

वृहद् पीठ:- एस.एस. संधावालिया, मुख्य न्यायाधिपति, पी.सी. जैन और जे.एम. टंडन, न्यायाधिपतिगण

सिकंदर लाल,- याचिकाकर्ता

बनाम

अमृत लाल,- प्रत्यर्थी

सिविल पुनरीक्षण याचिका संख्या 1671 of 1979

9 अगस्त, 1983

पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम (III of 1949)- धारा 13(2)(ii)(ख)- किसी विशिष्ट प्रयोजन के लिए किराए पर दिया गया परिसर- उक्त प्रयोजन के सहायक या भाग के लिए तत्पश्चात् उपयोग- क्या वह धारा 13(2)(ii)(ख) के अर्थ के भीतर 'उपयोग में परिवर्तन' के समान होगा- खादी (हथकरघा) का व्यापार करने के लिए किराए पर लिया गया परिसर- किरायेदार व्यापार कर रहा है और बाद में एक कार्डींग मशीन लगा लेता है - क्या वह 'उपयोग में परिवर्तन' के आधार पर बेदखल किया जा सकता है।

अभिनिर्धारित किया गया कि जहां परिसर का तत्पश्चात् उपयोग केवल विशिष्ट मूल उद्देश्य के लिए सहायक है, तो इसका अर्थ पूर्वी पंजाब शहरी किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 के अन्तर्गत उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं होगा। यदि प्रथा या परंपरा द्वारा या न्यायालय के निष्कर्ष द्वारा यह अभिनिर्धारित किया जा सकता है कि परिसर का अतिरिक्त उपयोग मुख्य मूल उद्देश्य के लिए सहायक है तो विधि की दृष्टि में यह मूल पट्टे की शर्तों के भीतर माना जाएगा। इस प्रकार मूल उद्देश्य का हिस्सा होने की मुख्य परीक्षा का परिणाम यह होगा कि यदि यह सहायक है, तो यह कानून की शरारत के दायरे में नहीं आएगा। इसके बाद यह होगा कि जहां जोड़ा गया उपयोग विशिष्ट मूल उद्देश्य के लिए एक सहायक या उपयोगी है, तो यह रूपांतरण के बराबर नहीं होगा। हालांकि, विशिष्ट मूल उद्देश्य का हिस्सा होने या सहायक होने की अवधारणा को सभी और प्रत्येक संबद्ध उद्देश्य तक विस्तारित नहीं किया जा सकता

है। जिन मामलों में परिसर को विलेख में नामित किसी विशेष व्यवसाय या व्यापार के लिए किराए पर दिया गया है, उन मामलों का उदाहरण देकर इसे आसानी से उजागर किया जाता है। हालाँकि, किरायेदार को उन उद्देश्यों के लिए उक्त परिसर का उपयोग करने के लिए कुछ लाभ दिया जाता है जिन्हें निर्दिष्ट व्यवसाय का एक हिस्सा या सहायक माना जा सकता है, परन्तु यह उसे मूल व्यवसाय से जुड़े या संबद्ध सभी व्यवसायों को स्थापित करने का लाइसेंस नहीं देगा। इसलिए, यह सामने आता है कि निर्दिष्ट मूल उद्देश्य को किसी भी और प्रत्येक संबद्ध उद्देश्य को जोड़कर विस्तारित नहीं किया जा सकता है और इसे मूल उद्देश्य का हिस्सा या सहायक होने की सीमा के भीतर सीमित किया जाना चाहिए।

(जिम्मन 13 और 14)

अभिनिर्धारित किया गया कि जहां परिसर मूल रूप से हथकरघा (खादी) के व्यवसाय के लिए किराए पर दिया गया था और मूल किराए के अनुसरण में किरायेदार ने उक्त व्यवसाय की स्थापना की और बाद में एक छोटी कार्दिंग मशीन जोड़ी, तो यह नहीं कहा जा सकता कि धागे की कार्दिंग हथकरघा के व्यवसाय का हिस्सा नहीं होगी। कार्दिंग मशीन केवल पुराने कपड़े को धागे में परिवर्तित करती है जो हथकरघा चलाने के लिए मूल साधन है। इस प्रकार, कार्दिंग मशीन द्वारा धागा बनाना हथकरघा व्यवसाय का अभिन्न अंग है और यह संभवतः उपयोग में परिवर्तन के बराबर नहीं हो सकता है और न ही इसे उस उद्देश्य के अलावा अन्य उद्देश्य कहा जा सकता है जिसके लिए परिसर मूल रूप से किराए पर दिया गया था। इस प्रकार, अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(ख) का कोई उल्लंघन नहीं है।

