

पल्लवी रिसॉसिज लिमिटेड

बनाम

प्रोटोस इन्जिनियरिंग कंपनी प्राईवेट लिमिटेड

(सिविल अपील नंबर 2763/2010)

26 मार्च, 2010

[वी..एस. सिरपुरकर व डॉ. मुकुदकंम शर्मा]

पश्चिम बंगाल परिसर किराया अधिनियम, 1997- धारा 17 (4क) व 20 - पुनरीक्षण- 'उचित किराया' का निर्धारण- जब किरायेदारी वर्ष 1984 में या उससे पहले निर्मित और वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए उपयोग किए जाने वाले परिसर के संबंध में 20 वर्ष व उससे अधिक समय के लिए रहती है- क्या वह किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित की जावेगी अथवा स्वचालित रहेगी- निर्धारित: धारा 17 (4 ए) के तहत किराए का स्वचालित रूप से निर्धारण नहीं होता है- इस संबंध में आवेदन प्राप्त होने के उपरांत किराया नियंत्रक को आदेश पारित करना आवश्यक है- पश्चिम बंगाल किरायेदारी परिसर नियम, 1998- नियम 08- किराया नियंत्रण व किरायेदारी।

अधिनियम का निर्वचन- वैधानिक प्रावधान का निर्वचन- विधायी आशय का निर्धारण- निर्धारित: वैधानिक प्रावधान को अन्य बातों को

ध्यान में रखते हुए समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए- जब कोई विधायी प्रावधान स्पष्ट व त्रुटिरहित हो, तो न्यायालय को उक्त प्रावधान के लिए कोई अन्य शब्द जोड़ना उचित नहीं है- न्यायालय के लिए यह उचित नहीं होता है कि वह विधायी आशय विकसित करने के लिए प्रावधान में कुछ शब्दों को जोड़ दे।

इस न्यायालय के समक्ष विचार के लिए यह प्रश्न था कि किसी परिसर के लिए जिसमें किरायेदारी 20 वर्ष या उससे अधिक समय तक रहती है तथा जो परिसर वर्ष 1984 में या उससे पहले बनाया गया हो और उसका उपयोग वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए किया गया हो, तो उक्त परिसर के संबंध में 'उचित किराया' क्या किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित किया जावेगा या धारा 17 (4 ए) सपठित धारा 20 पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 के तहत स्वचालित रूप से निर्धारित होगा।

न्यायालय द्वारा याचिका खारिज करते हुए अभिनिर्धारित किया गया

:-

1.1 वैधानिक निर्वचन का एक प्रमुख सिद्धांत यह है कि अधिनियम के किसी प्रावधान को पूरा पढ़ा जाना चाहिए तथा अन्य प्रावधानों की उपेक्षा करते हुए एकल आउट नहीं किया जाना चाहिए। किसी वैधानिक प्रावधान से डील करते समय एक पक्षकार को प्रावधान चुनने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। यह सरासर अन्याय होगा यदि न्यायालय किसी व्यक्ति को प्रावधानों की श्रृंखला में से उसके अनुकूल प्रावधान को एकल

आउट कर लाभ उठाने की अनुमति देता है, तो कानून के प्रावधान को अलग-अलग नहीं पढ़ा जाना चाहिए। इसके विपरीत एक कानून को अन्य प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, जो प्रश्नगत प्रावधान के लिए प्रासंगिक हो, एक अभिन्न अंग के रूप में पढ़ा जाना चाहिए, ताकि इसके पीछे के विधायी इरादे पर सही ढंग से पहुंचा जा सके। (पद संख्या-13 व 15)

प्रकाश कुमार बनाम गुजरात सरकार, (2005) 2 एस.सी.सी. 409

एस.ए.आई.एल. बनाम एस.यू.टी.एन.आई. संगम व अन्य, 2009

(10) स्कैल 416, पर भरोसा किया गया।

1.2 यदि कोई वैधानिक प्रावधान एक निश्चित तरीके से विधायिका द्वारा निश्चित किया जाता है, तो उक्त प्रावधान के उचित व्याख्या के लिए अदालतों द्वारा मात्र विधायिका के इरादे का सहारा लिया जा सकता है, जिससे यह प्रकट हो कि विधायिका द्वारा जानबूझकर उक्त प्रावधान को उक्त तरीके से अधिनियमित किया गया है। न्यायालय किसी वैधानिक प्रावधान में, जो स्पष्ट व असंदिग्ध हो, कुछ भी नहीं पढ़ सकता है। कानून में प्रयुक्त भाषा विधायी व्यवस्था व इरादे का निर्धारक कारक है। यदि अधिनियम की धारा स्पष्ट है, तो न्यायालय को कोई भी ऐसे शब्द जो कानून में नहीं पाए जाते हैं, को विधायी आशय विकसित करने के लिए जोड़ना उचित नहीं है। (पद संख्या-18) [859-जी एच; 860-ए-बी]

असंल प्रोपर्टीज इण्डस्ट्रीज लिमिटेड बनाम हरियाणा सरकार, (2009)

