की सूचना क्षेत्राधिकार वाले स्थानीय प्राधिकारी को दी जाती है या अन्यथा दर्ज की जाती है, और मूल्यांकन के अधीन भवन के मामले में, वह तारीख जिस दिन

उसका पहला मूल्यांकन प्रभावी होता है, और जहां उक्त तारीखें अलग-अलग हैं, वहां उक्त तारीखों में से सबसे पहले, और ऐसा किसी भी रिपोर्ट, रिकार्ड या मूल्यांकन की अनुपस्थिति में, वह तारीख जिस पर वह वास्तव में कब्जा कर लिया गया है (इसमें शामिल नहीं है) केवल निर्माण की देखरेख या निर्माणाधीन इमारत की सुरक्षा के प्रयोजनों के लिए कब्जा) पहली बार:

बशर्ते कि किसी इमारत के अलग-अलग हिस्सों के संबंध में निर्माण पूरा होने की अलग-अलग तारीखें हो सकती हैं, जिन्हें या तो अलग-अलग इकाइयों के रूप में डिजाइन किया गया है या मकान मालिक और एक या अधिक किरायेदारों या अलग-अलग किरायेदारों द्वारा अलग-अलग कब्जा कर लिया गया है,”

स्पष्टीकरण में निर्माण के पूरा होने की तारीख के निर्धारण के लिए चार अलग-अलग तारीखों का प्रावधान है। तारीखें इस प्रकार हैं -

- (1) जब भवन पूरा हो जाता है तो स्थानीय प्राधिकरण को सूचित किया जाता है
- (2) जब भवन का पूरा होना अन्यथा स्थानीय प्राधिकरण द्वारा दर्ज किया जाता है।
- (3) जब भवन का पहला मूल्यांकन प्रभावी होता है।
- (4) जब उसपर वास्तविक रूप से आधिपत्य किया जाता है।

स्पष्टीकरण में आगे प्रावधान किया गया है कि यदि प्रथम तीन श्रेणियों में तारीखें उपलब्ध हैं तो तीन तारीखों में से सबसे पहली तारीख इमारत के पूरा होने की तारीख होगी और यदि प्रथम तीन श्रेणियों में

तारीखें उपलब्ध नहीं हैं, तो चौथी श्रेणी की तारीख वह तारीख होगी जिस पर इमारत का निर्माण पूरा होना माना जायेगा।

स्पष्टीकरण 1 एक डीमिंग प्रावधान है। आधुनिक विधान में 'डीमंड' शब्द का बहुत अधिक उपयोग किया जाता है। कभी-कभी इसका उपयोग एक कानून के उद्देश्य से किसी शब्द या वाक्यांश को एक कृत्रिम अर्थ देने के लिए उपयोग में किया जाता है जो अर्थ अन्यथा नहीं लिया जाता। कभी-कभी इसका उपयोग किसी विशेष अर्थ को संदेह से परे रखने के लिए किया जाता है जो अन्यथा अनिश्चित हो सकता है। कभी-कभी इसका उपयोग एक व्यापक विवरण देने के लिए किया जाता है जिसमें यह समाहित होता है कि क्या स्पष्ट है, क्या अनिश्चित है और क्या सामान्य अर्थों में असंभव है। (सेंटर आबिन (एल.एम.) बनाम एजी, (संख्या 2), (1952) 2 आल ई.आर. 473 (एच.एल.), में लार्ड रैंडक्लिफ के अनुसार) **ऑबित** (एल.एम.) बनाम ए.जी. (संख्या 2), (1951) 2 आल ई.आर. 473 (एचएल),

“मान लिया जाता है,” का अर्थ जैसा कि वैधानिक परिभाषाओं में उपयोग किया जाता है” परिभाषित शब्द के संकेत को उन चीजों तक बढ़ाने के लिए जो सामान्य बोलचाल में नहीं दर्शाती हैं, अक्सर होता है किसी अधिनियम के व्यवहार को कम करने के लिए एक सुविधाजनक उपाय, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि जहां भी इसका उपयोग किया जाता है, उसका वह प्रभाव होता है। मान लेने का साधारण अर्थ है कि किसी चीज के बारे में निर्णय लेना या किसी निष्कर्ष पर पहुंचना और शब्द “डीम” और “डीमंड” का जब किसी कानून में उपयोग किया जाता है तो इसका साधारणतया किसी मामले या वास्तु का प्रभाव या अर्थ बताने के लिए किया जाता है, किसी मामले में निष्कर्ष किस प्रकार निकाला जाना है,

यह कृत्रिम रूप से या काल्पनिक रूप से आयात करने की आवश्यकता नहीं है, यह केवल एक निर्विवाद निष्कर्ष का कथन हो सकता है।" (हंटर डगलस आस्ट्रेलिया प्रोपराईटरी लिमिटेड बनाम पर्मा ब्लाइंड्स, (1970) 44 A.L.J.R. 257 में विंडनर जे. के अनुसार।

