

पत्र पेटेंट अपील

न्यायमूर्ति एस. बी कपूर और आर. एस. नरूला के समक्ष

एलटी. कर्नल. माइकल ए. आर. स्किनर और अन्य,—अपीलकर्ता

बनाम

नगर पालिकासमिति, हांसी एवंक और,- आरस्पोंडेंट

1964 का पत्र पेटेंट अपील संख्या 27

सितम्बर 25, 1968.

पंजाब नगरपालिका अधिनियम (III) 1911—एस. 3(1)-इमारत किराए पर न दी जाए - ऐसी इमारत का "वार्षिक मूल्य" - क्या एस के तहत तय किया जाना है। 3(1)(सी).

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम। (III का 1949)—एस. 4—'इमारतया' भूमि मालिक के कब्जे में है - किराया नियंत्रक - क्या अधिकार क्षेत्र है को ऐसे भवन या भूमि का उचित किराया तय करें।

आयोजित, किसी ऐसी इमारत का किराया, जिसे कभी किराए पर नहीं दिया गया हो, पंजाब नगरपालिका अधिनियम, 1911 की धारा 3 की उप-धारा 1(1) के खंड (बी) के तहत तय नहीं किया जा सकता है और इसलिए, ऐसी संपत्ति का 'वार्षिक मूल्य' तय नहीं किया जा सकता है। अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) के खंड (सी) में निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार तय किया जाना है। (पैरा 7).

माना गया कि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के तहत किराया नियंत्रक के पास किसी भी परिसर का उचित किराया तय करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है जो "भवन या किराए की भूमि" अभिव्यक्ति के अंतर्गत नहीं आता है और ऐसा उचित किराया केवल एक पर तय किया जा सकता है। एक किरायेदार या मकान मालिक का "भवन या किराए पर उधार देने के लिए आवेदन।" उचित किराया तय किया जा सकता है, न कि मालिक के कब्जे वाली भूमि का, जो किराए पर नहीं है। इसी प्रकार, अधिनियम के तहत, किसी भवन या भवन के हिस्से का उचित किराया तय नहीं किया जा सकता है, जो किराए पर नहीं दिया गया है और जो किराए पर नहीं दिया गया है। हमेशा से रहा है और जारी रहेगा

मालिक के कब्जे और कब्जे में स्वयं हो। हालाँकि, ऐसी कोई इमारत या इमारत का हिस्सा, किराया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 2 (ए) के अर्थ के तहत एक "इमारत" बन सकता है यदि इसे किराए पर दिया जाता है और फिर अधिनियम की धारा 4 से 6 के प्रावधानों के अनुसार सीधे इस पर लागू होगा।

(6 के लिए).

खण्ड के अंतर्गत पत्र पेटेंट अपील पंजाब के लेटर्स पेटेंट का एक्स उच्च अदालत के खिलाफ माननीय श्री न्यायमूर्ति शमशेर बहादुर का निर्णय दिनांक 22 अक्टूबर, 1963, सिविल रिट संख्या में उत्तीर्ण 1716 का 1962.

जी. सी.एमइत्तल, एवकील, के लिए अपीलकर्ता।

एच. एस. वासु और एल.एस. वासु, अधिवक्ता, के लिए उत्तरदाताओं।

प्रलय

न्यायमूर्ति एनबात करना—यह इस न्यायालय के एक विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा 1962 की सिविल रिट 1716 को खारिज करने के 22 अक्टूबर 1963 के फैसले के खिलाफ लेटर्स पेटेंट के खंड 10 के तहत एक अपील है, जिसे अपीलकर्ताओं ने आदेश को रद्द करने के लिए दायर किया था। प्रशासक, नगरपालिका समिति, हांसी के दिनांक 14 मार्च, 1962 के आदेश के अनुसार, रिट याचिकाकर्ता-अपीलकर्ताओं (अनुलग्नक 'सी') से संबंधित विवाद में संपत्ति का वार्षिक मूल्य बढ़ाकर रु। 3,600, और उपायुक्त, हिसार के अपीलीय आदेश, दिनांक 3 जुलाई 1962, ने संपत्ति का वार्षिक मूल्य घटाकर रु. 2,400 और अपीलकर्ताओं के विवाद को रुपये के पिछले मूल्य को बनाए रखने की अनुमति नहीं दी गई। 1,440.

