

सूर्यकुमार गोविंदजी

बनाम

कृष्णम्माल एवं अन्य

अप्रैल 26, 1990

[एस. रंगनाथन और ए.एम. अहमदी, न्यायमूर्तिगण]

तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम — धारा 2(2) — 'भवन' — 'कैचलई' क्या है — क्या यह इसमें सम्मिलित है।

दिनांक 9.6.1936 को उत्तरदाताओं के पूर्ववर्ती-हितग्राही ने अपीलकर्ता के पूर्ववर्ती-हितग्राही के पक्ष में 15 वर्षों की अवधि के लिए एक पट्टा विलेख निष्पादित किया। पट्टे पर दी गई संपत्ति में खाली भूमि, कुआँ और कैचलई शामिल थी, और पट्टाधारक को खाली भूमि पर निर्माण करने तथा पेट्रोल बिक्री व्यवसाय स्थापित करने की अनुमति दी गई थी। इसमें आगे यह शर्त लगाई गई थी कि पट्टा अवधि समाप्त होने के बाद पट्टाधारक अपने खर्च पर अपने द्वारा बनाए गए ढांचे को हटा देगा और कुएं तथा कैचलई के साथ खाली भूमि का कब्जा सौंप देगा। इस पट्टे को समय-समय पर बढ़ाया गया।

पट्टादाता ने मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम, 1950 के तहत पट्टाधारक को बेदखल करने के लिए 1962 और 1979 में याचिकाएं दायर की थीं, लेकिन वे सफल नहीं हुईं। इसके पश्चात, 1979 में वर्तमान उत्तरदाताओं ने तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम की धारा 14 (1) (बी) और 10 (2) (vii) के अर्थ के अंतर्गत, भवन ढहाने व पुनर्निर्माण करने तथा जानबूझकर स्वत्व से इनकार करने के आधार पर पट्टाधारक को बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की।

इसी बीच, तमिलनाडु नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1922 के प्रावधानों को उदुमलपेट्टई की नगरपालिका सीमाओं तक बढ़ा दिया गया था। इसका लाभ उठाते हुए, पट्टाधारक ने उक्त अधिनियम के तहत भूमि के किरायेदारों को प्रदत्त अनिवार्य खरीद के लाभ का दावा करते हुए याचिका दायर की। जिला मunsif-सह-किराया नियंत्रक ने बेदखली के लिए पट्टादाता की याचिका को स्वीकार कर लिया और अनिवार्य खरीद के लिए पट्टाधारक की याचिका को खारिज कर दिया। अवर-न्यायाधीश ने अपीलों को खारिज कर दिया।

पट्टाधारक ने उच्च न्यायालय के समक्ष दो पुनरीक्षण याचिकाएं दायर कीं, जिसने हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया।

अपीलकर्ता की ओर से न्यायालय के समक्ष यह तर्क दिया गया कि मूल पट्टे में केवल खाली भूखंड, कुआँ और कैचलई शामिल थे; कैचलई केवल मवेशियों को बांधने के लिए बनाए गए एक छप्पर की प्रकृति का था और यह किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 2 (2) के अर्थ के अंतर्गत 'भवन' नहीं था; यद्यपि छोटा कैचलई भूखंड के एक कोने में स्थित था, पक्षकारों द्वारा आशयित पट्टा केवल भूखंड का था। यह भी तर्क दिया गया कि जहां भूमि और भवनों का संयुक्त पट्टा था, वहां न्यायालय को पक्षकारों के प्राथमिक या मुख्य आशय पर ध्यान देना चाहिए; यदि आशय किसी भवन को पट्टे पर देना था और भूमि का पट्टा केवल उसके साथ जुड़ा हुआ या प्रासंगिक था, तो किराया नियंत्रण अधिनियम लागू होगा; इसके विपरीत, यदि मुख्य आशय एक भूखंड को पट्टे पर देना था—और उस पर किसी भवन की उपस्थिति को किसी भी पक्षकार द्वारा महत्वपूर्ण नहीं माना गया था—तो वह पट्टा किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत आने वाले 'भवन' का नहीं होगा।

लार्सन एंड टुब्रो वाद [1988] 4 एससीसी 260 पर भरोसा किया गया।

उत्तरदाताओं की ओर से यह तर्क दिया गया कि एक संयुक्त पट्टे के मामले में, भूमि पर किसी भवन या झोपड़ी का अस्तित्व (चाहे वह कितना भी छोटा, नगण्य या अनुपयोगी क्यों न हो) स्वतः ही उस पट्टे को किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में लाने के लिए पर्याप्त था।

इरानी बनाम चिदंबरम चेट्टियार, एआईआर 1953 मद्रास 650 और *साले मोहम्मद सैत बनाम जे.एम.एस. चैरिटी*, [1969] 1 एमएलजे-एससी 16 पर भरोसा किया गया।

अपीलों को खारिज करते हुए, इस न्यायालय ने,

अभिनिर्धारित किया: (1) तमिल शब्द "कैचलई" का अर्थ हाथ से ढांचा या छत तैयार करना प्रतीत होता है। इस शब्द का सटीक अर्थ जो भी हो, वर्तमान मामले में किराया अधिनियम की धारा 2(2) की परिभाषा में स्पष्ट रूप से 'कैचलई' सम्मिलित है। [789 डी]

(2) चूंकि किराया अधिनियम आवासीय और गैर-आवासीय दोनों भवनों पर समान रूप से लागू होता है, इसलिए 'झोपड़ी' शब्द को केवल रहने के उद्देश्य से बनाई गई झोपड़ियों या कुटियों तक ही सीमित नहीं किया जा सकता है। इसमें कोई भी छप्पर, झोपड़ी या अन्य कच्चा या तृतीय श्रेणी का निर्माण भी शामिल होगा, जिसमें मिट्टी की दीवारें हों या खंभों के सहारे टिन या एम्बेस्टस की छत हो, जिसका उपयोग किसी भी उद्देश्य आवासीय या गैर-आवासीय के लिए उसी प्रकार किया जा सके जैसे किसी प्रथम श्रेणी के निर्माण का किया जाता है। [789 ई-एफ]

(3) भूमि और भवन की संयुक्त पट्टेदारी के मामले में यह प्रश्न उत्पन्न हो सकता है कि क्या पट्टा वास्तव में भूमि का है, यद्यपि उस पर एक छोटा-सा भवन या झोपड़ी विद्यमान है (जो वस्तुतः उस संव्यवहार का प्रमुख अंग नहीं है), अथवा वह भवन का पट्टा है (जिसमें भूमि का पट्टा केवल आनुषंगिक है), या फिर वह भूमि और भवन दोनों का पट्टा है, उनकी-उनकी परिमाणगत स्थिति की परवाह किए बिना। [790 जी]