(जिम्मन 17)

एकल न्यायाधीश माननीय न्यायाधिपति एस.पी. गोयल द्वारा इस मामले में शामिल कानून के एक महत्वपूर्ण प्रश्न को देखते हुए 14 अप्रैल, 1980 को इस मामले को खण्ड पीठ को संदर्भित किया गया। माननीय न्यायाधिपति श्री प्रेम चंद जैन और माननीय न्यायाधिपति श्री जे.एम. टंडन की खण्ड पीठ ने बिंदु संख्या 1 को निस्तारित किया और पुनः बिंदु संख्या 2 और 3 पर निर्णय के लिए मामले को वृहद्

पीठ को संदर्भित किया। इस वृहद पीठ में माननीय मुख्य न्यायाधिपति श्री एस.एस. संधावालिया, माननीय न्यायाधिपति श्री प्रेम चंद जैन और माननीय न्यायाधिपति जे.एम. टंडन शामिल हैं। अंततः 9 अगस्त, 1983 को मामले का निस्तारण किया गया।

अधिनियम III of 1949 की धारा 15(5) सपठित हरियाणा शहरी (किराया और बेदखली नियंत्रण) अधिनियम, 1973 के तहत यह याचिका श्री सुरिंदर सरूप अपीलीय प्राधिकरण, अंबाला के आदेश दिनांकित 28 अप्रैल, 1979 के पुनरीक्षण के लिए दायर की गई है, जिसमें उन्होंने श्री ए.एस. गर्ग, किराया नियंत्रक अंबाला के आदेश दिनांक 27 अक्टूबर, 1978 को पलटते हुए, मकान मालिक-अपीलार्थी के बेदखली आवेदन को अनुमति देते हुए और किरायेदार-प्रत्यर्थी के विरुद्ध बेदखली का आदेश पारित करते हुए उसे 28 अप्रैल, 1979 से तीन महीने के भीतर मकान मालिक को विवादित परिसर का कब्जा सौंपने का निर्देश दिया गया। पक्षकारों को अपना खर्चा स्वयं वहन करने के लिए छोड़ा गया।

उपस्थित:-

याचिकाकर्ता की ओर से अधिवक्ता श्री आर.एल. सरीन के साथ अधिवक्ता श्री एम.एल. सरीन।

प्रत्यर्थीगण की ओर से अधिवक्ता श्री सतीश कुमार मित्तल और श्री अरुण बंसल के साथ अधिवक्ता श्री बी.एस. गुप्ता।

निर्णय

एस.एस. संधावालिया, मुख्य न्यायाधिपति

1. पूर्ण पीठ के इस संदर्भ में, महत्वपूर्ण प्रश्न जो अब न्यायनिर्णयन के लिए बचा हुआ है, निम्नलिखित शर्तों में तैयार किया जा सकता है:-

"जहां परिसर मूल रूप से एक विशिष्ट उद्देश्य के लिए किराए पर दिया गया है, तो क्या उसका कोई भी तत्पश्चात् उपयोग, जो उक्त विशिष्ट उद्देश्य का एक हिस्सा या सहायक है- वह पूर्वी पंजाब शहरी

किराया प्रतिबंध अधिनियम, 1949 की धारा 13(2)(ii)(ख) के अन्तर्गत 'उपयोग में परिवर्तन' माना जाएगा?

