एल. आर. एस. द्वारा एम. एल. याकूब शरीफ (डी).....अपीलार्थी

बनाम

रजनी देवी.....प्रतिवादी

अक्टूबर 17, 2003

[न्यायाधिपति शिवराज वी. पाटिल और न्यायाधिपति डी. एम. धर्मधारी]

तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960- धारा 2 (2) और 4 (4)- उचित किराए का निर्धारण- भूमि का समावेश जिस पर किरायेदार द्वारा किया गया निर्माण- नीचे दिए गए न्यायालयों में उचित किराया निर्धारित करने के लिए या निर्मित भूमि के भीतर ऐसी भूमि शामिल नहीं थी-धारा 4 (4) में "भवन" शब्द का वही अर्थ दिया जाना चाहिए जिसका अर्थ धारा 2 (2) में परिभाषा खंड के अनुसार "भवन को किराए पर देना या किराए पर दी जाने वाली" है। किराए पर दिए गए भवन को पट्टे पर दी गई भूमि पर किरायेदार द्वारा निर्मित भवन को शामिल करने के लिए अलग से नहीं समझा जा सकता है-जिस भूमि पर किरायेदार द्वारा उठाए गए निर्माण का मूल्य केवल खाली भूमि या निकटवर्ती भूमि या मकान मालिक द्वारा किराए पर दिए गए भवन और भूमि के लिए सुविधा के रूप में माना जाता है-विधानमंडल ने उचित किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से किरायेदार द्वारा निर्मित भवन के मूल्यांकन पर विचार न करें।

अपीलकर्ता-मकान मालिक तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 4(4) के तहत उचित किराया निर्धारण के लिए भूमि के उस हिस्से को शामिल करना चाहता था, जिस पर किरायेदार ने उसकी अनुमति मांगते हुए निर्माण किया था। विचारण अदालतों ने समवर्ती रूप से अपीलकर्ता-मकान मालिक के खिलाफ निर्णय दिया और इसमें वह भूमि शामिल नहीं थी जिस पर किरायेदार द्वारा उचित किराया निर्धारित करने के लिए या निर्मित भूमि के भीतर निर्माण किया गया था। इसलिए यह अपील की गई है।

अपीलकर्ता-मकान मालिक ने तर्क दिया कि अधिनियम की धारा 4(4) के अनुसार "जिस साइट पर इमारत का निर्माण किया गया है उसका बाजार मूल्य" में वह जमीन भी शामिल है जिस पर इमारत खड़ी है और साथ ही किरायेदार द्वारा बनाई गई इमारतें भी शामिल हैं; और भले ही किरायेदार द्वारा निर्मित भवन को किराये पर दी गई इमारत के साथ मूल्यांकन के लिए बाहर रखा जा सकता है, लेकिन जिस भूमि पर निर्माण किया गया है उसे उस भूमि के मूल्यांकन के प्रयोजनों के लिए निर्मित क्षेत्र के रूप में माना जाना चाहिए।

कोर्ट ने अपील खारिज करते हुए कहा अभिनिर्धारित किया:

1. यह बहुत स्पष्ट है कि 'भवन' शब्द के रूप में तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 4 में उल्लिखित

को वही अर्थ दिया जाना है जो अधिनियम की धारा 2 (2) में परिभाषा खंड में निहित है। इसलिए, प्रावधानों सहित धारा 4 (4) में जहां भी “भवन शब्द” का उपयोग किया गया है, उसका वही अर्थ दिया जाना चाहिए जिसका अर्थ "भवन को किराए पर दिया गया या किराए पर देना" है। धारा 4 (4) में प्रावधानों के साथ प्रयुक्त 'भवन' शब्द को किराए पर दिए गए भवन के साथ, किरायेदार द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि पर निर्मित भवन को शामिल करने के लिए अलग से नहीं समझा जा सकता है। विधायिका ने उचित किराया तय करने, किरायेदार द्वारा निर्मित भवन के मूल्यांकन के उद्देश्य से विचार नहीं किया। [ 1020 - एच; 1021-ए-बी]