(4) यह हमेशा आवश्यक नहीं है कि पक्षकारों को प्रभावित करने वाला कोई मुख्य आशय होना ही चाहिए। ऐसे मामले भी हो सकते हैं जहां केवल भूमि और भवन दोनों का संयुक्त पट्टा देना ही आशय हो, और वहां भूमि या भवन में से किसी एक को प्राथमिकता देने के आशय को न्यायसंगत ठहराने के लिए पर्याप्त आधार न हों। इस विधान के संदर्भ में ऐसे मामलों में मुख्य आशय या उद्देश्य का परीक्षण बहुत सहायक नहीं हो सकता है। [791 एफ; 792 बी]

शिवराजन बनाम ऑफिशियल रिसीवर, एआईआर 1953 ट्रावनकोर-कोचीन 105; *नागमोनी बनाम तिरुचित्तम्बलम*, एआईआर 1953 ट्रावनकोर-कोचीन 369; *ऑफिशियल ट्रस्टी बनाम यूनाइटेड कमर्शियल सिंडिकेट*, [1955] 1 एमएलजे 220; *राज नारायण बनाम शिव राज सरन*, एआईआर 1969 आरसीजे 409; *वेंकैया बनाम सुब्बा राव*, एआईआर 1957 एपी 619; *उत्तम चंद बनाम लालवानी*, एआईआर 1965 एससी 716 और *द्वारका प्रसाद बनाम द्वारकादास*, [1976] 1 एससीआर 277।

(5) इस मामले के संदर्भ में, हमें किसी मुख्य उद्देश्य के सिद्धांत से निर्देशित नहीं होना चाहिए, बल्कि इस विचार से निर्देशित होना चाहिए कि क्या पक्षकारों का यह आशय था कि भवन और भूमि एक साथ रहें या क्या पट्टादाता भवन के बिना भूमि को किराए पर देने का आशय रख सकता था। [794 बी]

सुल्तान ब्रदर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम सी.आई.टी., [1964] 5 एससीआर 807 का संदर्भ दिया गया।

(6) सभी तथ्यों और परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, सही निष्कर्ष यह प्रतीत होता है कि पट्टादाता का आशय भूमि और भवन दोनों का पट्टा देने का था, क्योंकि यह एक संयुक्त उद्देश्य वाला संयुक्त पट्टा था। इन परिस्थितियों में, यह पट्टा किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में आएगा। [795 सी]

(7) जब कोई व्यक्ति भूमि के साथ किसी भवन को पट्टे पर देता है, तो विलेख में स्पष्ट आशय की अनुपस्थिति में, पट्टे को इस प्रकार विभाजित करना अनुमेय प्रतीत नहीं होता कि (ए) भवन और उससे सटी भूमि किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत आए और (बी) केवल भूमि अन्य प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों द्वारा शासित हो। जिसे पक्षकारों ने जोड़ा है, न्यायालय उसे अलग नहीं कर सकता। [796 बी]

दीवानी अपीलीय क्षेत्राधिकार: 1990 की दीवानी अपील संख्या 2044-45।

मद्रास उच्च न्यायालय द्वारा 1984 की दीवानी पुनरीक्षण याचिका संख्या 4797 एवं 4798 में दिनांक 18.08.1989 को पारित निर्णय एवं आदेश के विरुद्ध।

अपीलकर्ता की ओर से श्री सी. एस. वैद्यनाथन, श्री के. वी. विश्वनाथन, श्री के. वी. मोहन, श्री एस. आर. भट्ट तथा श्री एस. आर. सेतिया।

उत्तरदाताओं की ओर से श्री के. परासरण तथा श्री वी. बालचंद्रन।

न्यायालय का निर्णय इनके द्वारा प्रदत्त किया गया

रंगनाथन, न्यायमूर्ति। अपील की विशेष अनुमति प्रदान की जाती है और अपीलों का निपटारा एक साझा आदेश द्वारा किया जाता है।

दिनांक 9.6.1936 को रामास्वामी गौंडर (उत्तरदाताओं के पूर्ववर्ती-हितग्राही) ने गोपाल सैत (अपीलकर्ता के पूर्ववर्ती-हितग्राही) के पक्ष में एक पट्टा विलेख निष्पादित किया। पट्टा विलेख (जो स्थानीय भाषा में था) के अंग्रेजी अनुवाद के कुछ अंश वर्तमान मामले के उद्देश्यों के लिए प्रासंगिक हैं और वे इस प्रकार हैं:

"चूंकि संपत्ति अर्थात् खाली भूमि, कुआँ और कैचलई आदि प्रथम पक्ष की पैतृक संपत्ति है;

चूंकि उक्त संपत्ति द्वितीय पक्ष को 15 वर्षों के लिए 12-8-0 रुपये के मासिक किराये पर पट्टे पर दी गई थी और दिनांक 3.12.1935 को द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष से कब्जा ले लिया गया था..... और द्वितीय पक्ष को अपनी सुविधा के लिए और अपने स्वयं के खर्च और लागत पर उक्त खाली भूमि में निर्माण करने और पेट्रोल बिक्री व्यवसाय स्थापित करने की अनुमति दी गई थी.....

15 वर्षों की पट्टा अवधि की समाप्ति के बाद अर्थात् दिनांक 12.2.1950 को पट्टाधारक अपने खर्च पर अपने द्वारा बनाए गए ढांचे को हटा देगा और वर्तमान स्थिति में कुएं तथा कैचलई के साथ खाली भूमि का कब्जा सौंप देगा....

अनुसूची

.....खाली भूमि जो यहाँ स्थित है, जिसके उत्तर में उक्त रामास्वामी गौंडर गोपालजी रत्नस्वामी द्वारा बर्मा ऑयल कंपनी को पट्टे पर दी गई खाली भूमि है... चौथे भूखंड में पूर्व से पश्चिम 84 और उत्तर से दक्षिण 16 मापने वाली यह सभी खाली भूमि, जिसमें कुएं का आधा हिस्सा, टाइल वाली कैचलई... दरवाजे, चौखट आदि शामिल हैं। कैचलई के लिए कोई संख्या नहीं है।

यह एक सर्वसम्मत तथ्य है कि पट्टे के अंतर्गत आने वाला कुल खाली क्षेत्र 3600 वर्ग फुट था और उसमें उल्लिखित कैचलई साढ़े सैंतीस फीट गुना साढ़े सोलह फीट यानी लगभग 600 वर्ग फुट के दायरे में थी। यह भी प्रतीत होता है कि भले ही प्रारंभ में कैचलई के लिए कोई दरवाजा संख्या नहीं था, लेकिन अंततः इसे दरवाजा संख्या 82 दिया गया और जिस वाद परिसर से हमारा सरोकार है, उसका दरवाजा संख्या 80, 81 और 82 है।

बढ़े हुए किराये पर दिनांक 15.1.51 के एक नए विलेख द्वारा पट्टे को 1.1.51 से दो वर्ष की अवधि के लिए बढ़ा दिया गया था। इस पट्टा विलेख में कहा गया था:

"दो वर्ष की समाप्ति पर, अर्थात् दिनांक 31.12.52 को, पट्टादाता द्वारा बनाए गए साढ़े सैंतीस फीट गुना साढ़े सोलह फीट के ढांचे के दायरे को छोड़कर, बर्मा शेल पेट्रोल पंप आदि द्वारा बनाए गए ढांचे को हटाने में पट्टादाता को कोई आपत्ति नहीं है....."