3 एस.सी.सी. 553 पर भरोसा किया गया।

2.1 हस्तगत प्रकरण में पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 17 (4 ए) की व्याख्या का मामला है। धारा 17 की उपधारा 4 ए को अधिनियम के अन्य प्रावधानों की उपेक्षा करते हुए पढ़ा जाना उचित नहीं होगा। अधिनियम की धारा 18 जो उचित किराया के पुनरीक्षण के लिए 'स्वचालित रूप से बढ़ा' शब्द का प्रयोग धारा 17 (4 ए) में उपयोग किए गए शब्द 'निर्धारित' से अलग रूप से प्रयोग किया गया है। दोनों धाराओं में अलग-अलग शब्दावली का उपयोग यह इंगित करता है कि विधायी आशय उक्त प्रावधानों के तहत किराये के निर्धारण के लिए अलग-अलग तरीके निर्धारित करने का था। (पद संख्या-15)

2.2 अधिनियम की धारा 20 के एक सामान्य अध्ययन से यह दर्शित होता है कि धारा 20 मकान मालिक को किराया बढ़ाने के आशय से मात्र नोटिस देने की अनुमति देता है, जो महीने या अवधि से देय व किरायेदारी की समाप्ति के 30 दिनों पश्चात वसूली योग्य हो जाता है। किराया बढ़ाने की सूचना के एक माह की अवधि के बाद बढ़ा हुआ किराया देय और वसूली योग्य हो जाता है। मकान मालिक द्वारा किरायेदार पर्याप्त रूप से इंगित करता है कि विधायिक द्वारा निर्धारित किराया बनाने का इरादा नहीं था। मकान मालिक बिना किसी संदर्भ के स्वचालित रूप से लागू होता है।

2.3 यह कहना सही नहीं है कि उपधारा 4 ए के तहत धारा 17 के अनुसार उचित किराया का किराया नियंत्रक के किसी भी संदर्भ के बिना स्वतः निर्धारण होता है। धारा 17, जैसा कि आज भी है, इसमें कई उपखंड शामिल हैं। उपधारा 4 ए और 4 बी दोनों को पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी (संशोधन) अधिनियम द्वारा धारा 17 में वर्ष 2002 में दिनांक 10.07.2001 से पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ जोड़ा गया था। उपधारा 17 की धारा 1 स्पष्ट रूप से यह बताती है कि किराया नियंत्रक उक्त प्रावधान के तहत परिसरों के किराया निर्धारण के लिए अधिकारी होगा। धारा 17 की उपधारा 4 ए उचित किराये के निर्धारण की विधि बताती है, जब किरायेदारी 20 वर्ष या उससे अधिक समय से पहले से चली आ रही हो तथा परिसर 1984 से या इससे पूर्व से वाणिज्यिक प्रयोग हेतु उपयोग लिया जा रहा हो। (पद संख्या-17)

2.4 धारा 17 की उपधारा 4 ए में 'निर्धारित' शब्द का प्रयोग किया गया है। धारा 17 में जो भी उपधाराएं सम्मिलित हैं, वह सब स्वतंत्र प्रावधान हैं, जो अलग-अलग मानदंड दर्शाते हैं, जिनके पूरा होने पर किराया नियंत्रक के समक्ष उचित किराये की वृद्धि के लिए आवेदन पेश किया जा सकता है। धारा 17 उपधारा 1 यह स्पष्ट करता है कि उक्त उपधारा में वर्णित मानदंड की पूर्ति होने के उपरांत ही वाद कारण उत्पन्न होगा तथा किराया नियंत्रक के समक्ष आवेदन किया जा सकता है, जो आवेदन होने के उपरांत यह निर्धारित करेगा कि उक्त परिसर का उचित किराया क्या होगा।

हालांकि यह केवल गणितीय गणना का मामला हो सकता है, फिर भी उस संबंध में किराया नियंत्रक द्वारा आवेदन प्राप्त होने के उपरांत एक आदेश पारित करना व उचित किराये की मात्रा निर्धारित करना आवश्यक होता है।
(पद संख्या-19 व 20)

डिवीजनल परसोनल ऑफिसर, दक्षिण रेलवे बनाम टी.आर. चेलप्पन,
(1976) 3 एस.सी.सी. 190 पर भरोसा किया गया।

2.5 यदि उचित राशि में वृद्धि माना जाता है, तो भी किसी व्यक्ति को यह निर्धारित करना होगा कि उक्त वृद्धि हुई है तथा वह निर्धारण मात्र किराया नियंत्रक किया जा सकता है, जो अपना क्षेत्राधिकार मात्र इसी परिस्थिति में प्रयोग में लाता है, जब उसे कोई आवेदन प्राप्त होता है। जब तक इस संबंध में आवेदन प्राप्त नहीं हो जाता है, तब तक किसी को यह ज्ञात नहीं होगा कि वास्तव में उचित किराये में वृद्धि का मामला है या संबंधित पक्ष द्वारा किराया वृद्धि मांगा जा रहा है। (पद संख्या-21)