2. उपर्युक्त विवाद से संबंधित तथ्यों को सापेक्ष संक्षिप्तता के साथ देखा जा सकता है। अमृत लाल, मकान मालिक-प्रत्यर्थी ने किरायेदार को परिसर से इस आधार पर बेदखल करने के लिए आवेदन किया कि उसने परिसर को 11 महीने की अवधि के लिए खादी (हथकरघा) का व्यापार करने के विशिष्ट उद्देश्य के लिए किराए पर लिया था, जिसके बाद वह एक वैधानिक किरायेदार के रूप में परिसर के कब्जे में था। यह अभिकथित किया गया कि किरायेदार ने अब मकान मालिक की लिखित या अन्यथा सहमति के बिना, परिसर के उपयोग में परिवर्तन कर दिया था, और आगे कहा कि उसने मकान मालिक की लिखित या अन्यथा सहमति के बिना परिसर में कुछ निर्माण किया था और इस तरह परिसर के मूल्य और उपयोगिता को भौतिक रूप से कम किया था।

3. उपर्युक्त याचिका का विरोध करते हुए, किरायेदार ने अभिकथनों का खंडन किया और यह तर्क लिया की कि मूल रूप से उसने हथकरघा का व्यवसाय स्थापित किया था और जारी रखा था और केवल एक छोटी कार्डींग मशीन जोड़ी थी जिसके द्वारा पुराने कपड़े से धागा निकाला जाता है जो हथकरघा उद्योग के व्यवसाय का एक हिस्सा है। इस बात से भी इनकार किया गया कि परिसर के मूल्य और उपयोगिता को कम करने के लिए कोई निर्माण किया गया था।

4. पक्षकारों के अभिवचनों के आधार पर, निम्नलिखित विवादक विरचित किए गए थे: -

1. क्या प्रत्यर्थी, किराए के बकाया का भुगतान न करने के अलावा, आवेदन के जिम्मेन संख्या 2 में उल्लिखित आधारों पर विवादग्रस्त परिसर से बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी है?

2. क्या विवादित परिसर अधिनियम III of 1949 के अन्तर्गत पट्टेशुदा भूमि है?

3. क्या संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 106 के तहत प्रत्यर्थी को दिया गया नोटिस अमान्य है?

4. राहत?

5. साक्ष्य पर विचार करने के पश्चात्, किराया नियंत्रक ने मूल विवादक संख्या 1 और 2 को मकान मालिक के विरुद्ध तय किया, जिसके परिणामस्वरूप बेदखली का आवेदन खारिज कर दिया गया था।

6. किराया नियंत्रक के आदेश से व्यथित होकर, मकान मालिक ने अपील दायर दी और अपीलीय प्राधिकरण ने किराया नियंत्रक के निष्कर्ष को पलट दिया और अभिनिर्धारित किया कि किरायेदार ने परिसर के उपयोग को उस विशिष्ट उद्देश्य से बदल दिया था जिसके लिए इसे मूल रूप से किराए पर दिया गया था। नतीजतन, बेदखल आवेदन को अनुमति दी गई और किरायेदार को बेदखल करने का आदेश पारित किया गया।

7. अपीलीय प्राधिकरण के आदेश से असंतुष्ट, किरायेदार द्वारा वर्तमान याचिका दायर की गई। यह मूल रूप से विद्वान एकल न्यायाधीश के समक्ष आई, जिन्होंने विभिन्न न्यायिक निर्णयों के आलोक में मामले की जांच करने पर, यह राय दी कि मामले पर एक बड़ी पीठ द्वारा विचार करने की आवश्यकता है। जब मामला खण्ड पीठ के समक्ष आया, तो याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता श्री एम.एल. सरीन ने पीठ के समक्ष निम्नलिखित बिंदु उठाए:-

(i) कि अधिनियम के तहत 'उपयोग में परिवर्तन' का आधार केवल तभी उपलब्ध होगा जब भवन या किराए पर ली गई भूमि के उपयोग को बदल दिया गया है, यानि कि एक आवासीय भवन का उपयोग गैर-आवासीय या अनुसूचित भवन के रूप में किया जाता है;

(ii) कि जब एक बार एक भवन को किसी विशेष व्यवसाय या व्यापार के लिए किराए पर दिया गया है, तो वह सभी कार्य जो उस व्यवसाय या व्यापार को करने के लिए सहायक या आवश्यक हैं, वे 'उपयोग के परिवर्तन' की श्रेणी में नहीं आएँगे और

(iii) जहां प्रमुख उद्देश्य जिसके लिए संपत्ति को किराए पर दिया गया था, वह किया जा रहा है और किराएशुदा परिसर के एक छोटा से हिस्सा का भिन्न उपयोग किया जा रहा है, तो किरायेदार 'उपयोग के परिवर्तन' का दोषी नहीं होगा।