उच्च किराये पर तीन वर्ष की और अवधि के लिए दिनांक 2.1.53 को फिर से एक नया पट्टा विलेख निष्पादित किया गया। इस विलेख में भी पट्टाधारक से यह अपेक्षा की गई थी कि पट्टे की समाप्ति पर पट्टादाता को कब्जा वापस सौंपते समय, वह अपने या बर्मा शेल कंपनी लिमिटेड द्वारा बनाए गए ढांचों को हटा दे, "सिवाय उस ढांचे के जो साढ़े सैंतीस फीट गुना साढ़े सोलह फीट का है।"

पट्टाधारक 31.12.55 के बाद भी बड़े हुए किराये पर संपत्ति पर काबिज रहा। हमें बताया गया है कि 1962 में, पट्टादाता ने मद्रास भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम 1960 की धारा 10 (3) (ए) (आई) और 14 (1) (बी) के तहत पट्टाधारक को बेदखल करने के लिए एक याचिका दायर की, जिसमें आरोप लगाया गया था कि उसे व्यक्तिगत उपयोग और वास्तविक रूप से तत्काल भवन ढहाने के लिए परिसर की आवश्यकता है। पट्टाधारक ने याचिका का विरोध करते हुए कहा कि परिसर को तत्काल ढहाने की कोई आवश्यकता नहीं है, परिसर का उपयोग गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है और इसे अच्छी स्थिति में रखा गया है तथा व्यक्तिगत उपयोग के लिए याचिकाकर्ता की आवश्यकता वास्तविक नहीं है। किराया नियंत्रक द्वारा यह कहते हुए याचिका खारिज कर दी गई थी कि परिसर को ढहाने की आवश्यकता नहीं थी और आगे यह कि, चूंकि परिसर को गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दिया गया था और मकान मालिक नियंत्रक के आवेदन के बिना इसे आवासीय उपयोग में बदलने की मांग नहीं

कर सकता था, इसलिए याचिकाकर्ता का यह आरोप कि उसे व्यक्तिगत उपयोग के लिए इसकी आवश्यकता थी, न तो विचारणीय था और न ही वास्तविक था।

रामास्वामी गौंडर ने उत्तरदाता की बेदखली के लिए 1979 में फिर से एक याचिका दायर की, लेकिन फरवरी 1979 में उनकी मृत्यु हो गई और उनके द्वारा दायर याचिका असंचालन के कारण खारिज कर दी गई। इसके बाद उनके कानूनी प्रतिनिधियों (वर्तमान उत्तरदाताओं) ने तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम की धारा 14 (1) (बी) और 10 (2) (vii) के अर्थ के अंतर्गत, भवन ढहाने व पुनर्निर्माण और जानबूझकर स्वत्व से इनकार करने के आधार पर उत्तरदाताओं की बेदखली के लिए एक याचिका (आर.सी.ओ.पी. 19/79 जिससे वर्तमान कार्यवाही उत्पन्न हुई है) दायर की।

इसी बीच, मद्रास नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम, 1922 (बाद में नाम बदलकर तमिलनाडु नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम) के प्रावधानों को उदुमलपेट्टई की नगरपालिका सीमाओं तक बढ़ा दिया गया, जहां प्रश्नगत परिसर स्थित था। इसका लाभ उठाते हुए, उत्तरदाता ने ओ.पी. 1/79 (जिला मुंसिफ-सह-किराया नियंत्रक के उसी न्यायालय में) दायर कर उक्त अधिनियम के तहत भूमि के किरायेदारों को प्रदत्त अनिवार्य खरीद के लाभ का दावा किया। जिला मुंसिफ-सह-किराया नियंत्रक ने बेदखली के लिए पट्टादाता की याचिका को स्वीकार कर लिया और पट्टाधारक की याचिका को खारिज कर दिया। अवर-न्यायाधीश ने, अपील पर, थोड़े से संशोधन के साथ अपीलों को खारिज कर दिया। उनका विचार था कि, कैचलई को छोड़कर, अन्य भवनों का निर्माण उत्तरदाताओं द्वारा पट्टादाता की अनुमति से किया गया था और इसलिए, वह अलग से उचित कार्यवाही शुरू करके उसके लिए मुआवजा प्राप्त करने के हकदार थे।

उत्तरदाता ने उच्च न्यायालय के समक्ष दो पुनरीक्षण याचिकाएं दायर कीं, जिसने हस्तक्षेप करने से इनकार कर दिया। विद्वान न्यायाधीश ने माना:

"मुझे पुनरीक्षण याचिकाकर्ता के दावे को खारिज करने वाले अधीनस्थ न्यायालयों के आदेशों में हस्तक्षेप करने का कोई कारण नहीं दिखता। चूंकि स्वीकार्य रूप से दरवाजा संख्या 82 में स्थित संपत्ति मकान मालिक की थी, इसलिए यह एक ऐसा मामला है जिस पर तमिलनाडु भवन (पट्टा और किराया नियंत्रण) अधिनियम 1960 की धारा 14 (1) (बी) लागू होगी। हालांकि, दरवाजा संख्या 80 और 81 वाली संपत्ति याचिकाकर्ता की है, यह निष्कर्ष है। उस पर किरायेदार केवल अधिरचना को हटाने की मांग कर सकता है। इसके अलावा मुआवजे के लिए उनके दावे का आदेश भी नहीं दिया जा सकता क्योंकि इसके लिए कोई प्रार्थना नहीं की गई थी। *मेसर्स लार्सन एंड टुब्रो लिमिटेड बनाम द ट्रस्टीज ऑफ धर्ममूर्ति राव बहादुर, कालवला कुन्नन चेट्टी चैरिटीज के न्यासियों द्वारा*, [1988] 2 एलडब्ल्यू 380 का निर्णय अलग है क्योंकि यह केवल डेढ़ ग्राउंड का मामला है जिसमें 600 वर्ग फुट की कैचलई है। यह हटाना आज से तीन महीने की अवधि के भीतर होगा। दीवानी पुनरीक्षण याचिकाएं खारिज की जाती हैं।"

अतः ये दो अपीलें हैं।

यद्यपि पट्टादाता द्वारा किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत और पट्टाधारक द्वारा नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम के तहत दावे किए गए हैं, लेकिन उत्तरार्द्ध के तहत दावे पर अपीलकर्ता के विद्वान अधिवक्ता द्वारा हमारे समक्ष जोर नहीं दिया गया है, जिन्होंने हमारे समक्ष अपने तर्कों को केवल इस प्रश्न तक सीमित रखा है कि क्या पट्टे पर दिया गया परिसर किराया नियंत्रण अधिनियम की धारा 2(2) के अर्थ में एक "भवन" है।

अपीलकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता श्री सी.एस. वैद्यनाथन ने तर्क दिया कि प्रथम अपीलीय न्यायालय ने इस संबंध में विचारण न्यायालय के निष्कर्षों में संशोधन करते हुए यह पाया है कि