2. जहाँ भी 'भवन' शब्द का प्रयोग किया गया है, उसे होना ही चाहिए। धारा 2 (2) में निहित परिभाषा खंड के अनुसार समझा गया जिसका अर्थ केवल खाली भूमि है जिस पर 'भवन किराए पर दी गई है या किराए पर दिया जाने वाला है'।भवन और पट्टे पर दी गई भूमि के मूल्यांकन के उद्देश्य से, पट्टे पर दी गई खाली भूमि के किसी भी हिस्से पर किरायेदार द्वारा किए गए निर्माण को ध्यान में नहीं रखा जा सकता है। इसी तरह किरायेदार द्वारा निर्मित भूमि को पट्टे पर दी गई भूमि के निर्मित हिस्से के रूप में नहीं आंका जा सकता है। [ 1021 - डी-ई]

सी. एस. राजावेलन बनाम ए. एन. परशुराम अय्यर, खंड 83 लॉ वीकली पेज 524 और शेरवुड एजुकेशनल सोसाइटी बनाम हुसैनी बेगम नामज़ी (1985 ) 1 एम. एल. जे. 205 ने पुष्टि की।

एच. एस. लोढ़ा बनाम सी. रंगनाथन, ए आई आर (1989) मद्रास 225, प्रसिद्ध ।

3. निचली अदालतों का यह मानना सही था कि उचित किराए के निर्धारण में, न तो पट्टे पर ली गई खाली भूमि पर किरायेदार द्वारा बनाए गए भवन के मूल्य और न ही निर्मित क्षेत्र के रूप में खाली भूमि को ध्यान में रखा जा सकता है। ऐसी भूमि जिस पर किरायेदार ने मकान मालिक की अनुमति से निर्माण किया है, उसे पट्टे पर दिए गए परिसर के मूल्यांकन के उद्देश्य से खाली भूमि के रूप में माना जाना चाहिए। किरायेदार द्वारा बनाई गई ऐसी भूमि का मूल्यांकन केवल 'खाली भूमि' या 'निकटवर्ती भूमि' या 'सुविधा' के रूप में किया जाना चाहिए, जैसा भी मामला हो, मकान मालिक के परिसर में शामिल भवन और भूमि के लिए। [ 1021 - एच; 1022-ए-बी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 5593,5594/ 2002

मद्रास उच्च न्यायालय के सी. आर. पी. सं. 895/99 और 535/2000 में 14.9.2001 दिनांकित निर्णय और आदेश से।

अपीलार्थी की ओर से ए. ए. लॉरेंस, राजीव शर्मा और एम. सी. ढींगरा।

प्रतिवादी की ओर से एस. बालाकृष्णन, सुब्रमण्यम प्रसाद, एस. एन. झा और आर. गोपालकृष्णन।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा दिया गया था

न्यायाधिपति धर्माधिकारी : मकान मालिक द्वारा अपील की जाती है और प्रत्यर्थी किरायेदार को तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1960 की धारा 4 (4) के अनुसार (इसके बाद संक्षेप में अधिनियम के रूप में संदर्भित) पट्टे पर दिए गए परिसर के मूल्यांकन के तरीके पर सवाल उठाया जाता है 'उचित किराया' के निर्धारण के लिए।

स्पष्ट रूप से प्रश्न यह है कि क्या मकान मालिक के अधिसंरचना के साथ भूमि के मूल्यांकन में, भूमि का वह हिस्सा जो पट्टे पर दिया गया है। मकान मालिक की अनुमति से किरायेदार द्वारा निर्मित, 'उचित किराया' निर्धारित करने के लिए अधिनियम की धारा 4 (4) के तहत निर्मित भूमि या खाली भूमि के रूप में मूल्यांकन किया जाना चाहिए। किराया नियंत्रक, अपीलीय न्यायालय और मद्रास उच्च न्यायालय ने दिनांकित 14.9.2001 के विवादित आदेश द्वारा समवर्ती रूप से मकान मालिक के खिलाफ अभिनिर्धारित किया गया कि पट्टे पर दिए गए परिसर के मूल्यांकन में, उचित किराया निर्धारित करने के लिए, भूमि का वह