जहां तक उपर्युक्त प्रश्न (i) का संबंध है, तो याचिकाकर्ता-किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने उचित रूप से स्वीकार किया कि देस राज बनाम शाम लाल¹ के मामले में वृहद पीठ के निर्णय के साथ-साथ तेलू राम बनाम ओम प्रकाश गर्ग² के मामले में एक खंड पीठ के निर्णय को देखते हुए, वह उक्त मुद्दे को उठा नहीं सकते।

8. शेष प्रश्नों पर, खंड पीठ ने राय दी कि बिंदु (ii) कोई कठिनाई प्रस्तुत नहीं करता है, परन्तु प्रश्न संख्या(iii) के संबंध में यह कहा कि तेलू राम (उपर्युक्त) के मामले में खंड पीठ के निर्णय पर पुनर्विचार किया जाना चाहिए। नतीजतन, मामले को शेष दो बिंदुओं पर निर्णय के लिए एक बड़ी पीठ को भेजा गया।

9. प्रारंभ में ही, हम यह उल्लेख कर सकते हैं कि उपर्युक्त प्रश्न (i) खंड पीठ के समक्ष छोड़ दिया गया था और संदर्भ अब स्पष्ट रूप से शेष प्रश्नों तक ही सीमित था, इसलिए इस प्रश्न पर कोई भी तर्क नहीं दिया गया। याचिकाकर्ता-किरायेदार के विद्वान अधिवक्ता ने आगे स्पष्ट किया कि प्रश्न (iii) केवल विकल्प में ही उत्पन्न होगा यदि प्रश्न (ii) का उत्तर उनके विरुद्ध दिया जाता है। जैसा कि इसके बाद देखा जाएगा, हम प्रश्न (ii) का उत्तर कानून और तथ्यों दोनों के आधार पर याचिकाकर्ता-किरायेदार के पक्ष में देने के लिए इच्छुक हैं। नतीजतन, हम प्रश्न (iii) पर उच्चारण नहीं कर रहे हैं।

10. अब शुरुआत में तैयार किए गए प्राथमिक प्रश्न पर पूरी तरह से ध्यान केंद्रित करते हुए, यह अपरिहार्य लगता है कि इसका उत्तर कानून की भाषा को चालू कर देगा। इसलिए, प्रासंगिक प्रावधान को पढ़ना बहुत हद तक उपयुक्त है: –

"13 (1) * * * *

(2) एक मकान मालिक जो अपने किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, वह इस निर्देश के लिए नियंत्रक को आवेदन करेगा। यदि नियंत्रक, किरायेदार को आवेदन के विरुद्ध कारण बताने का उचित अवसर देने के पश्चात् संतुष्ट होता है:-

* * * *

¹ A.I.A. 1980 Pb. & Hary. 229

² 1971 R.C.J. 1

* * * *

(ii) कि किरायेदार ने इस अधिनियम के लागू होने के पश्चात् मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना-

(क) किराए के तहत अपना अधिकार स्थानांतरित कर दिया है या पूरे भवन या पट्टेशुदा भूमि या उसके किसी भी हिस्से को आगे किराए पर दे दिया है; या

(ख) इमारत या पट्टेशुदा भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया जिसके लिए उसे किराए पर दिया गया था, या,

(iii) * * * *

(iv) * * * *

(v) * * * *

नियंत्रक किरायेदार को निर्देश दे सकता है कि वह मकान मालिक को भवन या पट्टेशुदा भूमि का कब्जे लौटाए और यदि नियंत्रक संतुष्ट नहीं है तो वह आवेदन को खारिज करने का आदेश देगा;

बशर्ते * * * * "