मूल पट्टे में केवल खाली भूखंड, कुआँ और कैचलई शामिल थे और पट्टे पर दिए गए परिसर में पाए गए अन्य सभी अधिरचना अपीलकर्ता द्वारा बनाए गए थे। उन्होंने तर्क दिया कि 'कैचलई' केवल मवेशियों को बांधने के लिए बनाए गए एक छप्पर की प्रकृति का था और यह किराया नियंत्रण अधिनियम के अर्थ के अंतर्गत 'भवन' नहीं था। वैकल्पिक रूप से, उन्होंने तर्क दिया कि भले ही कैचलई को एक भवन माना जा सकता है, यह किसी भवन या झोपड़ी को उसकी संलग्न भूमि के साथ पट्टे पर देने का मामला नहीं था: यह वास्तव में याचिकाकर्ता को एक खाली भूखंड पट्टे पर देने का मामला था जिसके एक कोने में एक छोटी झोपड़ी स्थित थी। पट्टा विलेख में स्वयं यह उल्लेख है कि अपीलकर्ता ने पेट्रोल पंप लगाने के लिए परिसर लिया था। वास्तव में उसने वहां एक भूमिगत भंडारण टैंक, एक पेट्रोल पंप और अन्य ढांचे बनाए तथा उस पर पेट्रोल और केरोसिन का व्यवसाय चलाया। यद्यपि छोटा कैचलई भूखंड के एक कोने में स्थित था, पक्षकारों द्वारा आशयित पट्टा केवल भूखंड का था। कैचलई को निश्चित रूप से ध्वस्त नहीं किया गया था और शायद अपीलकर्ता ने अपने व्यवसाय के उद्देश्यों के लिए इसका उपयोग भी किया था, लेकिन श्री वैद्यनाथन कहते हैं कि इससे दोनों पक्षकारों के इस स्पष्ट और मुख्य आशय में कोई अंतर नहीं आया कि यह भूखंड ही था जिसे पेट्रोल पंप व्यवसाय के लिए पट्टे पर दिया गया था। श्री वैद्यनाथन ने तर्क दिया कि यह मुद्दा सीधे *लार्सन एंड टुब्रो* मामले [1988] 4 एससीसी 260 के निर्णय से शासित है, जिसमें हममें से एक पक्षकार थे। उन्होंने तर्क दिया कि, जहां एक पट्टा भूमि और भवनों का संयुक्त पट्टा होता है, न्यायालय को पक्षकारों के प्राथमिक या मुख्य आशय पर ध्यान देना चाहिए। यदि यह एक भवन को पट्टे पर देना है—भूमि का पट्टा संलग्न या प्रासंगिक होने के नाते—जैसा कि *लार्सन एंड टुब्रो* मामले (उपरोक्त) में था, तो किराया नियंत्रण अधिनियम लागू होगा। दूसरी ओर, यदि मुख्य आशय एक भूखंड को पट्टे पर देना है—उस पर भवन की उपस्थिति को किसी भी पक्षकार द्वारा महत्वपूर्ण नहीं माना जा रहा है

—तो यह पट्टा किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत आने वाले 'भवन' का नहीं होगा, चाहे इसे नगर किरायेदार संरक्षण अधिनियम द्वारा शासित केवल एक खाली भूखंड का पट्टा माना जा सकता है या नहीं। अधिवक्ता ने तर्क दिया कि यह संभव है कि पट्टों का एक ऐसा क्षेत्र हो सकता है जो किसी भी अधिनियम के अंतर्गत न आए और जिसके संबंध में कार्यवाही इन विशेष कानूनों से अप्रभावित रहते हुए, संपत्ति अंतरण अधिनियम द्वारा शासित होती रहे।

किराया नियंत्रण अधिनियम में 'भवन' शब्द की एक परिभाषा शामिल है जो इस प्रकार है:

"2 (2) 'भवन' से कोई भी भवन या झोपड़ी या किसी भवन या झोपड़ी का हिस्सा अभिप्रेत है, जिसे आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए अलग से पट्टे पर दिया गया है या दिया जाना है और इसमें शामिल हैं—

(ए) ऐसे भवन, झोपड़ी या ऐसे भवन या झोपड़ी के हिस्से से संलग्न उद्यान, मैदान और उप-गृह, यदि कोई हो, और जो ऐसे भवन या झोपड़ी के साथ पट्टे पर दिए गए हों या दिए जाने हों,

(बी) ऐसे भवन या झोपड़ी या किसी भवन या झोपड़ी के हिस्से में उपयोग के लिए मकान मालिक द्वारा आपूर्ति किया गया कोई भी फर्नीचर,

लेकिन इसमें किसी होटल या छात्रावास का कमरा शामिल नहीं है।"

हम तमिल शब्द 'कैचलई' का सटीक अर्थ समझने में सक्षम नहीं हो पाए हैं। हालांकि, ऐसा प्रतीत होता है कि यह हाथ से बनाए गए ढांचे या छत को दर्शाता है। इस शब्द का सटीक अर्थ जो भी हो, हमारा विचार है कि धारा 2(2) की परिभाषा में वर्तमान मामले में कैचलई स्पष्ट रूप से शामिल है। चूंकि अधिनियम आवासीय और गैर-आवासीय भवनों पर समान रूप से लागू होता है, इसलिए 'झोपड़ी' शब्द को केवल रहने के उद्देश्य से बनाई गई झोपड़ियों या कुटियों तक

ही सीमित नहीं किया जा सकता है। इसमें कोई भी शेड, झोपड़ी या अन्य कच्चा या तृतीय श्रेणी का निर्माण भी शामिल होगा, जिसमें मिट्टी की दीवारें हों या खंभों के सहारे टिन या एस्बेस्टस की छत हो, जिसका उपयोग किसी भी उद्देश्य (आवासीय या गैर-आवासीय) के लिए उसी प्रकार किया जा सके जैसे किसी प्रथम श्रेणी के निर्माण का किया जाता है। *कैचलई* एक ऐसा ढांचा है जो परिभाषा के दायरे में आता है। अपीलकर्ता के अधिवक्ता शायद इसे केवल मवेशियों का छप्पर बताकर इसकी उपयोगिता को कम आंक रहे हैं। छप्पर का क्षेत्र काफी बड़ा है और, जैसा कि बाद में स्पष्ट किया जाएगा, पक्षकार भी भूखंड पर इसके अस्तित्व को कुछ महत्व देते प्रतीत होते हैं। उपरोक्त परिभाषा को देखते हुए यह मानना बहुत कठिन है कि *कैचलई* धारा 2(2) के अर्थ में 'भवन' नहीं है।