2. इसमें शामिल 3 संपत्ति का एक विचार जिसमें छह अलग-अलग आवासीय हिस्से शामिल हैं, अनुबंध 'आर-एल' में निहित संपत्ति के विवरण से प्राप्त किया जा सकता है। माना कि संपत्ति अपीलकर्ताओं की है। 1946-47 से, संपत्ति पंजाब नगरपालिका अधिनियम (1911 का 3) की धारा 61(एल)(ए)(i) के तहत गृह कर की वसूली के अधीन है, जिसे बाद में संशोधित किया गया (इसके बाद अधिनियम कहा जाएगा), जो प्रावधान करता है राज्य:-

“किसी भी सामान्य या विशेष आदेश के अधीन, जो राज्य सरकार इस संबंध में कर सकती है, और नियमों के अधीन, कोई भी समिति, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए समय-समय पर, और इस

अधिनियम द्वारा निर्देशित तरीके से, संपूर्ण रूप से लागू कर सकती है। या नगर पालिका के किसी भी भाग में निम्नलिखित में से कोई भी कर, अर्थात्:-

1. (ए) भवनों और भूमि पर मालिक द्वारा देय कर - (i) वार्षिक मूल्य पर साढ़े बारह प्रतिशत से अधिक नहीं;"

वार्षिक मूल्य रुपये निर्धारित किया गया था। उस वर्ष 600 और 1948-49 तक वही रहा। वार्षिक मूल्य रुपये तक बढ़ाने के लिए अधिनियम की धारा 65 के तहत एक नोटिस प्राप्त होने पर। 3,600, याचिकाकर्ताओं ने आपत्तियाँ दायर कीं जिसके परिणामस्वरूप अंततः उपायुक्त के अपीलीय आदेश में इसे घटाकर रु. कर दिया गया। 1,440. इस प्रकार निर्धारित राशि 1949-50 से 1961-62 तक वार्षिक मूल्य बनी रही। दिसंबर, 1961 में किये गये संशोधन में फिर से वृद्धि का प्रस्ताव रखा गया, ए से रु. 3,600. प्रस्तावित वृद्धि के खिलाफ याचिकाकर्ताओं की आपत्तियों को नगरपालिका समिति के प्रशासक के आदेश, दिनांक 14 मार्च, 1962 (अनुलग्नक 'सी') द्वारा खारिज कर दिया गया था। याचिकाकर्ताओं की अपील पर, दिनांक 19 अप्रैल, 1962 (अनुलग्नक 'बी'), उपायुक्त के आदेश, दिनांक 3 जुलाई, 1962' (अनुलग्नक 'ए') द्वारा मूल्य घटाकर रु. 2,400. इससे संतुष्ट नहीं होने पर, अपीलकर्ता संविधान के अनुच्छेद 226 और 227 के तहत अक्टूबर, 1962 में इस न्यायालय में आए। प्रतिवादी-नगरपालिका द्वारा याचिका का विरोध किया गया। रिट याचिका की सुनवाई में नगरपालिका समिति और अपीलीय अधिकारी के वार्षिक मूल्य रुपये निर्धारित करने के आदेश को चुनौती देने का दावा किया गया। 1,440 को छोड़ दिया गया क्योंकि इसमें बहुत देरी हो गई थी। विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष केवल 14 मार्च, 1962 और 3 जुलाई, 1962 के आदेशों की वैधता पर सवाल उठाया गया था। शमशेर बहादुर, जे. के समक्ष वर्तमान अपीलकर्ताओं की ओर से एकमात्र मुद्दा जो तर्क दिया गया प्रतीत होता है, वह यह था कि अधिनियम की धारा 3 की उप-धारा (1) के खंड (बी) में परिभाषित वार्षिक मूल्य नहीं हो सकता है। ऐसी संपत्ति के मामले में वृद्धि, जिसे किराए पर नहीं दिया गया था, क्योंकि पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949-50 में पंजाब में मकान मालिकों द्वारा किरायेदारों से वसूले जाने वाले किराए में वृद्धि की अनुमति नहीं देता था, जब पिछला वार्षिक मूल्य था तय। रिट याचिका को खारिज करते हुए, विद्वान एकल न्यायाधीश ने माना कि याचिकाकर्ताओं के लिए यह तर्क देना वैध नहीं था कि संशोधित मूल्यांकन में किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों की अनदेखी की गई है क्योंकि परिवर्तन या सुधार किए जा सकते हैं और नगरपालिका समिति द्वारा सुविधाएं प्रदान की गई हैं। वार्षिक मूल्य के पिछले निर्धारण के बाद. यह एक तथ्य के रूप में पाया गया कि पिछले उत्तर के बाद प्रतिवादी-नगर पालिका द्वारा कुछ अतिरिक्त सुविधाएं प्रदान की गई थीं। विद्वान एकल न्यायाधीश ने आगे कहा, "यह मानना कि एक बार निर्धारित मूल मूल्य अपरिवर्तित और अपरिवर्तित रहता है, अधिनियम के प्रावधानों और स्थिति की वास्तविकताओं को पूरी तरह से नजरअंदाज करना होगा।"

