निदेशक, प्रसार भारती

वी.

आय कर आयुक्त, तिरुवनंतपुरम

(सिविल अपील सं। 3496-3497 2018 का)

अप्रैल 03,2018

[आर. के. अग्रवाल और अभय मनोहर सप्रे, जे. जे.]

आय कर अधिनियम, 1961: एस. 194 एच स्पष्टीकरण-भुगतान

कमीशन या दलाली-एस की प्रयोज्यता। 194 एच-कई विज्ञापन एजेंसियों के साथ एक समझौते में प्रवेश करने वाला अपीलार्थी निर्धारिती-अपीलार्थी द्वारा एजेंसियों को किया गया भुगतान, समझौते के संदर्भ में कमीशन के लिए

एस के प्रावधानों का आकलन करने वाले अधिकारी। 194 एच अपीलार्थी द्वारा एजेंसियों को किए गए भुगतानों पर लागू होता है और चूंकि अपीलार्थी एजेंसियों को भुगतान की गई राशि से "स्रोत पर कर" की कटौती करने में विफल रहा है, इसलिए अपीलार्थी ने चूक की है जिससे एस की कठोरता आकर्षित होती है। 201 (1) – सी. आई. टी. (अपील) द्वारा बरकरार रखा गया आदेश, हालांकि, न्यायाधिकरण द्वारा दरकिनार कर दिया गया-अपील में, उच्च न्यायालय ने बरकरार रखा

सी. आई. टी. (अपील) और ए. ओ. का आदेश-अपील पर, अभिनिर्धारित किया गया: एस के प्रावधान। 194 एच अपीलार्थी पर लागू होता है क्योंकि समझौते के अनुसार अपीलार्थी द्वारा किए गए भुगतान "कमीशन" के माध्यम से किए गए भुगतान की प्रकृति में थे-इसे देखते हुए, अपीलार्थी क्रेडिट या/और विज्ञापन एजेंसियों को भुगतान के समय आयकर की कटौती करने के लिए वैधानिक दायित्व के तहत था -

एस का अनुपालन। 194 निर्धारिती द्वारा एच एस की कठोरता को आकर्षित करता है। 201 जो कर की कटौती या भुगतान करने में विफलता के परिणामों के लिए प्रावधान करता है जैसा कि यू/एस द्वारा प्रदान किया गया है। 194 एच-इस प्रकार, एस के प्रावधान। 201 निर्धारण प्राधिकारी द्वारा अपीलार्थी के खिलाफ उचित रूप से लागू किया गया।

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने

पकड़ना: 1.1 आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 194 एच में प्रावधान है कि व्यक्ति या एचयूएफ के अलावा कोई भी व्यक्ति,

"कमीशन" के माध्यम से किसी भी आय का भुगतान करने के लिए जिम्मेदार (नहीं

धारा 194 डी में निर्दिष्ट बीमा आयोग होने के नाते) या किसी भी व्यक्ति को "दलाली" ऐसे व्यक्ति के क्रेडिट के समय होगी। प्राप्तकर्ता के खाते में या नकद या चेक या ड्राफ्ट या किसी अन्य माध्यम से ऐसी आय के भुगतान के समय आय में कटौती की जाएगी।

उस पर 5 प्रतिशत की दर से आयकर लगाया जाता है। पहला परंतुक निर्दिष्ट करता है

सीमा। दूसरा प्रावधान व्यक्ति या एच. यू. एफ. को आयकर में कटौती करने के लिए उत्तरदायी बनाता है, यदि वे उसमें निर्दिष्ट सीमा से अधिक हैं। तीसरा प्रावधान कमीशन या दलाली के भुगतान से छूट देता है।

जब बी. एस. एन. एल. और एम. टी. एन. एल. को उनके सार्वजनिक कॉल कार्यालय में भेजा जाता है फ्रेंचाइजी। एस के साथ जोड़ा गया स्पष्टीकरण। 194 एच "कमीशन या दलाली" अभिव्यक्ति को परिभाषित करता है। यह एक समावेशी परिभाषा है और इसमें प्रदान की गई सेवाओं के लिए किसी अन्य व्यक्ति की ओर से कार्य करने वाले व्यक्ति द्वारा प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से प्राप्त या प्राप्य कोई भी भुगतान शामिल है (जो पेशेवर नहीं है)।

सेवाएँ) या वस्तुओं की खरीद या बिक्री के दौरान या परिसंपत्तियों, मूल्यवान वस्तु या ऐसी वस्तु जो प्रतिभूति नहीं है, से संबंधित किसी भी लेनदेन के संबंध में किसी भी सेवा के लिए। खंड (ii) परिभाषित करता है व्यावसायिक सेवाएँ; खंड (iii) प्रतिभूतियों को परिभाषित करता है; और खंड

((iv) किसी भी आय को ध्यान में रखने के लिए एक काल्पनिक धारणा प्रदान करता है ताकि इसका अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए धारा की कठोरता को आकर्षित किया जा सके। [पारस 27-28] [295-F-G, H; 296-A-B]

1.2 ए. ओ., सी. आई. टी. (अपील) और उच्च न्यायालय द्वारा किया गया तर्क और निष्कर्ष न्यायसंगत और उचित प्रतीत होता है।

और किसी भी हस्तक्षेप का आह्वान नहीं करता है। उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में सही था कि धारा 194 एच के प्रावधान अपीलार्थी पर लागू होते हैं क्योंकि विचाराधीन समझौते के अनुसार अपीलार्थी द्वारा किए गए भुगतान "कमीशन" के माध्यम से किए गए भुगतान की प्रकृति में थे और इसलिए,

अपीलार्थी क्रेडिट या/और प्राप्तकर्ता को भुगतान के समय आयकर की कटौती करने के लिए वैधानिक दायित्व के तहत था। [पैरा 29, 30] [296 - सी-डी]

1.3 उच्च न्यायालय का निष्कर्ष मामले के अभिलेख से उभरने वाले निर्विवाद तथ्यों से स्पष्ट है क्योंकि समझौते ने स्वयं सभी प्रासंगिक खंडों में "कमीशन" अभिव्यक्ति का उपयोग किया है; दूसरा, किसी भी खंड में कोई अस्पष्टता नहीं है और अपीलार्थी द्वारा इस आशय की कोई शिकायत नहीं की गई थी; तीसरा, समझौते की शर्तों से संकेत मिलता है कि दोनों पक्षों का इरादा था कि अपीलार्थी द्वारा एजेंसियों को भुगतान की गई राशि का भुगतान "कमीशन" के माध्यम से किया जाना चाहिए और यही कारण था कि पक्षकारों ने

समझौते में "कमीशन" शब्द का प्रयोग किया गया; चौथा, कार्यकाल और लेन-देन की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, यह निदेशक, प्रसार भारत v है।

आय कर आयुक्त, तिरुवनंतपुरम

स्पष्ट करें कि अपीलार्थी एजेंसियों को "कमीशन" के माध्यम से 15 प्रतिशत का भुगतान कर रहा था, लेकिन किसी अन्य शीर्ष के तहत नहीं; पाँचवाँ, विचाराधीन लेन-देन से यह नहीं पता चला कि दोनों के बीच संबंध

अपीलार्थी और मान्यता प्राप्त अभिकरण प्रधान से प्रधान थे, बल्कि वे प्रधान और अभिकर्ता थे; छठा, यह भी स्पष्ट था कि अपीलार्थी द्वारा अभिकरणों को उनसे धन एकत्र करने के बाद 15 प्रतिशत का भुगतान किया जा रहा था और यह उनके लिए अधिक विज्ञापन प्राप्त करने और विज्ञापन अभिकरणों से अधिक व्यवसाय अर्जित करने के लिए था; सातवां, समझौते में एक खंड था कि व्यापार छूट के भुगतान पर स्रोत पर कर की कटौती की जाएगी; और अंत में, धारा 194 एच में संलग्न स्पष्टीकरण में "कमीशन" अभिव्यक्ति की परिभाषा एक समावेशी परिभाषा है जो अभिव्यक्ति को व्यापक अर्थ देती है। " कमीशन ", विचाराधीन लेन-देन के उद्देश्य के लिए अभिव्यक्ति" कमीशन "की परिभाषा के तहत आता है

एस की कठोरता को आकर्षित करना। 194 एच. [पैरा 31] [296-ई-एच; 297-ए]

1.4 यह मानने में कोई अंतर नहीं है कि भुगतान किया गया था

अपीलार्थी द्वारा विज्ञापन अभिकरणों को अधिक व्यवसाय सुरक्षित करने के लिए भुगतान किए गए "कमीशन" की प्रकृति में

अपीलार्थी। एक बार जब यह माना जाता है कि धारा 194 एच के प्रावधान विचाराधीन लेनदेन पर लागू होते हैं, तो अपीलार्थी पर विज्ञापन एजेंसियों को भुगतान करते समय आयकर की कटौती करना अनिवार्य है। निर्धारिती द्वारा धारा 194 एच का गैर-अनुपालन धारा 201 की कठोरता को आकर्षित करता है जो अधिनियम की धारा 194 एच के तहत प्रदान किए गए कर की कटौती या भुगतान करने में विफलता के परिणामों के लिए प्रावधान करता है। इसलिए, एक बार यह अभिनिर्धारित करने के बाद कि अपीलार्थी अधिनियम की धारा 194 एच के प्रावधानों का पालन करने में विफल रहा, निर्धारण प्राधिकारी द्वारा अपीलार्थी के खिलाफ धारा 201 के प्रावधानों को उचित रूप से लागू किया गया था। [पारस 32,33,34] [297-बी-डी]

जागरण प्रकाशन लिमिटेड बनाम। उपायुक्त

आयकर (टीडीएस) (2012) 345 आईटीआर 288-निर्दिष्ट।

मामला कानून संदर्भ

(2012) 345 आईटीआर 288

संदर्भित किया गया है

पै

रा 34

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं। 3496

3497 2018 से।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

2009 की आयकर अपील संख्या 27 और 2009 की आयकर अपील संख्या 62 में एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय के दिनांकित 20.11.2009 के निर्णय और आदेश से।

राजीव शर्मा, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

रुपेश कुमार, ए. के. श्रीवास्तव, रविशंकर कुमार, श्रीमती अनिल

कटियार, अधिवक्ता। उत्तरदाता के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

अभय मनोहर सप्रे, जे. 1. देरी को माफ कर दिया गया।

2. छुट्टी दे दी गई।

3. ये अपीलें एर्नाकुलम में केरल उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतिम निर्णय और दिनांक 20.11.2009 आदेश के खिलाफ निर्देशित की गई हैं।

2009 की आयकर अपील No.27 और 2009 की आयकर अपील No.62 जिसके तहत उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी द्वारा दायर अपीलों को स्वीकार कर लिया और आयकर अपील न्यायाधिकरण, कोच्चि पीठ द्वारा आयकर अपील संख्या में पारित 28.03.2007 के आदेश को उलट दिया। 926 & 927 / मूल्यांकन वर्षों 2002-2003 और 2003-2004 के लिए COCH/2005 और द्वारा पारित 04.03.2005 दिनांकित आदेश को बहाल किया गया।

आयकर आयुक्त (अपील)-II, तिरुवनंतपुरम और निर्धारण अधिकारी द्वारा पारित 22.09.2003 दिनांकित आदेश। 4. इन अपीलों में शामिल मुद्दे की सराहना करने के लिए, नीचे दिए गए तथ्यों को निर्धारित करना आवश्यक है।

5. अपीलार्थी को "प्रसार भारती दूरदर्शन केंद्र" के रूप में जाना जाता है। यह सूचना और प्रसारण मंत्रालय के तहत कार्य करता है।

भारत सरकार। इस मामले में विवाद त्रिवेंद्रम में अपीलार्थी की क्षेत्रीय शाखा से संबंधित है।

6. अपीलार्थी, अपनी व्यावसायिक गतिविधियों के दौरान, जिसमें "दूरदर्शन" नामक टीवी चैनल का संचालन शामिल है,

नियमित रूप से कई उपभोक्ता कंपनियों के विज्ञापन प्रसारित करना।

7. विज्ञापन के अभ्यास का बेहतर विनियमन करने और विज्ञापनदाताओं के लिए सर्वोत्तम विज्ञापन सेवाओं को सुरक्षित करने के उद्देश्य से, अपीलार्थी ने कई विज्ञापन एजेंसियों (अनुलग्नक-पी-12) के साथ एक समझौता किया।

8. समझौते के संदर्भ में, विज्ञापन एजेंसी (इसके बाद "एजेंसी" के रूप में संदर्भित) को निदेशक, प्रसार भारती बनाम को एक आवेदन देना आवश्यक था।

कॉमनर। आई. टी., तिरुवनंतपुरम [अभय मनोहर सप्रे, जे.]

अपीलार्थी को अपनी एजेंसी के लिए "मान्यता प्राप्त स्थिति" प्राप्त करने के लिए ताकि वे अपीलार्थी के दूरदर्शन टीवी चैनल पर कई कंपनियों द्वारा निर्मित कई उपभोक्ता उत्पादों के विज्ञापनों को प्रसारित करने के अपीलार्थी के साथ व्यापार करने में सक्षम हो सकें। 9. समझौते में, अन्य बातों के साथ-साथ, यह प्रावधान किया गया था कि अपीलार्थी एजेंसी को कमीशन के रूप में 15 प्रतिशत का भुगतान करेगा। एजेंसी ने किया था

अर्जित कमीशन/पारिश्रमिक को बनाए रखें और उसे अलग न करें

अपीलार्थी को। भुगतान करने में विफलता के परिणामस्वरूप एजेंसी द्वारा मान्यता प्राप्त स्थिति खो दी गई थी। एजेंसी को एक असफल वित्तीय वर्ष में अपीलार्थी को न्यूनतम 6 लाख रुपये का वार्षिक कारोबार देना था। जो उनकी मान्यता प्राप्त स्थिति को वापस लेने के लिए उत्तरदायी थी। एजेंसी को 3 लाख रुपये की बैंक गारंटी देनी थी। समझौते में अन्य खंड भी हैं लेकिन वे इन अपीलों के निपटारे के उद्देश्य से प्रासंगिक नहीं हैं।

10. अपीलार्थी आयकर अधिनियम (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) के तहत एक निर्धारिती है। मूल्यांकन वर्ष 2002 2003 में (01.06.2001 से 31.03.2002) और 2003-2004 (01.04.2002 से

31.03.2003) , अपीलार्थी ने विभिन्न मान्यता प्राप्त एजेंसियों को रु. 2,56,75,165/- और रु. 2,29,65,922/- की राशि का भुगतान किया, जिनके साथ उन्होंने प्रसारण के लिए उपरोक्त समझौता किया था। कई उपभोक्ता कंपनियों द्वारा निर्मित उत्पादों से संबंधित इन एजेंसियों द्वारा दिए गए विज्ञापन। अपीलार्थी द्वारा समझौते के संदर्भ में आयोग के लिए एजेंसियों को राशि का भुगतान किया गया था।

11. मूल्यांकन कार्यवाहियों में निर्धारण अधिकारी (एओ) के समक्ष यह प्रश्न उठा कि क्या धारा 194 एच के प्रावधान हैं।

अधिनियम का, जो 01.06.2001 से प्रभावी हुआ, अपीलार्थी द्वारा एजेंसियों को किए गए प्रश्नगत भुगतानों पर लागू होता है और यदि ऐसा है, तो क्या अपीलार्थी ने अपीलार्थी द्वारा एजेंसियों को भुगतान की गई राशि में से अधिनियम की धारा 194 एच के तहत प्रदान किए गए "स्रोत पर कर" की कटौती की है।

12. ए. ओ. ने अपने दिनांक 22.09.2003 के आदेश के माध्यम से मूल्यांकन किया। जहाँ तक उपरोक्त प्रश्न का संबंध था, एओ का था

यह विचार कि अधिनियम की धारा 194 एच के प्रावधान अपीलार्थी द्वारा एजेंसियों को किए गए भुगतानों पर लागू होते हैं क्योंकि [2018] 3 एस. सी. आर.