उत्तरदाताओं की ओर से यह तर्क दिया गया है कि एक संयुक्त पट्टे में, भूमि पर किसी भवन या झोपड़ी का अस्तित्व (चाहे वह कितना भी छोटा, नगण्य या अनुपयोगी क्यों न हो) *स्वतः* ही उस पट्टे को किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में लाने के लिए पर्याप्त है। उत्तरदाता की ओर से यह सुझाव दिया गया है कि एक बार जब यह स्वीकार कर लिया जाता है या मान लिया जाता है कि *कैचलई* एक भवन है और उसे पट्टे पर दिया गया है, तो यह तर्क देना व्यर्थ होगा कि अधिनियम के अर्थ में अभी भी किसी भवन को किराए पर नहीं दिया गया है। अपने तर्क के समर्थन में, उत्तरदाता की ओर से श्री परासरन ने *इरानी बनाम चिदंबरम चेट्टियार*, एआईआर 1953 मद्रास 650 पर काफी भरोसा जताया। उन्होंने रेखांकित किया कि उस मामले में एक कोने में केवल कुछ स्टॉल और एक चहारदीवारी के साथ एक विशाल खाली भूमि थी, लेकिन फिर भी इसे भवन के पट्टे का मामला माना गया था। उनके अनुसार, इस न्यायालय द्वारा *साले मोहम्मद सैत बनाम जे.एम.एस. चैरिटी*, [1969] 1 एमएलजे — एससी 16 में इस मामले को खारिज नहीं किया गया था, बल्कि अप्रत्यक्ष रूप से अनुमोदित किया गया

था, हालांकि कुछ अन्य मामलों (जहां केवल पट्टाधारकों के भवनों वाली खाली भूखंडों के पट्टों को भवनों का पट्टा माना गया था) को उस निर्णय में खारिज कर दिया गया था। उनके अनुसार, यह मामला यह तय करता है कि एक बार जब भूमि पर कोई भवन हो, चाहे वह कितना भी नगण्य क्यों न हो, और उसे पट्टे पर दिया गया हो, तो वह मामला किराया नियंत्रण अधिनियम द्वारा शासित होगा। हम नहीं सोचते कि यह मामला ऐसी चरम स्थिति के लिए एक नजीर है। इसके बजाय ऐसा प्रतीत होता है कि उस मामले का निर्णय उसके अपने विशेष तथ्यों पर किया गया था। मकान मालिक द्वारा मूल पट्टे के समय केवल एक खाली भूखंड और कुछ छोटे स्टॉल थे। लेकिन, जिस समय प्रासंगिक पट्टा विलेख (जो विचार के लिए आया था) निष्पादित किया गया था, वह एक थिएटर का स्थल बन चुका था। इसमें कोई संदेह नहीं है कि थिएटर पट्टादाता का नहीं था; फिर भी कई वर्षों से पट्टे पर दी गई संपत्ति का उपयोग थिएटर के रूप में किया जा रहा था और पक्षकारों का उद्देश्य स्पष्ट रूप से यह था कि पट्टे पर दिए गए परिसर का उपयोग सिनेमा थिएटर के रूप में जारी रहना चाहिए। इस विशेष स्थिति में ही न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचा कि पट्टे को भवन का पट्टा मानना तर्कसंगत था, भले ही मकान मालिक के न होने वाले ढांचों को ध्यान में न रखा जाए, वहां केवल एक खाली भूखंड और कुछ स्टॉल थे। हमारा विचार है कि उत्तरदाता की ओर से दिए गए चरम तर्क के लिए इस निर्णय से समर्थन प्राप्त करना सही नहीं होगा। हमारी राय में, हमें इस इकलौते तथ्य से आगे बढ़कर, पट्टे की शर्तों और आसपास की परिस्थितियों को देखना होगा ताकि यह पता लगाया जा सके कि पक्षकार वास्तव में क्या आशय रखते थे।

जहां एक भवन और भूमि का टुकड़ा अलग-अलग पट्टे पर दिया जाता है, वहां पट्टे के दायरे को निर्धारित करने में कोई कठिनाई नहीं होती है। लेकिन भूमि और भवन के संयुक्त पट्टे के मामले में, यह प्रश्न अच्छी तरह से उठ सकता है कि क्या पट्टा भूमि का है, हालांकि उस पर

एक छोटा भवन या झोपड़ी है (जो वास्तव में लेनदेन में दिखाई नहीं देती) या भवन का पट्टा है (जिसमें भूमि का पट्टा प्रासंगिक है) या उनके संबंधित आकारों की परवाह किए बिना दोनों का पट्टा है। यह निर्धारित करने में कि कोई विशेष पट्टा किस प्रकार का है, कठिनाइयाँ हमेशा आनी तय हैं और यह जांचना आवश्यक होगा कि क्या पक्षकारों का आशय भूमि के साथ भवन को पट्टे पर देने का था या इसके विपरीत। श्री वैद्यनाथन द्वारा भरोसा किए गए *शिवराजन बनाम ऑफिशियल रिसीवर*, एआईआर 1953 ट्रावनकोर-कोचीन 105; *नागमोनी बनाम तिरुचितम्बलम*, एआईआर 1953 ट्रावनकोर-कोचीन 369; *ऑफिशियल ट्रस्टी बनाम यूनाइटेड कमर्शियल सिंडिकेट*, [1955] 1 एमएलजे 220 और *राज नारायण बनाम शिव राज सरन*, एआईआर 1969 आरसीजे 409 के मामले ऐसे उदाहरण थे जहां पक्षकारों के मन में केवल भूमि का पट्टा था, हालांकि उस पर कुछ छोटे ढांचे थे जिन्हें ढहाया नहीं गया था या पट्टे से बाहर नहीं रखा गया था बल्कि उन्हें भी पट्टे पर दे दिया गया था। वे स्पष्ट रूप से ऐसे मामले थे जिनमें, हमारे विचार में, किराया अधिनियम की प्रयोज्यता को सही ढंग से खारिज कर दिया गया था। दूसरी ओर, *लार्सन एंड टुब्रो*, [1988] 4 एससीसी 260 एक ऐसा मामला है जहां एक भवन का पट्टा था, हालांकि पट्टे में भूमि का एक बड़ा हिस्सा भी शामिल था। वह ऐसा मामला नहीं था जो किराया नियंत्रण अधिनियम के तहत उत्पन्न हुआ था, लेकिन यह इसके विपरीत स्थिति को दर्शाता है। श्री वैद्यनाथन ऊपर संदर्भित मामले और कुछ अन्य मामलों से, जो संयुक्त पट्टे पर विचार करते समय प्रासंगिक हो जाते हैं, यह प्रस्ताव प्राप्त करना चाहते हैं कि पट्टे का मुख्य उद्देश्य ही सर्वोपरि होना चाहिए। उदाहरण के लिए, ऐसे मामले हैं जहां कारखाने, मिल या सिनेमा थिएटर पट्टे पर दिए जाते हैं और मामलों में यह माना गया है कि मुख्य उद्देश्य कारखाने, मिल या थिएटर को पट्टे पर देना है और भले ही इन सभी मामलों में एक भवन को किराए पर देना शामिल होगा, किराया नियंत्रण अधिनियम के प्रावधान लागू नहीं होंगे; देखिए