2. इसकी सुनवाई में अपीलकर्ताओं के विद्वान वकील श्री गोकली चंद मितल ने सबसे पहले अपील प्राधिकरण में प्रस्तुत की

इस न्यायालय (दुलत और पंडित, जे.जे.) की एक डिवीजन बेंच के फैसले में *दिल्ली नगर निगम बनाम गणेश दास* (1), कि अधिनियम की धारा 3 (1) (बी) के तहत किसी घर या भवन के वार्षिक मूल्य का मतलब सकल वार्षिक किराया है जिस पर ऐसे घर या भवन को किराए पर दिए जाने की उम्मीद की जा सकती है और यहां तक कि कोई भी इमारत ऐसा नहीं कर सकती है किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के विरुद्ध, वार्षिक मूल्य उस किराए से अधिक नहीं हो सकता जो किराया नियंत्रक द्वारा तय किया जा सकता है। फिर उसी संबंध में महाजन, जे. के फैसले का संदर्भ दिया गया *इंदर मोहन बनाम उत्पाद शुल्क और कराधान आयुक्त, पंजाब, और अन्य* (2). वह मामला पंजाब शहरी अचल संपत्ति कर अधिनियम (1940 का 17) के तहत सामने आया। यह माना गया कि वार्षिक मूल्य जिसे 1940 अधिनियम के तहत बनाए गए पंजाब शहरी अचल संपत्ति कर नियम, 1941 के नियम 4 (ई) और (एफ) के तहत तय किया जाना है, किराये के मूल्य से अधिक के आंकड़े पर तय नहीं किया जा सकता है। किराया प्रतिबंध अधिनियम. महाजन, जे., ने उस मामले में यह स्पष्ट कर दिया कि यदि संपत्ति पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के प्रावधानों के अधीन है, तो वह न तो कमाई कर सकती है और न ही उस अधिनियम की अनुमति से अधिक किराया अर्जित करने की उम्मीद की जा सकती है। और इसलिए, किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के संदर्भ में, 1940 अधिनियम के तहत कर के मूल्यांकन के प्रयोजनों के लिए वार्षिक किराये का मूल्य निर्धारित करना मूल्यांकन प्राधिकारी पर निर्भर है। इस बिंदु पर मूल निर्णय सर्वोच्च न्यायालय का है *कलकत्ता निगम बनाम एस.एम. पद्मा ऋण एवं अन्य* (3), जो कलकत्ता नगरपालिका अधिनियम (1923 का 3) की धारा 127 (ए) के तहत उत्पन्न हुआ, जो 'सकल वार्षिक किराया, जिस पर इमारत को किराये पर दिए जाने की उम्मीद की जा सकती है' वाक्यांश की व्याख्या से संबंधित है। उपर्युक्त वाक्यांश के निहितार्थों से निपटते हुए, सर्वोच्च न्यायालय द्वारा यह माना गया कि यद्यपि कलकत्ता नगरपालिका अधिनियम की धारा 127 (ए) में "यथोचित" शब्द सटीक परिभाषा देने में सक्षम नहीं है, लेकिन यह "कारण के अनुसार" का प्रतीक है।", और किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों को संयुक्त रूप से पढ़ने पर इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि मानक किराए से अधिक दर पर किराए का अनुबंध न केवल लागू करने योग्य नहीं है, बल्कि यह भी है कि मकान मालिक अपराध करेगा। यदि वह मानक से अधिक किराया वसूल करता है। यह देखा गया कि ऐसी स्थिति में, यह कहना वैध होगा कि एक मकान मालिक से उचित रूप से यह अपेक्षा नहीं की जा सकती कि वह किसी भवन को किराये से अधिक किराये पर दे।

1. 1964 पी.एल.आर. 361.
2. I.L.R. (1962) 2 Punj. 884-
3. वायु। 1962 एस.सी. 151.