हिस्सा जिस पर मकान मालिक द्वारा किरायेदार को निर्माण करने की अनुमति दी ।

अधिनियम के प्रावधानों और पूर्ण पीठ सहित मद्रास उच्च न्यायालय के फैसले के बारे में जानकारी देने के बाद मकान मालिक की ओर से पेश विद्वान वकील ने तर्क दिया कि धारा 4 (4) में इस्तेमाल किए गए शब्द "उस साइट का बाजार मूल्य है जिस पर इमारत बनाई गई है।" निर्माण किया गया है" में वे दोनों भूमि शामिल हैं जिन पर मकान मालिक को पट्टे पर दी गई इमारत खड़ी है और किरायेदार द्वारा बनाई गई इमारत भी शामिल है। जिसका मूल्यांकन एक निर्मित भूमि के रूप में नहीं किया जा सकता है पक्षों की ओर से पेश विद्वान वकील को सुनने के बाद हम इस निष्कर्ष पर पहुंचे हैं कि मकान मालिक की ओर से पेश किए गए विवाद का जवाब उसके खिलाफ धारा 4(4) की स्पष्ट भाषा में दिया जाना चाहिए। अधिनियम को अधिनियम की धारा 2(2) में दी गई 'भवन' शब्द की परिभाषा के साथ पढ़ा जाता है। धारा 4 जो 'उचित किराए के निर्धारण' के मूल्यांकन की विधि प्रदान करती है, इस प्रकार है:

धारा 4 जो 'निष्पक्ष निर्धारण' के मूल्यांकन की विधि प्रदान करती है।

विज्ञापन निम्नानुसार हैंः

धारा 4 (4): उचित किराया 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 उप-अनुभागों में निर्धारित सिद्धांत के अनुसार ऐसी इमारत के लिए उचित किराया तय करेगा।

(2) किसी भी आवासीय भवन के लिए उचित किराया इस तरह की इमारत कुल लागत पर प्रति वर्ष नौ प्रतिशत सकल लाभ होगा।

(3) किसी भी गैर-आवासीय भवन के लिए उचित किराया ऐसे भवन की कुल लागत पर प्रति वर्ष बारह प्रतिशत सकल लाभ 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 या अधिक के प्रावधान की लागत। उचित किराया निर्धारण के लिए आवेदन की तिथि पर अनुसूची-I में निर्दिष्ट सुविधाएं:

बशर्ते कि जिस साइट पर भवन का निर्माण किया गया है, उसके बाजार मूल्य की गणना करते समय, नियंत्रक उस साइट के केवल उस हिस्से को ध्यान में रखेगा जिस पर इमारत का निर्माण किया गया है और खाली भूमि के पचास प्रतिशत तक के हिस्से को ध्यान में रखा जाएगा। यदि कोई हो, तो ऐसे भवन के अनुलग्नक में खाली भूमि के अतिरिक्त हिस्से को सुविधा के रूप में माना जाएगा:

बशर्ते कि अनुसूची I में निर्दिष्ट सुविधाओं के प्रावधान की लागत से अधिक नहीं होगी-

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

(II) किसी भी 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।

जैसा कि उपरोक्त धारा 4 (4) से देखा गया है, उचित किराया निर्धारित करने के लिए पट्टे पर दी गई संपत्ति के मूल्यांकन में तीन कारकों पर विचार किया जाना चाहिए (1) बाजार-उस स्थान का मूल्य जिसमें भवन का निर्माण किया गया है (2) भवन के निर्माण की लागत (3) अनुसूची-1 में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक सुविधाओं के प्रावधान की लागत।

उप-धारा के पहले परंतुक में तब यह प्रावधान किया गया है कि जिस स्थान पर भवन का निर्माण किया गया है, उसके बाजार मूल्य की गणना करने में, वास्तविक निर्माण द्वारा कवर किए गए निर्मित क्षेत्र और अधिकतम 50 प्रतिशत की सीमा तक खाली भूमि को शामिल करना होगा। भवन के निकटवर्ती भूमि के 50 प्रतिशत से अधिक खाली भूमि के अतिरिक्त हिस्से को काल्पनिक रूप से अनुसूची-1 की प्रविष्टि 15 के तहत

सूचीबद्ध सुविधा के रूप में माना जाता है। अनुसूची-I का प्रासंगिक भाग इस प्रकार हैः

" 15 - सुविधाएं

I. एयर कंडीशनर।

2. लिफ्ट.