11. अब उपर्युक्त खंड (ख) का विश्लेषण करने पर, यह स्पष्ट प्रतीत होता है कि पहले स्पष्ट रूप से "उस उद्देश्य के लिए जिसके लिए भवन या पट्टेशुदा भूमि किराए पर दी गई थी" की व्याख्या की जानी चाहिए। शब्दावली की सटीकता के लिए इसे विशिष्ट मूल उद्देश्य के रूप में अंकित किया जा सकता है। यह वास्तव में मुख्य आधार है जिस पर उपयोग में तत्काल या पश्चात्पूर्वी परिवर्तन का परीक्षण किया जाना है। नतीजतन, यहां मूल आधार पहले सटीकता के साथ यह निर्धारित करना है कि परिसर को किराए पर देने का मूल उद्देश्य क्या था। इसके लिए पट्टा-विलेख की भाषा की बारीकी से जांच करनी होगी, यदि इस आशय का कोई लिखित दस्तावेज है। ऐसा न होने पर नियंत्रक को पट्टे के विशिष्ट मूल उद्देश्य के संबंध में अभिलेख पर स्थापित दस्तावेजी और मौखिक साक्ष्य की शर्तों का निर्धारण करना चाहिए। पट्टा-विलेख या विशिष्ट मूल उद्देश्य के बिंदु पर स्थापित अनुबंध का तब इसके दायरे और इसकी शर्तों के भीतर क्या उचित रूप से आ सकता है, के संबंध में सटीक रूप से अर्थ लगाया जाना चाहिए। एक बार जब यह तय हो जाता है तब ही कोई जांच के अगले चरण में आगे बढ़ सकता है।

12. अगला प्रश्न यह है कि क्या परिसर का उपयोग उस उद्देश्य के अलावा 'अन्य' उद्देश्य के लिए किया गया है, जिसके लिए उसे किराए पर दिया गया था। इसे प्रसिद्ध शब्दावली में रखा जाए तो मुद्दा यह है- कि क्या उपयोग में परिवर्तन हुआ है या नहीं? नियंत्रक को संतुष्ट होना होगा कि पश्चात्पूर्वी उपयोग 'अन्य' है या विशिष्ट मूल उद्देश्य से भिन्न है। हालांकि सिद्धांत और कानून की भाषा में, आशय स्पष्ट प्रतीत होता है, फिर भी इस तथ्य से इनकार नहीं किया जा सकता है कि इसके व्यावहारिक अनुप्रयोग में इस कुछ हद तक अस्पष्ट मुद्दे ने गंभीर समस्या पैदा कर दी है। हालाँकि, मेरे विचार में सिद्धांत के रूप में इसे अतिरंजित करना अनावश्यक लगता है क्योंकि हमारे सामने सीमित प्रश्न बाध्यकारी निर्णय द्वारा अच्छी तरह से निर्धारित किया होना प्रतीत होता है। महाराज किशन केसर बनाम मिल्खा सिंह और अन्य³ के मामले में यह प्रश्न सीधे सर्वोच्च न्यायालय के न्यायाधिपतिगण के समक्ष उठा था। उसमें किरायेदार ने एक खाली जगह को मूल रूप से एक मोटर कार्यशाला के रूप में उपयोग करने के लिए किराए पर लिया था। इसके अनुसरण में उसने पट्टा-विलेख के अनुसार उस स्थान पर अपने द्वारा निर्मित भवनों में से एक में मोटर कार्यशाला चलाना शुरू किया। बाद में उन्होंने मेसर्स स्टैंडर्ड वैक्यूम ऑयल कंपनी लिमिटेड के साथ एक समझौता किया और अपनी कार्यशाला के परिसर में एक पेट्रोल पंप स्थापित किया। मकान मालिक ने अन्य बातों के साथ-साथ 'उपयोग में परिवर्तन' और धारा 13(2)(ii)(ख) के उल्लंघन के विशिष्ट आधार पर किरायेदार को बेदखल करने की मांग की क्योंकि उसके द्वारा विचाराधीन परिसर में पेट्रोल पंप का संचालन किया जा रहा था। अधीनस्थ न्यायालयों के निर्णयों को पलटते हुए और यह अभिनिर्धारित करते हुए कि पेट्रोल पंप की स्थापना एक मोटर कार्यशाला के व्यवसाय का हिस्सा थी, न्यायाधिपतिगण ने स्पष्ट रूप से इस प्रकार कहा:-

"हालाँकि, हम पेट्रोल बेचने के व्यवसाय को कार्यशाला का एक संबद्ध व्यवसाय नहीं कहेंगे, परन्तु हमें इसमें कोई संदेह नहीं है कि इसे व्यवसाय का हिस्सा माना जा सकता है। यह दिखाने के लिए

³ 1966 Current Law Journal 273

कोई साक्ष्य नहीं है कि व्यापार में एक पेट्रोल पंप को मोटर कार्यशाला व्यवसाय का हिस्सा नहीं माना जाता है। इस दृष्टिकोण पर हम पूरे खर्च के साथ अपील स्वीकार करते हैं। सुनवाई शुल्क का केवल एक सेट होगा।”