भुगतान "कमीशन" की प्रकृति में किए गए थे जैसा कि अधिनियम की धारा 194एच से जुड़े स्पष्टीकरण में परिभाषित किया गया है। ए. ओ. ने माना कि

इसलिए, अपीलार्थी ने चूक की जिससे अधिनियम की धारा 201 (1) की कठोरता को आकर्षित किया क्योंकि वे इस अवधि के दौरान विभिन्न विज्ञापन एजेंसियों को भुगतान की गई राशि से "स्रोत पर कर" की कटौती करने में विफल रहे।

अधिनियम की धारा 194ए के तहत प्रदान किए गए प्रश्नगत मूल्यांकन वर्ष। 13. परिमाणीकरण पर, ए. ओ. ने पाया कि निर्धारण वर्ष <आई. डी. 6 के दौरान, अपीलार्थी ने एजेंसियों को कमीशन के लिए रु. 2,56,75,165/- की राशि का भुगतान किया था और इस राशि पर, उन्हें अधिनियम की धारा 201 (1-ए) के तहत विलंबित भुगतान के लिए ब्याज के लिए कर राशि Rs.16,34,283/- और रु. <आई. डी. 5/- की राशि की कटौती करने की आवश्यकता थी और निर्धारण वर्ष <आई. डी. 7 के दौरान, अपीलार्थी ने एजेंसियों को कमीशन के लिए रु. 2,29,65,922/- की राशि का भुगतान किया था और इस राशि पर उन्हें कर राशि Rs.11,15,944 की कटौती करने की आवश्यकता थी।

14. अपीलार्थी ने व्यथित महसूस किया और आयकर आयुक्त (अपील)-II, तिरुवनंतपुरम के समक्ष अपील दायर की। के द्वारा

दिनांक 04.03.2005 के आदेश पर, आयुक्त ने एओ द्वारा दिए गए तर्क और निष्कर्ष से सहमति व्यक्त की और तदनुसार अपीलों को खारिज कर दिया।

15. अपीलार्थी ने व्यथित महसूस किया और न्यायाधिकरण के समक्ष अपील दायर की। दिनांक 28.03.2007 के आदेश द्वारा, न्यायाधिकरण ने अपने पहले के आदेश का पालन करते हुए अपीलों की अनुमति दी और एओ और सीआईटी (अपील) द्वारा पारित आदेशों को रद्द कर दिया।

16. राजस्व (आयकर विभाग) ने न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश से व्यथित होकर उच्च न्यायालय में अधिनियम की धारा 260-ए के तहत अपील दायर की। विवादित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने अपीलों को स्वीकार कर लिया और न्यायाधिकरण के आदेश को दरकिनार करते हुए

सी. आई. टी. (अपील) और ए. ओ. का आदेश।

17. उच्च न्यायालय की राय थी कि धारा 194एच के प्रावधान अपीलकर्ता द्वारा विचाराधीन अवधि के दौरान एजेंसियों को किए गए भुगतानों पर लागू होते हैं क्योंकि किए गए भुगतान अधिनियम की धारा 194एच के साथ जुड़े स्पष्टीकरण में परिभाषित एजेंसियों को भुगतान किए गए "कमीशन" की प्रकृति के थे और चूंकि अपीलकर्ता विचाराधीन समझौते के संदर्भ में एजेंसियों को ये भुगतान करते समय "स्रोत पर

कर" की कटौती करने में विफल रहा, इसलिए उन्होंने निदेशक, प्रसाद भारत बनाम को चूक के लिए प्रतिबद्ध किया।

कॉमनर। आई. टी., तिरुवनंतपुरम [अभय मनोहर सप्रे, जे.]

धारा 194 एच का गैर-अनुपालन जिसके परिणामस्वरूप अधिनियम की धारा 201 के प्रावधान आकर्षित होते हैं।

18. अपीलार्थी (निर्धारिती) ने व्यथित महसूस किया और इस न्यायालय में विशेष अनुमति के माध्यम से ये अपीलें दायर कीं। 19. अपीलार्थी के विद्वान वकील श्री राजीव शर्मा और प्रत्यर्थी के विद्वान वकील श्री रुपेश कुमार को सुना।

20. अपीलार्थी (निर्धारिती) के लिए विद्वान वकील की प्रस्तुतियाँ

21. समझौते की शर्तों का उल्लेख करते हुए, विद्वान वकील ने यह इंगित करने की कोशिश की कि एजेंसियों ने समझौते के संदर्भ में, अपीलार्थी से प्रसारण समय खरीदा और फिर अपीलार्थी द्वारा उन्हें दिए गए 15 प्रतिशत कमीशन को बनाए रखने के बाद इसे अपने ग्राहक को विज्ञापन के लिए बाजार में बेच दिया। इसलिए यह उनका निवेदन था कि इस तरह का लेन-देन नहीं हो सकता है। मूलधन और अभिकर्ता के बीच होने के रूप में माना जा सकता है और न ही भुगतान को कमीशन के माध्यम से किया गया माना जा सकता है

ताकि अधिनियम की धारा 194 एच और धारा 201 की कठोरता को आकर्षित किया जा सके। 22. विद्वान वकील ने यह भी प्रस्तुत किया कि गलती से समझौते का कुछ अन्य प्रारूप अपीलार्थी द्वारा उच्च न्यायालय के समक्ष रखा गया था।

न्यायालय और इसलिए, अपीलार्थी को प्रतिकूल आदेश का सामना करना पड़ा (पृष्ठ 134/135 पर अतिरिक्त दस्तावेज दाखिल करने की अनुमति मांगने वाले आवेदन के पैरा 4 और 5 में किए गए कथन देखें)। विद्वान वकील तब हमें इस न्यायालय में अनुलग्नक पी-12 के रूप में दायर उचित समझौते के प्रासंगिक प्रावधानों पर ले गए और तर्क दिया कि समझौते की प्रकृति और इसकी शर्तों को ध्यान में रखते हुए, अनुरोध किया गया निवेदन योग्य है।

स्वीकृति।

23. जवाब में, प्रत्यर्थी (राजस्व) के विद्वान वकील ने विवादित फैसले का समर्थन किया और तर्क दिया कि एओ, सीआईटी (अपील) द्वारा पारित आदेश और विवादित फैसले को बरकरार रखा जाना चाहिए क्योंकि तीनों आदेश उचित तर्क पर आधारित हैं।

हस्तक्षेप।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

24. पक्षों के विद्वान वकील को सुनने और मामले के अवलोकन रिकॉर्ड पर, हम इन अपीलों में कोई योग्यता नहीं पाते हैं।

25. धारा 194 एच, जो इन अपीलों के निपटारे के लिए प्रासंगिक है।

निम्नानुसार:

" 194 एच. कमीशन या दलाली-कोई भी व्यक्ति जो नहीं है

एक व्यक्ति या एक हिंदू अविभाजित परिवार, जो 1 जून, 2001 को या उसके बाद एक निवासी को भुगतान करने के लिए जिम्मेदार है,

कमीशन के माध्यम से कोई भी आय (बीमा के बिना) धारा 194 डी) या दलाली में निर्दिष्ट आयोग,

ऐसी आय को प्राप्तकर्ता के खाते में जमा करते समय या ऐसी आय का नकद भुगतान करते समय या चेक या ड्राफ्ट जारी करके या किसी अन्य तरीके से, जो भी पहले हो, उस दर पर आय-कर की कटौती करें।

पाँच प्रतिशत। बशर्ते कि इस धारा के तहत ऐसी स्थिति में कोई कटौती नहीं की जाएगी जहां ऐसी आय की राशि या

मामला हो सकता है, ऐसी राशियों का योग

आय जमा या भुगतान या जमा या भुगतान किए जाने की संभावना वित्तीय वर्ष के दौरान प्राप्तकर्ता के खाते में या उसके खाते में पंद्रह हजार रुपये से अधिक नहीं है।

बशर्ते कि कोई व्यक्ति या हिंदू अविभाजित हो

परिवार, जिसकी कुल बिक्री, सकल प्राप्तियाँ या कारोबार उसके द्वारा चलाया जाने वाला व्यवसाय या पेशा

के खंड (ए) या खंड (बी) के तहत निर्दिष्ट मौद्रिक सीमाएँ

धारा 44 कख वित्तीय वर्ष के दौरान तुरंत उस वित्तीय वर्ष से पूर्व जिसमें ऐसा आयोग या

दलाली जमा या भुगतान किया जाता है, कटौती के लिए उत्तरदायी होगा

आय-इस धारा के तहत कर।

बशर्ते कि इसके तहत कोई कटौती नहीं की जाएगी

द्वारा देय किसी कमीशन या दलाली पर यह धारा

भारत संचार निगम लिमिटेड या महानगर टेलीफोन निगम लिमिटेड अपने सार्वजनिक सभी कार्यालय फ्रेंचाइजी के लिए।

स्पष्टीकरण-इस धारा के प्रयोजनों के लिए,

(i) "कमीशन या दलाली" में कोई भी भुगतान शामिल है।

किसी व्यक्ति द्वारा प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से प्राप्त या प्राप्य

निदेशक द्वारा प्रदान की गई सेवाओं के लिए किसी अन्य व्यक्ति की ओर से कार्य करना, प्रसाद भारती v.

कॉमनर। आई. टी., तिरुवनंतपुरम [अभय मनोहर सप्रे, जे.]

(जो व्यावसायिक सेवाएँ नहीं हैं) या माल की खरीद या बिक्री के दौरान या किसी संपत्ति, मूल्यवान वस्तु या चीज़ से संबंधित किसी लेनदेन के संबंध में किसी भी सेवा के लिए,

प्रतिभूतियाँ नहीं होना;

((ii) "व्यावसायिक सेवाएँ" पद का अर्थ है किसी व्यक्ति द्वारा कानूनी, चिकित्सा, इंजीनियरिंग या वास्तुकला के पेशे को आगे बढ़ाने के दौरान प्रदान की गई सेवाएँ या लेखांकन या तकनीकी परामर्श का पेशा या

((ग) "प्रतिभूतियाँ" पद का वही अर्थ होगा जो प्रतिभूतियों की धारा 2 के खंड (ज) में दिया गया है। अनुबंध (विनियमन) अधिनियम, 1956 (1956 का 42);

((iv) जहां ऐसी आय का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति की लेखा बहियों में किसी भी खाते में, चाहे उसे "सस्पेंस खाता" कहा जाए या किसी अन्य नाम से, कोई आय जमा की जाती है, वहां ऐसी जमा राशि को प्राप्तकर्ता के खाते में ऐसी आय का जमा राशि माना जाएगा और इस धारा के प्रावधान तदनुसार लागू होंगे।

26. उपरोक्त धारा को अधिनियम में 01.06.2001 से पहले की धारा 194H को प्रतिस्थापित करके जोड़ा गया था। यह खंड "कमीशन या दलाली" के भुगतान से संबंधित है।

27. इसमें प्रावधान है कि किसी व्यक्ति या एच. यू. एफ. के अलावा कोई भी व्यक्ति, जो किसी भी व्यक्ति को "कमीशन" (धारा 194 डी में निर्दिष्ट बीमा कमीशन नहीं) या "दलाली" के माध्यम से किसी भी आय का भुगतान करने के लिए जिम्मेदार है, ऐसी आय को जमा करते समय निम्नलिखित के खाते में जमा करेगा: प्राप्तकर्ता या नकद या चेक या ड्राफ्ट या किसी अन्य तरीके से ऐसी आय का भुगतान करते समय उस पर पांच प्रतिशत की दर से आयकर की कटौती की जाएगी। पहला परंतुक सीमा को निर्दिष्ट करता है। दूसरा प्रावधान व्यक्ति या एच. यू. एफ. को आयकर में कटौती करने के लिए उत्तरदायी बनाता है, यदि वे उसमें निर्दिष्ट सीमा से अधिक हैं। तीसरा परंतुक भुगतान से छूट देता है

बी. एस. एन. एल. और एम. टी. एन. एल. को उनके सार्वजनिक कॉल ऑफिस फ्रेंचाइजी को कमीशन या दलाली दी जाती है। 28. धारा 194 एच के साथ जोड़ा गया स्पष्टीकरण "कमीशन या दलाली" अभिव्यक्ति को परिभाषित करता है। यह एक समावेशी परिभाषा है और इसमें [2018] प्रदान की गई सेवाओं के लिए किसी अन्य व्यक्ति की ओर से कार्य करने वाले व्यक्ति द्वारा प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से प्राप्त या प्राप्य कोई भी भुगतान शामिल है।

(जो व्यावसायिक सेवाएँ नहीं हैं) या माल की खरीद या बिक्री के दौरान या परिसंपत्तियों, मूल्यवान वस्तु या ऐसी वस्तु जो प्रतिभूति नहीं है, से संबंधित किसी लेनदेन के संबंध में किसी भी सेवा के लिए। खंड (ii) परिभाषित करता है व्यावसायिक सेवाएँ; खंड (iii) प्रतिभूतियों को परिभाषित करता है; और खंड (iv) किसी भी आय को ध्यान में रखने के लिए एक काल्पनिक धारणा प्रदान करता है ताकि इसका अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए धारा की कठोरता को आकर्षित किया जा सके।