3. वाटर-कूलर।

4. विद्युत हीटर.

5. फ्रिगिडायर।

6. मोज़ेक फर्श.

7. साइड दादू।

8. परिसर की दीवारें.

9. बगीचा.

10. जल आपूर्ति के लिए ओवर-हेड टैंक।

11. जल-आपूर्ति हेतु विद्युत पम्प एवं मोटर।

12. खेल का मैदान.

13. बैडमिंटन और टेनिस कोर्ट।

14. सम-ब्रेकर.

15. पहले परंतुक में धारा 4 की उपधारा (4) में उल्लिखित सुविधा।

(जोर देने के लिए रेखांकित)

उप-धारा (4) के दूसरे परंतुक में अनुसूची-I की सुविधाएँ का मूल्यांकन के लिए खंड का प्रावधान है जो आवासीय भवन के मामले में 15 प्रतिशत से अधिक नहीं होंगी और गैर-आवासीय भवन, भवन के निर्माण की लागत के 20 प्रतिशत से अधिक नहीं होंगे।

मकान मालिक के विद्वान वकील के अनुसार, अभिव्यक्ति उप-धारा (4) में पहले और दूसरे परंतुक के साथ उपयोग किए जाने वाले भवन में मकान मालिक द्वारा किराए पर दिए गए भवनों के साथ-साथ किरायेदार द्वारा निर्मित किए जाने की अनुमति प्राप्त भवन दोनों शामिल होने चाहिए।

धारा 2 (2) में दी गई 'भवन' की परिभाषा स्पष्ट रूप से मकान मालिक की ओरसे दिये गए ऐसा विवाद नकारात्मक है।धारा 2 (2) 'भवन' को निम्नानुसार परिभाषित करती हैः

" धारा 2 (2)-इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ अन्यथा आवश्यक न हो।

(1 ) XXX XXX XXX

(2) " (2) "इमारत" का अर्थ है कोई इमारत या झोपड़ी या इमारत या झोपड़ी का कोई हिस्सा, जो आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए अलग से किराए पर दिया जाए या दिया जाए और इसमें शामिल है -

(क) उद्यान, मैदान और बाहर के घर, यदि कोई उपयुक्त हों। ऐसी इमारत, झोपड़ी या ऐसी इमारत या झोपड़ी का हिस्सा और ऐसी इमारत या झोपड़ी के साथ रहने या रहने देने के लिए।

(ख) मकान मालिक द्वारा उपयोग के लिए आपूर्ति किया गया कोई भी फर्नीचर इमारत या झोपड़ी या किसी इमारत या झोपड़ी का हिस्सा, लेकिन छात्रावास या बोर्डिंग हाउस में एक कमरा शामिल नहीं है। (जोर देने के लिए रेखांकित करना)

धारा 2 (2) में परिभाषा खंड से यह बहुत स्पष्ट है कि धारा 4 में उल्लिखित 'भवन' शब्द को वही अर्थ दिया जाना है जो परिभाषा खंड में निहित है। भवन' शब्द, इसलिए, जहां भी पहली और दूसरी परंतुक सहित उप-धारा (4) में उपयोग किया जाता है।उसका वही अर्थ दिया जाना चाहिए जिसका अर्थ इमारत को किराए पर देना या किराए पर दिया जाना है। " धारा 4 की उप-धारा (4) में दो प्रावधानों के साथ प्रयुक्त 'भवन' शब्द को किराए पर दिए गए भवन के साथ शामिल करने के लिए अलग से नहीं समझा जा सकता है। धारा 4 की उपधारा (4) की भाषा से हम यह नहीं

पाते कि विधायिका उचित किराया निर्धारण के उद्देश्य से किरायेदार द्वारा निर्मित भवन के मूल्यांकन पर विचार करती है।

अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने तब एक वैकल्पिक तर्क दिया कि भले ही किरायेदार द्वारा निर्मित इमारत को मूल्यांकन के लिए बाहर रखा जा सकता है, लेकिन वह भूमि जिस पर इमारत किराए पर दी गई है। किरायेदार ने निर्माण किया है, इस उद्देश्य के लिए एक निर्मित क्षेत्र के रूप में माना जाना चाहिए