जब किसी चीज को कुछ और "माना जाता है, तो उसे सहायक परिणामों के साथ कुछ और माना जाना चाहिए, लेकिन ऐसा नहीं है कि कुछ और है। (आर. बनाम नारफोक काउंटी कोर्ट, 60 एल.जे.क्यू.बी. 380 में केव जे. के अनुसार)

"जब कोई कानून एक परिभाषा देता है ओर फिर जोड़ता है कि कुछ चीजों को परिभाषा द्वारा 'माना जाएगा, तो यह मायने नहीं रखता कि उस जोड़ के बिना परिभाषा ने उन्हें शामिल किया होगा या नहीं। (फर्ग्युसन बनाम मैकमिलन, 1954 एस.एल.टी. 109, में लार्ड प्रेसिडेंट कूपर के अनुसार)

क्या किसी कानून में उपयोग किए जाने पर "माना गया" शब्द एक निर्णायक या खंडन योग्य धारणा स्थापित करता है, यह संदर्भ पर निर्भर करता है (सेंटर लियोन विपेज कंसोलिडेटेड स्कूल डिस्ट्रिक्ट बनाम रान्सेरे, (1960) 23 डी.एल.आर. (2 डी) 32, देखें)।

"मैं इसके प्राथमिक कार्य को कुछ ऐसा लाने के रूप में मानता हूँ जिसे अन्यथा बाहर रखा जाएगा।" (बार्कलेज बैंक बनाम आई.आर.सी., (1961) A.C. 509) में विस्काउंट सिमंड्स के अनुसार।)

"माना जाता है" का अर्थ है "राय का है" या "विचार करता है" या "निर्णय लेता है" और राय बनाने से पहले या निर्णय लिये जाने से पूर्व उठाए जाने वाले कदमों का कोई निहितार्थ नहीं है" (देखें, आर. बनाम

ब्रिक्सन जेल गवर्नर एकपक्षीय Soblen 1962, 3 आल ई.आर. 641) (देखें, अली एम. के. व अन्य बनाम केरल राज्य व अन्य। (2003) 11 एससीसी) 11 एससीसी 632)

यह विवाद में नहीं है कि पहला मूल्यांकन 1.4.1983 से प्रभावी हुआ और कर की वृद्धि या कमी से संबंधित प्रासंगिक कालम में "क्यू सितंबर 1982" दर्ज किया गया।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता के अनुसार इसका अर्थ है कि दुकान का पूरा होना स्थानीय प्राधिकरण द्वारा 1.7.1982 पर दर्ज किया गया है, यह तर्क स्पष्ट रूप से मानने योग्य नहीं है। एक तिमाही समय की वह अवधि है जो इस मामले में 1 जुलाई 1982 से 30 सितंबर 1982 तक की अवधि है। यह केवल यह दर्शाता है कि जब मूल्यांकन किया गया था, तो निर्माण सितंबर 1982 की तीसरी तिमाही के कुछ समय पहले पूरा कर लिया गया था। तिमाही 1 जुलाई, 1982 से शुरू हुई। इसका मतलब यह नहीं हो सकता कि इमारत का निर्माण उस दिनांक तक पूरा हो गया था। निर्माण पूरा होने की तारीख दो टर्मिनलों यानी 1 जुलाई, 1982 से 30 सितंबर, 1982 के बीच आने वाली कोई भी तारीख हो सकती है। इस काल्पनिक उप-धारणा का कोई आधार नहीं है कि तिमाही की पहली तारीख 1 जुलाई 1982 निर्माण पूरा होने की तारीख मानी जाएगी। यदि पहली तीन तारीखें उपलब्ध हैं तो पूरा होने की तारीख तय करने की प्रक्रिया स्पष्टीकरण में दी गई है। जैसा कि रिकार्ड से पता चलता है, पहला मूल्यांकन दिनांक 1.4.1983 को प्रभाव में आया, यानी की स्पष्टीकरण में बताई गई तीसरी तारीख।

उपरोक्त स्थिति के अनुसार उच्च न्यायालय का निर्णय जो पुनरीक्षण न्यायालय के निर्णय की पुष्टि करता है, सही है और इसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यक नहीं है।

अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा एक अवशिष्ट तर्क पेश किया गया कि किरायेदार का लगभग दो दशकों तक परिसर पर आधिपत्य रहा है और परिसर खाली करने के लिए उचित समय दिया जा सकता है। मामले की परिस्थितियों की विषिष्टता पर विचार करते हुए हम किरायेदार को 2005 के अंत तक परिसर पर आधिपत्य में बने रहने की अनुमति देते हैं, बशर्ते कि वह एक स्पष्ट शर्त के साथ विचारण न्यायालय के समक्ष सामान्य प्रक्रिया के तहत वचन पत्र दायर करें कि निर्धारित किराए का भुगतान निर्धारित समय के भीतर किया जाएगा, और बकाया, यदि कोई हो, तो दो महीने के भीतर भुगतान किया जाएगा।

अपील खारिज की जाती है। कोई खर्च नहीं।

वी. एम.

अपील खारिज की जाती है।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी राकेश रामावत (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।