[2019] 17 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 1048

ਨਸੀਮਾ ਨਕੀ

ਬਨਾਮ

ਟੋਡੀ ਟੀ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 9052)

ਨਵੰਬਰ 26,2019

[ਡਾ. ਧਨੰਜੈ ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ ਅਤੇ ਅਜੈ ਰਸਤੋਗੀ, ਜੇ. ਜੇ.]

ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਪ੍ਰੀਮੀਸਿਸ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ, 1997:

ਐਸ. 2(ਜੀ) ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ-ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਫ਼ਰਮਾਨ-ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ ਇਹ ਪਟੀਸ਼ਨ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਮ੍ਰਿਤਕ ਦਾ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਬੇਦਖਲੀ ਤੋਂ ਉਮਰ ਭਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ-ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ-ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ-ਫੈਸਲਾ: ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਐਸ. 2(ਜੀ), ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ-ਹਾਲਾਂਕਿ, ਪ੍ਰੋਵੀਸੋ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਤਰਜੀਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣਾ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਤਰਕ ਦੇ, ਪੱਖਪਾਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਚੇ ਹੋਏ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਕੀਮਤੀ ਹੱਕ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ-ਇਹ ਕੇਸਸ ਓਮੀਸਸ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ-ਪ੍ਰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਦਾ ਜਾਇਜ਼ ਤਰਕ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾ ਸਕੇ-ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ । ਭਾਵ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਪਤੀ/ਪਤਨੀ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਤਾਰਾਂ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਦਾਲਤ ਨੇ

ਰੱਖਿਆਃ 1. ਐਸ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ. 2(ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਪ੍ਰੀਮੀਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 1997 ਦੀ ਧਾਰਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਮੌਤ ਤੱਕ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਹੋਣ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਕੰਪਲੈਕਸਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਮ੍ਰਿਤਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਸੀਮਾ ਉਸ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜਿੱਥੇ ਇਮਾਰਤ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਪੂਰਵ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦੇ ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਜਾਂ ਵਿਧਵਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਕਿਸੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਆਖਰੀ ਵਾਕ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ ਉੱਤੇ ਮੁਤਾਤਿਸ ਮੁਤਾਂਡਿਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮ੍ਰਿਤਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਪਤੀ/ਪਤਨੀ ਦੇ ਹੱਕ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਹਾਈ

ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਟਿੱਪਣੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਵੱਲੋਂ ਕੇਸਸ ਓਮੀਸਸ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 9] [1055-ਬੀ-ਐੱਫ]

2. ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਅਣਜਾਣੇ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਭੁੱਲ ਹੈ। ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਤਰਕ, ਪੱਖਪਾਤ ਦੇ ਬਾਹਰ ਰੱਖਣਾ ਅਤੇ ਬਚੇ ਹੋਏ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕੀਮਤੀ ਹੱਕ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਣਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਤਰਕ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮਾਜ ਭਲਾਈ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਇਸ ਪਹਿਲੂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣਾ ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇ ਇੱਕ ਉਪਾਅ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਉਹੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜੋ ਇੱਕ ਪੁਰਾਣੇ ਪੁੱਤਰ ਦੇ ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਜਾਂ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਵਿੱਚ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 9] [1055-ਐੱਫ - ਐੱਚ; 1056-ਏ-ਬੀ]

3. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਇਸ ਸਿੱਟੇ ਉੱਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ ਕਿ ਦੂਜੇ ਪਰਨ੍ਤੁਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਠੋਸ ਸੋਧ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਦੂਜੇ ਪਰਨ੍ਤੁਕ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਸ਼ਬਦ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਖੁੱਲ੍ਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਵਾਰਸ ਦੇ ਇੱਕ ਵਰਗ, ਅਰਥਾਤ, ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਦੂਜੇ ਪਰਨ੍ਤੁਕ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਆ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦੇ ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਜਾਂ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਤਰਕ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ। [ਪੈਰਾ 9] [1056-ਬੀ-ਡੀ]

4. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਤਾਰਾਂ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ

ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ, ਜਿਸ ਦੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 10] [1056- ਈ - ਐੱਫ]

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨਿਆਂਇਕ ਫੈਸਲਾਃ 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 9052।

2018 ਦੇ ਐੱਫ. ਏ. ਨੰਬਰ 162 ਵਿੱਚ ਕਲਕੱਤਾ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਿਤੀ 19.12.2018 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਐੱਸ. ਕੇ. ਭੱਟਾਚਾਰੀਆ, ਐੱਲ. ਕੇ. ਪਾਓਨਮ, ਨੀਰਜ ਬੌਬੀ ਪਾਓਨਮ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਟੋਮਥਿੰਗਨਬੀ ਕੋਇਜਮ, ਵਕੀਲ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਅਸ਼ੋਕ ਕੁਮਾਰ ਜੈਨ, ਅਮਰ ਡੇਵ, ਬਿਜੋਏ ਕੁਮਾਰ ਜੈਨ, ਵਕੀਲ। ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਡਾ. ਧਨੰਜੈ ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ. 1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ

