

आरई विज़नल सिविल

मेहर सिंह सी.जे. के समक्ष।

सरला देवी,-याचिकाकर्ता।

बनाम

भारत संघ और न्य,-प्रतिवादी।

1965 का सिविल संशोधन क्रमांक 302।

21 मार्च 1967.

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (1949 का III) - धारा 2 (डी) और 13 (2)

(ii) - भवन आयकर विभाग को किराए पर दिया गया - मुख्य भवन पर कार्यालयों का कब्जा

है और आउट-हाउस पर विभाग के कर्मचारियों का कब्जा है। - भवन क्या आवासीय भवन है

आयकर विभाग की गतिविधि क्या व्यावसायिक गतिविधि है-कर्मचारियों को किराए के

भुगतान के बावजूद भी आउट-हाउस में रहने की अनुमति है क्या यह उप-किराए पर देने के

बराबर है।

यह माना गया कि जिस भवन में आयकर विभाग ने कार्यालय रखता है वह एक गैर-

आवासीय भवन है और केवल इसलिए कि उसके कुछ कर्मचारियों को किराए के भुगतान पर

भी आउट-हाउस में रहने की अनुमति है, उन कर्मचारियों के पक्ष में उप-पट्टा नहीं बनाया जाएगा

न ही यह इमारत को आवासीय भवन में परिवर्तित करेगा। जहां तक कर्मचारियों का सवाल है, आउट-हाउस में कोई रुचि पैदा नहीं हुई है।

यह माना गया कि जिस गतिविधि के लिए आयकर विभाग द्वारा ध्वस्त परिसर का उपयोग किया जाता है, वह पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 2 (डी) में उस शब्द के अर्थ और दायरे के भीतर एक व्यावसायिक गतिविधि है और इमारत है, इसलिए, एक गैर-आवासीय भवन।

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 15 (4) के तहत याचिका, श्री मनमोहन सिंह गुजराल, जिला और सत्र ठग, अधिनियम के तहत अधिलीय प्राधिकरण, अंबाला, दिनांक 30 नवंबर, 1964 के आदेश में संशोधन के लिए, यह पुष्टि करते हुए कि श्री एच.एस. अहलवालिया, किराया नियंत्रक, अंबाला शहर, दिनांक 4 अप्रैल, 1963, और याचिकाकर्ता की अधिलीय को खारिज कर दिया और पार्टियों को अपनी लागत वहन करने के लिए छोड़ दिया।

याचिकाकर्ता के वकील जे.के. शर्मा।

प्रतिवादियों की ओर से डी.एन. वस्थी, वकील।

सरला देवी वार्ड, भारत संघ और अ.न्य. (मेहर सिंह, सी.जे.)

मेहर सिंह, सी.जे.- विवादित परिसर खंबाला कैंट में बैंक रोड पर बंगला नंबर 170 है, यह याचिकाकर्ता श्रीमती सरला देवी की संपत्ति है, जिसे 1936 में कभी-कभी खपने आयकर विभाग के माध्यम से प्रतिवादी 1, भारत संघ को दे दिया गया था। . ऐसा कहा गया है कि शुरू में इसे आंशिक रूप से आयकर विभाग के कार्यालय के लिए और आंशिक रूप से आवासीय उद्देश्यों के लिए किराये पर दिया गया था, लेकिन यह एक स्वीकृत तथ्य है कि खगस्त, 1954 से इसका उपयोग पूरी तरह से आयकर विभाग द्वारा किया गया है; इसके कार्यालयों के लिए, सिवाय इसके कि लगभग 1946 से, आउट-हाउस का उपयोग इसके कर्मचारियों द्वारा किया जाता रहा है। एक चौकीदार, एक गार्डनर, एक चपरासी और दो प्रोसेस-सर्वर, आयकर विभाग के सभी कर्मचारी आउटहाउस में रह रहे हैं। शुरुआत में उनसे विभाग द्वारा कुछ भी शुल्क नहीं लिया गया था, लेकिन खब यह सहमति हुई है कि विभाग उनमें से प्रत्येक से एक विशेष आउटहाउस पर कब्जा करने के लिए एक छोटा सा शुल्क ले रहा है।

याचिकाकर्ता ने विभिन्न आधारों पर प्रतिवादी 1 को कब्जे वाले परिसर से बेदखल करने की मांग की और वर्तमान में, केवल दो आधार बचे हैं, यानी, (ए) कि पट्टेदार परिसर का एक हिस्सा मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना किरायेदार द्वारा किराए पर दिया गया है। , और (बी) कि मकान मालिक को खपने व्यक्तिगत व्यवसाय के लिए सद्भावनापूर्वक परिसर की आवश्यकता है। यह दूसरा आधार केवल तभी उत्पन्न हो सकता है जब हस्तांतरित परिसर एक आवासीय भवन