वेंकैया बनाम सुब्बा राव, एआईआर 1957 ए.पी. 619; उत्तम चंद बनाम लालवानी, एआईआर 1965 एससी 716 और द्वारका प्रसाद बनाम द्वारकादास, [1976] 1 एससीआर 277। लेकिन हम सोचते हैं कि यह दृष्टिकोण भी समस्या को अत्यधिक सरलीकृत करने का प्रयास करता है। जब हम किसी विशेष पट्टे की शर्तों और पक्षकारों के आशय पर विचार करने आते हैं, तो मामलों की एक बड़ी विविधता होनी तय है। यदि लेनदेन स्पष्ट रूप से एक मुख्य आशय और उद्देश्य को प्रकट करता है जैसा कि ऊपर उद्धृत मामलों में है, तो किसी न किसी रूप में निष्कर्ष निकालने में कोई कठिनाई नहीं हो सकती है। लेकिन यह हमेशा आवश्यक नहीं है कि पक्षकारों को प्रभावित करने वाला कोई मुख्य आशय होना ही चाहिए। ऐसे मामले भी हो सकते हैं जहां केवल भूमि और भवन दोनों का संयुक्त पट्टा देना ही आशय हो, बिना किसी ऐसे विचार के जो भूमि या भवन को प्राथमिकता देने के आशय को स्पष्ट करने के लिए पर्याप्त हो। उदाहरण के लिए, जहां किसी व्यक्ति के पास एक भवन है जो खाली भूमि के एक विशाल हिस्से से घिरा हुआ है (जिसका उपयोग और आनंद के लिए आवश्यक होने के अर्थ में संलग्न के रूप में वर्णन नहीं किया जा सकता है) और एक पक्षकार उसके पास आता है और उसे पट्टे पर लेने की इच्छा व्यक्त करता है, वह ऐसा इसलिए कर सकता है क्योंकि वह या तो भवन या भूमि में (जैसा भी मामला हो) रुचि रखता है। लेकिन मालिक बहुत अच्छी तरह से कह सकता है: "मुझे आपकी आवश्यकता या उद्देश्य में कोई रुचि नहीं है। आप भूमि (या भवन) के साथ जो चाहें करें। मेरे पास दोनों से मिलकर एक संयुक्त संपत्ति है और मैं इसे इसी रूप में किराए पर देना चाहता हूँ। आप इसे ले सकते हैं या छोड़ सकते हैं।" ऐसे मामलों में तथ्य यह होता है कि मालिक के पास एक भवन और भूमि है और वह उन्हें एक साथ पट्टे पर देता है। वह उस उद्देश्य के बारे में चिंतित नहीं है जिसके लिए दूसरे पक्ष द्वारा पट्टा लिया जा रहा है। ऐसे मामलों में, यह कहना बहुत कठिन है कि भवन का कोई पट्टा ही नहीं है, जब तक कि पट्टे की शर्तों में कोई विपरीत

संकेत न हो, जैसे कि उदाहरण के लिए, पट्टाधारक ढांचे को ध्वस्त कर सकता था। इस विधान के संदर्भ में ऐसे मामलों में मुख्य आशय या उद्देश्य का परीक्षण बहुत सहायक नहीं हो सकता है।

श्री वैद्यनाथन ने यह तर्क देने का प्रयास किया कि धारा 2(2) के शब्द "कोई भी भवन..... और उद्यान, मैदान..... जो इसके साथ पट्टे पर दिए गए हों या दिए जाने हों", इस अवधारणा को आयात करते हैं कि मुख्य उद्देश्य भवन को किराए पर देना होना चाहिए। हम नहीं सोचते कि यह अनिवार्य रूप से ऐसा ही है। इस संदर्भ में *सुल्तान ब्रदर्स प्राइवेट लिमिटेड बनाम सी.आई.टी.*, [1964] 5 एससीआर 807 में इस न्यायालय का निर्णय कुछ प्रासंगिक है। वहां सर्वोच्च न्यायालय का सरोकार भारतीय आयकर अधिनियम, 1922 की धारा 12(4) की व्याख्या से था, जिसमें कहा गया था:

"(4) जहां कोई निर्धारित अपने स्वामित्व वाली मशीनरी, प्लांट या फर्नीचर को और भवनों को भी किराए पर देता है, तथा भवनों को किराए पर देना उक्त मशीनरी, प्लांट या फर्नीचर को किराए पर देने से अविभाज्य है, तो वह ऐसे भवनों के संबंध में धारा 10 की उपधारा (2) के खंड (iv), (v) और (vii) के प्रावधानों के अनुसार भत्ते का हकदार होगा।"

उच्च न्यायालय ने यह विचार अपनाया कि प्लांट, मशीनरी और भवनों को न केवल अविभाज्य रूप से पट्टे पर दिया जाना चाहिए, बल्कि यह भी कि "प्राथमिक पट्टा मशीनरी, प्लांट या फर्नीचर का होना चाहिए और ऐसे पट्टे के साथ या उसके साथ ही भवनों का पट्टा होना चाहिए।" उस मामले में, उच्च न्यायालय ने माना कि प्राथमिक पट्टा भवन का था और इसलिए धारा 12 (4) लागू नहीं होगी। सर्वोच्च न्यायालय ने इस तर्क को स्वीकार नहीं किया। इसने कहा:

"अब उच्च न्यायालय और न्यायाधिकरण को आकर्षित करने वाले दृष्टिकोण को स्वीकार करने में हमें जो कठिनाई महसूस हो रही है, वह यह है कि हमें धारा 12 की उप-धारा (4) की भाषा में इसका समर्थन करने के लिए कुछ भी नहीं मिलता है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि उप-धारा में पहले मशीनरी, प्लांट या फर्नीचर को किराए पर देने का उल्लेख है और फिर भवन को किराए पर देने का संदर्भ है और भवन को किराए पर देने के संबंध में 'भी' शब्द का भी उपयोग किया गया है। हालांकि, हम सोचते हैं कि यह निष्कर्ष निकालने के लिए बहुत कमजोर आधार है कि आशय यह था कि प्राथमिक पट्टा मशीनरी, प्लांट या फर्नीचर का होना चाहिए। उपयोग की गई भाषा में अधिक मजबूत संकेत के अभाव में, यह कहने का कोई औचित्य नहीं है कि उप-धारा ने यह परिकल्पना की थी कि भवन का पट्टा प्लांट, मशीनरी या फर्नीचर के पट्टे के लिए प्रासंगिक होना था। यह पूछना प्रासंगिक है कि यदि आशय यह था कि प्लांट, मशीनरी या फर्नीचर का पट्टा प्राथमिक होना चाहिए, तो धारा में ऐसा क्यों नहीं कहा गया? इसके अलावा, हमारे लिए यह कल्पना करना व्यावहारिक रूप से असंभव है कि किसी भवन को किराए पर देना फर्नीचर को किराए पर देने के लिए कैसे प्रासंगिक हो सकता है, हालांकि हम देख सकते हैं कि किसी कारखाने के भवन को किराए पर देना उसमें मौजूद मशीनरी या प्लांट को किराए पर देने के लिए प्रासंगिक हो सकता है क्योंकि वहां उद्देश्य वास्तव में मशीनरी को चलाना हो सकता है। यदि हम अपने विचार में सही हैं, जैसा कि हम सोचते हैं कि हम हैं, कि किसी भवन को किराए पर देना उसमें मौजूद फर्नीचर को किराए पर देने के लिए कभी भी प्रासंगिक नहीं हो सकता है, तो यह माना जाना चाहिए कि धारा की व्याख्या करने में प्राथमिक