उपर्युक्त निर्णय (और उक्त निर्णय को अपनाते हुए दिये गए पश्चात्कर्तव्य निर्णयों के एक समूह) से जो महत्वपूर्ण आधिकारिक परीक्षण सामने आता है, वह यह है कि जहां कथित पश्चात्कर्तव्य उपयोग को विशिष्ट मूल उद्देश्य का एक हिस्सा माना जा सकता है, तो यह खंड(ख) के भीतर 'उपयोग में परिवर्तन' नहीं होगा।

13. समान रूप से बहुत से निर्णयों से यह प्रतीत होता है कि जहां परिसर का पश्चात्कर्तव्य उपयोग, विशिष्ट मूल उद्देश्य के लिए केवल सहायक है, तो भी कानून की भाषा के भीतर इसका अर्थ 'उपयोग में परिवर्तन' नहीं होगा। यदि प्रथा या परंपरा द्वारा या न्यायालय के निष्कर्ष द्वारा यह अभिनिर्धारित किया जा सकता है कि परिसर का अतिरिक्त उपयोग मुख्य मूल उद्देश्य के लिए सहायक है तो विधि की दृष्टि में यह मूल पट्टे की शर्तों के भीतर माना जाएगा। इस प्रकार मूल उद्देश्य का हिस्सा होने की मुख्य परीक्षा का परिणाम यह होगा कि यदि यह सहायक है, तो भी यह कानून की शरारत के दायरे में नहीं आएगा। ठोस तर्क के अलावा इस दृष्टिकोण को महाराज किशन केसर (उपर्युक्त) के मामले से भी समर्थन प्राप्त है। इस संदर्भ में भी इसे इस प्रकार देखा गया:—

“* * * व्यापार में समझ में आने वाली अभिव्यक्ति 'कार्यशाला' का बहुत व्यापक अर्थ है। यह स्वीकृत है कि यहाँ एक मोटर कार्यशाला है और एक पेट्रोल पंप को एक सहायक के रूप में कार्यशाला में स्थापित करके यह नहीं कहा जा सकता है कि किराए के मूल उद्देश्य में कोई परिवर्तन किया गया था।”

यह उपर्युक्त से अनुसरण होगा कि जहां जोड़ा गया उपयोग विशिष्ट मूल उद्देश्य के लिए एक सहायक या उपयोगी है, तो यह रूपांतरण के बराबर नहीं होगा।

14. हालांकि, उपर्युक्त संदर्भ में सावधानी की एक मजबूत टिप्पणी की जानी चाहिए। जैसा कि अपरिहार्य है और वास्तव में इस बिंदु पर निर्णयों के द्रव्यमान से प्रमाणित होता है कि विशिष्ट मूल उद्देश्य के लिए एक भाग या सहायक क्या है और क्या नहीं है, इसके बीच एक स्पष्ट सटीक रेखा खींचना हमेशा संभव नहीं है। ऐसे मामले हैं, और अनिवार्य रूप से उत्पन्न होते रह सकते हैं जो एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में थोड़ा ओवरलैप और अतिचार करेंगे, जिसके लिए यह निर्धारित करने के लिए करीबी न्यायिक विशेषज्ञता की आवश्यकता होगी कि क्या वे मुख्य रूप से एक या दूसरी श्रेणी में आते हैं। जिस बात पर नकारात्मक रूप से प्रकाश डाला जाना चाहिए वह यह है कि विशिष्ट मूल उद्देश्य का हिस्सा होने या सहायक होने की अवधारणा को सभी और प्रत्येक संबद्ध उद्देश्य तक विस्तारित नहीं किया जा सकता है। जिन मामलों में परिसर विलेख में नामित किसी विशेष व्यवसाय या व्यापार के लिए किराए पर दिए गए हैं, उन मामलों का उदाहरण देकर इसे आसानी से उजागर किया जाता है। हालाँकि, किरायेदार को उन उद्देश्यों के लिए उक्त परिसर का उपयोग करने के लिए कुछ लाभ दिया जाता है जिन्हें निर्दिष्ट व्यवसाय का एक हिस्सा या सहायक माना जा सकता है, परन्तु यह उसे मूल व्यवसाय से जुड़े या संबद्ध सभी व्यवसायों को स्थापित करने की अनुमति नहीं देगा। इसके लिए तर्क यह है कि यह कहने के लिए कार्य-कारण की श्रृंखला कि कोई व्यवसाय या व्यापार संबद्ध या जुड़ा हुआ है, इतना विस्तार योग्य हो सकता है कि वस्तुतः दलदल या मूल व्यवसाय या व्यापार को ओवरराइड कर सकता है जिसके लिए परिसर विशेष रूप से किराए पर दिया गया हो सकता है। सैद्धांतिक रूप से स्पष्ट होने के अलावा, मुझे ऐसा लगता है कि महाराज किशन केसर (उपर्युक्त) के मामले में न्यायाधिपतिगण ने सभी संबद्ध व्यवसायों के नियम के किसी भी और विस्तार पर नाराजगी जताई थी। उसमें किराया नियंत्रक ने, सटीक शब्दों में, यह राय दी थी कि मोटर कार्यशाला परिसर में पेट्रोल पंप की स्थापना एक संबद्ध व्यवसाय था और इसलिए, इसे मूल से अलग व्यवसाय नहीं कहा जा सकता था। जाहिर तौर पर, इस तरह के किसी भी विस्तार को अस्वीकार करते हुए, न्यायाधिपतिगण ने नियंत्रक के निष्कर्ष को उद्धृत करने के बाद कहा कि वे पेट्रोल की बिक्री के व्यवसाय को एक संबद्ध व्यवसाय के रूप में नहीं कहेंगे और, शब्दों में, इसे मोटर कार्यशाला व्यवसाय का एक हिस्सा माना और इसलिए, यह अभिनिर्धारित

