नसीमा नकी

बनाम

टोडी टी कंपनी लिमिटेड। ए. एन. डी. ओ. आर. एस. (2019 की सिविल अपील संख्या 9052)

नवंबर 26,2019

/

[डॉ**.** धनंजय वाई**.** चंद्रचूड़ और अजय रस्तोगी**,** जे**.** जे**.]**

पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम, 1997:

धारा 2(छ) दूसरा परंतुक-किराए के भुगतान में चूक के आधार पर मृतक किरायेदार के जीवनसाथी के खिलाफ बेदखली का फरमान-गैर-आवासीय परिसरों के संबंध में-किरायेदार द्वारा अपील इस याचिका को लेते हुए कि मृतक का जीवनसाथी बेदखली से आजीवन सुरक्षा का हकदार था-उच्च न्यायालय ने अपील को खारिज कर दिया-सर्वोच्च न्यायालय में अपील-आयोजितःगैर-आवासीय परिसरों के संबंध में, एस के दूसरे परंतुक के अंतर्गत ।2(छ), मृतक-किरायेदार के निर्धारित उत्तराधिकारियों को वरीयता का अधिकार दिया जाता है-हालांकि, ऐसे किरायेदार के पति/पत्नी को ऐसा तरजीही अधिकार नहीं देता है-मृतक-किरायेदार के पति/पत्नी का बहिष्कार बिना किसी तर्क के, भेदभावपूर्ण है और जीवित पति/पत्नी को एक मूल्यवान हक से वंचित करता है-यह एक आकस्मिक चूक का मामला है-प्रावधान में संशोधन करने का वैध औचित्य है ताकि किरायेदार की विधवा को दूसरे परन्तुक के दायरे में लाया जा सके-वर्तमान मामले के तथ्यों में और इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अपीलकर्ता यानी मृतक किरायेदार के पति/पत्नी ने दस की मृत्यु के बाद सत्रह साल से अधिक की अवधि के लिए परिसर पर कब्जा करना जारी रखा है।

/

/

/

/

अपील का निपटारा करते हुए, न्यायालय ने

अभिनिर्धारित किया **:1.** एस को पहले परंतुक का प्रभाव।**2(**छ**)** पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम**, 1997** की यह है कि पांच साल की समय सीमा उस किरायेदार के जीवनसाथी पर लागू नहीं होती है जो आम तौर पर परिवार के सदस्य के रूप में अपनी मृत्यु तक किरायेदार के साथ रह रहा था और उस पर निर्भर होने के अलावा, आवासीय परिसर का मालिक नहीं है या उस पर कब्जा नहीं करता है।इस प्रकार, आवासीय परिसर के मामले में, पांच साल की समय सीमा मृतक-किरायेदार के जीवनसाथी पर लागू नहीं होती है जो निर्दिष्ट आवश्यकताओं को पूरा करता है।पाँच साल की सीमा उस पति या पत्नी पर लागू नहीं होती है जहाँ परिसर आवासीय हैं।इसके अंतर्गत

/

/

1048 ए.

1049

नसीमा नाकी बनाम टोडी टी कंपनी लिमिटेड और ओआरएस ए

दूसरा परंतुक, उचित किराए के भुगतान की शर्त के अधीन, परिसर के संबंध में एक नए समझौते में किरायेदारी के लिए वरीयता का अधिकार दिया जाता है।यह अधिकार किरायेदार के पूर्व-मृत बेटे के बेटे, बेटी, माता-पिता या विधवा के पक्ष में दिया जाता है, जो आम तौर पर परिवार के सदस्य के रूप में मृत्यु की तारीख तक परिसर में किरायेदार के साथ रह रहा था और किरायेदार पर निर्भर था और जो किसी भी आवासीय परिसर का मालिक नहीं है या उस पर कब्जा नहीं करता है।हालाँकि, विधायिका ने दूसरे परंतुक को लागू करते समय, परिसर के संबंध में एक नए समझौते में किरायेदारी के लिए वरीयता के अधिकार को मान्यता देने में मृतक-किरायेदार के जीवनसाथी को शामिल नहीं किया है।दूसरे परंतुक के अंतिम वाक्य में कहा गया है कि यह गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसरों पर उत्परिवर्तन लागू होगा।इस प्रकार, आवासीय और गैर-आवासीय दोनों परिसरों के मामले में, दूसरे परंतुक में एक प्रावधान किया गया है जिसके अंतर्गत मृतक-किरायेदार के निर्धारित उत्तराधिकारियों को वरीयता का अधिकार दिया जाता है, जहां परिसर के संबंध में एक नया समझौता किया जाना है।दूसरे परंतुक का प्रभाव यह है कि विधायिका ने एक नए समझौते के मामले में किरायेदारी के लिए वरीयता का अधिकार प्रदान करते हुए पति या पत्नी की पात्रता को मान्यता नहीं दी है।उच्च न्यायालय ने यह टिप्पणी सही की कि यह विधायिका की ओर से लापरवाही का मामला है। **[**पैरा **9] [1055-**बी**-**एफ**]**