2.6 यह नहीं कहा जा सकता है कि उपधारा 4 ए धारा 17 की अपवाद है तथा उसे सामान्य नियम के अपवाद के रूप में ही लाया गया था। यदि विधायिका का अन्यथा इरादा था, तो विधायिका अपने आशय के अनुसार धारा 4 ए को उपधारा 1 के अपवाद के रूप में परंतुक जोड़कर या विशिष्ट प्रावधान मानकर प्रयोग कर सकता था। जहां अधिनियम स्वयं प्रावधान करता है, तो वह अधिनियम छूट और विशिष्ट मामले के लिए स्पष्ट प्रावधान कर देता है, जिनके तहत यह अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं

होते हैं। पश्चिम बंगाल विधायिका द्वारा धारा 4 ए जोड़ने के बावजूद जब पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी नियम, 1999 की धारा 8 में जब कोई संशोधन नहीं किया गया है, तो यह तथ्य और भी मजबूत हो जाता है कि विधायिका का उक्त उद्देश्य नहीं था कि उपधारा 4 ए को अपवाद के रूप में धारा 17 (1) के में प्रयोग किया जावे। इसके विपरीत नियम 8 का संशोधन ना होना यह दर्शाता है कि विधायिका का इरादा उसी प्रक्रिया का पालन करने का था, जो धारा 17 के तहत उचित किराया निर्धारण करने के लिए था।

केस कानून संदर्भ :

(2005) 2 एस सी सी 409	निर्देशित किया	Para 13
2009 (10) स्केल 416	भरोसा किया	Para 14
(2009) 3 एस सी सी 553	भरोसा किया	Para 18
(1976) 3 एस सी सी 190	भरोसा किया	Para 19

सिविल अपील कीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 2763/2010

उच्च न्यायालय, कलकत्ता के जी.ए.संख्या 800/2008, और प्रकरण संख्या सी एस नंबर 14/2008 में पारित अंतिम निर्णय व आदेश दिनांकित 26.03.2008 से ।

डॉक्टर ए.एम. सिघवी, रंजीत कुमार, राहुल रॉय, कुमार मिहित, अमन भण्डारी (खैतान व कंपनी) अपीलार्थी की ओर से।

भास्कर टी. गुप्ता, नरीन, एस.के. दास, संदीप नारायण, आरती तिवारी (एस. नारायण व कंपनी) प्रतिवादी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय, न्यायमूर्ति डॉ.मुकुंदकम शर्मा द्वारा पारित किया गया है :

(1) अनुमति प्रदान की गई।

(2) यह अपील विक्षेप अनुमति के तहत कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा उसके सामान्य आरंभिक सिविल क्षेत्राधिकार के तहत दिनांक 26.03.2018 के फैसले और आदेश के खिलाफ निर्देशित है, जिसके तहत उच्च न्यायालय द्वारा प्रकरण सी.एस. नंबर 14/2018 में अपीलार्थी द्वारा कलकत्ता उच्च न्यायालय के मूल पक्ष नियमों के अध्याय XIII A के तहत सारांश निर्णय पारित करने का प्रार्थना पत्र जी.ए. नंबर 800/2008 खारिज कर दिया गया था।

(3) वर्तमान अपील में विचार के लिए आने वाला मुद्दा और विवाद पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 17 की उपधारा 4(क) के प्रावधानों के निर्वचन से संबंधित है। हमारे विचार के लिए प्रश्न यह उठता है कि क्या वर्ष 1984 में या उससे पहले निर्मित और वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए उपयोग किए जाने वाले परिसर के संबंध में

20 वर्ष या उससे अधिक समय तक रहने वालों किरायेदारी के संबंध में 'उचित किराया' किराया नियंत्रण द्वारा निर्धारित किया जाना आवश्यक है या पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 17 उपधारा 4(क) सपठित धारा 20 के तहत यह स्वचालित रूप से निर्धारित होगा।

(4) इस समय, उन तथ्यों का एक संक्षिप्त विवरण प्रस्तुत करना उचित होगा, जिनकी पृष्ठभूमि में वर्तमान विवाद हमारे समक्ष उत्पन्न हुआ है। परिसर संख्या 20, राजेन्द्र नाथ मुखर्जी रोड की पूरी प्रथम मंजिल को कार्यालय प्रयोजन के लिए अपीलकर्ता और प्रतिवादी के मध्य दिनांक 01.02.1969 से 31.01.1989 तक बीस वर्षों की अवधि के लिए लीज पर लिए जाने के लिए पट्टा विलेख दिनांक 15.02.1969 को निष्पादित किया गया तथा पक्षकारान द्वारा किराये के मूल घटक के रूप में 2,250/- रूपए प्रतिमाह पारस्परिक रूप से तय व सहमत हुआ। (सेवा शुल्क और अन्य अतिरिक्त भुगतान शामिल नहीं है।)