हो, न कि यदि वह गैर-आवासीय भवन हो। बकाया किराए का भुगतान न करने का एक आधार था, लेकिन भुगतान कर दिए जाने के बाद, यह अब पीलीय प्राधिकारी के समक्ष बहस का आधार नहीं रहा और, हालांकि याचिकाकर्ता के विद्वान वकील ने इस मामले को यहां फिर से उठाने का प्रयास किया है, उन्होंने ऐसा करने की अनुमति नहीं दी गई है क्योंकि यह ऐसा मामला नहीं था जो पीलीय प्राधिकारी के समक्ष बहस का विषय था,

जैसा कि ऊपर कहा गया है, किराया नियंत्रक और पीलीय प्राधिकारी ने दो आधारों पर प्रतिवादी I, यानी * आयकर विभाग, के पक्ष में पाया है।

याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा पेश किया गया पहला तर्क यह है कि ध्वस्त परिसर एक गैर-आवासीय इमारत नहीं है क्योंकि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 (1949 का पूर्वी पंजाब अधिनियम 3) की धारा 2 (डी) के अनुसार), एक गैर-आवासीय भवन एक ऐसी इमारत है जिसका उपयोग पूरी तरह से व्यवसाय या व्यापार के उद्देश्यों के लिए किया जाता है, और विद्वान वकील का तर्क है कि चूंकि आयकर विभाग के पांच कर्मचारी आवासीय उद्देश्यों के लिए ध्वस्त परिसर में आउट-हाउस पर कब्जा करते हैं, इसलिए यह नहीं कहा जा सकता है कि ध्वस्त परिसर का उपयोग केवल व्यवसाय के उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है। . वह बताते हैं कि चौकीदार और गार्डनर को संपत्ति की सुरक्षा और रखरखाव के प्रयोजनों के लिए आउट-हाउस पर

कब्जा करने के लिए कहा जा सकता है, लेकिन चपरासी और प्रोसेस-सर्वरों के संबंध में ऐसा नहीं कहा जा सकता है। मेरे दिमाग में यह तर्क इस सरल कारण से गलत है कि चपरासी और प्रोसेस-सर्वर भी विभाग के मात्र कर्मचारी हैं और आउट-हाउस में उनका निवास आवश्यक हो गया है क्योंकि विभाग का कार्यालय उस भवन में रख रहा है जहां कार्यालय बंद होने पर कई महत्वपूर्ण मामले और दस्तावेज मौजूद होने चाहिए। . इसलिए संपत्ति का उपयोग पूरी तरह से गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जाता है और कर्मचारियों को केवल वहां रहने की अनुमति है क्योंकि यह आवश्यक है कि कार्यालय की सुरक्षा और सुरक्षा के लिए उनका वहां रहना आवश्यक है। विद्वान वकील का कहना है कि विभाग ने ऐसा कभी नहीं कहा है, लेकिन मुझे यह इतना स्पष्ट लगता है कि विभाग के लिए इस विवरण में जाना आवश्यक नहीं था, हालांकि विभाग के विद्वान वकील का कहना है कि आयकर अधिकारी के साक्ष्य इसके समर्थन में हैं। . इसलिए यह सच नहीं है कि ध्वस्त परिसर का उपयोग आंशिक रूप से आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है और इसलिए यह गैर-आवासीय भवन नहीं रह गया है। इसलिए इस मामले में गैर-आवासीय भवन के मामले में मकान मालिक के व्यक्तिगत कब्जे की आवश्यकता का सवाल ही नहीं उठता।

याचिकाकर्ता के विद्वान वकील द्वारा पेश किया गया एकमात्र अन्य तर्क यह है कि ध्वस्त परिसर में एक कार्यालय को बनाए रखने में आयकर विभाग की गतिविधि 'व्यवसाय' नहीं है क्योंकि उस शब्द का उपयोग ईस्ट पंजाब एक्ट 3 ऑफ 1949 की धारा 2(डी) में किया गया है। . इस संबंध