किया कि इसमें क़ानून का कोई उल्लंघन शामिल नहीं है। इसलिए, सिद्धांत और बाध्यकारी निर्णय दोनों पर यह सामने आता है कि निर्दिष्ट मूल उद्देश्य को किसी भी और प्रत्येक संबद्ध उद्देश्य को जोड़कर विस्तारित नहीं किया जा सकता है, और इसे मूल उद्देश्य का हिस्सा या सहायक होने की सीमा के भीतर सीमित किया जाना चाहिए।

15. प्रत्यर्थी के विद्वान अधिवक्ता श्री बी. एस. गुप्ता के प्रति निष्पक्षता में, बख्शी सिंह और अन्य बनाम नौबत राय⁴ के मामले पर उनकी कुछ हद तक कमजोर निर्भरता पर ध्यान देना चाहिए। उसमें, परिसर को किराए पर देने का निर्दिष्ट उद्देश्य भूसी-कटरों की बिक्री था। हालांकि, किरायेदार ने बाद में उक्त भूसी-कटरों के लिए स्पेयर पार्ट्स के निर्माण के लिए मशीनरी स्थापित की। मैं यह देखने में असमर्थ हूँ कि यह निर्णय किसी भी तरह से प्रत्यर्थी की सहायता कैसे कर सकता है। स्पष्ट रूप से, विनिर्माण की औद्योगिक गतिविधि, किसी भी तरह से, केवल वस्तु की बिक्री की वाणिज्यिक गतिविधि का एक हिस्सा नहीं है। इसी तरह, बोध राम बनाम श्री माथरा दास⁵ में, किराए का उद्देश्य ईंधन-लकड़ी की दुकान चलाना था, लेकिन किरायेदार ने उपयोग को डेयरी व्यवसाय में बदल दिया और परिसर में दूध देने वाले जानवरों को रखा। यह अभिनिर्धारित करने के लिए किसी बड़ी विद्वता की आवश्यकता नहीं है कि यह ईंधन-लकड़ी की दुकान चलाने के मूल निर्दिष्ट उद्देश्य का एक हिस्सा या किसी भी तरह से सहायक भी नहीं होगा। पुनः मेहता बलदेव दत्त बनाम पूरन सिंह और अन्य⁶ में, यह अभिनिर्धारित किया गया था कि कढ़ाई व्यवसाय की स्थापना, सिलाई व्यवसाय के मूल उद्देश्य से उपयोग का एक स्पष्ट परिवर्तन था जिसके लिए परिसर किराए पर दिया गया था। नतीजतन, मेरा विचार है कि उपर्युक्त निर्णय स्पष्ट रूप से भेद करने योग्य हैं और किसी भी तरह से, प्रत्यर्थी के मामले को सहायता या प्रगति प्रदान नहीं करते हैं।