/

/

/

/

2. यह स्पष्ट रूप से एक अनजाने में चूक है।मृत किरायेदार के जीवनसाथी का बहिष्कार बिना किसी तर्क के**,** भेदभावपूर्ण है और जीवित पति या पत्नी को अन्य उत्तराधिकारियों को दी गई मूल्यवान पात्रता से वंचित करता है।प्रावधान में संशोधन करने का एक वैध औचित्य है ताकि विधवा को दूसरे परंतुक के दायरे में लाया जा सके।यह एक ऐसा मामला है जिस पर विधायिका द्वारा विचार किया जाना चाहिए।दूसरे परंतुक के अंतर्गत वरीयता के अधिकार की मान्यता के अंतर्निहित उद्देश्य और उद्देश्य और कानून के अधिनियमन के अंतर्निहित सामाजिक कल्याण उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए**,** यह उचित होगा यदि इस पहलू पर विचार किया जाए।दूसरे परंतुक द्वारा वरीयता के अधिकार की मान्यता का उद्देश्य मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों के लिए सुरक्षा के उपाय के रूप में है और यह उचित और उचित होगा यदि वही सुरक्षा जो किसी पूर्व मृत बेटे के बेटे**,** बेटी**,** माता**-**पिता या विधवा को किरायेदारी के नए समझौते के मामले में दी गई है।

/

/

/

मृत**-**किरायेदार के पति या पत्नी के रूप में मान्यता प्राप्त।**[**पैरा **9] [1055-**एफ**-**एच**; 1056-**ए**-**बी**]**

3. उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचने में सही था कि दूसरे परंतुक में एक ठोस संशोधन की आवश्यकता है क्योंकि अदालत के लिए दूसरे परंतुक में ऐसे शब्द शामिल करने की अनुमति नहीं है जो उत्तराधिकारी के एक वर्ग**,** अर्थात् एक मृत**-**किरायेदार के जीवनसाथी को शामिल करने का प्रभाव रखते हैं**,** जिसे विधायिका ने दूसरे परंतुक की शर्तों से बाहर कर दिया है।इस तरह के संरक्षण के अभाव में**,** मृत किरायेदार के जीवनसाथी को उस संरक्षण के बिना छोड़ दिया जाएगा जो पूर्व**-**मृत बेटे के बेटे**,** बेटी**,** माता**-**पिता या विधवा को प्रदान किया जाता है।मूल किरायेदार के जीवनसाथी को इस तरह के संरक्षण के अनुदान पर विचार नहीं करने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।**[**पैरा **9] [1056-**बी**-**डी**]4.** वर्तमान मामले में**,** अपीलार्थी ने किरायेदार की मृत्यु के बाद सत्रह साल से अधिक की अवधि के लिए परिसर पर कब्जा करना जारी रखा है।जैसा कि इस न्यायालय के समक्ष कहा गया है कि मकान मालिक किसी

भी नए किरायेदारी को निष्पादित करने का इरादा नहीं रखता है।उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि किए गए विचारण न्यायालय के निर्णय को ध्यान में रखते हुए**,** जहां तक बेदखली के आदेश का संबंध है**,** अपील पर विचार करने का कोई कारण नहीं है।हालांकि**,** अपीलार्थी को परिसर खाली करने के लिए समय दिया जाता है।**[**पैरा **10] [1056-**ई**-**एफ**]**