में वह संदर्भित करते हैं, जैसा कि ङ पीलीय प्राधिकरण के समक्ष भी किया गया था, **बद्रीनारायण बनाम उत्पाद शुल्क आयुक्त, हैदराबाद**¹, जिसमें विद्वान न्यायाधीश ने कहा था कि सरकार को आबादकारी राजस्व प्राप्त करने या ङ न्य स्रोतों से राजस्व एकत्र करने में नागरिक प्रक्रिया संहिता की धारा 20 के ङर्थ के भीतर व्यापार करने के लिए नहीं कहा जा सकता है। , लेकिन 1949 के पूर्वी पंजाब ङ धिनियम 3 की धारा 2(डी) में प्रयुक्त भाषा बिल्कुल वैसी नहीं है। उस ङ धिनियम की धारा 2(डी) के तहत जो देखा जाना चाहिए वह यह है कि क्या ध्वस्त परिसर का उपयोग केवल व्यवसाय के उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है। यह "व्यवसाय" शब्द के ङर्थ पर निर्भर करता है। शॉर्टर ऑक्सफ़ोर्ड डिक्शनरी में व्यवसाय शब्द को ङ न्य ङर्थों के साथ-साथ ये ङर्थ भी दिए गए हैं।—“किसी भी काम में व्यस्त रहने की ङ वस्था; जिसके बारे में कोई व्यस्त है; समारोह; पेशा। वह जिससे किसी को उस समय सरोकार हो। व्यवसाय, पेशा या व्यापार बताया गया”। ङ ब, यह नहीं कहा जा सकता है कि ध्वस्त परिसर में ङ पना कार्यालय बनाए रखने वाला आयकर विभाग इसे व्यवसाय के रूप में या आयकर विभाग के रूप में ङ पने कब्जे के उद्देश्यों के लिए उपयोग नहीं कर रहा है। ऐसे हर व्यवसाय को व्यवसाय बनाने के लिए जरूरी नहीं कि इसमें लाभ का उद्देश्य शामिल हो। ताकि ध्वस्त परिसर का उपयोग विभाग द्वारा एक विभाग के रूप में ङ पने व्यवसाय के प्रयोजनों के लिए किया जा रहा है और इसका उपयोग केवल विभाग द्वारा उस उद्देश्य

¹ (1) ए.आई.आर. 1962 अंध. प्राड. 382.

के लिए किया जा रहा है और इस प्रकार, जैसा कि कहा गया है, ईस्ट पंजाब एक्ट 3 ऑफ 1949 के सेक्शन 2 (डी) के अर्थ और दायरे के भीतर एक गैर-आवासीय भवन है। . यह तर्क दिया गया है कि क्योंकि परिसर का एक हिस्सा विभाग के चार या पांच कर्मचारियों को भुगतान पर दिया गया है जो स्वयं अपने व्यवसाय के प्रयोजनों के लिए उपयोगकर्ता नहीं हैं, लेकिन यह एक तर्क है जिस पर पहले ही ऊपर विचार किया जा चुका है और यहां थोड़ा अलग रूप में बताया गया है। इस तरह के मामले में देखने वाली बात यह नहीं है कि खत्म किए गए परिसर के आउट-हाउसों पर कुछ कर्मचारियों का कब्जा है, जो उस पर इसलिए कब्जा करते हैं क्योंकि वे कर्मचारी हैं जबकि आउट-हाउसों का वास्तविक नियंत्रण विभाग के पास रहता है। . उनके निवास का उद्देश्य पहले ही दिया जा चुका है और यह दिवंगत परिसर में आयकर विभाग के कार्यालय के रखरखाव या संचालन से संबंधित नहीं है।

तो परिणाम यह है कि ध्वस्त परिसर एक आवासीय भवन नहीं है, बल्कि एक गैर-आवासीय भवन है और वास्तविक व्यक्तिगत आवश्यकता की जमीन, इसलिए, जहां तक मकान मालिक का संबंध है, सफल नहीं होता है, और और उस गतिविधि के रूप में जिसके लिए नष्ट किए गए परिसर का उपयोग 1949 के पूर्वी पंजाब अधिनियम 3 की धारा 2 (डी) में उस शब्द के अर्थ और दायरे के भीतर व्यावसायिक गतिविधि के लिए किया जाता है, इसलिए नष्ट किए गए परिसर का उपयोग पूरी तरह से उस उद्देश्य के लिए किया जाता है; और उप-किराए पर देने का दूसरा आधार

भी सफल नहीं होता है क्योंकि जहां तक विभाग के कर्मचारियों का संबंध है, आउट-हाउस में कोई रुचि पैदा नहीं हुई है और केवल भुगतान पर भी वहां रहने की नुमति, इसे पट्टे के मामले में नहीं बदल देगी। यह पुनरीक्षण विफल हो जाता है और खारिज कर दिया जाता है, लेकिन लागत के संबंध में कोई आदेश नहीं है।

बी. आर. टी.

☒ स्वीकरण : स्थानीय भाषा में ☒ नुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह ☒ पनी भाषा में इसे समझ सके और किसी ☒ न्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यवहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का ☒ ग्रेजी संस्करण प्रमाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

सिद्धार्थ कपूर

प्रशिक्षु न्यायिक पदाधिकारी

(Trainee Judicial Officer)

फरीदाबाद, हरियाणा