29. जब हम विचाराधीन लेन-देन की जांच करते हैं तो धारा 194 एच की आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए, हमारा विचार है कि एओ, सीआईटी (अपील) और उच्च न्यायालय द्वारा दिया गया तर्क और निष्कर्ष न्यायसंगत और उचित प्रतीत होता है और इसमें किसी भी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

30. दूसरे शब्दों में, हमारे सुविचारित विचार में, उच्च न्यायालय यह अभिनिर्धारित करने में सही था कि धारा 194 एच के प्रावधान इन पर लागू होते हैं -

अपीलार्थी क्योंकि विचाराधीन समझौते के अनुसरण में अपीलार्थी द्वारा किए गए भुगतान के माध्यम से किए गए भुगतान की प्रकृति में थे

" आयोग "और, इसलिए, अपीलार्थी क्रेडिट या/और भुगतान के समय आयकर की कटौती करने के लिए वैधानिक दायित्व के तहत था भुगतान करने वाला।

31. उच्च न्यायालय का उपरोक्त निष्कर्ष मामले के रिकॉर्ड से उभरने वाले निर्विवाद तथ्यों से स्पष्ट है क्योंकि हम देखते हैं कि समझौते ने स्वयं सभी प्रासंगिक खंडों में "कमीशन" अभिव्यक्ति का उपयोग किया है; दूसरा, किसी भी खंड में कोई अस्पष्टता नहीं है और अपीलकर्ता द्वारा इस आशय की कोई शिकायत नहीं की गई थी; तीसरा, समझौते की शर्तों से संकेत मिलता है कि दोनों पक्षों का इरादा था कि अपीलकर्ता द्वारा एजेंसियों को भुगतान की गई राशि का भुगतान निम्नलिखित के माध्यम से किया जाना चाहिए:

" कमीशन "और यह इस कारण से था, पार्टियों ने अभिव्यक्ति का उपयोग किया

" समझौते में कमीशन; चौथा, लेनदेन के कार्यकाल और प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, यह स्पष्ट है कि अपीलकर्ता एजेंसियों को "कमीशन" के माध्यम से 15 प्रतिशत का भुगतान कर रहा था, लेकिन किसी अन्य शीर्ष के तहत नहीं; पांचवां, विचाराधीन लेनदेन से यह नहीं पता चला कि अपीलकर्ता और मान्यता प्राप्त एजेंसियों के बीच संबंध मूलधन से मूलधन था, बल्कि यह मूलधन और एजेंट था; छठा, यह भी स्पष्ट था कि अपीलकर्ता द्वारा एजेंसियों को 15 प्रतिशत का भुगतान किया जा रहा था।

उनसे धन एकत्र करना और यह उनके लिए अधिक विज्ञापन प्राप्त करने और विज्ञापन एजेंसियों से अधिक व्यापार अर्जित करने के लिए था; सातवां, समझौते में एक खंड था कि व्यापार छूट के भुगतान पर स्रोत पर कर की कटौती की जाएगी; और अंत में, निदेशक की परिभाषा, प्रसार भारती v.

कॉमनर। आई. टी., तिरुवनंतपुरम [अभय मनोहर सप्रे, जे.]

धारा 194 एच से जुड़े स्पष्टीकरण में "कमीशन" अभिव्यक्ति "कमीशन" अभिव्यक्ति को व्यापक अर्थ देने वाली एक समावेशी परिभाषा होने के कारण, विचाराधीन लेनदेन अधिनियम की धारा 194 एच की कठोरता को आकर्षित करने के उद्देश्य से "कमीशन" अभिव्यक्ति की परिभाषा के तहत आता है।

32. इन सभी कारणों से, हमें यह मानने में कोई कठिनाई नहीं होती है कि विचाराधीन भुगतान आयोग द्वारा भुगतान किए गए "कमीशन" की प्रकृति का था।

अपीलार्थी के लिए अधिक व्यवसाय सुनिश्चित करने के लिए विज्ञापन एजेंसियों को अपीलकर्ता। 33. एक बार जब यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि धारा 194 एच के प्रावधान विचाराधीन लेन-देन पर लागू होते हैं, तो अपीलार्थी के लिए यह अनिवार्य है कि -

विज्ञापन का भुगतान करते समय आयकर काट लिया

एजेंसियां। निर्धारिती द्वारा धारा 194 एच का गैर-अनुपालन धारा 201 की कठोरता को आकर्षित करता है जो अधिनियम की धारा 194 एच के तहत प्रदान किए गए कर की कटौती या भुगतान करने में विफलता के परिणामों के लिए प्रावधान करता है। 34. हमारे विचार में, इसलिए, इस मामले में अपीलार्थी के खिलाफ धारा 201 के प्रावधानों को मूल्यांकन प्राधिकरण द्वारा एक बार यह अभिनिर्धारित करने के बाद कि अपीलार्थी अधिनियम की धारा 194 एच के प्रावधानों का पालन करने में विफल रहा, उचित रूप से लागू किया गया था।

35. अपीलार्थी (निर्धारिती) के विद्वान वकील ने निर्भरता रखी

जागरण प्रकाशन लिमिटेड बनाम आयकर उपायुक्त (टी. डी. एस.), (2012) 345 आई. टी. आर. 288 में इलाहाबाद उच्च न्यायालय के निर्णय पर उनकी प्रस्तुति के समर्थन में।

36. उक्त निर्णय के अवलोकन पर, हम पाते हैं कि इलाहाबाद उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित कानून के तथ्यों पर लागू नहीं होता है।

हाथ में मामला और विद्वान न्यायाधीशों ने इलाहाबाद मामले में शामिल तथ्यों के साथ मामले को सही ढंग से अलग किया। इलाहाबाद उच्च न्यायालय के विद्वान न्यायाधीशों ने निर्णय के अनुच्छेद 61 और 62 में उस विवादित निर्णय पर विचार किया जिसके साथ हम इन अपीलों में संबंधित हैं और इसे निम्नलिखित शब्दों में अलग किया:

" 61. अब हम सी. आई. टी. बनाम के मामले में केरल उच्च न्यायालय के फैसले पर आते हैं। निदेशक, प्रसार भारती ने (2010) 325 आई. टी. आर. 205 (केर.) में सूचना दी, जिस पर मूल्यांकन प्राधिकरण द्वारा बहुत अधिक निर्भरता रखी गई है। प्रसार भारती है भारत सरकार का पूर्ण स्वामित्व वाला उपक्रम समाचार, विभिन्न खेलों, मनोरंजन, सिनेमा [2018] 3 एस. सी. आर. के प्रसारण में लगा हुआ है।

और अन्य कार्यक्रम। विज्ञापन थे

उनके साथ समझौते के तहत एजेंटों के माध्यम से प्रचार किया गया। विज्ञापन अभिकरण और प्रसार भारती के निदेशक समझौते के अनुसार प्रधान और अभिकर्ता थे और दूरदर्शन ने 15 प्रतिशत छूट प्रदान की, जिसके आधार पर यह तर्क दिया गया कि स्रोत पर किसी कटौती की आवश्यकता नहीं है। न्यायाधिकरण ने अभिनिर्धारित किया कि धारा 194 एच के तहत स्रोत पर कर की कटौती के लिए कोई दायित्व नहीं था, जिसे केरल उच्च न्यायालय ने उलट दिया था। उपरोक्त मामले के तथ्यों से यह स्पष्ट है कि दूरदर्शन ने एजेंटों यानी विज्ञापन एजेंसियों को नियुक्त किया था और उनके बीच समझौता हुआ था। उपरोक्त परिस्थितियों में, एकत्र और प्रेषित 15 प्रतिशत विज्ञापन शुल्क एजेंट को देय कमीशन के रूप में अभिनिर्धारित किया गया था। दूरदर्शन। एजेंसी और दूरदर्शन के बीच स्पष्ट समझौता था जिसमें दोनों समझते थे कि एजेंसी को किया गया भुगतान कर कटौती के लिए उत्तरदायी था। यह.

केरल उच्च न्यायालय के फैसले की निम्नलिखित टिप्पणियों को उद्धृत करने के लिए उपयोगी है:

उपरोक्त से यह बहुत स्पष्ट है कि पक्ष प्रधान और अभिकर्ता के रूप में अपने संबंधों को समझ गए हैं और दूरदर्शन द्वारा अभिकर्ता को जो भुगतान किया जाता है वह अभिकर्ता द्वारा एकत्र किए गए और उसे प्रेषित किए गए विज्ञापन शुल्क का 15 प्रतिशत है जो अभिकर्ता द्वारा अभिकर्ता को देय कमीशन के रूप में होता है। दूरदर्शन। प्रत्यर्थी के वकील ने उन समझौतों में से एक का उल्लेख किया जहां आयोग को मानक छूट के रूप में संदर्भित किया जाता है और तर्क दिया कि प्रत्यर्थी और विज्ञापन एजेंसी के बीच की व्यवस्था एजेंसी नहीं है, बल्कि विज्ञापन शुल्क साझा करने की प्रधान से प्रधान व्यवस्था है। हम इस विवाद को स्वीकार करने में असमर्थ हैं क्योंकि ग्राहक और एजेंसी के बीच किया गया विज्ञापन अनुबंध दूरदर्शन चैनलों में विज्ञापन प्रसारित करने के लिए है। एजेंट दूरदर्शन की ओर से विज्ञापन का प्रचार करता है

उनके बीच समझौता और ग्राहकों से वसूल किए गए विज्ञापन शुल्क भी निदेशक, प्रसार भारती बनाम के अनुसार हैं।

कॉमनर। आई. टी., तिरुवनंतपुरम [अभय मनोहर सप्रे, जे.]

दूरदर्शन द्वारा निर्धारित शुल्क जो समझौते में शामिल है। इसके अलावा यह विशेष रूप से कहा गया है कि

प्रतिवादी और विज्ञापन एजेंसियां क्योंकि एक दूसरे के लिए कार्य करता है और एजेंट का कार्य प्रतिवादी को बांधता है अभिकर्ता के प्रधान के रूप में उनकी क्षमता में। यह ध्यान रखना उचित है कि कमीशन या दलाली को निम्नानुसार परिभाषित किया गया है -

धारा 194 एच के स्पष्टीकरण (i) का व्यापक अर्थ है और इसमें प्रत्यक्ष रूप से प्राप्त या प्राप्य कोई भी भुगतान शामिल है या

अप्रत्यक्ष रूप से किसी अन्य व्यक्ति की ओर से प्रदान की गई सेवाओं के लिए कार्य करने वाले व्यक्ति द्वारा। इस मामले में, कोई भी संदेह नहीं कर सकता है कि विज्ञापन एजेंसियों को 15 प्रतिशत कमीशन का भुगतान किया गया है।

दूरदर्शन उत्तरदाता की ओर से विज्ञापनों के प्रचार के लिए है। 15 प्रतिशत का भुगतान, चाहे वह छूट हो या कमीशन, अधिनियम की धारा 194 एच के स्पष्टीकरण (i) के तहत परिभाषित "कमीशन" की परिभाषा के अंतर्गत आता है।

ऐसी एजेंसी को प्रत्यर्थी द्वारा देय व्यवस्था और कमीशन आयकर अधिनियम के तहत स्रोत पर कर कटौती के अधीन है और इसलिए समझौते में प्रावधान एजेंट के लिए 15 प्रतिशत रखने के बाद टीडीएस राशि के लिए चेक या डिमांड ड्राफ्ट देने के लिए था जो था मूल रूप से 5 प्रतिशत जब तक कि इसे वित्त अधिनियम 2007 द्वारा 10 प्रतिशत तक नहीं बढ़ाया गया था।

62. उपरोक्त मामले में, विज्ञापन एजेंसी [2018] 3 एस. सी. आर. के बाद से प्रिंसिपल और एजेंट का संबंध पूरी तरह से स्थापित हो गया था।

उच्च न्यायालय स्पष्ट रूप से लागू नहीं होता है और याचिकाकर्ता पर कर और ब्याज के दायित्व को बढ़ाने के लिए उक्त निर्णय पर निर्भरता पूरी तरह से असमर्थनीय है। केरल उच्च न्यायालय का निर्णय इस प्रकार उत्तरदाताओं की मदद नहीं करता है। वर्तमान मामला "।

लिमिटेड (उपर्युक्त) और वह मामला जिसके साथ हम इन अपीलों में संबंधित हैं और यह अभिनिर्धारित किया कि यह प्रत्येक मामले के तथ्यों पर निर्भर करता है कि संबंधित पक्ष द्वारा किए गए भुगतान की प्रकृति क्या है। उनके अध्यक्षों ने ठीक ही देखा कि उनके समक्ष (जागरण प्रकाशन लिमिटेड) मामले में इस मामले की तरह कोई समझौता नहीं था, जिसमें समझौते के संदर्भ में यह स्पष्ट रूप से साबित होता है कि अपीलकर्ता (निर्धारिती) द्वारा एजेंसियों को भुगतान किया जा रहा था। " कमीशन "। इसलिए, हमारे विचार में, इलाहाबाद उच्च न्यायालय का निर्णय अपीलार्थी के मामले में एक अलग दृष्टिकोण रखने के लिए कोई मदद नहीं करता है।

38. पूर्वगामी चर्चा के आलोक में, हम उच्च न्यायालय द्वारा किए गए तर्क और निष्कर्ष से सहमत हैं और नहीं पाते हैं

इन अपीलों में योग्यता। इस प्रकार अपील विफल हो जाती हैं और तदनुसार खारिज कर दी जाती हैं।

या

चिकाएं खारिज कर दी गईं।

निधि जैन 3 एस. सी. आर. 301

सुरेश कुमार कोहली

वी.

राकेश जैन और एएनआर।

(2018 की सिविल अपील संख्या 3996)

अप्रैल 19,2018

[आर. के. अग्रवाल और अभय मनोहर सप्रे, जे. जे.]