(5) 20 वर्ष की अवधि समाप्त होने तक अपीलकर्ता द्वारा कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष एक मुकदमा संख्या सी.एन. नंबर 778/1989 दायर किया गया। दिनांक 18.04.2006 को अपीलकर्ता द्वारा उक्त मुकदमा जरिए आदेश वापस ले लिया गया। इस बीच पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 लागू हुआ, जिसने 1956 के पिछले अधिनियम को निरस्त कर दिया। धारा 17(4 ए) को पश्चिम बंगाल परिसर

किरायेदारी (संशोधन) अधिनियम, 2002 द्वारा दिनांक 10.07.2001 से पूर्वव्यापी प्रभाव से जोड़ा गया था।

(6) अपीलकर्ता द्वारा तदुपरांत प्रतिवादी को पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 20 के तहत दिनांक 12.03.2007 को एक नोटिस परिसर का किराया रूपए 13,500/- प्रतिमाह की राशि का बढ़ाए जाने के आशय से जारी किया गया। उक्त राशि पूर्व में पक्षकारान के मध्य तयशुदा राशि से पांच गुणा अधिक थी तथा उक्त राशि मई 2007 से वसूली योग्य थी। अपीलकर्ता द्वारा प्रतिवादी को किरायेदारी समाप्त करने तथा परिसर का खाली, शांतिपूर्ण और खास कब्जा सौंपने हेतु एक नोटिस अंतर्गत धारा 106 संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 दिनांक 09.06.2007 को जारी किया गया।

(7) चूंकि प्रतिवादी ने उक्त परिसर पर कब्जा जारी रखा, इसलिए अपीलकर्ता ने कलकत्ता उच्च न्यायालय के सामान्य आरंभिक सिविल क्षेत्राधिकार के तहत एक मुकदमा सी.एस. नंबर 14/2008 संस्थित किया, जिसमें पर अन्य बातों के साथ-साथ उक्त परिसर का खाली, शांतिपूर्ण और खास कब्जा की डिक्री दिलाए जाने का निवेदन किया। इसके उपरांत अपीलकर्ता द्वारा एक प्रार्थना पत्र जी.ए. नंबर 800/2008 सारांश निर्णय के लिए पेश किया गया, जिसमें अपीलकर्ता द्वारा यह तर्क दिया गया कि धारा 17 की उपधारा (4 ए) के तहत किराये में वृद्धि करने का आदेश स्वचालित रूप से लागू होता है। इसके लिए मकान मालिक किराये के निर्धारण के

लिए किराया नियंत्रक के समक्ष पृथक से आवेदन करने के लिए उत्तरदायी नहीं होता है। इसी प्रकार आगे यह भी तर्क दिया गया कि जहां एक किरायेदार द्वारा मकान मालिक द्वारा सुझाए गए वृद्धि को स्वीकार करने से इंकार किया जाता है, तो मकान मालिक को किराया नियंत्रक के समक्ष वृद्धि की मांग करने के लिए मजबूर होना पड़ता है। हालांकि, न्यायालय ने 2006 (2) सी.एच.एन. 386 के रूप में रिपोर्ट किए गए डिवीजन बेंच के पूर्व के फैसले पर भरोसा करते हुए उक्त आवेदन को खारिज कर दिया, इसलिए पक्षकार हमारे समक्ष अपील में है।

(8) आगे बढ़ने से पहले हम दोनों पक्षकारान की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा दिए गए प्रतिद्वंद्वी तर्कों का उल्लेख करना चाहते हैं। अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता डॉ. ए.एम. सिंघवी व श्री रंजित कुमार ने हमारे समक्ष यह तर्क दिया कि वर्ष 2002 के संशोधन अधिनियम द्वारा सम्मिलित पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 17 (4 ए) में यह परिकल्पना की गई है कि पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा के साथ पठित धारा 17 (4 ए) के तहत उचित किराया नियंत्रक के संदर्भ के बिना स्वचालित होगा, जब धारा 17 (4 ए) की प्रयोज्यता को नियंत्रित करने वाली तीन पूर्व शर्तें बताई जाएगी। उस अनुभाग में पूरा कर रहे हैं। अपीलकर्ता के अधिवक्ता के अनुसार किराये का निर्धारण स्वचालित है, क्योंकि धारा 17 (4 ए) किराया तय करने की एक औपचारिक विधि

निर्धारित करती है, जिसमें केवल न्यूनतम गणना की आवश्यकता होती है। अधिवक्ता द्वारा आगे ठोस रूप से यह भी तर्क दिया गया कि चूंकि किराया तय करने के काम में कोई न्यायिक प्रक्रिया शामिल नहीं है तथा यह एक मात्र मंत्रिस्तरीय कार्य है, अतः इसके लिए किराया नियंत्रक के संदर्भ की आवश्यकता नहीं है।