या द्वितीयक पट्टों का कोई विचार नहीं उठता है, क्योंकि जो तब लागू होना चाहिए जब फर्नीचर और भवन भी पट्टे पर दिए जाएं, वही समान रूप से तब लागू होना चाहिए जब प्लांट और मशीनरी और भवन भी पट्टे पर दिए जाएं। हम सोचते हैं कि धारा 12 की उप-धारा (4) केवल यही परिकल्पना करती है कि मशीनरी, प्लांट या फर्नीचर को किराए पर देना भवनों को किराए पर देने से अविभाज्य होना चाहिए।"

न्यायालय ने तब 'अविभाज्य पट्टे' की अवधारणा पर विचार किया और टिप्पणी की:

"हमें ऐसा प्रतीत होता है कि उप-धारा (4) में संदर्भित अविभाज्यता पक्षकारों के आशय से उत्पन्न होने वाली अविभाज्यता है। उस आशय का पता निम्नलिखित प्रश्न पूछकर लगाया जा सकता है: क्या पट्टा देने में यह आशय था—और इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि एक पट्टा है या दो, अर्थात् फर्नीचर और भवन के संबंध में अलग-अलग पट्टे हैं—कि दोनों का एक साथ आनंद लिया जाना चाहिए? क्या दोनों को व्यावहारिक रूप से एक पट्टा बनाने का आशय था? क्या एक को अकेला छोड़ दिया जाता या दूसरे के बिना उसका पट्टा स्वीकार किया जाता? यदि पहले दो प्रश्नों के उत्तर सकारात्मक हैं, और अंतिम का नकारात्मक है, तो हमारे विचार में, यह माना जाना चाहिए कि यह आशय था कि पट्टे अविभाज्य होंगे। यह दृष्टिकोण किसी भवन के पट्टे से होने वाली आय के मामले को धारा 9 से बाहर निकालने और इसे आय के एक अवशिष्ट शीर्ष के रूप में धारा 12 के तहत रखने का औचित्य भी प्रदान करता है। तब यह एक नए प्रकार की आय बन जाती है, जो धारा 9 के अंतर्गत नहीं आती, अर्थात् केवल भवन के स्वामित्व से होने वाली आय नहीं बल्कि एक ऐसी आय जो भवन से उत्पन्न होने के

बावजूद तब तक उत्पन्न नहीं होती यदि प्लांट, मशीनरी और फर्नीचर भी इसके साथ पट्टे पर न दिए गए होते।"

यद्यपि संदर्भ कुछ भिन्न था, लेकिन उस मामले की टिप्पणियां बहुत सहायक हैं। हम सोचते हैं कि यहाँ के संदर्भ में भी, हमें मुख्य उद्देश्य के किसी सिद्धांत से निर्देशित नहीं होना चाहिए, बल्कि इस विचार से निर्देशित होना चाहिए कि क्या पक्षकारों का यह आशय था कि भवन और भूमि एक साथ रहें या क्या पट्टादाता भवन के बिना भूमि को किराए पर देने का आशय रख सकता था। उत्तरार्द्ध निष्कर्ष आम तौर पर कुछ ऐसे मामलों में निकाला जा सकता है जहां केवल भूमि के पट्टे ने पक्षकारों के विचारों पर प्रभाव डाला हो, लेकिन केवल यह तथ्य कि भवन छोटा है या भूमि विशाल है या पट्टाधारक के मन में एक विशेष उद्देश्य था, निर्णायक नहीं हो सकता।

आइए अब हम उपरोक्त पृष्ठभूमि में वर्तमान मामले में पट्टा विलेख पर विचार करें। जैसा कि पहले ही उल्लेख किया जा चुका है, अपीलकर्ता के अधिवक्ता पट्टे के उद्देश्य पर कड़ा भरोसा करते हैं और यह साबित करने का प्रयास करते हैं कि भवन (कैचलर्ड) वास्तव में पट्टे का एक महत्वपूर्ण हिस्सा नहीं था। उत्तरदाताओं की ओर से इस तर्क का कड़ा विरोध किया गया है। यह रेखांकित किया गया है कि कैचलर्ड काफी बड़े आकार की थी और अपीलकर्ता के अधिवक्ता का इसे केवल मवेशियों का छप्पर कहना सही नहीं है। यह भी रेखांकित किया गया है कि पट्टाधारकों द्वारा अपने व्यवसाय के उद्देश्यों के लिए छप्पर का उपयोग किया जाना भी स्वीकार्य था और ऐसा कुछ भी नहीं है जो यह दिखाए कि पट्टे के समय यह विचार में नहीं था। इसके अलावा, यह भी रेखांकित किया गया है कि पट्टा विलेखों के कुछ हिस्सों में, स्थानीय भाषा का संस्करण खाली भूखंड के बजाय कैचलर्ड को पहला स्थान देता है। इसके अलावा, प्रत्येक पट्टा विलेख इस बात पर विशेष जोर देता है कि कैचलर्ड को हटाया नहीं जाना चाहिए बल्कि बिना किसी नुकसान के पट्टादाता को वापस किया जाना चाहिए। हम एक और परिस्थिति का उल्लेख

कर सकते हैं जो बिना किसी संदेह के यह दर्शाती है कि कैचलई कोई नगण्य ढांचा नहीं थी। हमने पहले इस तथ्य का संदर्भ दिया है कि रामास्वामी गौंडर ने इस आधार पर पहले एक बेदखली याचिका दायर की थी कि उन्हें व्यक्तिगत उपयोग और तत्काल भवन ढहाने के लिए परिसर की आवश्यकता थी। इस पर पट्टाधारक का बचाव यह नहीं था कि कैचलई एक मवेशी छप्पर है जो व्यक्तिगत उपयोग के लिए अनुपयुक्त है। बचाव यह था कि इसे गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए पट्टे पर दिया गया था और अनुमति के बिना इसे आवासीय उपयोग में नहीं बदला जा सकता था। यह निश्चित रूप से प्रमाणित करता है कि कैचलई आवासीय और गैर-आवासीय दोनों उद्देश्यों के लिए उपयोग के योग्य थी। उत्तरदाता के अधिवक्ता वास्तव में थोड़ा और आगे बढ़ना चाहते थे और अपीलकर्ता के खिलाफ यह तर्क देना चाहते थे कि उन्होंने उन कार्यवाहियों में यह दलील नहीं ली थी, जो अब पेश की गई है, कि किराया नियंत्रण अधिनियम को बिल्कुल भी लागू नहीं किया जा सकता था। हालाँकि, हम इसे अपीलकर्ता के खिलाफ नहीं मानेंगे क्योंकि उस समय, किरायेदार संरक्षण अधिनियम के लाभों को उदुमलपेट्टई तक नहीं बढ़ाया गया था और किरायेदार को ऐसा कोई बिंदु उठाने से कुछ हासिल नहीं होता। लेकिन उन कार्यवाहियों के अभिलेखों के साथ-साथ उसमें किराया नियंत्रक का आदेश इस बात में कोई संदेह नहीं छोड़ता है कि कैचलई एक महत्वपूर्ण ढांचा था जिसे पट्टाधारक को गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दिया गया था और जो आवश्यक अनुमति के साथ आवासीय उद्देश्यों के लिए भी उपयोग किया जा सकता था। इन सभी परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, सही निष्कर्ष यह प्रतीत होता है कि पट्टादाता का आशय भूमि और भवन दोनों का पट्टा देने का था। भूमि का उपयोग पेट्रोल पंप के लिए किया जाना था; जहाँ तक भवन का संबंध था, पट्टाधारक अपनी इच्छानुसार इसका उपयोग करने के लिए स्वतंत्र था लेकिन उसे इसे अच्छी स्थिति में बनाए रखना था और पट्टे की समाप्ति पर इसे वापस करना था। यह एक संयुक्त उद्देश्य वाला संयुक्त पट्टा था। पट्टे की