किराया नियंत्रण और निष्कासन: किरायेदारी संयुक्त किरायेदारी या

किरायेदारी-आम-अपीलार्थी ने पिता और उनके बेटे को एक परिसर दिया-प्रतिवादी नं। 2 जिन्होंने एक पारिवारिक व्यवसाय शुरू किया-उत्तरदाता नं। 1 - दूसरा बेटा, पारिवारिक व्यवसाय में भागीदार के रूप में शामिल किया गया

प्रत्यर्थी को नोटिस जारी करना सं। 2 और उसके पिता ने किरायेदारी को समाप्त कर दिया-बाद में, पिता की मृत्यु-निष्कासन याचिका

अपीलार्थी द्वारा-किराया नियंत्रक द्वारा आदेश-उच्च न्यायालय द्वारा बरकरार रखा गया आदेश-इस बीच, प्रत्यर्थी द्वारा दायर आपत्तियाँ नहीं। 1 निष्पादन याचिका यू/एस में। 47 ओ. XXI, आर. 26 (1) ने दावा किया कि वह एक आवश्यक पक्ष था-अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने खारिज कर दिया

हालाँकि, उच्च न्यायालय ने याचिका को स्वीकार कर लिया

अपील पर अभिनिर्धारित किया गया: जब मूल किरायेदार की मृत्यु हो जाती है, तो कानूनी उत्तराधिकारी को संयुक्त किरायेदार के रूप में किरायेदारी विरासत में मिलती है और किरायेदार में से एक का व्यवसाय सभी संयुक्त किरायेदारों का व्यवसाय होता है-मकान मालिक को मृत किरायेदार के सभी कानूनी उत्तराधिकारियों को शामिल करने की आवश्यकता नहीं है, चाहे वे संपत्ति पर कब्जा कर रहे हों या नहीं-मकान मालिक के लिए संपत्ति पर कब्जा करने वाले व्यक्तियों में से किसी एक को पक्षकार के रूप में शामिल करना पर्याप्त है-संयुक्त किरायेदार में से एक के खिलाफ बेदखली याचिका सभी संयुक्त किरायेदारों के खिलाफ पर्याप्त है और सभी संयुक्त किरायेदार किराया नियंत्रक के आदेश से बाध्य हैं क्योंकि संयुक्त किरायेदारी एक किरायेदारी है और किरायेदारी नहीं है।

इस विलंबित चरण में निष्पादन याचिका, अपीलार्थी के पक्ष में पारित डिक्री को रद्द करने का एक जानबूझकर किया गया प्रयास प्रतीत होता है। इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को दरकिनार कर दिया गया और अतिरिक्त किराया नियंत्रक को बहाल कर दिया गया-सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908

– एस। 47 ओ. XXI, आर 26 (1)।

सामान्य अवधारणा में किरायेदारी संयुक्त किरायेदारी या किरायेदारी-व्याख्या के बीच अंतर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अपील को अनुमति देते हुए, न्यायालय ने

पकड़ना: 1.1 संयुक्त किरायेदारी और किरायेदारी की अवधारणाएं-सामान्य रूप से रूप और सार में अलग और विशिष्ट हैं। द.

सह-किरायेदारी और संयुक्त किरायेदारी से संबंधित घटनाएं अलग-अलग हैं: संयुक्त किरायेदारों के पास शीर्षक की एकता, शीर्षक की शुरुआत की एकता, हितों की एकता, संयुक्त संपत्ति में समान शेयरों की एकता, अधिकार की एकता और उत्तरजीविता का अधिकार होता है। किरायेदारी एक अलग अवधारणा है। स्वामित्व की एकता होती है लेकिन स्वामित्व की एकता नहीं होती है, अर्थात हित अलग-अलग होते हैं और प्रत्येक सह-किरायेदार की संपत्ति पर अलग-अलग हिस्सेदारी होती है। इस प्रकार, किरायेदारी अधिकार, स्वामित्व अधिकार होने के नाते, विरासत के सिद्धांत को लागू करके,

उत्तराधिकारियों के शेयर अलग-अलग हैं और पट्टाधारिता अधिकारों का स्वामित्व अलग-अलग है।

प्रत्येक उत्तराधिकारी के संबंधित शेयरों तक सीमित होगा और किसी का भी पूरी पट्टा संपत्ति पर अधिकार नहीं होगा। इसलिए, संपत्ति को सह-किरायेदारों के बीच विभाजित किया जाएगा और प्रत्येक सामान्य किरायेदार के पास पूरी एकल किरायेदारी में एक संपत्ति होगी।

नतीजतन, निजता मकान मालिक और मकान मालिक के बीच मौजूद है।

ऐसी संपत्ति के संबंध में सामान्य किरायेदार। [पैरा 10,11] [307-ईएच]

1.2 पट्टा विलेख के अवलोकन से यह पाया जाता है कि मुकदमा परिसर पिता और उनके बेटे को संयुक्त रूप से दिया गया था। इस प्रकार, वे दोनों संयुक्त किरायेदार थे और पिता की मृत्यु पर, प्रतिवादी संख्या 1 को केवल संयुक्त किरायेदार के रूप में किरायेदारी विरासत में मिली। एच. सी. पांडे के मामले के आलोक में, स्थिति बहुत स्पष्ट है कि जब मूल किरायेदार की मृत्यु हो जाती है, तो कानूनी उत्तराधिकारियों को संयुक्त किरायेदारों के रूप में किरायेदारी विरासत में मिलती है और किरायेदार में से एक का व्यवसाय सभी संयुक्त किरायेदारों का व्यवसाय है। मकान मालिक के लिए यह आवश्यक नहीं है कि वह मृत किरायेदार के सभी कानूनी उत्तराधिकारियों को शामिल करे, चाहे वे संपत्ति पर कब्जा कर रहे हों या नहीं। मकान मालिक के लिए संपत्ति पर कब्जा करने वाले व्यक्तियों में से किसी एक को पक्षकार के रूप में शामिल करना पर्याप्त है।

ऐसा मामला हो सकता है जहां मकान मालिक को मृत किरायेदार के सभी कानूनी उत्तराधिकारियों के बारे में पता न हो और बेदखली याचिका दायर करने के उद्देश्य से केवल उन उत्तराधिकारियों को शामिल करना पर्याप्त है जो संपत्ति पर कब्जा कर रहे हैं। संयुक्त किरायेदार में से एक के खिलाफ बेदखली याचिका सभी संयुक्त किरायेदारों के खिलाफ पर्याप्त है और सभी संयुक्त किरायेदार किराया नियंत्रक के आदेश से बाध्य

हैं क्योंकि संयुक्त किरायेदारी एक किरायेदारी है और अलग-अलग किरायेदारों में विभाजित किरायेदारी नहीं है।

कानूनी उत्तराधिकारी। इस प्रकार, इस मामले में किरायेदारों की याचिका विफल होनी चाहिए। [पैरा 19,20] [322-एफ, 323-बी-सी] सुरेश कुमार कोहली बनाम।

राकेश जैन और एएनआर।

1.3 अन्यथा भी, इस विलंबित चरण में हस्तक्षेप

दो किराया प्राप्तियों को छोड़कर कोई भी साक्षय प्रस्तुत करें, वह भी जब प्रतिवादी नं। 1 बेदखली आदेश की निष्पादन कार्यवाही में दायर अपनी आपत्ति याचिका में स्वयं स्वीकार किया है कि उसके और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच विवाद है और वे अलग हो गए थे। [पैरा 21] [323-डी-ई]

1.4 एकल न्यायाधीश द्वारा पारित निर्णय और आदेश

उच्च न्यायालय को अलग कर दिया गया है। अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा पारित निर्णय और आदेश को बहाल कर दिया जाता है। [पैरा 22] [323-एफ]

एच. सी. पांडे बनाम जी. सी. पॉल (1989) 3 एस. सी. सी. 77-पर भरोसा किया।

मोहम्मद. उस्मान वी। (एमएसटी.) सुरैया बेगम (1990) 2 आरसीआर

(किराया) 408; एमएसटी। सुरैया बेगम बनाम। मोहम्मद. उस्मान और

अन्य (1991) 3 एससीसी 114; हरीश टंडन बनाम। एडल्ट।

जिला मजिस्ट्रेट, इलाहाबाद, यू. पी. और अन्य (1995)

1 एस. सी. सी. 537; बोड्डु वेंकटकृष्ण राव और अन्य बनाम।

श्रीमती. बोद्दु सत्यवती और अन्य ए. आई. आर. 1968 एस. सी. 751;

ज्ञान देवी आनंद बनाम। जीवन कुमार और अन्य (1985)

2 एस. सी. सी. 683; उत्तम बनाम। सौभाग्य सिंह और अन्य (2016)

4 एस. सी. सी. 68 का उल्लेख किया गया।

मामला कानून संदर्भ

(1989) 3 एससीसी 77

पर भरोसा किया।

पै

रा 7

(1990) 2 आर. सी. आर. (किराया) 408

संदर्भित किया गया है

पै

रा 7

(1991) 3 एससीसी 114

संदर्भित किया गया है

पै

रा 7

(1995) 1 एस. सी. सी. 537

संदर्भित किया गया है

पै

रा 7

ए. आई. आर 1968 एस. सी. 751

संदर्भित किया गया है

पै

रा 9

(1985) 2 एस. सी. सी. 683

पै

रा 9

संदर्भित किया गया है

(2016) 4 एससीसी 68

पै

रा 9

[201

8] 3 एस. सी. आर. को संदर्भित।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय: सिविल अपील सं. 3996

2018 से। 2012 के सीएम (एम) संख्या 880 में नई दिल्ली में दिल्ली उच्च न्यायालय के दिनांक 05.12.2013 के निर्णय और आदेश से।

ध्रुव मेहता, वरिष्ठ अधिवक्ता।, राजीव रहेजा, अधिवक्ता। अपीलार्थी के लिए।

हुज़ेफा अहमदी, वरिष्ठ अधिवक्ता।, सुश्री कविता वाडिया, शशांक त्रिपाठी, राहुल गुप्ता, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

आर. के. अग्रवाल, जे. 1. छुट्टी दे दी गई।

2. वर्तमान अपील दिल्ली उच्च न्यायालय द्वारा सीएम (एम) में पारित अंतिम निर्णय और दिनांक 05.12.2013 के आदेश के खिलाफ निर्देशित है।

2012 का सं. 880 जिसके द्वारा उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने 2012 की पूर्व याचिका सं. 51 में अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा पारित दिनांक 1 के निर्णय और आदेश के खिलाफ प्रतिवादी सं. 1 द्वारा दायर याचिका को अनुमति दी, जिसमें प्रतिवादी द्वारा दायर आपत्तियां थीं।

सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (संक्षेप में 'संहिता') के आदेश XXI नियम 26 (1) के साथ पठित धारा 47 के तहत यहां संख्या 1 को खारिज कर दिया गया था।

3. संक्षिप्त तथ्य:

(क) सुरेश कुमार कोहली-इसमें अपीलकर्ता दुकान संख्या 3, इमारत संख्या 2656, अजमल खान रोड, करोल बाग, नई दिल्ली का मालिक है।

दिल्ली (संक्षेप में 'सूट परिसर')। 15.11.1975 पर, उसके पिता ने एक दूसरे के साथ, रुपये के मासिक किराए पर सूट परिसर को किराए पर दिया। 450 / - इसमें प्रतिवादी संख्या 1 के पिता स्वर्गीय श्री ईश्वर चंद जैन को, और रमेश चंद जैन-उत्तरदाता संख्या 2। किरायेदारों ने मेसर्स राकेश वूल स्टोर के नाम और शैली के तहत एक पारिवारिक व्यवसाय शुरू किया। श्री राकेश जैन-उत्तरदाता संख्या 1 को इसमें भागीदार के रूप में शामिल किया गया था।

02.04.1979 पर पारिवारिक व्यवसाय में।

(ख) 25.04.2009 पर, मालिक ने प्रतिवादी संख्या 2 को एक कानूनी नोटिस भेजा और उनके पिता स्वर्गीय श्री ईश्वर चंद जैन ने आदेश को समाप्त कर दिया।

31.05.2009 से प्रभावी किरायेदारी। श्री ईश्वर चंद जैन का निधन 08.03.2010 .

(ग) चूँकि किरायेदार मुक़दमा परिसर खाली करने में विफल रहा, इसलिए अपीलार्थी ने बेदखली याचिका दायर की जिसमें सं. ई-304/2010 धारा के तहत

14 (1) (ई) दिल्ली किराया (नियंत्रण) अधिनियम, 1958 की धारा 25-बी के साथ पठित सुरेश कुमार कोहली बनाम।

(इसके बाद प्रामाणिक आवश्यकता के आधार पर 'अधिनियम' के रूप में संदर्भित किया गया है। अतिरिक्त किराया नियंत्रक, नई दिल्ली, निर्णय और आदेश के माध्यम से

दिनांक 30.11.2011, ने अपीलार्थी के पक्ष में बेदखली याचिका का फैसला सुनाया।

(घ) इसमें अपीलार्थी के पक्ष में डिक्री से व्यथित होने के कारण, प्रतिवादी संख्या 2 ने किराया नियंत्रण संशोधन संख्या 2 को प्राथमिकता दी।

212 2012 का उच्च न्यायालय के समक्ष। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने 08.05.2012 दिनांकित निर्णय और आदेश के माध्यम से संशोधन को खारिज कर दिया। उपरोक्त आदेश से व्यथित होकर, उत्तरदाता संख्या 2 ने उच्च न्यायालय के समक्ष 2012 की संख्या 383 की समीक्षा याचिका को प्राथमिकता दी। उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने दिनांक 17.08.2012 के निर्णय और आदेश के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 2 द्वारा दायर समीक्षा याचिका को खारिज कर दिया।

(ङ) इस बीच, प्रतिवादी संख्या 1 ने नई दिल्ली के अतिरिक्त किराया नियंत्रक के समक्ष धारा 47 आदेश XXI नियम 26 (1) के तहत निष्पादन याचिका संख्या 51/2012 में आपत्तियां दायर कीं, जिसमें दावा किया गया कि वह एक आवश्यक पक्ष होने के नाते एक संयुक्त पारिवारिक व्यवसाय में अधिकार विरासत में मिला है और वह बेदखली की कार्यवाही के लंबित होने के बारे में पता नहीं था। द.