उस भूमि का मूल्यांकन का उद्देश्य की वैकल्पिक प्रस्तुति धारा 4 की उप-धारा (4) में प्रयुक्त स्पष्ट भाषा द्वारा समर्थित नहीं है। जैसा कि हमने ऊपर कहा है कि जहां भी 'भवन' शब्द का उपयोग किया गया है, इसे धारा 2 (2) में निहित परिभाषा खंड के अनुसार समझा जाना चाहिए, जिसका अर्थ केवल खाली भूमि है जिस पर 'भवन किराए पर या किराए पर दिया जाना है'। भवन और पट्टे पर दी गई भूमि के मूल्यांकन के उद्देश्य से, पट्टे पर दी गई खाली भूमि के किसी भी हिस्से पर किरायेदार द्वारा किए गए निर्माण को ध्यान में नहीं रखा जा सकता है। इसी तरह किरायेदार द्वारा बनाई गई भूमि को पट्टे पर दी गई भूमि के निर्मित हिस्से के रूप में नहीं आंका जा सकता है।

हम जो विचार रख रहे हैं, वह मद्रास उच्च न्यायालय के विभिन्न निर्णयों जैसे सी. एस. राजावेलन बनाम ए. एन. परशुराम अय्यर, खंड 83

लॉ वीकली पेज 524 और शेरवुड एजुकेशन सोसाइटी बनाम हुसैनी बेगम नमाज़ी, (1985) 1 एमएलजे पृष्ठ 205 में व्यक्त किए गए विचारों के अनुरूप है।

मद्रास उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ का निर्णय एच. सी. लोढ़ा बनाम सी. रंगनाथन, ए. आई. आर. (1989) मद्रास पृष्ठ 225, जिसमें से कुछ सहायता किरायेदार के विद्वान वकील द्वारा ली जानी चाहिए, एक विशिष्ट निर्णय है जो किरायेदार द्वारा बनाई गई भूमि के मूल्यांकन के प्रश्न से सीधे तौर पर संबंधित नहीं था।

हमारी सुविचारित राय में, इसलिए, किराया नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी के साथ-साथ उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में सही था कि उचित किराए के निर्धारण में, न तो पट्टे पर ली गई खाली भूमि पर किरायेदार द्वारा उठाए गए भवन का मूल्य और न ही खाली भूमि, एक निर्मित क्षेत्र के रूप में विचार किया जा सकता है। ऐसी भूमि जिस पर किरायेदार ने मकान मालिक की अनुमति से निर्माण किया है, उसे पट्टे पर दिए गए परिसर के मूल्यांकन के उद्देश्य से खाली भूमि के रूप में माना जाना चाहिए। किरायेदार द्वारा ली गई ऐसी भूमि का मूल्य केवल 'खाली भूमि' या 'संलग्न भूमि' या 'सुविधा' के रूप में माना जाना चाहिए, जैसा भी मामला हो, मकान मालिक के पट्टे के परिसर में शामिल भवन और भूमि के लिए।

नतीजतन, अपीलें विफल हो जाती हैं और इसके द्वारा खारिज कर दी जाती हैं, लेकिन ऐसी परिस्थितियों में लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं दिया जाता है।

ए क्यू

अपील खारिज कर दी गई।

अधिवक्ता निशा पालीवाल

यह अनुवाद आर्टिफ़िश्यल इंटेलिजेंस टूल "सुवास" के जरिये अनुवादक की सहायता से किया गया है ।

अस्वीकरण - इस निर्णय का अनुवाद स्थानीय भाषा में किया जा रहा है, एवं इसका प्रयोग केवल पक्षकार इसको समझने के लिए उनकी भाषा में कर सकेंगे एवं यह किसी अन्य प्रयोजन में काम नहीं ली जायेगी। सभी आधिकारिक एवं व्यवहारिक उद्देश्यों के लिए उक्त निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही विश्वसनीय माना जायेगा एवं निष्पादन एवं क्रियान्वयन में भी उसी को उपयोग में लिया जायेगा।