(9) दूसरी ओर प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री भास्कर पी. गुप्ता ने यह तर्क दिया कि धारा 17 की उपधारा (4 ए) को उस धारा की अन्य उपधाराओं के साथ संयोजन में पढ़ा जाना चाहिए और वह धारा 17 (1) को लागू करने से, जिसके लिए किराया नियंत्रक को उचित किराया तय करने की आवश्यकता होती है, समाप्त नहीं किया जा सकता है। श्री गुप्ता ने इस तथ्य पर भी जोर दिया कि पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी नियम, 1999 का नियम 8, जो उचित किराये के निर्धारण के लिए धारा 17 के तहत आवेदन करने का तरीका निर्धारित करता है, 1997 के अधिनियम में संशोधन के बाद भी अपरिवर्तित है, जिससे धारा 17 की उपधारा 4 ए के अंतर्गत आने वाले मामलों के लिए भी उचित किराया निर्धारण का तरीका बरकरार रहेगा।

(10) हमने पक्षकारों की ओर से उपस्थित अधिवक्ताओं की उपरोक्त दलीलों पर ध्यानपूर्वक विचार किया है। उक्त तर्कों की सराहना करने के लिए हमें ना केवल पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 के वैधानिक प्रावधानों का अध्ययन करना है, बल्कि उपरोक्त कानून को तैयार

करने के लिए उद्देश्यों और कारणों के विवरण भी देखने हैं। वर्ष 2002 में उक्त अधिनियम के एक संशोधन में उक्त प्रावधानों को वर्ष 2001 से पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया। पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 के अधिनियम से पहले यह क्षेत्र पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 के अंतर्गत आता था। उपरोक्त 1997 का अधिनियम पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1956 को निरस्त करने के बाद बनाया गया था। अब हम 1997 के अधिनियम के तहत 'उचित किराया' शब्द की परिभाषा पर एक नजर डाल सकते हैं। 'उचित किराया' की परिभाषा धारा 2 (बी) में दी गई है, जहां यह कहा गया है कि 'उचित किराया' का अर्थ अधिनियम की धारा 17 के तहत तय किया गया किराया है। इस स्तर पर धारा 17 के प्रासंगिक अध्याय का भी संदर्भ दिया जाना चाहिए, जिसे सुविधा के उद्देश्य से नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है, लेकिन केवल प्रासंगिक भाग तक ही सीमित है।

“धारा 17-उचित किराया का निर्धारण-(1) मकान मालिक या किरायेदार द्वारा निर्धारित तरीके से आवेदन करने पर नियंत्रक द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किसी भी परिसर के संबंध में उचित किराया तय किया जायेगा।

.....

.....

(4 ए) जहां किरायेदारी वर्ष 1984 में या उससे पहले निर्मित और वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए प्रयोग किए जाने वाले परिसर के संबंध में 20 वर्ष या उससे अधिक समय तक बनी रहती है, तो उक्त परिसर का उचित किराया दिनांक 01.07.1976 के किराये में पांच गुणा जोड़कर या मौजूदा किराये को स्वीकार करके निर्धारित किया जाएगा तथा यदि तत्समय का किराया बढ़े हुए किराये से ज्यादा है, तो तत्समय का किराया ही इस प्रावधान के तहत निर्धारित किराया माना जावेगा।"

धारा 20 के प्रावधान जो किरायेदार का किराया बढ़ाने की सूत्र में मकान मालिक द्वारा अनिवार्य रूप से नोटिस दिए जाने से संबंधित है, को भी यहां पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है:-

“धारा 20-किराये में वृद्धि की सूचना-जब कोई मकान मालिक किसी परिसर का किराया बढ़ाने का इरादा रखता है, तो वह किरायेदार को अपने इरादे की सूचना देगा तथा जहां तक इस अधिनियम के तहत ऐसी वृद्धि की अनुमति है, वृद्धि किराया देय होगा और नोटिस दिए जाने की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के बाद अगले माह से या किरायेदारी की अवधि से वसूल किया जाएगा।"

(11) यहां यह भी उल्लेख किया जाना ठीक रहेगा कि 1997 के मूल अधिनियम में धारा 17 की उपधारा 4ए के प्रावधान मौजूद नहीं थे और इसे 2002 के संशोधन अधिनियम के द्वारा लाया गया था, जो 10.07.2001 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू हुआ था। 2002 के विधेयक के उद्देश्यों और कारणों के विवरण में यह कहा गया था कि संशोधन विधेयक लाने का एक उद्देश्य उक्त अधिनियम के आवेदन को आवासीय उद्देश्य और गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए कोलकता नगर निगम की सीमा के भीतर रूपए 6,000/- मासिक व हावड़ा नगर निगम की सीमा के भीतर रूपए 10,000/- मासिक किराये पर देने वाले परिसरों तक विस्तारित करना है तथा साथ ही मासिक किराया वाले आवासीय उद्देश्य और गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराये पर दिए गए परिसर, जिनका किराया क्रमशः 3,000/- रूपए व 5,000/- रूपए प्रतिमाह है, पर उक्त अधिनियम के आवेदन का विस्तार करना है। संशोधन विधेयक लाने का एक अन्य कारण उचित किराया निर्धारण के लिए उक्त अधिनियम की धारा 17 में इस तरह से संशोधन करना था, ताकि मकान मालिक और संबंधित किरायेदार दोनों को लाभ प्रदान किया जा सके।