अतिरिक्त किराया नियंत्रक ने 08.06.2012 दिनांकित निर्णय और आदेश के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर आपत्ति याचिका को खारिज कर दिया।

(च) दिनांक 08.06.2012 के आदेश से व्यथित, प्रतिवादी संख्या 1 ने उच्च न्यायालय के समक्ष 2012 की सी. एम. (मुख्य) संख्या 880 को प्राथमिकता दी।

उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने 05.12.2013 दिनांकित निर्णय और आदेश के माध्यम से प्रतिवादी संख्या 1 द्वारा दायर याचिका को मंजूरी दी।

अदालत। 4. श्री ध्रुव मेहता, अपीलार्थी के विद्वान वरिष्ठ वकील और श्री हुज़ेफा अहमदी, उत्तरदाताओं के विद्वान वरिष्ठ वकील और

अभिलेखों का अवलोकन किया।

विचार के लिए बिंदु:

5. इस न्यायालय के समक्ष विचार करने का एकमात्र बिंदु यह है कि क्या मामले के वर्तमान तथ्यों और परिस्थितियों के आलोक में, मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों और कानूनी प्रतिनिधियों की स्थिति संयुक्त किरायेदारों की होगी या सामान्य किरायेदारों की।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियाँ:

6. अपीलार्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय इस तथ्य की सराहना करने में विफल रहा कि प्रत्यर्थी संख्या 2, अपने आप में एक किरायेदार होने के अलावा, मृतक के उत्तराधिकारी और कानूनी प्रतिनिधियों में से एक थे-श्री ईश्वर चंद जैन और इस प्रकार, उनकी संपत्ति और हित का पर्याप्त प्रतिनिधित्व किया गया था और

प्रत्यर्थी संख्या 1 बेदखली की स्थिरता के लिए घातक नहीं था

किरायेदार के खिलाफ अपीलार्थी द्वारा दायर याचिका-प्रत्यर्थी संख्या 2। विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि प्रत्यर्थी संख्या 2 और उनके पिता स्वर्गीय श्री ईश्वर चंद जैन संयुक्त किरायेदार थे जब उनकी किरायेदारी निर्धारित की गई थी, और इसलिए, मकान मालिक-अपीलकर्ता द्वारा संयुक्त किरायेदार में से एक के खिलाफ दायर बेदखली का मुकदमा पूरी तरह से वैध और विचारणीय था। किरायेदारी की समाप्ति के बाद संयुक्त किरायेदार में से एक की मृत्यु का कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा क्योंकि नोटिस की सेवा और किरायेदारी की समाप्ति की तारीख पर पक्ष के अधिकार को स्पष्ट किया गया है।

7. विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की कि प्रतिवादी संख्या 1 इस आधार पर बेदखली के लिए मुकदमे के लिए एक आवश्यक पक्ष था कि पक्षों के बीच किरायेदारी सामान्य है और संयुक्त किरायेदारी नहीं है। अंत में उन्होंने तर्क दिया कि उच्च न्यायालय ने हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 के प्रावधानों को लागू करने में कानूनी रूप से गलती की, जबकि अपने पिता की मृत्यु के बाद प्रतिवादी संख्या 1 की स्थिति की व्याख्या करते हुए, जो सूट परिसर में मूल किरायेदार थे। यह अधिनियम एक विशेष अधिनियम होने के कारण और उक्त अधिनियम में "किरायेदार" को परिभाषित किया गया है, इसलिए किराया अधिनियम के प्रावधान हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 के प्रावधानों पर हावी होंगे। अपनी याचिका के समर्थन में, विद्वान वरिष्ठ वकील ने इस न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा किया, अर्थात्। , एच. सी. पांडे बनाम जीसी। पॉल (1989) 3 एस. सी. सी. 77, मोहम्मद। उस्मान बनाम (Mst.) सुरैया बेगम (1990) 2 आर. सी. आर. (किराया) 408, एम. सुरैया बेगम बनाम मोहम्मद। उस्मान और अन्य (1991) 3 एस. सी. सी. 114 और हरीश टंडन बनाम अतिरिक्त। जिला मजिस्ट्रेट, इलाहाबाद, उत्तर प्रदेश और अन्य (1995) 1 एस. सी. सी. 537। 8. दूसरी ओर, प्रत्यर्थियों की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील ने तर्क दिया कि अधिनियम के प्रावधानों और हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 की धारा 19 के साथ पठित "किरायेदार" की परिभाषा के सावधानीपूर्वक अवलोकन पर, विधायिका का इरादा पूर्व अधिनियम को बाद वाले के संचालन से बाहर करने का नहीं होगा और उच्च न्यायालय हिंदू सुरेश कुमार कोहली बनाम की धारा 19 पर भरोसा करने में सही था।

राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.]

उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 यह अभिनिर्धारित करता है कि एक किरायेदार की मृत्यु पर, उसके कानूनी उत्तराधिकारी किरायेदार संपत्ति को सामान्य किरायेदार के रूप में रखते हैं न कि संयुक्त किरायेदार के रूप में।

9. विद्वान वरिष्ठ वकील ने आगे कहा कि वर्तमान अपील

खारिज किए जाने के योग्य है क्योंकि अपीलार्थी ने गुप्त रूप से कार्य किया है

वाद परिसर में प्रत्यर्थी संख्या 1 के हित को कम करने का तरीका और उच्च न्यायालय अतिरिक्त किराया नियंत्रक के आदेश को दरकिनार करने और बेदखली याचिका में प्रत्यर्थी संख्या 1 को शामिल करने का निर्देश देने में सही था। अंत में उन्होंने तर्क दिया कि वर्तमान मामले में उच्च न्यायालय के निष्कर्षों में हस्तक्षेप नहीं किया जाना चाहिए क्योंकि इससे प्रतिवादियों के साथ गंभीर अन्याय होगा। अपनी उपरोक्त दलीलों के समर्थन में, विद्वान वरिष्ठ वकील ने इस न्यायालय के निम्नलिखित निर्णयों पर भरोसा किया है। , बोड्डू वेंकटकृष्ण राव और अन्य बनाम श्रीमती. बोड्डू सत्यवती और अन्य ए. आई. आर. 1968 एस. सी. 751, ज्ञान देवी आनंद बनाम जीवन कुमार और अन्य (1985) 2 एस. सी. सी. 683 और उत्तम बनाम सौभाग्य सिंह और अन्य (2016) 4 एस. सी. सी. 68।

चर्चा:

10. हाथ में मुद्दा यह है कि उत्तराधिकारी की स्थिति क्या होगी

वैधानिक किरायेदार की मृत्यु के बाद कानूनी प्रतिनिधि। इस संबंध में, दोनों क्षमताओं पर चर्चा करना उचित होगा। , किरायेदारी

इन में-सामान्य और संयुक्त किरायेदारी, और वे अधिकार जो इन दो अलग-अलग क्षमताओं में किसी के पास हैं। मूल रूप से, संयुक्त किरायेदारी और सामान्य किरायेदारी की अवधारणाएं अलग-अलग हैं और रूप और सार में अलग-अलग हैं। सह-किरायेदारी और संयुक्त किरायेदारी से संबंधित घटनाएं अलग-अलग हैं: संयुक्त किरायेदारों के पास शीर्षक की एकता, शीर्षक की शुरुआत की एकता, हितों की एकता, संयुक्त संपत्ति में समान शेयरों की एकता, अधिकार की एकता और उत्तरजीविता का अधिकार होता है।

11. किरायेदारी एक अलग अवधारणा है। अधिकार की एकता है लेकिन शीर्षक की एकता नहीं है, यानी हितों को अलग तरीके से रखा जाता है और प्रत्येक सह-किरायेदार के संपत्ति पर अलग-अलग शेयर होते हैं। इस प्रकार, किरायेदारी अधिकार, स्वामित्व अधिकार होने के नाते, विरासत के सिद्धांत को लागू करने से, उत्तराधिकारियों के शेयर अलग-अलग होते हैं और पट्टाधारिता अधिकारों का स्वामित्व प्रत्येक उत्तराधिकारी के संबंधित शेयरों तक ही सीमित होगा और किसी का भी पूरी पट्टाधारिता संपत्ति पर अधिकार नहीं होगा। इसलिए, संपत्ति को सह-किरायेदारों के बीच विभाजित किया जाएगा और प्रत्येक सामान्य किरायेदार के पास पूरी एकल किरायेदारी में एक संपत्ति होगी। नतीजतन, ऐसी संपत्ति के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार के बीच समानता बनी रहती है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

12. बोड्डु वेंकटकृष्ण राव (ऊपर) में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है:

" 5. आइए अब हम कानून की स्थिति पर विचार करें। इस कानून का सारांश मुल्ला के संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम (पांचवें संस्करण) में पृष्ठ 226 पर दिया गया है। 1896 में यह न्यायिक समिति द्वारा आयोजित किया गया था। जोगेश्वर नारायण देव बनाम में प्रिवी काउंसिल। राम चंद्र

दत्त ने कहा कि

" संयुक्त किरायेदारी का सिद्धांत हिंदू कानून के लिए अज्ञात प्रतीत होता है, सिवाय इसके कि दोनों के बीच सह-भागीदारी के मामले में

एक अविभाजित परिवार के सदस्य।

और यह कि एक हिंदू वसीयत के निर्माण में आयात करना सही नहीं था, अंग्रेजी परिवहन का एक अत्यंत तकनीकी नियम है। कई वर्षों बाद माउंट के मामले में इस सिद्धांत को दोहराया गया। बाहू

रानी वी. राजेन्द्र बख्श सिंह।

13. ज्ञान देवी (ऊपर) में, इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:

" 34. यह ध्यान दिया जा सकता है कि विधानमंडल स्वयं वाणिज्यिक व्यवहार करता है।

के मामले में आवासीय किरायेदारी से अलग किरायेदारी दिल्ली किराया अधिनियम में और विभिन्न मामलों में भी किरायेदार को बेदखल करना

अन्य किराया अधिनियम। किरायेदार को बेदखल करने के लिए सभी आधार

आवासीय परिसरों को वाणिज्यिक परिसरों के संबंध में किरायेदार को बेदखल करने के लिए आधार नहीं बनाया जाता है। दिल्ली किराया अधिनियम की धारा 14 (1) (डी) में प्रावधान है कि किरायेदार द्वारा आवासीय परिसर का गैर-उपयोगकर्ता परिसर के कब्जे की वसूली के लिए आवेदन दायर करने से तुरंत पहले छह महीने की अवधि के लिए बेदखली के लिए एक अच्छा आधार होगा, हालांकि वाणिज्यिक परिसर के मामले में ऐसा कोई प्रावधान नहीं किया गया है। इसी तरह, धारा 14 (1) (ई) जो किरायेदार को आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसर के मकान मालिक की वास्तविक आवश्यकता को किरायेदार को बेदखल करने का आधार बनाती है, वाणिज्यिक परिसरों पर लागू नहीं की जाती है। किसी भी वाणिज्यिक परिसर के किरायेदार को आवश्यक रूप से व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए परिसर का उपयोग करना पड़ता है। किरायेदार द्वारा चलाया जाने वाला व्यवसाय

किसी भी वाणिज्यिक परिसर का हो सकता है और अक्सर उसका ही

किरायेदार और उसके परिवार का व्यवसाय और आजीविका का स्रोत। किरायेदार द्वारा वाणिज्यिक परिसर में अपने व्यवसाय से अर्जित आय में से, किरायेदार अपना और अपने परिवार का भरण-पोषण करता है और अगर किरायेदार किराएदार के घर में रह रहा है, तो वह भी उक्त आय में से अपना किराया दे रहा होगा। भले ही किसी किरायेदार को बेदखल कर दिया जाए, सुरेश कुमार कोहली बनाम।

राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.]

अपने आवासीय परिसर से, वह व्यवसाय से होने वाली कमाई के साथ अपने परिवार के साथ अपने निवास के लिए किसी अन्य आवास की व्यवस्था करने की स्थिति में हो सकता है। हालाँकि, जब किसी किरायेदार को वाणिज्यिक परिसर से बाहर निकाल दिया जाता है, तो उसका व्यवसाय जो उसे खुद को और अपने परिवार को बनाए रखने में सक्षम बनाता है, रुक जाता है। यह सामान्य ज्ञान है कि निवास के लिए उपयुक्त परिसर खोजने की तुलना में उपयुक्त व्यावसायिक परिसर खोजना बहुत अधिक कठिन है। यह कोई रहस्य नहीं है कि वाणिज्यिक आवास प्राप्त करने के लिए, सलामी के माध्यम से बड़ी राशि, भले ही कानूनी रूप से देय न हो, का भुगतान करना पड़ सकता है और वाणिज्यिक परिसरों का किराया आमतौर पर बहुत अधिक होता है। इसके अलावा, एक व्यवसाय जो किसी विशेष स्थान पर वर्षों से चला आ रहा है, उसकी अपनी सद्भावना और अन्य विशिष्टताएँ हैं। लाभ। उस व्यक्ति की मृत्यु जो वाणिज्यिक परिसर का किरायेदार था और जो व्यवसाय चला रहा था

जिस आय से परिवार का भरण-पोषण होता था, वह अपने आप में परिवार के सदस्यों के लिए एक बड़ी क्षति है, जिनके लिए स्वाभाविक रूप से मृत्यु एक बड़ा झटका है। आम तौर पर, उस व्यक्ति की मृत्यु पर जो व्यवसाय चलाता है और व्यवसाय की आय से अपने परिवार का रखरखाव करता है, परिवार के अन्य सदस्य जो शोक का सामना करते हैं, उन्हें परिवार के रखरखाव और समर्थन के लिए व्यवसाय करना पड़ता है। व्यवसाय चलाना वास्तव में एक बहुत ही मूल्यवान संपत्ति है और अक्सर परिवार के लिए आराम का एक बड़ा स्रोत है क्योंकि व्यवसाय परिवार को चालू रखता है। जब तक व्यवसाय करने वाले किरायेदार की संविदात्मक किरायेदारी जारी रहती है, तब तक मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारियों के न केवल किरायेदारी के उत्तराधिकारी होने का सवाल ही नहीं उठ सकता है, बल्कि वे व्यवसाय भी विरासत में प्राप्त कर सकते हैं और वे इसे चलाने और आनंद लेने के हकदार हैं। हमने पहले यह अभिनिर्धारित किया है कि केवल संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति से अधिनियम में "किरायेदार" की परिभाषा के आधार पर किरायेदार और किरायेदार की स्थिति में कोई बदलाव नहीं आता है और अन्य किराया अधिनियमों में समान स्थिति और स्थिति बनी रहती है, जब तक कि किराया अधिनियमों में कोई प्रावधान न हो जो इस बात का संकेत देते हैं कि -

किरायेदारी, जैसा कि किरायेदारों के उत्तराधिकारियों के मामले में किया गया है आवासीय परिसर, यह इंगित नहीं करता है कि विधानमंडल का इरादा था कि वाणिज्यिक परिसरों के किरायेदारों के उत्तराधिकारी समाप्त हो जाएंगे

अधिनियम के तहत किरायेदार को दी गई सुरक्षा का लाभ उठाएँ।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

विधायिका संभवतः कभी यह इरादा नहीं रख सकती थी कि मृत्यु के साथ वाणिज्यिक परिसर के किसी किरायेदार का, किरायेदार द्वारा चलाया जाने वाला व्यवसाय, चाहे वह कितना भी फल-फूल रहा हो और भले ही वह परिवार के सदस्यों की आजीविका का स्रोत हो, किरायेदार की मृत्यु पर अनिवार्य रूप से समाप्त हो जाना चाहिए, केवल इसलिए कि किरायेदार की मृत्यु संविदात्मक किरायेदारी के समाप्त होने के बाद हुई थी।