/

/

/

/

सिविल अपीलीय अधिकारिता 2019 की सिविल अपील संख्या 9052।

2018 के एफ. ए. सं. 162 में कलकत्ता में उच्च न्यायालय के दिनांक 19.12.2018 के निर्णय और आदेश से।

/

एस. के. भट्टाचार्य, एल. के. पाओनम, नीरज बॉबी पाओनम, श्रीमती टॉमथिन्गन्बी कोइजाम, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

अशोक कुमार जैन, अमर दवे, बिजय कुमार जैन, अधिवक्ता।उत्तरदाताओं के लिए।

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

/

डॉ**.** धनंजय वाई**.** चंद्रचूड़**,** जे**.**

1. छुट्टी दे दी गई।

2. यह अपील 19 दिसंबर 2018 को कलकत्ता उच्च न्यायालय की एक खंड पीठ द्वारा ए को खारिज करने वाले निर्णय से उत्पन्न होती है।

/

1051

नसीमा नकी बनाम टोडी टी कंपनी लिमिटेड और हमारा [डॉ. धनंजय वाई. चंद्रचूड़, जे] ए

पश्चिम बंगाल परिसर किरायेदारी अधिनियम 1997 के अंतर्गत बेदखली के आदेश के खिलाफ अपीलार्थी द्वारा दायर अपील।

3. अपीलार्थी के पति या पत्नी को 6 मई 1988 के एक समझौते के अंतर्गत 2 लेन बाजार स्ट्रीट कलकत्ता-700001 पर स्थित परिसर के भूतल पर स्थित दुकान कक्ष संख्या 23 के किरायेदार के रूप में शामिल किया गया था।मूल किरायेदार द्वारा परिसर में शामिल किए जाने के समय 12,000 रुपये की ब्याज निशुल्क जमा राशि का भुगतान किया गया था।किरायेदार की जुलाई 2002 में मृत्यु हो गई और उनके परिवार में अपीलार्थी और दो बेटे थे।मकान मालिक ने 2010 में बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया।मकान मालिक ने आरोप लगाया कि 10 जुलाई 2001 से अधिनियम के संशोधित प्रावधानों के लागू होने के बाद, किरायेदार धारा 17 (4 बी) में निहित परंतुक के संदर्भ में बढ़े हुए किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी था, जो वह भुगतान करने में विफल रहा था।मकान मालिक ने 13 दिसंबर 2002 को एक मांग को संबोधित करने का दावा किया, जिसका पालन नहीं किया गया।मकान मालिक ने दावा किया कि, किसी भी स्थिति में, मूल किरायेदार की मृत्यु की तारीख से पांच साल की समाप्ति के बाद, उसके उत्तराधिकारियों को परिसर के कब्जे में बने रहने का कोई अधिकार नहीं था।मकान मालिक ने 30 जुलाई 2010 को मूल किरायेदार के उत्तराधिकारियों को एक नोटिस भेजा और अंततः 4 अगस्त 2017 को बेदखली के लिए एक मुकदमा दायर किया।सिटी सिविल न्यायालय कलकत्ता की 7 वीं पीठ के न्यायाधीश ने किराए के भुगतान में चूक के आधार पर बेदखली का आदेश पारित किया।विद्वत विचारण न्यायाधीश ने प्रतिवादियों को 27 रुपये, 887.10 का बकाया भुगतान करने का भी निर्देश दिया।बेदखली के आदेश से व्यथित होकर उच्च न्यायालय के समक्ष एक अपील दायर की गई थी।उच्च न्यायालय ने कहा कि चुनौती का प्रमुख आधार यह था कि एक मृत किरायेदार का जीवनसाथी अधिनियम की धारा 2 (जी) के अंतर्गत गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसरों के संबंध में बेदखली से आजीवन सुरक्षा का हकदार है।

/

/

/

/

/

उच्च न्यायालय ने निर्धारण के लिए निम्नलिखित दो बिंदु विरचित किए:“आई. क्या मृत मूल किरायेदार का जीवनसाथी गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए परिसरों के संबंध में बेदखली से आजीवन सुरक्षा का हकदार है; औरयदि पहले कानूनी मुद्दे का जवाब पति या पत्नी के खिलाफ है, तो क्या ऐसे पति या पत्नी को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए परिसर के संबंध में उचित किराए के भुगतान की शर्त पर ऐसे पति या पत्नी के पक्ष में एक नया समझौता करने का अधिकार है।