मानक किराया. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि कलकत्ता नगरपालिका अधिनियम की धारा 127 (ए) में मकान मालिक द्वारा वास्तव में प्राप्त किराए पर विचार नहीं किया गया है, बल्कि एक काल्पनिक किराया है जिसे इमारत किराए पर देने पर उसे प्राप्त होने की उचित उम्मीद की जा सकती है, सर्वोच्च न्यायालय का आधिपत्य न्यायालय ने माना कि इसके बावजूद काल्पनिक किराया ■ उस किराए के रूप में वर्णित किया जा सकता है जिसे एक मकान मालिक को खुले, बाजार में प्राप्त करने की उम्मीद की जा सकती है और किराए की वैधानिक सीमा को ध्यान में रखते हुए, काल्पनिक किराया निर्धारित मानक सीमा से अधिक नहीं हो सकता है। किराया प्रतिबंध अधिनियम. इस आधार पर यह आधिकारिक रूप से माना गया था कि कलकत्ता नगरपालिका अधिनियम की धारा 127 (ए) के तहत किराये का मूल्य प्रासंगिक किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत मानक किराए से अधिक तय नहीं किया जा सकता है।

4. श्री मित्तल ने अंत में शमशेर बहादुर, जे. के फैसले का उल्लेख किया *तेजस्वी चंद खन्ना बनाम संयुक्त उत्पाद एवं कराधान आयुक्त, पंजाब* (4). उस निर्णय का एक संक्षिप्त नोट 1967 पी.एल.आर. में, पृष्ठ 30 (संक्षिप्त नोट संख्या 49) पर दिखाई देता है। वह मामला पंजाब शहरी अचल संपत्ति कर अधिनियम (1940 का 17) के तहत उठा, और विद्वान न्यायाधीश द्वारा यह माना गया कि उस अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों में परिकल्पित उचित किराया उचित से अधिक कुछ नहीं हो सकता है। भवन का किराया' और ऐसा उचित किराया किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रावधानों के तहत तय किया जाना चाहिए। शमशेर बहादुर, जे. ने आगे कहा कि जहां किसी भवन का उचित किराया किराया नियंत्रक द्वारा तय नहीं किया गया है, तो मूल्यांकन प्राधिकारी को किराया प्रतिबंध अधिनियम में निर्धारित सिद्धांतों के आधार पर इसे निर्धारित करना होगा। उस प्रस्ताव के लिए उच्चतम न्यायालय के उपर्युक्त निर्णय पर भरोसा रखा गया था। ' ^
5. अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) का खंड (बी) जिस पर श्री मित्तल का पूरा तर्क आधारित है, निम्नलिखित शब्दों में है: -

“इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या सन्दर्भ में कुछ प्रतिकूल न हो, -

1. 'वार्षिक मूल्य' का अर्थ है-

* * * * * # # *

(बी) किसी भी घर या भवन के मामले में, सकल वार्षिक किराया जिस पर ऐसा घर या भवन, एक साथ

4. 1962 के सी.डब्ल्यू. 2662 का निर्णय 23 फरवरी, 1967 को हुआ।

इसके सामान और कोई भी फर्नीचर जिसे उपयोग या आनंद के लिए किराए पर दिया जा सकता है, उससे उचित रूप से निम्नलिखित कटौतियों के अधीन, साल-दर-साल किराये पर दिए जाने की उम्मीद की जा सकती है: -

1. ऐसी कटौती सकल वार्षिक किराए के 20 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए क्योंकि समिति प्रत्येक विशेष मामले में किराये पर दिए गए फर्नीचर के कारण उचित भत्ते पर विचार कर सकती है;
2. मरम्मत की लागत और रखरखाव के लिए आवश्यक अन्य सभी खर्चों के लिए 10 प्रतिशत की कटौती

<इतने सकल वार्षिक आदेश देने के लिए एक राज्य में निर्माण

किराया। इस उप-खंड के तहत कटौती की गणना उप-खंड (i) के तहत कटौती (यदि कोई हो) के बाद सकल वार्षिक किराए की शेष राशि पर की जाएगी;

3. जहां भूमि किसी भवन के साथ किराए पर दी जाती है, वहां सकल वार्षिक किराए का 20 प्रतिशत से अधिक की कटौती नहीं की जाती है, जैसा कि समिति प्रत्येक विशेष मामले में रखरखाव पर मालिक द्वारा किए गए वार्षिक वास्तविक व्यय, यदि कोई हो, के आधार पर उचित मान सकती है। किसी राज्य में भूमि का इतना सकल वार्षिक किराया निर्धारित करना;