समाप्त कर दिया। विधानमंडल का यह कभी भी इरादा नहीं हो सकता था कि किरायेदार द्वारा किए गए व्यवसाय पर निर्भर एक किरायेदार का पूरा परिवार पूरी तरह से फंस जाएगा और उस परिसर में वर्षों से किया जा रहा व्यवसाय जो किरायेदार को दिया गया था, उस परिसर में काम करना बंद कर देना चाहिए जिसे मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारियों को अनिवार्य रूप से खाली करना होगा, क्योंकि वे हैं

अधिनियम के तहत कोई सुरक्षा प्रदान नहीं की गई। हमारी राय है कि दिल्ली अधिनियम द्वारा शासित वाणिज्यिक परिसरों के मामले में, विधायिका ने दिल्ली की स्थिति के आलोक में उत्तराधिकार के संबंध में विरासत के सामान्य कानून पर किसी भी प्रकार का प्रतिबंध लगाना उचित नहीं समझा है। यह भी हो सकता है

ध्यान रखें कि वाणिज्यिक परिसरों के मामले में मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारी न केवल परिसर में किरायेदारी के अधिकार प्राप्त करते हैं, बल्कि वे समग्र रूप से व्यवसाय में सफल होते हैं। यह खुला हुआ हो सकता है विधान-मंडल को किरायेदारी के संबंध में विरासत के अधिकार को सीमित करने या प्रतिबंधित करने के लिए, जैसा कि विधान-मंडल ने आवासीय घरों के संबंध में किरायेदारों के मामले में किया था, लेकिन यह विधान-मंडल के लिए किराया अधिनियम, व्यवसाय के संबंध में उत्तराधिकार की विधि के तहत परिवर्तन करने के लिए खुला नहीं होता, जो एक मूल्यवान वंशानुगत अधिकार है और जो अनिवार्य रूप से कानून के अनुसार सभी उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित होना चाहिए। किसी भी प्रतिबंधात्मक प्रावधान का अभाव

वाणिज्यिक परिसरों के संबंध में किरायेदारी की विरासत केवल यह स्थापित करती है कि संविदात्मक किरायेदारी के निर्धारण के बावजूद वाणिज्यिक किरायेदारी कानून के अनुसार उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित की जाएगी और जो उत्तराधिकारी मृत किरायेदार के पद पर कदम रखेंगे, वे अधिनियम द्वारा प्रदत्त सुरक्षा का आनंद लेते रहेंगे और उन्हें केवल अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार बेदखल किया जा सकता है। एक और महत्वपूर्ण विचार है जो, हमारी राय में, उस दृष्टिकोण का समर्थन करता है जो हम ले रहे हैं। वाणिज्यिक परिसर न केवल व्यक्तियों के लिए बल्कि कंपनियों, निगमों और अन्य वैधानिक निकायों के लिए भी किराए पर दिए जाते हैं जिनके पास न्यायिक व्यक्तित्व होता है। वास्तव में, वाणिज्यिक परिसरों के संबंध में किरायेदारी आमतौर पर कंपनियों और निगमों द्वारा ली जाती है।

जब किरायेदार सुरेश कुमार कोहली v. राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.]

यदि कोई कंपनी या निगम या न्यायिक व्यक्तित्व वाला कोई व्यक्ति है, तो किरायेदार की मृत्यु का सवाल ही नहीं उठेगा। किरायेदारी की समाप्ति के बावजूद, कंपनी या निगम या ऐसे न्यायिक व्यक्ति, हालांकि, अधिनियम के तहत किरायेदार को दिए गए संरक्षण का आनंद लेते रहेंगे। यह शायद ही सोचा जा सकता है कि विधानमंडल एक वर्ग को अस्वीकार करने का इरादा रखेगा।

किरायेदारों का, अर्थात् व्यक्तियों का, वह संरक्षण जो अन्य वर्ग, अर्थात् निगमों और कंपनियों और अधिनियम के तहत न्यायिक व्यक्तित्व वाले अन्य निकायों द्वारा प्राप्त किया जाएगा। यदि यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि किरायेदार की संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति के बाद वाणिज्यिक किरायेदारी किरायेदार की मृत्यु पर उत्तराधिकार के योग्य नहीं हैं और किरायेदार के उत्तराधिकारी संरक्षण का आनंद लेने के हकदार नहीं हैं

अधिनियम के तहत, एक ऐसी अपूरणीय गड़बड़ी होने की संभावना है जिसका विधानमंडल कभी इरादा नहीं कर सकता था। संविदात्मक किरायेदारी के निर्माण के बाद किसी भी समय, मकान मालिक संविदात्मक किरायेदारी का निर्धारण कर सकता है, जिसमें किरायेदार को किरायेदार की शीघ्र मृत्यु की उम्मीद में परिसर के कब्जे में बने रहने की अनुमति दी जा सकती है, ताकि एक किरायेदार की मृत्यु पर वह तुरंत वसूली के लिए कार्यवाही शुरू कर सके और निश्चित रूप से परिसर का कब्जा वसूल कर सके, क्योंकि उत्तराधिकारियों को कब्जे में रहने का कोई अधिकार नहीं होगा और उन्हें अधिनियम का संरक्षण प्राप्त नहीं होगा। विधायिका द्वारा किरायेदार को बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्रदान करने के लिए किराया अधिनियमों को तैयार करते समय यह कभी नहीं किया जा सकता था कि मकान मालिक कब्जा वसूल करने का हकदार होगा, भले ही किराया अधिनियमों में निर्धारित बेदखली के लिए कोई आधार न बनाया गया हो।

35. हमारी राय में, गणपति लाढ़ा मामले में इस न्यायालय द्वारा व्यक्त विचार और उसमें की गई टिप्पणियां जो हमारे पास हैं पहले उद्धृत, सही कानून निर्धारित न करें। उक्त निर्णय अधिनियम की धारा 5 (11) (बी) में दी गई "किरायेदार" की परिभाषा का ठीक से अर्थ नहीं निकालता है और अधिनियम में परिभाषित किरायेदार की स्थिति पर विचार नहीं करता है।

वाणिज्यिक किरायेदारी। दामादीलाल मामले में हमारे फैसले में इस न्यायालय ने एक किरायेदार की स्थिति और कानूनी स्थिति की सही सराहना की है जो संविदात्मक किरायेदारी की समाप्ति के बाद भी कब्जे में बना हुआ है। हमने इस न्यायालय के दृष्टिकोण और उसके समर्थन में कारणों को विस्तार से उद्धृत किया है। धनपाल चेट्टियार [2018] 3 एस. सी. आर. में इस न्यायालय की सात न्यायाधीशों की पीठ द्वारा व्यक्त किया गया विचार।

किराया अधिनियम के प्रावधानों के आधार पर किरायेदारी की समाप्ति के बाद कब्जा। किराया अधिनियमों में किए गए प्रावधानों के आलोक में किरायेदार की परिभाषा की उचित व्याख्या से यह स्पष्ट होता है कि अनुबंध की समाप्ति के बावजूद किरायेदार किराएदार के परिसर में संपत्ति या ब्याज का आनंद लेना जारी रखता है। किरायेदारी "।

14. एच. सी. पांडे (ऊपर) मामले में इस न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दिया है:

" 4. अब यह अच्छी तरह से तय हो गया है कि मूल किरायेदार की मृत्यु पर, उत्तराधिकार को नकारने या सीमित करने के किसी भी प्रावधान के अधीन, किरायेदारी के अधिकार मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों को दिए जाते हैं। किरायेदारी की घटनाएँ समान हैं

जिनका मूल किरायेदार ने आनंद लिया। यह एक एकल किरायेदारी है जो उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित की जाती है। परिसर का या उसके देय किराए का कोई विभाजन नहीं है। यही वह स्थिति है जो बीच में है जमींदार और मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारी। दूसरे शब्दों में, उत्तराधिकारी संयुक्त किरायेदारों के रूप में किरायेदारी के लिए सफल होते हैं।

15. मोहम्मद में। दिल्ली उच्च न्यायालय के उस्मान (ऊपर) ने फैसला सुनाया है:

" 5. विद्वान वकील द्वारा उठाए गए विवाद में मुझे कोई बल नहीं मिलता है।

मुसलमानों और हिंदुओं के संबंध में किरायेदारी अलग नहीं है। ज्ञान देवी आनंद के मामले (सुप्रा) में उच्चतम न्यायालय ने कोई संदेह नहीं व्यक्त किया है कि उत्तराधिकार का अधिकार जो विरासत में मिलता है, उत्तराधिकार के सामान्य कानून के तहत उत्तराधिकारियों को दिया जाता है। इसका केवल यह अर्थ है कि केवल वे उत्तराधिकारी जो उत्तराधिकार की सामान्य कानून के तहत एक मृत किरायेदार की संपत्ति के उत्तराधिकारी होने के हकदार होंगे, वे किरायेदार की मृत्यु के बाद भी किरायेदारी के अधिकार के हकदार होंगे। यह स्थिति इस तथ्य से पूरी तरह से स्पष्ट है कि हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम 1956 की धारा 19 के तहत भी दो या दो से अधिक उत्तराधिकारियों के उत्तराधिकार का तरीका निर्धारित करता है कि यदि दो या दो से अधिक उत्तराधिकारी एक निर्वसीयत की संपत्ति के लिए एक साथ सफल होते हैं तो वे संपत्ति को सामान्य किरायेदारों के रूप में लेंगे और सुरेश कुमार कोहली v.

राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.]

संयुक्त किरायेदार के रूप में नहीं और इसके बावजूद एच. सी. पांडे के मामले (ऊपर) में सर्वोच्च न्यायालय ने कहा है कि एक मृतक के उत्तराधिकारी किरायेदार संयुक्त किरायेदार के रूप में किरायेदारी के अधिकार में सफल होता है। एच. सी. पांडे के मामले (ऊपर) में उच्चतम न्यायालय ने निम्नलिखित टिप्पणी की है:

" अब यह अच्छी तरह से तय हो गया है कि मूल किरायेदार की मृत्यु पर, उत्तराधिकार को नकारने या सीमित करने के विपरीत किसी भी प्रावधान के अधीन, किरायेदारी के अधिकार मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों को दिए जाते हैं। किरायेदारी की घटनाएँ हैं मूल किरायेदार द्वारा आनंदित लोगों के समान। यह एक एकल किरायेदारी है जो उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित की जाती है। कोई विभाजन नहीं है

परिसर या वहां देय किराया। यह मकान मालिक और मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों के बीच की स्थिति है। दूसरे शब्दों में, उत्तराधिकारी संयुक्त किरायेदारों के रूप में किरायेदारी के लिए सफल होते हैं। वर्तमान मामले में ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी ने कार्रवाई की किरायेदारों की ओर से, कि उन्होंने सभी की ओर से किराया दिया और उन्होंने सभी की ओर से नोटिस भी स्वीकार किया। इन परिस्थितियों में, प्रतिवादी को दिया गया नोटिस पर्याप्त था। हमें ऐसा लगता है कि रमेश चंद बोस (ए. आई. आर. 1977 इलाहाबाद 38) (ऊपर) में लिया गया दृष्टिकोण गलत है जहां उच्च न्यायालय यह निर्धारित करता है कि मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारी सामान्य रूप से किरायेदारों के रूप में सफल होते हैं। सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम में अपीलार्थी द्वारा प्रत्यर्थी को दिया गया नोटिस एक वैध नोटिस है और इसलिए

मुक़दमा सफल होना चाहिए। "

6. उच्चतम न्यायालय की उपरोक्त टिप्पणियों के आलोक में इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है कि भले ही कानूनी उत्तराधिकारियों में से एक मकान मालिक द्वारा उनके खिलाफ दायर बेदखली की कार्यवाही में पक्षकार न हो। मूल किरायेदार के कानूनी उत्तराधिकारी, वह उत्तराधिकारी जिसे छोड़ दिया गया है, बाद में आगे नहीं आ सकते हैं और किरायेदारी में अपने अधिकार को उत्तेजित नहीं कर सकते हैं। वर्तमान मामले में, मैंने पाया कि खलील रजा की मृत्यु के बाद अन्य कानूनी उत्तराधिकारियों के साथ एक ही विवादित परिसर में रहने का दावा करने वाली सुरैया बेगम ने मुकदमे के पूरे दौर के समाप्त होने और अन्य कानूनी उत्तराधिकारियों के सर्वोच्च न्यायालय तक अधिकार खोने के बाद अपनी आपत्तियां दायर करने का फैसला किया है। इस प्रकार यह स्पष्ट है कि ये आपत्तियाँ केवल डिक्री को विफल करने और डिक्री के निष्पादन में देरी करने के लिए दायर की गई हैं। इसलिए, मेरे विचार में, भले ही सुरैया बेगम पक्षों के बीच पिछले मुकदमे में पक्षकार नहीं थीं, उन्हें डिक्री [2018] 3 एस. सी. आर. के निष्पादन पर आपत्ति करने का कोई अधिकार नहीं है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

7. इन परिस्थितियों में याचिका की अनुमति दी जाती है। अतिरिक्त किराया नियंत्रक दिल्ली का दिनांक 2 सितंबर, 1989 का आदेश निर्धारित किया गया है। एक तरफ। प्रत्यर्थी संख्या 1 द्वारा दायर आपत्तियों को खारिज कर दिया जाता है। प्रत्यर्थी संख्या 1 एमएसटी। हालांकि सुरैया बेगम को दिया गया है।

परिसर खाली करने के लिए महीने का समय। कोई लागत नहीं। "

16. इसके अलावा, सुरैया बेगम (एम. एस. टी.) (ऊपर) में, इस न्यायालय ने निम्नानुसार कहा है:

" 7. डिक्री धारकों का प्रतिनिधित्व करने वाले विद्वान अधिवक्ता

इन दोनों अपीलों ने तर्क दिया है कि जब किरायेदारी अधिकार

किसी किरायेदार की मृत्यु पर उसके उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित करने पर, किरायेदारी की घटना वही रहती है जो पहले मूल किरायेदार द्वारा प्राप्त की जाती थी और यह एक एकल किरायेदारी है जो उन पर निर्भर करती है। परिसर या देय किराए का कोई विभाजन नहीं है, और मकान मालिक और किरायेदार के बीच की स्थिति अपरिवर्तित बनी हुई है। कांजी मंजी बनाम पर भरोसा करते हुए। बॉम्बे बंदरगाह के न्यासियों और एच. सी. पांडे मामले में फैसले से उधार लेते हुए यह आग्रह किया गया था कि उत्तराधिकारी संयुक्त किरायेदारों के रूप में किरायेदारी के उत्तराधिकारी हों। अपीलार्थियों के विद्वान वकील ने यह इंगित करते हुए जवाब दिया है कि जैसा कि उपरोक्त दो निर्णयों को इस न्यायालय द्वारा कपड़ा संघ के बाद के मामले में अलग किया गया था, यह मकान मालिकों के लिए पहले के दो मामलों पर भरोसा करके विवादित निर्णयों का समर्थन करने के लिए खुला नहीं था।