/

/

1 “अधिनियम '

1052

/

[2019] 17 एस सी आर।

4. अधिनियम की धारा 3 (च) के अर्थ के भीतर गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए परिसरों को किराए पर दिया गया था। परिसर कलकत्ता नगर निगम की सीमा के भीतर स्थित है और मासिक किराया 10,000 रुपये से अधिक नहीं था।विचार के लिए जो मुद्दा उठा वह यह था कि क्या अपीलार्थी को किरायेदार माना जा सकता है या क्या मृतक किरायेदार के जीवनसाथी के रूप में, अपीलार्थी धारा 2 (जी) में "किरायेदार" अभिव्यक्ति के विस्तारित अर्थ के भीतर शामिल होने का हकदार था।धारा 2 (छ) निम्नलिखित प्रावधान करती हैः

/

“2. परिभाषाएँ।- (छ) "किरायेदार" से कोई भी व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके द्वारा या जिसके खाते या ओर से किसी न्यायालय का किराया है या, लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए, देय होगा, और इसमें कोई भी व्यक्ति शामिल है जो अपनी किरायेदारी की समाप्ति के बाद कब्जे में बना हुआ है और किसी भी किरायेदार की मृत्यु की स्थिति में, ऐसे किरायेदार की मृत्यु की तारीख से या इस अधिनियम के लागू होने की तारीख से पांच साल से अधिक की अवधि के लिए, जो भी बाद में हो, उसका पति/पत्नी, बेटा, बेटी, माता-पिता और उसके पूर्व मृत बेटे की विधवा, जो आम तौर पर किरायेदार के साथ उसके परिवार के सदस्यों के रूप में किरायेदार की मृत्यु की तारीख तक रह रहे थे और उस पर निर्भर थे और जो किसी भी निवास का मालिक नहीं हैं या उस पर कब्जा नहीं करते हैं।बशर्ते कि पाँच साल की समय-सीमा उस किरायेदार के जीवनसाथी पर लागू नहीं होगी जो आम तौर पर किरायेदार के साथ अपनी मृत्यु तक अपने परिवार के सदस्य के रूप में रह रहा था और उस पर निर्भर था और जो किसी भी आवासीय परिसर का मालिक नहीं है या उस पर कब्जा नहीं करता हैःबशर्ते कि किरायेदार के पूर्व मृत बेटे का बेटा, बेटी, माता-पिता या विधवा जो अपने परिवार के सदस्य के रूप में किरायेदार की मृत्यु की तारीख तक उक्त परिसर में किरायेदार के साथ सामान्य रूप से रह रहा था और उस पर निर्भर था और जो किसी भी आवासीय परिसर का मालिक नहीं है या उस पर कब्जा नहीं करता है, उसे उचित किराए के भुगतान की शर्त पर ऐसे परिसर के संबंध में नए समझौते में किरायेदारी के लिए वरीयता का अधिकार होगा।यह परंतुक गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए परिसरों पर उत्परिवर्तन लागू होगा। "