(12) धारा 17 (4 ए) को पढ़ने से पता चलता है कि किसी दिए गए मामले में उस उपधारा की प्रयोज्यता के लिए तीन शर्तें एक साथ मौजूद होनी चाहिए:-

(i) यहां 20 वर्ष या उससे अधिक समय से स्थायी किरायेदारी होनी

चाहिए।

(ii) किरायेदारी उस परिसर के संबंध में होनी चाहिए, जो वर्ष 1984 या उससे पूर्व निर्मित हो।

(iii) परिसर का उपयोग व्यवसायिक उद्देश्य के लिए किया जाना चाहिए।

हमारे समक्ष पक्षकारों के अधिवक्ताओं ने वर्तमान मामले में इन तीन पूर्वशर्तों की पूर्ति होने के तथ्य को विवादित नहीं किया है, इसलिए हम सीधे उस बिंदु पर जाने का इरादा रखते हैं, जो वर्तमान अपील में हमारे सामने है। हम शुरुआत में ही यह बताना चाहते हैं कि निम्नलिखित पद में बताए गए कारणों से हम अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा प्रतिपादित दृष्टिकोण को स्वीकार नहीं कर सकते हैं।

(13) वैधानिक व्याख्या का एक प्रमुख सिद्धांत यह है कि किसी कानून के किसी प्रावधान को समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए, ना कि उस कानून के अन्य प्रावधानों की अनदेखी करते हुए। किसी वैधानिक दस्तावेज डील करते समय एक पक्षकार को किसी प्रावधान को चुनने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। यदि न्यायालय किसी व्यक्ति को प्रावधानों के एक श्रृंखला से बाहर निकलने और उसका लाभ उठाने की अनुमति देता है, जो उसके अनुकूल है, तो यह घोर अन्याय होगा। इस न्यायालय के संवैधानिक पीठ द्वारा पारित किया गया फैसला प्रकाश कुमार बनाम गुजरात सरकार

(2005) 2 एस.सी.सी. 409 का संदर्भ लिया जा सकता है। न्यायालय द्वारा उस निर्णय के पद संख्या-30 में यह कहा गया:-

“अब तक यह कानून का अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत है कि किसी कानून का कोई भी हिस्सा और कानून का कोई भी शब्द अलग-अलग अर्थ में नहीं लगाया जा सकता है। कानून का अर्थ इस तरह से लगाया जाना चाहिए कि हर शब्द का एक स्थान हो और हर चीज अपने स्थान पर हो। यह भी स्पष्ट है कि उसके तहत बनाए गए कानून या नियमों को समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए और एक प्रावधान को दूसरे प्रावधान के संदर्भ में समझा जाना चाहिए, ताकि प्रावधान को प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के उन्मुख बनाया जा सके।”

(14) हम इस न्यायालय के सेल बनाम एस.यू.टी.एन.आई. संगम व अन्य, 2009 (10) स्कैल 416 के नवीनतम फैसले का भी उल्लेख करना चाहते हैं, जिसमें इस न्यायालय ने पद संख्या-79 में उपरोक्त स्थिति को बहुत संक्षेप में इस प्रकार दोहराया है:-

“79 हालांकि, विद्वान वकील ने हमारा ध्यान शाब्दिक व्याख्या के बजाए उद्देश्य पूर्ण व्याख्या सिद्धांत का सहारा लेने के लिए आकर्षित किया है। यह कानून का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि एक कानून को समग्र रूप से पढ़ा

जाना चाहिए और फिर अध्याय-दर-अध्याय पढ़ा जाना चाहिए। फिर खंड-दर-खंड और फिर शब्द-दर-शब्द। उक्त उद्देश्य के लिए, अधिनियम की योजना पर ध्यान दिया जाना चाहिए। यदि न्यायालय द्वारा सहारा लिए कानूनों की व्याख्या के सिद्धांत से प्रावधान का निष्पक्ष अध्ययन होता है, तो वही उद्देश्य पूर्ण निर्माण के सिद्धांतों को लागू करने की शर्त की पूर्ति माना जावेगा।”

(15) इन न्यायिक दृष्टांतों से यह बिल्कुल स्पष्ट है कि किसी कानून के प्रावधान को अलग से नहीं पढ़ा जाना चाहिए। इसके विपरीत किसी कानून को अन्य प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए समग्र रूप से पढ़ा जाना चाहिए, जो प्रावधान के पीछे विधायी इरादे तक सही ढंग से पहुंचने के लिए संबंधित प्रावधान से प्रांसगिक हो सकते हैं। इस सिद्धांत को मौजूदा मामले में लागू करते हुए, जिसमें धारा 17 (4 ए) की व्याख्या शामिल है, हमारे लिए अन्य प्रांसगिक प्रावधानों की अनदेखी करते हुए धारा 17 की उपधारा 4 ए को पढ़ना उचित नहीं होगा। यह भी ध्यान रखना उचित होगा कि अधिनियम की धारा 18 जो उचित किराये में संशोधन के बारे में बात करती है, धारा 17 (4 ए) में प्रयुक्त शब्द ‘निर्धारित’ के विपरीत ‘स्वचालित रूप से बढ़ा हुआ’ शब्दों का प्रयोग करती है। इस प्रकार दो खंडों में अलग-अलग शब्दावली का उपयोग होना यह इंगित करता है कि विधायिका का इरादा दोनों खंडों के तहत किराया निर्धारण के लिए अलग-अलग तरीकें