स्पष्टीकरण 1.—इस खंड के प्रयोजनों के लिए यह है। सामग्री चाहे घर हो या इमारत, और

फर्नीचर और उसके उपयोग या उपभोग के लिए दी गई भूमि, एक ही अनुबंध द्वारा या अलग-अलग अनुबंधों द्वारा किराए पर दी जाती है, और यदि अलग-अलग अनुबंधों द्वारा दी जाती है, तो क्या ऐसे अनुबंध एक साथ या अलग-अलग समय पर किए जाते हैं।

स्पष्टीकरण द्वितीय.—'सकल वार्षिक किराया' शब्द में मालिक द्वारा देय कोई भी कर शामिल नहीं होगा जिसके संबंध में मालिक और किरायेदार ने सहमति व्यक्त की है कि इसका भुगतान किरायेदार द्वारा किया जाएगा।

इसमें थोड़ा संदेह प्रतीत होता है कि क्या अपीलकर्ताओं का मामला धारा 3 की उप-धारा (1) के खंड (बी) के अंतर्गत आता था, और क्या पूर्वी पंजाब किराया प्रतिबंध अधिनियम द्वारा लगाए गए किराए की मात्रा पर प्रतिबंध लागू थे। इसके बाद, प्रतिवादी-नगर पालिका इसमें वृद्धि को उचित ठहराने के लिए बाध्य होगी

किराया प्रतिबंध अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों में निहित सिद्धांतों के आधार पर वार्षिक मूल्य की राशि।

6. दूसरी ओर श्री श्री थमामग सिंह वासुत का तर्क है कि न तो किराया प्रतिबंध अधिनियम में निहित किराए की सीमा तय करने वाले प्रावधान इस संपत्ति पर लागू होते हैं और न ही पंजाब नगरपालिका अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) के खंड (बी) पर लागू होते हैं। क्या कोई आवेदन है- मामले पर विचार करें। एकमात्र स्वीकार्य प्रासंगिक तथ्य जिस पर दोनों पक्षों ने इस संबंध में भरोसा किया है, वह यह है कि विवाद में इमारत का कोई भी हिस्सा किसी भी ज्ञात समय पर किसी भी किरायेदार को किराए पर नहीं दिया गया है और किसी भी मामले में इस इमारत में कोई किरायेदार नहीं रहा है। पिछले पचास या साठ साल. कुछ किराया प्रतिबंध अधिनियमों में जिसे "मानक किराया" कहा जाता है, उसे पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम 1949 (इसके बाद पूर्वी पंजाब अधिनियम कहा जाता है) में "उचित किराया" कहा जाता है। धारा 5 में शामिल मामलों के अपवाद के साथ, मकान मालिकों को पूर्वी पंजाब अधिनियम की धारा 6 द्वारा उचित किराए से अधिक किसी भी चीज़ का दावा करने से प्रतिबंधित किया गया है। धारा 5 उन परिस्थितियों से संबंधित है जिनमें उचित किराए में वृद्धि स्वीकार्य है। धारा 4 उचित लगान के निर्धारण का प्रावधान करती है। उस धारा की उपधारा (1) में कहा गया है:-

“नियंत्रक किसी भवन या किराए की भूमि के किरायेदार या मकान मालिक के आवेदन पर ऐसी जांच करने के बाद, जो नियंत्रक उचित समझे, ऐसे भवन या किराए की भूमि के लिए उचित किराया तय करेगा।

उपरोक्त उद्धृत प्रावधान को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि किराया नियंत्रक के पास किसी भी परिसर का उचित किराया तय करने का कोई अधिकार क्षेत्र नहीं है जो "भवन या किराए की भूमि" अभिव्यक्ति के अंतर्गत नहीं आता है और ऐसा उचित किराया केवल एक आवेदन पर तय किया जा सकता है। किसी "इमारत या किराए की ज़मीन" के किरायेदार या मकान मालिक का। अभिव्यक्ति "किराए की भूमि" का तात्पर्य यह है कि यह ऐसी भूमि होनी चाहिए जो आवेदन करने की तिथि पर पहले से ही किराए पर दी गई हो और केवल किराए की भूमि का ही उचित किराया तय किया जा सकता है, न कि कब्जे और कब्जे वाली भूमि का। मालिक, जिसे किराये पर नहीं दिया गया है। पूर्वी पंजाब अधिनियम की धारा 2 के खंड (ए) में "इमारत" को परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ है "किसी भी इमारत या इमारत का हिस्सा किसी भी उद्देश्य के लिए किराए पर लिया गया है, भले ही वास्तव में उस उद्देश्य के लिए उपयोग किया जा रहा हो या नहीं, -:"। ताकि यह केवल एक इमारत या इमारत का हिस्सा हो जिसे "किसी भी उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया हो" जिसे पूर्वी पंजाब अधिनियम के उद्देश्य के लिए एक इमारत माना जाएगा, और जिसका अकेले उचित किराया धारा 4 के तहत तय किया जा सकता है। अधिनियम, और किस परिसर के लिए अकेले, बहुत में चीज़ों की प्रकृति के आधार पर उस अधिनियम की धारा 6 में निहित प्रतिबंध लागू हो सकते