/

/

/

/

/

/

1053

नसीमा नकी बनाम टोडी टी कंपनी लिमिटेड और हमारा [डॉ. धनंजय वाई. चंद्रचूड़, जे] ए

/

5. उच्च न्यायालय ने अपीलार्थी के इस दावे को खारिज कर दिया कि वह मृतक के जीवनसाथी-मूल किरायेदार के रूप में विशेष अधिकार का हकदार है।ऐसा इसलिए था क्योंकि, उच्च न्यायालय की दृष्टि में, पहला परंतुक गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसरों पर लागू नहीं होगा और इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि मूल किरायेदार के जीवनसाथी को दूसरे परंतुक के अंतर्गत कोई अधिकार प्रदान नहीं किया गया है जो गैर-आवासीय परिसरों के लिए किराए पर दिए गए परिसरों पर लागू होता है।यह कहने के बाद, उच्च न्यायालय ने ध्यान दिया कि जहां किरायेदारी आवासीय परिसर की है, वहां मूल किरायेदार के पति या पत्नी को कानून के अंतर्गत सुरक्षा का लाभ मिलता रहेगा, भले ही मूल किरायेदार की मृत्यु के बाद कितने साल बीत गए हों, जब तक कि ऐसा पति या पत्नी सामान्य रूप से मूल किरायेदार के साथ परिवार के सदस्य के रूप में किरायेदार की मृत्यु तक रह रहा था; मूल किरायेदार पर निर्भर था; और किसी भी आवासीय परिसर का मालिक या कब्जा नहीं था।दूसरी ओर, केवल मूल किरायेदार के पूर्व-मृत बेटे के बच्चों, माता-पिता या विधवा को धारा 2 (जी) के दूसरे परंतुक के अंतर्गत गैर-आवासीय परिसरों के संबंध में सीमित अधिकार दिए गए थे, बशर्ते कि वे समान मानदंडों को पूरा करते हों।उच्च न्यायालय ने कहा कि मृतक मूल किरायेदार के जीवनसाथी को, हालांकि, दूसरे परंतुक के अंतर्गत ऐसा अधिकार नहीं दिया गया है।यह, इसे "केसस ओमिसस का एक विशाल मामला" माना गया।धारा 2 (जी) के दूसरे परंतुक का अंतिम वाक्य निर्दिष्ट करता है कि यह गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसरों पर उत्परिवर्तन लागू होगा।गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसरों के संबंध में पहले परंतुक के संचालन पर रोक लगा दी गई थी।उच्च न्यायालय ने कहा कि गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसरों के संबंध में विधायिका द्वारा पति या पत्नी के मामले की अनदेखी की गई होगी।लेकिन, इसने कहा कि इस तरह की चूक को "एक वैधानिक प्रावधान के न्यायिक इंजीनियरिंग द्वारा ठीक नहीं किया जा सकता है।"गलती, यदि कोई हो, का सुधार विधायिका द्वारा एक संशोधन द्वारा करना होगा।

/

/

/

/

/

उपरोक्त तर्क पर, उच्च न्यायालय ने निम्नलिखित शब्दों में उन बिंदुओं का उत्तर दिया, जिन्हें उसने विरचित किया थाः

/

"आई. मृत किरायेदार का जीवनसाथी मूल किरायेदार की मृत्यु की तारीख से पांच साल की अवधि के बाद गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए परिसरों के संबंध में बेदखली से सुरक्षा का हकदार नहीं है, यदि ऐसे मूल किरायेदार की 1997 के अधिनियम के लागू होने के बाद मृत्यु हो गई हो।

/

1054

/

[2019] 17 एस सी आर।

ii.मृत मूल किरायेदार के पति या पत्नी को गैर-आवासीय उद्देश्य के लिए किराए पर दिए गए किसी भी परिसर के संबंध में ऐसे पति या पत्नी के पक्ष में नए समझौते को निष्पादित करने का कोई अधिकार नहीं है, यदि डिक्री धारक मकान मालिक डिक्री के अनुसार डिक्री या परिसर का कब्जा प्राप्त करने पर नए सिरे से परिसर को किराए पर देना चाहता है। "

/

6. अपील में कोई योग्यता नहीं पाते हुए, उच्च विचारण न्यायालय ने निचली अदालत के निर्णय की पुष्टि की।

7. वर्तमान अपील में निर्धारण के लिए आने वाला मुद्दा धारा 2 (जी) के प्रावधानों की व्याख्या पर निर्भर करता है।धारा 2 (छ) के प्रारंभिक भाग में किरायेदार को किसी ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित किया गया है जिसके द्वारा या जिसके खाते या ओर से किसी परिसर का किराया देय है या, लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए, देय होगा, और इसमें कोई भी व्यक्ति शामिल है जो किरायेदारी की समाप्ति के बाद कब्जे में बना रहेगा।परिभाषा का अंतिम भाग किरायेदार की मृत्यु पर किरायेदारी के हस्तांतरण से संबंधित है।यह निर्दिष्ट करता है कि जब किसी किरायेदार की मृत्यु हो जाती है, तो इस पद में मृत्यु की तारीख से पांच साल से अधिक की अवधि के लिए (या