8. जहाँ तक हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 19 का संबंध है, जब यह निर्देश देता है कि एक हिंदू निर्वसीयत के उत्तराधिकारी उसकी संपत्ति को किरायेदारों के रूप में लेंगे, तो यह उनके बीच के उत्तराधिकारियों के अधिकारों से संबंधित है, न कि किसी ऐसे अजनबी के साथ उनके संबंध से, जिसका उसमें कोई उच्चतर या स्पष्ट रूप से अलग अधिकार है। अजनबी और मृतक के उत्तराधिकारियों के बीच संबंध

किरायेदार इस धारा का विषय नहीं है। इसी तरह की स्थिति तब होती है जब किरायेदार मुसलमान होता है। हालाँकि, हमारे लिए वर्तमान अपीलों में इस पहलू को विस्तार से बताना आवश्यक नहीं है। पक्षकारों के बीच मुख्य विवाद, जैसा कि नीचे दी गई अदालतों में उनके संबंधित स्टैंड से प्रतीत होता है, यह है कि क्या मूल किरायेदारों के उत्तराधिकारी, जो कार्यवाही में पक्षकार थे, ने भी आक्षेपकर्ता उत्तराधिकारियों का प्रतिनिधित्व किया था। मिस रेनू में डिक्री धारक के अनुसार

शर्मा के मामले में उनके हित का पर्याप्त प्रतिनिधित्व उनके सुरेश कुमार कोहली बनाम द्वारा किया गया था।

राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.] माता और भाई और वे आदेश से उतने ही बाध्य हैं जितना कि नामित निर्णय देनदार। सुरैया बेगम के मामले में

प्रतिवादी 1 ने खलील रज़ा की बेटियों में से एक होने के अपीलार्थी के दावे का खंडन किया है और तर्क दिया है कि खलील रज़ा की पूरी संपत्ति जो उनकी मृत्यु पर उनके उत्तराधिकारियों को हस्तांतरित की गई थी, पूरी तरह से उत्तरदाता 2 से 9 द्वारा प्रस्तुत की गई थी। दूसरे शब्दों में, भले ही अपीलार्थी को खलील रज़ा की बेटी माना जाता है, आगे यह सवाल कि क्या उसके हित का प्रतिनिधित्व किया गया था परिवार के अन्य सदस्यों को जवाब देना होगा।

17. हरीश टंडन (ऊपर) मामले में, इस न्यायालय ने निम्नानुसार निर्णय दिया है:

निर्धारित शर्तों में से किसी का उल्लंघन करने पर यह माना जाएगा कि उसने भवन पर कब्जा करना बंद कर दिया है। 21. यह पूछे जाने पर कि क्या शेओबक्स रॉय के उत्तराधिकारियों में से एक गणपत रॉय द्वारा किया गया कोई भी उल्लंघन पूरे परिसर से बेदखल करने का आधार होगा, उच्च न्यायालय की राय थी कि शेओबक्स रॉय की मृत्यु के बाद उनके पांच बेटे सामान्य रूप से किरायेदार बन गए, न कि संयुक्त किरायेदार।

किरायेदारों में से किसी एक द्वारा उल्लंघन एक आधार नहीं होगा बेदखली, जहाँ तक अन्य सह-किरायेदारों का संबंध है। के समर्थन में

यह निष्कर्ष, निर्भरता उच्च न्यायालय द्वारा मोहम्मद में इस न्यायालय के एक फैसले पर रखी गई थी। अजीम वी। जिला। न्यायाधीश। उस मामले के तथ्यों से यह प्रतीत होता है कि मूल किरायेदार की 1969 में मृत्यु हो गई थी और वह अपने पीछे एक विधवा, तीन बेटे और एक बेटी छोड़ गया था। धारा 12 की उप-धारा (3) के संबंध में, इलाहाबाद उच्च न्यायालय की पूर्ण पीठ के फैसले का संदर्भ देने के बाद यह कहा गया था:

" पूर्ण पीठ इस आधार पर आगे बढ़ी कि उत्तराधिकारी संयुक्त किरायेदार बन जाते हैं और मुख्य समस्या का उत्तर यह कहते हुए दिया कि यदि ऐसे संयुक्त किरायेदारों के परिवार का कोई सदस्य खाली राज्य में घर बनाता है या अधिग्रहित करता है तो किरायेदारी समाप्त मानी जाएगी। इन प्रश्नों को संदर्भ के लिए तैयार करने में और [2018] 3 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

संदर्भित प्रश्नों के उत्तर देने में, 'किरायेदार' की परिभाषा दृष्टिहीन हो गई थी। सामान्य रूप से सभी उत्तराधिकारी उनके साथ रहते हैं।

अपनी मृत्यु के समय इमारत में मृत किरायेदार किरायेदार बन जाता है। परिभाषा इस विचार की गारंटी नहीं देती है कि सभी उत्तराधिकारी संयुक्त किरायेदारी की अवधारणा को जन्म देने के लिए किरायेदारों का एक निकाय बन जाएंगे। अधिनियम की धारा 3 (ए) (1) में आगे की योग्यता को संतुष्ट करने वाला प्रत्येक उत्तराधिकारी अपने आप में एक किरायेदार बन जाता है और जब हम अधिनियम की धारा 12 (3) पर आते हैं, तो शब्द 'किरायेदार या उसके परिवार का कोई सदस्य' उस उत्तराधिकारी को संदर्भित करेगा जो

वैधानिक परिभाषा और सदस्यों के तहत एक किरायेदार बन गया है

अपने परिवार से "।

तथापि, एच. सी. पांडे बनाम के मामले में यह न्यायालय। इसी अधिनियम के संबंध में जी. सी. पॉल ने कहा:

परिसर या उसके लिए देय किराया। यह मकान मालिक और मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों के बीच की स्थिति है। दूसरे शब्दों में, उत्तराधिकारी संयुक्त रूप से किरायेदारी के लिए सफल होते हैं। किरायेदार "।

22. एच. सी. पांडे बनाम के मामले में पीठ का गठन करने वाले विद्वान न्यायाधीशों का ध्यान। जी. सी. पॉल मोहम्मद के मामले में व्यक्त किए गए दृष्टिकोण की ओर आकर्षित नहीं हुए। अजीम वी। जिला। न्यायाधीश। दोनों निर्णयों के बीच एक स्पष्ट संघर्ष प्रतीत होता है। यह.

इस कारण से वर्तमान अपील को भेजा गया था तीन न्यायाधीशों की पीठ। हमारे अनुसार, यह मानना मुश्किल है कि मूल किरायेदार की मृत्यु के बाद उसके उत्तराधिकारी किरायेदार बन जाते हैं-सामान्य रूप से और प्रत्येक उत्तराधिकारी को अपने अधिकार में एक स्वतंत्र किरायेदार माना जाएगा। इसकी जांच की जा सकती है

धारा 20 (2) का संदर्भ जिसमें वे आधार शामिल हैं जिन पर एक किरायेदार को बेदखल किया जा सकता है। धारा 20 (2) के खंड (ए) में कहा गया है कि यदि किरायेदार कम से कम चार महीने के लिए किराए का बकाया है और मांग की सूचना की सेवा की तारीख से एक महीने के भीतर मकान मालिक को उसका भुगतान करने में विफल रहा है, तो वह कुमार कोहली बनाम को सुनिश्चित करेगा।

राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.]

एक ऐसा आधार हो जिस पर मकान मालिक बेदखली के लिए मुकदमा दायर कर सके। एक मामला लें जहाँ मूल किरायेदार जो किराया दे रहा था

वे अपने पीछे चार बेटे छोड़ जाते हैं। यह इंगित करने की आवश्यकता नहीं है कि मूल किरायेदार की मृत्यु के बाद, उसके उत्तराधिकारियों को उसके एक बेटे के माध्यम से संयुक्त रूप से किराया देना होगा। अब यदि किराए के भुगतान के संबंध में धारा 20 की उप-धारा (2) के खंड (ए) में प्रावधान के अनुसार कोई चूक है, तो प्रत्येक पुत्र यह रुख अपनाएगा कि उसने ऐसा चूक नहीं किया है और यह केवल अन्य पुत्र हैं जिनके पास है

किराया देने में विफल रहे। यदि उत्तराधिकारियों के स्वतंत्र किरायेदार बनने की अवधारणा पेश की जानी है, तो अधिनियम के तहत इस आशय का प्रावधान होना चाहिए कि प्रत्येक उत्तराधिकारी आनुपातिक भुगतान करेगा।

किराया और उसमें चूक करने पर केवल ऐसे उत्तराधिकारी या उत्तराधिकारी ही बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी होंगे। मूल किरायेदार द्वारा भुगतान किए जा रहे किराए का भुगतान करने के लिए दायित्व के इस तरह के विभाजन की कोई गुंजाइश नहीं है।

मकान मालिक के खिलाफ उत्तराधिकारी जो कुछ करते हैं, वह उनका है।

चिंता की बात। इसी तरह, जहां तक धारा 20 की उप-धारा (2) का आधार (बी) है, जो कहता है कि यदि किरायेदार ने जानबूझकर कारण बनाया है या अनुमति दी है

इमारत को काफी नुकसान पहुँचाना, फिर किरायेदार

बेदखल किए जाने के लिए उत्तरदायी होगा; फिर से, यदि मूल मृत किरायेदार के बेटों में से एक जानबूझकर इमारत को पर्याप्त नुकसान पहुंचाता है, तो मकान मालिक मृतक किरायेदार के उत्तराधिकारियों से परिसर का कब्जा नहीं ले सकता है क्योंकि नुकसान उन सभी के कारण नहीं हुआ था। खंड (ग) के संबंध में भी यही स्थिति होगी जो बेदखली के लिए एक अन्य आधार है, अर्थात, किरायेदार के पास बिना किसी प्रावधान के है। भवन में ऐसा कोई निर्माण या संरचनात्मक परिवर्तन जो इसके मूल्य या उपयोगिता को कम करने या इसे विकृत करने की संभावना है, मकान मालिक की लिखित अनुमति। यहां तक कि अगर उक्त जमीन मकान मालिक द्वारा स्थापित की गई है, तो भी वह उस इमारत पर कब्जा नहीं कर सकता है जिसमें निर्माण या संरचनात्मक परिवर्तन किए गए हैं जिससे इसका मूल्य और उपयोगिता कम हो गई है, जब तक कि वह यह स्थापित नहीं करता है कि मृतक किरायेदार के सभी उत्तराधिकारियों ने ऐसा किया था। धारा 20 की उप-धारा (2) का खंड (डी) इसके लिए एक और आधार निर्धारित करता है

बेदखली-कि यदि किरायेदार ने मकान मालिक की लिखित सहमति के बिना, इसका उपयोग उस उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए किया है जिसके लिए उसे भवन के किरायेदारी में भर्ती किया गया था या उसे किसी कानून के तहत दोषी ठहराया गया है जो उस समय इमारत का उपयोग करने या इसे अवैध

या अनैतिक उद्देश्यों के लिए उपयोग करने की अनुमति देने के अपराध के लिए लागू है; मकान मालिक को तब तक इमारत का कब्जा नहीं मिल सकता जब तक कि वह

सभी उत्तराधिकारियों के खिलाफ व्यक्तिगत रूप से उक्त आधार स्थापित करता है।

यदि यह अभिनिर्धारित किया जाता है कि मूल किरायेदार की मृत्यु के बाद, उसका प्रत्येक उत्तराधिकारी स्वतंत्र किरायेदार बन जाता है, तो एक परिणाम के रूप में यह भी अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि मूल किरायेदार की मृत्यु के बाद, अन्यथा एकल किरायेदारी कई किरायेदारों में विभाजित हो जाती है और मकान मालिक केवल भवन का कब्जा प्राप्त कर सकता है।

यदि वह मूल किरायेदार के प्रत्येक उत्तराधिकारी के खिलाफ धारा 20 की उप-धारा (2) में उल्लिखित एक या दूसरा आधार स्थापित करता है। कानून की व्याख्या के सुव्यवस्थित नियमों में से एक यह है कि इसकी व्याख्या इस तरह से की जानी चाहिए जिससे यह बेतुका न हो।

स्थिति "।

18. इसके अलावा, उत्तम (ऊपर) में, इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित किया है:

" 9. उक्त अधिनियम की धारा 19 और 30 भी कुछ महत्वपूर्ण हैं जो इस प्रकार हैं:

" 19. दो या दो से अधिक उत्तराधिकारियों के उत्तराधिकार का तरीका। — यदि दो या दो से अधिक उत्तराधिकारी एक साथ किसी निर्वसीयत की संपत्ति में सफल हो जाते हैं,

वे संपत्ति ले लेंगे

(क) सिवाय इसके कि इस अधिनियम में अन्यथा स्पष्ट रूप से उपबंध किया गया है,

प्रति व्यक्ति और प्रति हलचल नहीं; और

(ख) सामान्य किरायेदारों के रूप में और संयुक्त किरायेदारों के रूप में नहीं।

*

*

30. नियम संबंधी उत्तराधिकार। कोई भी हिंदू निपटा सकता है

भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, 1925 (1925 का 39) के प्रावधानों या उस समय लागू और लागू किसी अन्य कानून के अनुसार, वसीयत या अन्य वसीयती निपटान द्वारा, जो उसके द्वारा या उसके द्वारा इस तरह से निपटाई जाने में सक्षम है।

हिंदुओं के लिए।

स्पष्टीकरण। मिताक्षर में एक पुरुष हिंदू की रुचि सह-पक्षीय संपत्ति या किसी तरवाड़ के सदस्य का हित,

इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, इस धारा के अर्थ के भीतर उसके द्वारा या उसके द्वारा निपटाई जाने में सक्षम संपत्ति समझी जाएगी।

10. अधिनियम के प्रावधानों का विश्लेषण करने से पहले, यह आवश्यक है कि

इस न्यायालय के कुछ निर्णयों का उल्लेख करें जो सुरेश कुमार कोहली बनाम में दिए गए हैं।

राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.]