हैं। हमें श्री वासु के इस निवेदन में बहुत ताकत दिखती है और यह संदेह से परे प्रतीत होता है कि पूर्वी पंजाब अधिनियम के तहत किसी इमारत या इमारत के किसी हिस्से का उचित किराया तय नहीं किया जा सकता है, जो किराए पर नहीं दिया गया है और जो हमेशा से रहा है और जारी रहेगा। मालिक के कब्जे और कब्जे में स्वयं। हालाँकि, ऐसी कोई इमारत या इमारत का हिस्सा, पूर्वी पंजाब अधिनियम की धारा 2 (ए) के अर्थ के तहत एक "इमारत" बन सकता है, अगर इसे किराए पर दिया जाता है और फिर अधिनियम की धारा 4 से 6 के प्रावधानों के अनुसार सीधे इस पर लागू होगा। वर्तमान मामले के स्वीकृत तथ्यों पर, इसलिए, पूर्वी पंजाब अधिनियम में निहित किराया प्रतिबंध विवाद में संपत्ति पर लागू नहीं है।

6. श्री वासु के दूसरे तर्क में भी हमें दम नजर आता है। दलील दी गई है कि ऐसी संपत्ति के वार्षिक किराए का निर्धारण, जिसे कभी किराये पर नहीं दिया गया है और जो मालिक के निजी कब्जे में है, धारा की उपधारा (1) के खंड (सी) के तहत किया जाना चाहिए, न कि खंड (बी) के तहत। अधिनियम के 3. खंड (बी) को इस निर्णय के पहले भाग में पहले ही उद्धृत किया जा चुका है। अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) का खंड (सी) निम्नलिखित शर्तों में है: -

“इस अधिनियम में, जब तक कि विषय या संदर्भ में कुछ प्रतिकूल न हो, - 'वार्षिक मूल्य' का अर्थ है किसी भी घर या भवन के मामले में, जिसका सकल वार्षिक किराया खंड (बी) के तहत निर्धारित नहीं किया जा सकता है, पर 5 प्रतिशत भवन के निर्माण की अनुमानित वर्तमान लागत को जोड़कर प्राप्त की गई राशि, साइट के अनुमानित बाजार मूल्य और घर या भवन से जुड़ी किसी भी भूमि के मूल्यहास (यदि कोई हो) के कारण समिति द्वारा कटौती की जाने वाली राशि को कम करना उचित होगा। :

1. किसी भी परिसर के वार्षिक मूल्य की गणना में उस पर लगी किसी भी मशीनरी का कोई हिसाब नहीं लिया जाएगा;
2. जब किसी इमारत पर मालिक का कब्जा ऐसी असाधारण परिस्थितियों में होता है, जिससे इमारत के निर्माण की लागत पर 5 प्रतिशत का मूल्यांकन होता है, तो कम मूल्यहास, अत्यधिक, कम प्रतिशत लिया जा सकता है।

प्रतिवादी नगर पालिका के विद्वान वकील का तर्क यह है कि किसी घर का वार्षिक मूल्य तय करना असंभव है ऐसी इमारत जिसे कभी किराये पर नहीं दिया गया हो, और इसलिए, अधिनियम द्वारा शासित एक नगर पालिका ऐसी इमारत का वार्षिक मूल्य तय करने के लिए केवल अधिनियम की धारा 3(1) के खंड (सी) के प्रावधानों का सहारा ले सकती है। हालाँकि श्री गोकल चंद मितल इस प्रस्ताव से सहमत नहीं थे, बार-बार पूछे जाने पर भी वह हमें किसी अन्य मामले का कोई उदाहरण देने में असमर्थ थे, जिसमें यह कहा जा सके कि "मकान या भवन का सकल वार्षिक