अधिनियम के लागू होने की तारीख से, जो भी बाद में हो), पति/पत्नी, बेटा, बेटी, माता-पिता और पूर्व-मृत बेटे की विधवा जो निम्नलिखित शर्तों को पूरा करती है:

/

/

/

(i) व्यक्ति को आम तौर पर परिवार के सदस्य के रूप में मृत्यु की तारीख तक किरायेदार के साथ रहना चाहिए था;

((ii) व्यक्ति को किरायेदार पर निर्भर होना चाहिए था; और

/

(iii) व्यक्ति को किसी भी आवासीय परिसर का मालिक नहीं होना चाहिए या उस पर कब्जा नहीं करना चाहिए।

8. दूसरे शब्दों में, आवासीय परिसर के संबंध में, किरायेदार की सुरक्षा पूर्व-मृत बेटे के जीवनसाथी, बेटे, बेटी, माता-पिता और विधवा को मृत्यु की तारीख से पांच साल से अधिक की अवधि के लिए नहीं दी जाती है, बशर्ते कि उपरोक्त शर्तों को पूरा किया जाए।जहां परिसर गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए हैं, वहां सुरक्षा पति/पत्नी, बेटे, बेटी और माता-पिता को भी दी जाती है जो:

/

((i) आम तौर पर परिवार के सदस्यों के रूप में मृत्यु की तारीख तक किरायेदार के साथ रहना; और

/

((ii) किरायेदार या किरायेदार द्वारा अधिकृत व्यक्ति, जिसके पास परिसर है, पर निर्भर।

9. पहले परंतुक का प्रभाव यह है कि पांच साल की समय सीमा किरायेदार के पति या पत्नी पर लागू नहीं होती है, जो आम तौर पर किरायेदार के साथ परिवार के सदस्य के रूप में अपनी मृत्यु तक रह रहा था और उस पर निर्भर होने के अलावा, आवासीय परिसर का मालिक नहीं है या उस पर कब्जा नहीं करता है।इस प्रकार, आवासीय परिसर के मामले में, पांच साल की समय सीमा मृतक-किरायेदार के जीवनसाथी पर लागू नहीं होती है जो निर्दिष्ट आवश्यकताओं को पूरा

करता है।पाँच साल की सीमा उस पति या पत्नी पर लागू नहीं होती है जहाँ परिसर आवासीय हैं। दूसरे परंतुक अंतर्गत उचित किराए के भुगतान की शर्त के अधीन, परिसर के संबंध में एक नए समझौते में किरायेदारी के लिए वरीयता का अधिकार दिया जाता है।यह अधिकार किरायेदार के पूर्व-मृत बेटे के बेटे, बेटी, माता-पिता या विधवा के पक्ष में दिया जाता है, जो आम तौर पर परिवार के सदस्य के रूप में मृत्यु की तारीख तक परिसर में किरायेदार के साथ रह रहा था और किरायेदार पर निर्भर था और जो किसी भी आवासीय परिसर का मालिक नहीं है या उस पर कब्जा नहीं करता है।हालाँकि, विधायिका ने दूसरे परंतुक को लागू करते समय, परिसर के संबंध में एक नए समझौते में किरायेदारी के लिए वरीयता के अधिकार को मान्यता देने में मृतक-किरायेदार के जीवनसाथी को शामिल नहीं किया है।दूसरे परंतुक के अंतिम वाक्य में कहा गया है कि यह गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए किराए पर दिए गए परिसरों पर उत्परिवर्तन लागू होगा।इस प्रकार, आवासीय और गैर-आवासीय दोनों परिसरों के मामले में, दूसरे परंतुक में एक प्रावधान किया गया है जिसके अंतर्गत मृतक-किरायेदार के निर्धारित उत्तराधिकारियों को वरीयता का अधिकार दिया गया है, जहां परिसर के संबंध में एक नया समझौता किया जाना है।दूसरे परंतुक का प्रभाव यह है कि विधायिका ने एक नए समझौते के मामले में किरायेदारी के लिए वरीयता का अधिकार प्रदान करते हुए पति या पत्नी की पात्रता को मान्यता नहीं दी है।उच्च न्यायालय ने यह टिप्पणी सही की कि यह विधायिका की ओर से लापरवाही का मामला है।यह स्पष्ट रूप से एक अनजाने में चूक है।मृत किरायेदार के पति या पत्नी का बहिष्कार बिना किसी तर्क के, भेदभावपूर्ण है और जीवित पति या पत्नी को अन्य उत्तराधिकारियों को दी गई मूल्यवान पात्रता से वंचित करता है।प्रावधान में संशोधन करने का एक वैध औचित्य है ताकि विधवा को दूसरे परंतुक के दायरे में लाया जा सके।यह एक ऐसा मामला है जिस पर हमारी राय में विधायिका द्वारा विचार किया जाना चाहिए।दूसरे परंतुक के अंतर्गत वरीयता के अधिकार की मान्यता के अंतर्निहित उद्देश्य और उद्देश्य और कानून के अधिनियमन के अंतर्निहित सामाजिक कल्याण उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए, यह उचित होगा यदि यह पहलू हैः