निर्धारित करना था।

(16) इसके अलावा, अधिनियम की धारा 20 को पढ़ने से ज्ञात होता है कि धारा 20 मकान मालिक को केवल किराया बढ़ाने के अपने इरादे की सूचना देने की अनुमति देता है, जो कि संपत्ति के अगले माह या किरायेदारी की अवधि से देय से वसूल योग्य होती है। हमारा विचार है कि मकान मालिक द्वारा किराया बढ़ाने के नोटिस के बजाए किराये बढ़ाने के इरादे का नोटिस देने की आवश्यकता है और बढ़ा हुआ किराया देय होने और उससे वसूली योग्य होने से पहले एक महीने की अवधि की अनुमति दी गई है। मकान मालिक द्वारा किरायेदार को पर्याप्त रूप से संकेत मिलता है कि विधायिका का इरादा मकान मालिक द्वारा निर्धारित किराये को किराया नियंत्रक के संदर्भ के बिना स्वचालित रूप से लागू करने का नहीं था।

(17) अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता का यह तर्क कि धारा 17 की उपधारा 4ए के तहत किराया नियंत्रक के संदर्भ के बिना उचित किराया का स्वतः निर्धारण होता है, अस्थिर है, क्योंकि यह कार्डिनल के अनुरूप नहीं है। हमारे द्वारा उपर उल्लेखित नियम पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997 की धारा 17, जैसा कि आज मौजूद है, में कई उपधाराएं शामिल हैं। पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी (संशोधन) अधिनियम, 2002 द्वारा 10.07.2001 से पूर्वव्यापी प्रभाव से धारा 17 में उपधारा 4ए और 4बी दोनों शामिल किए गए थे। धारा 17 की

उपधारा (1) में स्पष्ट रूप से कहा गया है कि नियंत्रक उस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किसी भी परिसर के संबंध में किराया तय करने का प्राधिकारी होगा। धारा 17 की उपधारा 4ए उचित किराये के निर्धारण के लिए तरीका बताती है, जहां वर्ष 1984 में या उससे पहले निर्मित वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए उपयोग किए जाने वाले परिसर के संबंध में किरायेदारी 20 वर्ष या उससे अधिक समय से मौजूद है।

(18) इसके अलावा, यह वैधानिक व्याख्या का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि विधायिका अपनी भाषा के चयन में विशेष रूप से सटीक और सावधान है। इस प्रकार, यदि कोई वैधानिक प्रावधान विधायिका द्वारा एक निश्चित तरीके से अधिनियमित किया जाता है, तो अदालतों द्वारा एक मात्र उचित व्याख्या का सहारा लिया जा सकता है कि विधायिका का इरादा ऐसा था और यह प्रावधान सचेत रूप से उस तरीके से अधिनियमित किया गया था। यह कानून में एक अच्छी तरह से स्थापित सिद्धांत है कि अदालत किसी ऐसे वैधानिक प्रावधान में कुछ भी नहीं पढ़ सकती है, जो स्पष्ट हो। किसी कानून में प्रयुक्त भाषा विधायी मंशा का निर्धारक कारक है। यदि अधिनियम की भाषा स्पष्ट और असंदिग्ध है, तो अदालतों के लिए उसमें कोई शब्द जोड़ना और कुछ विधायी इरादे विकसित करना उचित नहीं होगा, जो कानून में नहीं पाए जाते हैं। इस संबंध में अनसल प्रोपर्टीज एंड इण्डस्ट्रीज लिमिटेड बनाम हरियाणा राज्य, (2009) 3 एस.सी.सी. 553 मामले में इस न्यायालय के हालिया फैसले का संदर्भ लिया जा सकता है।

(19) हमें प्रतिवादी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता के इस दलील पर भी ध्यान देना चाहिए कि धारा 17 की उपधारा 4ए में 'निर्धारित' शब्द का प्रयोग किया गया है। विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता द्वारा इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ द्वारा पारित न्यायिक दृष्टांत दक्षिण रेलवे के मण्डल कार्मिक अधिकारी बनाम टी.आर. चिलप्पन, (1976) 3 एस.सी.सी. 190 का प्रासंगिक भाग यहां नीचे पुनः प्रस्तुत किया गया है:-