किराया निर्धारित नहीं किया जा सकता है" खंड (बी)"। दो प्रतिद्वंद्वी प्रावधानों की बारीकी से जांच करने से श्री वासु के तर्क के पीछे का तर्क स्पष्ट हो जाता है। खंड (बी) के तहत अनुमत पहली कटौती फर्नीचर के किराये से संबंधित है जिसे किसी दिए गए मामले में किराए में शामिल किया जा सकता है। खंड द्वारा सकल वार्षिक किराये की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमा तय की जाती है। यह खंड उस मामले पर लागू होता है जिसमें "फर्नीचर किराए पर दिया जाता है" जिसका अर्थ है कि उस परिसर को किराये पर दिया गया है जिसके साथ फर्नीचर भी किराए पर दिया गया हो सकता है। इसी प्रकार मरम्मत की लागत और अन्य सभी खर्चों के लिए दस प्रतिशत की अनुमत कटौती "इमारत को बनाए रखने के लिए आवश्यक है ताकि सकल वार्षिक किराया प्राप्त किया जा सके" का अर्थ यह भी है कि खंड (बी) केवल उस मामले पर लागू होता है जहां परिसर हैं बाहर निकालना। श्री वासु द्वारा प्रचारित तरीके से खंड (बी) की व्याख्या करने में जो भी थोड़ा संदेह हो सकता है, वह प्रावधान में संदर्भित तीसरी अनुमेय कटौती के संदर्भ में दूर हो गया है। तीसरे खंड द्वारा 20 प्रतिशत तक की कटौती की अनुमति दी गई है "किसी राज्य में भूमि के रखरखाव पर मालिक द्वारा इस तरह के सकल वार्षिक किराए पर किए गए वास्तविक व्यय, यदि कोई हो, के कारण।" खंड (बी) की दो व्याख्याएं भी मामले के इस पहलू पर काफी प्रकाश डालती हैं। इस निर्णय के पहले भाग में खंड (बी) के साथ स्पष्टीकरण पहले ही उद्धृत किया जा चुका है। पहला स्पष्टीकरण किराए को एक समेकित इकाई के रूप में मानने से संबंधित है, भले ही परिसर और उसमें मौजूद फर्नीचर दो अलग-अलग अनुबंधों द्वारा किराए पर दिए गए हों। दूसरे स्पष्टीकरण में कहा गया है कि "सकल वार्षिक किराया" शब्द में मालिक द्वारा देय कोई भी कर शामिल नहीं होगा जिसके संबंध में मालिक और किरायेदार सहमत हुए हैं कि इसका भुगतान किरायेदार द्वारा किया जाएगा। इससे यह भी पता चलता है कि खंड (बी) का उद्देश्य उन परिसरों पर लागू होना है जो वास्तव में प्रासंगिक समय पर कुछ किरायेदारों को किराए पर दिए गए हैं। खंड (सी) में ही कहा गया है कि यह किसी भी घर या भवन के मामले में लागू होगा जिसका सकल वार्षिक किराया खंड (बी) के तहत निर्धारित नहीं किया जा सकता है। हमें यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि किसी घर या भवन का सकल वार्षिक किराया खंड (बी) के तहत निर्धारित नहीं किया जा सकता है यदि इसे कभी भी किराए पर नहीं दिया गया हो। खंड का दूसरा परंतुक(सी) यह स्पष्ट रूप से दर्शाता है कि खंड (सी) द्वारा प्रदान की जाने वाली आकस्मिकताओं में से एक मामला है

“जब किसी भवन पर मालिक का कब्जा हो। खंड (बी) में प्रयुक्त वाक्यांश "उचित रूप से किराए पर देने की उम्मीद की जा सकती है" का उपयोग केवल यह दर्शाता है कि वार्षिक मूल्य निर्धारित करने में, एक नगर पालिका इसे वास्तविक किराए की दर के अनुसार तय करने के लिए बाध्य नहीं है और इसे निर्धारित कर सकती है। अधिक या कम किराये के आधार पर जैसा कि यह पाया जा सकता है कि संपत्ति उचित रूप से होने की उम्मीद होगीहोने देनापरएविशेष आंकड़ा, न कि उस आंकड़े पर जिस पर यह दिया गया हैपर बाहरसमयकामूल्यांकन। ऐसे मामले हो सकते हैं जहांएमकान मालिक एक इमारत को किसी रिश्तेदार या दोस्त को किराये पर दे सकता हैकिराया जो वास्तव में किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित उचित किराए से भी कम है। ऐसे मामले में नगरपालिका का यह मानना