/

/

/

/

/

/

/

/

/

विचार किया।दूसरे परंतुक द्वारा वरीयता के अधिकार की मान्यता एक मृत किरायेदार के उत्तराधिकारियों के लिए सुरक्षा के उपाय के रूप में अभिप्रेत है और यह उचित और उचित होगा यदि वही सुरक्षा जो एक पूर्व-मृत बेटे के बेटे, बेटी, माता-पिता या विधवा को किरायेदारी के नए समझौते के मामले में दी जाती है, एक मृत-किरायेदार के जीवनसाथी में भी मान्यता दी जाती है। उच्च न्यायालय इस निष्कर्ष पर पहुंचने में सही था कि इसके लिए दूसरे परंतुक में एक ठोस संशोधन की आवश्यकता होगी क्योंकि अदालत के लिए दूसरे परंतुक में ऐसे शब्द पेश करने के लिए खुला नहीं है जो एक वर्ग के उत्तराधिकारियों को शामिल करने का प्रभाव रखते हैं, अर्थात्, एक मृत-किरायेदार का जीवनसाथी जिसे विधायिका ने दूसरे परंतुक की शर्तों से बाहर कर दिया है।इस तरह के संरक्षण के अभाव में, मृत किरायेदार के जीवनसाथी को उस संरक्षण के बिना छोड़ दिया जाएगा जो पूर्व-मृत बेटे के बेटे, बेटी, माता-पिता या विधवा को प्रदान किया जाता है। मूल किरायेदार के जीवनसाथी को इस तरह के संरक्षण के अनुदान पर विचार नहीं करने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है।हम आशा और विश्वास करते हैं कि दूसरे परंतुक में चूक का यह पहलू विधि निर्माताओं का ध्यान आकर्षित करेगा ताकि प्रावधान के हितकारी उद्देश्य को पूरा किया जा सके।

/

/

/

10. जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, अपीलार्थी ने किरायेदार की मृत्यु के बाद सत्रह वर्ष से अधिक की अवधि के लिए परिसर पर कब्जा करना जारी रखा है।मकान मालिक के विद्वान वकील ने इस न्यायालय के समक्ष कहा कि मकान मालिक का इरादा, किसी भी मामले में, किसी भी नए किरायेदारी को निष्पादित करने का नहीं है।उच्च न्यायालय द्वारा पुष्टि किए गए विचारण न्यायालय के निर्णय को उचित रूप से ध्यान में रखते हुए, हम बेदखली के आदेश के संबंध में अपील पर विचार करने का कोई कारण नहीं देखते हैं।हालाँकि, हम अपीलार्थी को 30 जून 2020 तक परिसर खाली करने के लिए समय देते हैं, बशर्ते कि आज से चार सप्ताह की अवधि के भीतर इस न्यायालय की रजिस्ट्री में सामान्य वचन पत्र दाखिल किया जाए, जिसमें विफल रहने पर डिक्री तुरंत निष्पादित हो जाएगी।इस निर्णय की एक प्रति पश्चिम बंगाल राज्य के मुख्य सचिव को भेजी जाएगी।

/

/

11. तदनुसार अपील का निपटारा किया जाता है।लागत के बारे में कोई आदेश नहीं होगा।

/

कल्पना के. त्रिपाठी

अपील का निपटारा किया गया।

/