16. निष्कर्ष के लिए, आरंभ में ही प्रस्तुत प्रश्न का उत्तर नकारात्मक में प्रस्तुत किया जाना चाहिए और यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि जहां परिसर मूल रूप से किसी विशिष्ट उद्देश्य के लिए किराए पर

⁴ 1969 Rent Control Journal 117

⁵ 1976 Rent Control Reporter 65

⁶ 1980(1) R.C.R. 130

दिया गया है, तो उसका कोई भी तत्पश्चात् उपयोग, जो उक्त निर्दिष्ट उद्देश्य का एक हिस्सा या सहायक है, अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(ख) के अर्थ के भीतर 'उपयोग में परिवर्तन' के बराबर नहीं होगा।

17. अब वर्तमान मामले में उपर्युक्त को लागू करते हुए, यह सामान्य आधार है कि परिसर मूल रूप से हथकरघा (बराय कारोबार खादी) के व्यवसाय के लिए किराए पर दिया गया था। यह ध्यान देने योग्य है कि यह मूल उद्देश्य केवल हथकरघा के रूप में निर्दिष्ट शब्दों में भी नहीं था, अपितु आम तौर पर हथकरघा के व्यवसाय का कुछ बड़ा अर्थ था। यह अपरिहार्य है कि यह कुछ हद तक व्यापक होगा। यह विवादित नहीं है कि मूल किराए के अनुसरण में, याचिकाकर्ता ने परिसर में हथकरघा (खादी) स्थापित किया था और समान रूप से यह सामान्य आधार है कि परिसर में हथकरघा जारी हैं और इस प्रकार मूल उद्देश्य भी बना हुआ है। जिस बात को प्रत्यर्थी-मकान मालिक पकड़ना चाहता था, वह केवल एक छोटी कार्टिंग मशीन का जोड़ था जो परिसर में 4 फीट x 4 फीट से अधिक की जगह पर कब्जा नहीं करती थी। यह न्यायालयों का समवर्ती निष्कर्ष है कि यह कार्टिंग मशीन केवल पुराने कपड़े को धागे में परिवर्तित करती है जो फिर से हथकरघा चलाने के लिए बुनियादी साधन है। तो क्या यह कहा जा सकता है कि यहाँ धागा बनाना हथकरघा व्यवसाय का हिस्सा नहीं होगा? मेरे विचार से, उत्तर स्पष्ट रूप से सकारात्मक प्रतीत होता है। इस संदर्भ में, महाराज किशन केसर (उपर्युक्त) के मामले में की गई टिप्पणियों को याद करना होगा। यदि उसमें आधिकारिक रूप से यह माना जा सकता है कि पेट्रोल पंप की स्थापना एक मोटर कार्यशाला के व्यवसाय का एक हिस्सा था, तो यह निर्विवाद रूप से होगा कि कार्टिंग मशीन द्वारा धागा बनाना हथकरघा व्यवसाय का समान रूप से एक हिस्सा है। एक बार जब ऐसा है, तो यह स्पष्ट है कि मूल निर्दिष्ट उद्देश्य का हिस्सा और भाग संभवतः उपयोग में परिवर्तन के बराबर नहीं हो सकता है या उस उद्देश्य के अलावा अन्य उद्देश्य नहीं हो सकता है जिसके लिए परिसर को मूल रूप से किराए पर दिया गया था। इस प्रकार अधिनियम की धारा 13(2)(ii)(ख) का कोई उल्लंघन नहीं है और अधीनस्थ अपीलीय प्राधिकरण के तर्क को कायम नहीं रखा जा सकता है। अतः पुनरीक्षण याचिका की अनुमति दी

जाती है और अपीलिय आदेश को दरकिनार कर दिया जाता है और किराया नियंत्रक का आदेश बहाल कर दिया जाता है। हालाँकि, खर्च के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

प्रेम चंद जैन, न्यायाधिपति - मैं सहमत हूँ।

जे.एम. टंडन, न्यायाधिपति- मैं भी सहमत हूँ।

अस्वीकरण :-

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

ऋषभ अग्रवाल
प्रशिक्षु न्यायिक अधिकारी, हरियाणा।
UID NO.:- HR0675