विशेष रूप से, 2005 में इसके संशोधन से पहले धारा 6 के साथ, और धारा 8 के साथ। गुरुपद खंडप्पा मगदुम बनाम। हीराबाई

खंडप्पा मगदुम, पुरानी धारा 6 के प्रभाव पर इस न्यायालय द्वारा कुछ विस्तार से चर्चा की गई थी। एक हिंदू विधवा ने संयुक्त पारिवारिक संपत्ति में 7/24 वें हिस्से के विभाजन और अलग कब्जे का दावा किया जिसमें उसके पति, वह और उनके दो बेटे शामिल थे। यदि उसके पति के जीवनकाल के दौरान कोई विभाजन होना था स्वयं और उनके दो बेटों, विधवा को ऐसी संयुक्त पारिवारिक संपत्ति में एक चौथाई हिस्सा मिला होगा। मृतक पति का एक चौथाई हिस्सा

उसके बाद, उसकी मृत्यु पर, छह भागीदारों पर, वादी और उसके पांच बच्चों को हस्तांतरित किया जाएगा, जिनमें से प्रत्येक का 1/24 वां हिस्सा होगा। 1/4 और 1/24 जोड़कर, वादी ने संयुक्त परिवार की संपत्ति में 7/24 वें हिस्से का दावा किया। इस न्यायालय ने कहा: (एससीसी पीपी। 386-87 , पैरा 6-7) 14. उपरोक्त निर्णयों में निहित सिद्धांतों को लागू करने पर, यह स्पष्ट हो जाता है कि 1973 में जगन्नाथ सिंह की मृत्यु पर, धारा 6 का परंतुक इस प्रकार लागू होगा:

यह विभाजन 1973 में हो रहा था। हालाँकि, हमें सूचित किया गया था कि वादी का जन्म केवल 1977 में हुआ था, और इस कारण से, (उनका जन्म उनके दादा की मृत्यु के बाद हुआ था) जाहिर है कि उन्हें ऐसा कोई हिस्सा आवंटित नहीं किया जा सकता था। इसके अलावा, उनके द्वारा दायर मुकदमे में उनका मामला यह नहीं है कि वह इस हिस्से के हकदार हैं, बल्कि यह है कि वह 1998 में संयुक्त परिवार की संपत्ति को 8 सह-भागीदारों के बीच विभाजित करने पर 1/8 वें हिस्से के हकदार हैं। इसलिए यह देखना होगा कि क्या 1973 में जगन्नाथ सिंह की मृत्यु पर धारा 8 के आवेदन से जगन्नाथ सिंह के हिस्से के हस्तांतरण के बाद पिता, चाचाओं और वादी के हाथों में संयुक्त पारिवारिक संपत्ति अब संयुक्त पारिवारिक संपत्ति नहीं रह जाएगी। यह सवाल होना चाहिए

इस न्यायालय के कुछ निर्णयों के संदर्भ में जवाब दिया।

15. सी. डब्ल्यू. टी. वी. में 1961 में एक पिता और उनके बेटे के बीच आंशिक विभाजन होने के बाद, उनका व्यवसाय विभाजित हो गया और उसके बाद उन दोनों की एक साझेदारी फर्म द्वारा चलाया गया। 1965 में उनके पिता की मृत्यु हो गई और वे अपने पीछे अपने बेटे [2018] 3 एस. सी. आर. को छोड़ गए।

और दो पोते, और फर्म के खाते में एक क्रेडिट शेष राशि। इस न्यायालय को इस बात का जवाब देना था कि क्या अधिनियम की धारा 8 के अनुसार पिता के हिस्से को उसके प्रथम श्रेणी के उत्तराधिकारियों के बीच वितरित किए जाने के बाद फर्म के खाते में बची क्रेडिट शेष राशि को संयुक्त पारिवारिक संपत्ति कहा जा सकता है। इस न्यायालय ने कानूनी स्थिति की जांच की और अंततः चार उच्च न्यायालयों, इलाहाबाद, मद्रास, मध्य प्रदेश और आंध्र प्रदेश के दृष्टिकोण को मंजूरी दी, जबकि यह कहते हुए कि गुजरात उच्च न्यायालय का दृष्टिकोण इन उच्च न्यायालयों के विपरीत है, कानून में सही नहीं होगा। उल्लिखित पाँच उच्च न्यायालयों के विभिन्न विचारों को निर्धारित करने के बाद, इस न्यायालय ने निर्णय दिया:

" 21. प्रस्तावना को ध्यान में रखना आवश्यक है

हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956। प्रस्तावना में कहा गया है कि यह निर्वसीयत से संबंधित कानून में संशोधन और संहिताबद्ध करने के लिए एक अधिनियम था।

हिंदुओं के बीच उत्तराधिकार।

इसके अलावा जैसा कि आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय ने उल्लेख किया है कि अधिनियम धारा 4 द्वारा यह स्पष्ट करता है कि किसी को संदेह के मामले में अधिनियम को देखना चाहिए न कि पहले से मौजूद हिंदू कानून को। आज हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 8 के तहत किसी हिंदू को सौंपी गई संपत्ति को उसके अपने बेटे की तुलना में उसके हाथ में एच. यू. एफ. रखना मुश्किल होगा; यह पहली कक्षा में उल्लिखित उत्तराधिकारियों के बीच दो वर्ग बनाने के बराबर होगा, पुरुष उत्तराधिकारी जिनके हाथों में यह संयुक्त हिंदू परिवार होगा। संपत्ति और पुत्र और महिला उत्तराधिकारी जिनके संबंध में ऐसी कोई अवधारणा लागू या विचार नहीं की जा सकती थी।

यह जेआरईएसएच कुमार कोहली बनाम। राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.]

यह उल्लेख किया जा सकता है कि अधिनियम की धारा 8 के तहत अनुसूची के प्रथम वर्ग में उत्तराधिकारियों में विधवा, मां, पूर्व मृतक की बेटी शामिल थीं बेटा आदि।

23. निष्कर्ष निकालने से पहले हम यह कह सकते हैं कि हमने हिंदू कानून पर मुल्ला की टिप्पणी, 15 वीं की टिप्पणियों को नोट किया है।

एडन। हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम की धारा 6 से निपटना। 924-26 साथ ही मईन हिंदू लॉ, 12 वीं संस्करण।, पीपी। 918-19 .

24. हिंदू उत्तराधिकार अधिनियम, 1956 की धारा 8 के स्पष्ट शब्दों को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है और इसे लागू किया जाना चाहिए। अधिनियम की प्रस्तावना में दोहराया गया है कि अधिनियम, अन्य बातों के साथ-साथ, कानून में 'संशोधन' करने के लिए है, उस पृष्ठभूमि के साथ व्यक्त भाषा जिसमें बेटे का बेटा शामिल नहीं है, लेकिन जिसमें पूर्व मृत बेटे का बेटा शामिल है, को नजरअंदाज नहीं किया जा सकता है। 25. उपरोक्त प्रकाश में इलाहाबाद उच्च न्यायालय, मद्रास उच्च न्यायालय, मध्य प्रदेश उच्च न्यायालय और आंध्र प्रदेश उच्च न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए विचार हमें सही प्रतीत होते हैं। सम्मान के साथ हम असमर्थ हैं

गुजरात उच्च न्यायालय के विचारों से सहमत हैं

इससे पहले "।

. भंवर सिंह बनाम। पूरन, इस न्यायालय ने चंदर एन केस और चंदर सेन मामले के बाद के विभिन्न फैसलों का पालन किया। उनके न्यायालय ने फैसला सुनाया कि:

उससे ठीक पहले लागू उस कानून के हिस्से के रूप में अधिनियम का प्रारंभ, किसी भी मामले के संबंध में प्रभावी होना बंद हो गया है जिसके लिए इसमें प्रावधान किया गया है सिवाय इसके कि

अन्यथा स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया।

13. अधिनियम की धारा 6, जैसा कि यह प्रासंगिक समय पर थी, सह-आंशिक संपत्ति में ब्याज के हस्तांतरण के लिए प्रदान की गई थी। धारा 8 उत्तराधिकार के सामान्य नियमों को निर्धारित करती है कि मरते हुए निर्वसीयत पुरुष की संपत्ति के अनुसार अनुसूची के प्रथम वर्ग में निर्दिष्ट अध्याय के प्रावधान।

अधिनियम से जुड़ी अनुसूची में, स्वाभाविक पुत्रों और पुत्रियों को प्रथम श्रेणी के उत्तराधिकारी के रूप में रखा गया है, लेकिन एक पोते को, जब तक पिता जीवित है, शामिल नहीं किया गया है। अधिनियम की धारा 19 में प्रावधान है कि दो या दो से अधिक उत्तराधिकारियों द्वारा उत्तराधिकार की स्थिति में, वे प्रति व्यक्ति संपत्ति लेंगे, न कि प्रति पट्टा, साथ ही किरायेदारों को भी।

में-आम और संयुक्त किरायेदारों के रूप में नहीं।

14. भीम अपने पीछे निर्विवाद रूप से संत राम और तीन लोगों को छोड़ गए

बेटियाँ। इसलिए, अधिनियम की धारा 8 के संदर्भ में, भीम की संपत्ति संत राम और उनकी तीन बहनों को हस्तांतरित की गई। प्रत्येक के पास संपत्ति में एक चौथाई हिस्सा था। कानूनी स्थिति के अलावा, तथ्यात्मक रूप से यह रिकॉर्ड में भी परिलक्षित हुआ था

का-अधिकार। के उत्तराधिकारियों के बीच विभाजन हुआ था

भीम।

15. यद्यपि विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय अधिनियम की धारा 6 के प्रभाव पर विचार करने के लिए आगे बढ़ा, हमारी राय में, यह मामले के तथ्यों और परिस्थितियों में लागू नहीं था। किसी भी स्थिति में, यह उचित रूप से अभिनिर्धारित किया गया था कि ऐसे मामले में भी, अधिनियम की धारा 8 और धारा 19 को ध्यान में रखते हुए, संपत्तियाँ संयुक्त पारिवारिक संपत्ति नहीं रह गईं और भीम के सभी उत्तराधिकारी और कानूनी प्रतिनिधि उनके उत्तराधिकारी बन गए।

किरायेदारों के रूप में ब्याज-सामान्य और संयुक्त किरायेदारों के रूप में नहीं। इस तरह के मामले में, संयुक्त सह-अधिवेशन जारी नहीं रहा।

स्वर्गीय श्री ईश्वर चंद जैन के पुत्र श्री रमेश चंद जैन। इस प्रकार, वे दोनों संयुक्त किरायेदार थे और श्री ईश्वर चंद जैन की मृत्यु के बाद, प्रतिवादी संख्या 1 को केवल संयुक्त किरायेदार के रूप में किरायेदारी विरासत में मिली। इसके अलावा, इस विषय पर इस न्यायालय के कई निर्णयों के साथ-साथ एच. सी. पांडे (उपरोक्त) में निर्धारित सिद्धांतों के अनुसार, हमारी राय है कि उच्च न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित करने में गलती की है कि अपीलार्थी के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा जिन निर्णयों पर भरोसा किया गया है, वे वर्तमान मामले के तथ्यों पर इस आधार पर लागू नहीं होते हैं कि दिए गए मामले में ही संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 के तहत मृत किरायेदार के कानूनी प्रतिनिधियों में से एक को अन्य कानूनी प्रतिनिधियों पर दिए गए नोटिस की वैधता और बाध्यकारी

प्रकृति का निर्धारण केवल इस तथ्य के आधार पर किया गया था कि वे किरायेदारी को संयुक्त किरायेदार मानते हैं और सभी को एक तरह से नोटिस दिया जाता है।

सुरेश कुमार कोहली बनाम। राकेश जैन और ए. एन. आर. [आर. के. अग्रवाल, जे.]

निष्कर्ष:

20. हमारा विचार है कि एच. सी. पांडे (उपरोक्त) के आलोक में,

स्थिति बहुत स्पष्ट है कि जब मूल किरायेदार की मृत्यु हो जाती है, तो कानूनी उत्तराधिकारियों को संयुक्त किरायेदारों के रूप में किरायेदारी विरासत में मिलती है और किरायेदार में से एक का व्यवसाय सभी संयुक्त किरायेदारों का व्यवसाय होता है। मकान मालिक के लिए यह आवश्यक नहीं है कि वह मृत किरायेदार के सभी कानूनी उत्तराधिकारियों को शामिल करे, चाहे वे संपत्ति पर कब्जा कर रहे हों या नहीं। मकान मालिक के लिए संपत्ति पर कब्जा करने वाले व्यक्तियों में से किसी एक को पक्षकार के रूप में शामिल करना पर्याप्त है। ऐसा मामला हो सकता है जहां मकान मालिक को मृत किरायेदार के सभी कानूनी उत्तराधिकारियों के बारे में पता न हो और बेदखली याचिका दायर करने के उद्देश्य से केवल उन उत्तराधिकारियों को शामिल करना पर्याप्त है जो संपत्ति पर कब्जा कर रहे हैं। संयुक्त किरायेदार में से एक के खिलाफ बेदखली याचिका सभी संयुक्त किरायेदारों के खिलाफ पर्याप्त है और सभी संयुक्त किरायेदार किराया नियंत्रक के आदेश से बाध्य हैं क्योंकि संयुक्त किरायेदारी एक किरायेदारी है और यह अलग-अलग कानूनी क्षेत्रों में विभाजित किरायेदारी नहीं है।

उत्तराधिकारी। इस प्रकार, इस मामले में किरायेदारों की याचिका विफल होनी चाहिए। 21. अन्यथा भी, निष्पादन कार्यवाही के इस विलंबित चरण में हस्तक्षेप, मामले के तथ्य और परिस्थितियों में, अपीलार्थी के पक्ष में पारित डिक्री को रद्द करने का एक जानबूझकर प्रयास प्रतीत होता है क्योंकि जब प्रतिवादी संख्या 1 ने संहिता की धारा 47 आदेश XXI के तहत आपत्तियां दायर कीं, तो उसने दावा किया कि वह वाद परिसर के कब्जे में है, हालांकि, वह दिसंबर, 1993 और जनवरी 1994 के महीनों के लिए दो किराए की रसीदों के अलावा कोई सबूत पेश करने में विफल रहा, जब भी प्रतिवादी संख्या 1 ने बेदखली डिक्री की निष्पादन कार्यवाही में दायर अपनी आपत्ति याचिका में खुद स्वीकार किया है कि

उसके और प्रतिवादी संख्या 2 के बीच विवाद है और वे अलग हो गए थे।

22. उपरोक्त चर्चा के आलोक में, उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश द्वारा पारित 05.12.2013 दिनांकित निर्णय और आदेश को दरकिनार कर दिया गया है।

अतिरिक्त किराया नियंत्रक द्वारा पारित 30.11.2011 दिनांकित निर्णय और आदेश को इसके द्वारा बहाल किया जाता है। अपील की अनुमति है।

अपील की अनुमति दी गई।

निधि जैन