समग्रता को केवल भूमि का या केवल भवन का पट्टा मानकर विभाजित करना कठिन है। इन परिस्थितियों में, हमारा विचार है कि यह पट्टा किराया नियंत्रण अधिनियम के दायरे में आएगा, जिसके कारणों की व्याख्या पहले ही की जा चुकी है।

निष्कर्ष निकालने से पहले, हम दो और प्रासंगिक पहलुओं को छू सकते हैं। पहला धारा 2 (2) में "अलग से" वह शब्द इस बात पर जोर देने के लिए है कि अधिनियम के उद्देश्यों के लिए, भवन का अर्थ किसी भवन के पूरे या हिस्से से युक्त कोई भी इकाई है जिसे अलग से पट्टे पर दिया गया है। इसका अर्थ यह नहीं है—यह नहीं हो सकता—कि भूमि और भवन के संयुक्त पट्टे इसके अंतर्गत नहीं आएंगे। यह पूरी धारा की भाषा के बिल्कुल विपरीत होगा जो विशेष रूप से भूमि और भवन को संयुक्त रूप से किराए पर देने की बात करती है। दूसरा पहलू धारा 2 (2) की प्रयोज्यता को केवल भवन और उससे संलग्न भूमि के पट्टे के मामलों तक सीमित रखना है। यह सुझाव दिया जा सकता है कि यहाँ की भूमि "संलग्न" नहीं है, सिवाय इसके कि कैचलर्ड तक पहुँच प्रदान करने के लिए जितनी आवश्यकता हो। यह तर्क अपीलकर्ताओं के लिए बहुत सहायक नहीं है। अधिक से अधिक, इसका अर्थ यह हो सकता है कि कैचलर्ड और उसके उपयोग या आनंद के लिए आवश्यक भूमि का केवल एक हिस्सा किराया नियंत्रण अधिनियम द्वारा शासित होगा। लेकिन यह अपीलकर्ता का तर्क नहीं था और यह पता लगाने का कोई प्रयास नहीं किया गया है कि ऐसी "संलग्न" भूमि का दायरा कितना हो सकता है। इसके अलावा, हमारी यह राय है कि "संलग्न" शब्द का, संदर्भ में, एक बहुत व्यापक अर्थ है। यह केवल उस भूमि तक सीमित नहीं है जिसे परिस्थितियों पर विचार करने के बाद, कोई न्यायालय उसके उपयोग और आनंद के लिए आवश्यक या अनिवार्य मान सकता है। इसका अर्थ उस भूमि को शामिल करने के रूप में लगाया जाना चाहिए जिसे पक्षकारों ने भवन के साथ पट्टे पर देना उचित समझा। इसके विपरीत मानने से व्यावहारिक कठिनाइयाँ उत्पन्न हो सकती हैं। मान लीजिए कि किसी

महानगर के बीच में एक बंगला है जिसके चारों ओर भूमि का एक विशाल हिस्सा है जैसा कि उदाहरण के लिए *लार्सन एंड टुब्रो* मामले में था और इसे किसी किरायेदार को पट्टे पर दिया गया है। यदि "संलग्न" शब्द की बहुत संकीर्ण और संकुचित व्याख्या की जाती है, तो यह तर्क दिया जा सकता है कि आसपास की भूमि का एक बड़ा हिस्सा भवन के पट्टाधारक की आवश्यकताओं के लिए अतिरिक्त है। लेकिन, हम सोचते हैं कि यह कहने के लिए किसी तर्क की आवश्यकता नहीं है कि ऐसा पट्टा किराया नियंत्रण अधिनियम के उद्देश्यों के लिए भवन का पट्टा होगा। जहाँ कोई व्यक्ति भूमि के साथ किसी भवन को पट्टे पर देता है, वहाँ विलेख में स्पष्ट आशय की अनुपस्थिति में, पट्टे को इस प्रकार विभाजित करना अनुमेय प्रतीत नहीं होता कि (ए) भवन और उससे संलग्न भूमि किराया नियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत आए और (बी) केवल भूमि अन्य प्रासंगिक वैधानिक प्रावधानों द्वारा शासित हो। जिसे पक्षकारों ने जोड़ा है, कोई भी सोचेगा कि न्यायालय उसे अलग नहीं कर सकता। वास्तव में, हम यह उल्लेख कर सकते हैं कि इस शब्द के व्यापक अर्थ की वकालत *इरानी बनाम चिदंबरम चेट्टियार*, एआईआर 1953 मद्रास 650 में की गई थी, जिसमें न्यायालय को पट्टा विलेख की व्याख्या पर अपनाए गए दृष्टिकोण के कारण गहराई में जाने की आवश्यकता नहीं पड़ी थी। इस मामले में भी इस पहलू के संबंध में कोई तर्क नहीं उठाया गया है और इसलिए हम इस शब्द के सटीक अर्थ को खुला छोड़ देंगे, सिवाय इसके कि यह संदर्भ में एक व्यापक अर्थ का औचित्य सिद्ध कर सकता है।

ऊपर चर्चा किए गए कारणों से, हमें अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों में हस्तक्षेप करने का कोई आधार नहीं दिखता। अपील खारिज की जाती है लेकिन हम व्यय के संबंध में कोई आदेश नहीं देते हैं।

आर.एस.एस.

अपील खारिज।

खंडन (डिस्क्लेमर)- स्थानीय भाषा में निर्णय के अनुवाद का आशय, पक्षकारों को इसे अपनी भाषा में समझने के उपयोग तक ही सीमित है और अन्य प्रयोजनार्थ इसका उपयोग नहीं किया जा सकता। समस्त व्यवहारिक, कार्यालयी, न्यायिक एवं सरकारी प्रयोजनार्थ, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रमाणिक होगा साथ ही निष्पादन तथा कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ अनुमान्य होगा।