उचित होगा कि संपत्ति को किराया नियंत्रक द्वारा निर्धारित उचित किराए पर किराए पर दिए जाने की उम्मीद की जा सकती है, हालांकि यह वास्तव में कम दर पर किराए पर दिया गया पाया गया है। इसलिए, उपर्युक्त वाक्यांशविज्ञान का उपयोग खंड (बी) पर हमारे द्वारा दी गई व्याख्या के साथ टकराव में नहीं आता है। दूसरी ओर, यह तर्क देना पूरी तरह से अतार्किक नहीं हो सकता है कि एक इमारत जिसे लगभग एक सदी से किराए पर नहीं दिया गया है और जो अपने धनी मालिकों के निजी कब्जे में है, वास्तव में "उचित रूप से अपेक्षित नहीं है" चलो" कम से कम निकट भविष्य में। उस अतिरिक्त कारण से, हमारी राय में खंड (बी) इस तरह के मामले पर लागू नहीं होगा। मामले पर सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद, हमारी दृढ़ता से राय है कि आम तौर पर किसी इमारत का किराया जिसे कभी किराए पर नहीं दिया गया हो, खंड (बी) के तहत तय नहीं किया जा सकता है और इसलिए, ऐसी संपत्ति का "वार्षिक मूल्य" होना चाहिए अधिनियम की धारा 3 की उपधारा (1) के खंड (सी) में निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार तय किया गया है।

6. श्री गोकल चंद मित्तल ने तब प्रस्तुत किया कि हमें विवादित आदेशों को रद्द कर देना चाहिए और प्रतिवादी-नगर पालिका को खंड (सी) के तहत वार्षिक मूल्य तय करने का निर्देश देना चाहिए। अपीलकर्ताओं की ओर से नगरपालिका अधिकारियों या विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष ऐसी कोई प्रार्थना नहीं की गई थी। न ही ऐसा कोई दावा रिट याचिका में या हमारे समक्ष अपील के आधार पर किया गया है - यह मामला हमेशा अपीलकर्ताओं द्वारा इस धारणा पर लड़ा गया है कि खंड (बी) उस पर लागू होता है। एक बार जब यह पाया जाता है कि उक्त खंड का प्रश्न में इमारत पर कोई लागू नहीं होता है, तो याचिकाकर्ता संभवतः इस चरण में एक नया मामला बनाने की कोशिश करके सफल नहीं हो सकते हैं। यदि अपीलकर्ताओं ने इस आधार पर आक्षेपित आदेशों की वैधता या शुद्धता पर हमला किया था कि उन्हें वैधानिक प्रावधान के अनुसार पारित नहीं किया गया है

अधिनियम की धारा 3(1)(सी) में निहित, प्रतिवादी-नगर पालिका को उस उद्देश्य के लिए प्रासंगिक तथ्यों के बारे में एक हलफनामा देने का अवसर मिला होगा और यह न्यायालय संभवतः उस मामले में जा सकता था। गधा पहले ही कह चुका है, (नहीं) ऐसी बात इस मामले में किया गया है। इसलिए, हम पहली बार इस अपील की सुनवाई के दौरान अपीलकर्ताओं द्वारा उठाई गई इस नई याचिका पर विचार करने में असमर्थ हैं।

6. श्री मित्तल द्वारा किसी अन्य बिंदु पर बहस नहीं की गई है जे इससे पहले कि हम विद्वान एकल न्यायाधीश के फैसले को बरकरार रखें, हालांकि उन आधारों से भिन्न आधारों पर, जिनके खिलाफ अपील की गई थी। इसलिए, यह अपील विफल हो जाती है और तदनुसार खारिज कर दी जाती है, हालांकि लागत के बारे में कोई आदेश नहीं दिया गया है।

न्यायमूर्ति एस. बी. सीएक गरीब-में सहमत हूं।

अस्वीकरण : स्थानीय भाषा में अनुवादित निर्णय वादी के सीमित उपयोग के लिए है ताकि वह अपनी भाषा में इसे समझ सके और किसी अन्य उद्देश के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है । सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए निर्णय का अंग्रेज़ी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य के लिए उपयुक्त रहेगा ।

जैस्मिन प्रीत कौर

परिक्षु न्यायिक अधिकारी

सोनीपत, हरियाणा