“21.....शब्द 'विचार करे' का प्रयोग 'निर्धारित करे' शब्द के विपरीत किया गया है। नियम बनाने वाले प्राधिकारी ने जानबूझकर 'विचार करे' शब्द का प्रयोग किया है और 'निर्धारित करे' का प्रयोग नहीं किया है, क्योंकि 'निर्धारित करे' शब्द का दायरा बहुत व्यापक है। 'विचार करे' शब्द का अर्थ केवल यह है कि निर्णय लेने के लिए मामले की संपूर्ण परिस्थितियों पर विचार करने के बाद अनुशासनात्मक प्राधिकारी द्वारा दिमाग का सक्रिय उपयोग किया जाना चाहिए। अपराधी कर्मचारी को आपराधिक आरोप में दोषी ठहराए जाने पर उस पर लगाए जाने वाले दंड की प्रकृति और सीमा। यह मामला निष्पक्ष रूप से तभी निर्धारित किया जा सकता है, जब दोषी कर्मचारी को सुना जाए और उसे अंतिम आदेशों के संबंध में प्राधिकारी को संतुष्ट करने का मौका दिया जाए। दूसरे शब्दों में 'विचार

करे' शब्द पीड़ित व्यक्ति को सुनने के बाद मामले के सभी पहलुओं, पक्ष और विपक्ष पर विचार करता है.....।”

(20) हम यहां यह भी जोड़ सकते हैं कि धारा 17 में शामिल सभी उपधाराएं अलग-अलग मानदंड निर्धारित करने वाले स्वतंत्र प्रावधान हैं, जिनकी पूर्ति पर किराया नियंत्रक के समक्ष उचित किराया बढ़ाने के लिए प्रार्थना करते हुए एक आवेदन दायर किया जा सकता है। दूसरे शब्दों में धारा 17 कार्यवाही के विभिन्न प्रकार के कारण बताती है कि कब ऐसी वृद्धि की मांग की जा सकती है। धारा 17 की उपधारा 1 यह बिल्कुल स्पष्ट करती है कि कार्यवाही के प्रत्येक कारण में निर्धारित मानदंडों के घटित होने और पूरा होने पर, किराया नियंत्रक के समक्ष एक आवेदन दायर करना आवश्यक होगा, जो तब यह निर्धारित करेगा कि उचित किराया क्या होगा। हालांकि, यह केवल गणितीय गणना का मामला है, फिर भी किराया नियंत्रक द्वारा उसके समक्ष दायर एक आवेदन के आधार पर ऐसे उचित किराये की मात्रा का निर्धारण करके उस संबंध में एक आदेश पारित किया जाना है।

(21) यदि अपीलकर्ता के लिए उपस्थित अधिवक्ता द्वारा सुझाए गए तरीके अनुसार उचित किराये में वृद्धि या स्वचालित वृद्धि का मामला है, तब भी किसी को यह निर्धारित करना होगा कि इसमें इतनी वृद्धि हुई है और वह प्राधिकारी निश्चित रूप से किराया नियंत्रक है, जो अपने अधिकार क्षेत्र का प्रयोग तभी कर सकता है, जब उसे कोई आवेदन प्राप्त हो। जहां

तक उस संबंध में कोई आवेदन प्राप्त नहीं होता है, किसी को पता नहीं चलेगा कि वास्तव में उचित किराया में वृद्धि का मामला उत्पन्न हुआ है या संबंधित पक्ष द्वारा उसकी मांग की गई है।

(22) इस प्रकार, यह नहीं कहा जा सकता है कि धारा 17 की उपधारा 4ए के सामान्य नियम के अपवाद के रूप में लाने की मांग की गई थी। यदि विधायिका का इरादा अन्यथा होता, तो वह विशेष रूप से, अपने विवेक से, एक परन्तुक जोड़कर या धारा 3 के तहत एक विशिष्ट प्रावधान बनाकर उपधारा 4ए को उपधारा (1) का अपवाद बना देती। जहां अधिनियम स्वयं कुछ प्रावधित करता है, वहां किसी प्रकार की छूट और विशिष्ट मामलों के लिए अधिनियम लागू नहीं है। तथ्य यह है कि पश्चिम बंगाल राज्य विधायिका ने उपधारा 4ए को सम्मिलित करने के बाद भी पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1999 के नियम 8 में संशोधन नहीं किया, जो उचित किराये के निर्धारण के लिए धारा 17 के तहत आवेदन करने का तरीका भी निर्धारित करता है। यह इस तथ्य को पुष्ट करता है कि राज्य विधायिका का इरादा धारा 17 की उपधारा (1) के अपवाद के रूप में उपधारा 4ए को शामिल करने का नहीं था। इसके विपरीत, नियम 8 में संशोधन ना होने से यह पता चलता है कि विधायिका का इरादा उचित किराया निर्धारण के लिए धारा 17 के किसी भी प्रावधान के तहत आवेदन करने के संबंध में उसी प्रक्रिया का पालन करने का है।

(23) इस प्रकार उपर की गई विवेचना के आलोक में हमारी

सुविचारित राय यह है कि यह अपील खारिज किए जाने योग्य है। अपील खारिज की जाती है तथा पक्षकारों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ा जाता है।

अपील खारिज ।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल सुवास की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी दीपेंद्र सिंह शेखावत 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 अधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।