2. ਇਹ ਅਪੀਲ 19 ਦਸੰਬਰ 2018 ਨੂੰ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਪਰਿਸਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ 1997 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ|

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ 6 ਮਈ 1988 ਦੇ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਤਹਿਤ 2 ਲੇਨ ਬਾਜ਼ਾਰ ਸਟ੍ਰੀਟ ਕਲਕੱਤਾ-700001 ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਹੇਠਲੀ ਮੰਜ਼ਲ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਦੁਕਾਨ ਕਮਰਾ ਨੰਬਰ 23 ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵੇਲੇ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ 12,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਿਆਜ ਮੁਕਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਜੁਲਾਈ 2002 ਵਿੱਚ ਮੌਤ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਆਪਣੇ ਪਿੱਛੇ ਦੋ ਪੁੱਤਰ ਛੱਡ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ 2010 ਵਿੱਚ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਕਿ 10 ਜੁਲਾਈ 2001 ਤੋਂ ਐਕਟ ਦੇ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ

ਧਾਰਾ 17 (4 ਬੀ) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਧੇ ਹੋਏ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸੀ ਜੋ ਉਹ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ 13 ਦਸੰਬਰ 2002 ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੰਗ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ 30 ਜੁਲਾਈ 2010 ਨੂੰ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਆਖਰਕਾਰ 4 ਅਗਸਤ 2017 ਨੂੰ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ, ਕਲਕੱਤਾ ਦੇ 7ਵੇਂ ਬੈਂਚ ਦੇ ਜੱਜ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ। ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਜੱਜ ਨੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ 27 ਰੁਪਏ, 887.10 ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀ ਦਾ ਮੁੱਖ ਆਧਾਰ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (ਜੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬੇਦਖਲੀ ਤੋਂ ਉਮਰ ਭਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਣ ਲਈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਦੋ ਨੁਕਤੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇਃ

“I. ਕੀ ਮ੍ਰਿਤਕ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬੇਦਖਲੀ ਤੋਂ ਉਮਰ ਭਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ; ਅਤੇ

II. ਜੇ ਪਹਿਲੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੁੱਦੇ ਦਾ ਜਵਾਬ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੀ ਅਜਿਹੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ' ਤੇ, ਅਜਿਹੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

4. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 (ਐੱਫ) ਦੇ ਅਰਥ ਦੇ ਅੰਦਰ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਇਮਾਰਤ ਕਲਕੱਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੀ ਹੱਦ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 10,000 ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਉਠਿਆ ਮੁੱਦਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕੀ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ

ਵਜੋਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 2 (ਜੀ) ਵਿੱਚ "ਕਿਰਾਏਦਾਰ" ਸਮੀਕਰਨ ਦੇ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ।

ਸੈਕਸ਼ਨ 2 (ਜੀ) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ:

“2. ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ. - (ਜੀ) "ਕਿਰਾਏਦਾਰ" ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਜਿਸ ਦੇ ਖਾਤੇ ਜਾਂ ਤਰਫੋਂ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ, ਪਰ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਲਈ, ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜੋ ਆਪਣੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਬਣਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ ਅਤੇ, ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਜਾਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ, ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ, ਉਸ ਦਾ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ, ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਪੂਰਵ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦੀ ਵਿਧਵਾ, ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਰਹਿ ਰਹੇ ਸਨ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਉਸ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਜੋਂ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਉਹ ਉਸ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਕਿਸੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮਕਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦਾ ਪਤੀ/ਪਤਨੀ, ਪੁੱਤਰ, ਧੀ ਅਤੇ ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਉਸ ਦੀ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਉਸ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਜੋਂ ਰਹਿ ਰਹੇ ਸਨ, ਅਤੇ ਉਸ ਉੱਤੇ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਵਿਅਕਤੀ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸਨ ਜੋ ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸਮਰੱਥ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਜਾਂ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਉਸ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਉਸ ਦੀ ਮੌਤ ਤੱਕ ਆਪਣੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਕਿਸੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਪੂਰਵ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦਾ ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਜਾਂ ਵਿਧਵਾ ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਉਸ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਉਸ ਦੀ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕਥਿਤ

ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਕਿਸੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ, ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਉੱਤੇ ਅਜਿਹੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ' ਤੇ ਮੁਤਾਤਿਸ ਮੁਤੰਡੀਜ਼ ਲਾਗੂ ਕਰੇਗਾ। ”

5. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਇਸ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਮ੍ਰਿਤਕ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ-ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਇਸ ਲਈ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ' ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸਥਾਨਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ' ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਕਹਿਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਆਨੰਦ ਮਾਣਦਾ ਰਹੇਗਾ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿੰਨੇ ਸਾਲ ਬੀਤ ਗਏ ਹੋਣ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਜਿਹਾ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਤੱਕ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ; ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ; ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਸਿਰਫ਼ ਬੱਚਿਆਂ, ਮਾਪਿਆਂ ਜਾਂ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਪੂਰਵ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦੀ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 2 (ਜੀ) ਦੇ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀਮਤ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਜੋ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸਨ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ-ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ "ਕੇਸਸ ਓਮੀਸਸ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਮਾਮਲਾ" ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ। ਸੈਕਸ਼ਨ 2 (ਜੀ) ਦੇ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਆਖਰੀ ਵਾਕ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ' ਤੇ ਮੁਤਾਤਿਸ ਮੁਤੰਡੀਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰੇਗਾ। ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ' ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਲਗਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ

ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਪਤੀ/ਪਤਨੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪਰ, ਇਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਭੁੱਲ ਨੂੰ "ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਦੀ ਨਿਆਂਇਕ ਇੰਜੀਨੀਅਰਿੰਗ ਦੁਆਰਾ ਠੀਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ"। ਗਲਤੀ ਵਿੱਚ ਸੁਧਾਰ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ।

ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਤਰਕ ਉੱਤੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੁਕਤਿਆਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ, ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਸਨ:

“I. ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਪਤੀ/ਪਤਨੀ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮਕਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੇਦਖਲੀ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੇ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ 1997 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਈ ਹੈ|

II. ਮ੍ਰਿਤਕ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਾਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੇਕਰ ਫ਼ਰਮਾਨ ਧਾਰਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ' ਤੇ ਦੇਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। ”

6. ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਾ ਪਾਏ ਜਾਣ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ।

7. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਮੁੱਦਾ ਧਾਰਾ 2 (ਜੀ) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਵੱਲ ਮੁੜਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 2 (ਜੀ) ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਜਿਸ ਦੇ ਖਾਤੇ ਜਾਂ ਤਰਫੋਂ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ, ਪਰ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਲਈ, ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਕਬਜ਼ਾ ਵਿੱਚ ਰਹੇਗਾ। ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਾ ਬਾਅਦ ਵਾਲਾ ਹਿੱਸਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ। ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਸਮੀਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ (ਜਾਂ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ, ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ

ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ), ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ, ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦੀ ਵਿਧਵਾ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੇ ਹਨਃ

(i) ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਰਹਿਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

(ii) ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ; ਅਤੇ

((iii) ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ।

8. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਕੰਪਲੈਕਸਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਪਤੀ/ਪਤਨੀ, ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਅਤੇ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਸੁਰੱਖਿਆ ਪਤੀ/ਪਤਨੀ, ਪੁੱਤਰ, ਧੀ ਅਤੇ ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਨੂੰ ਵੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋਃ

(i) ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਜੋਂ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਰਹਿਣਾ; ਅਤੇ

(ii) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਿਸ ਕੋਲ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਹੈ, ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

9. ਪਹਿਲੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਮੌਤ ਤੱਕ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਹੋਣ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਕੰਪਲੈਕਸਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਮ੍ਰਿਤਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਸੀਮਾ ਉਸ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜਿੱਥੇ ਇਮਾਰਤ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ

ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਪੁਰਾਣੇ ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦੇ ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਜਾਂ ਵਿਧਵਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਵਜੋਂ ਮੌਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਕਿਸੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਆਖਰੀ ਵਾਕ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਥਾਨਾਂ ਉੱਤੇ ਮੁਤਾਤਿਸ ਮੁਤਾਂਡਿਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸਥਾਨਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮ੍ਰਿਤਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਈ ਤਰਜੀਹ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਪਤੀ/ਪਤਨੀ ਦੇ ਹੱਕ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਟਿੱਪਣੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਵੱਲੋਂ ਕੇਸਸ ਓਮੀਸਸ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਅਣਜਾਣੇ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਭੁੱਲ ਹੈ। ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਣਾ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਤਰਕ ਦੇ, ਪੱਖਪਾਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਚੇ ਹੋਏ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕੀਮਤੀ ਹੱਕ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਤਰਕ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮਾਜ ਭਲਾਈ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਇਹ ਪਹਿਲੂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣਾ ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇ ਇੱਕ ਉਪਾਅ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਉਹੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਵੇਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦੇ ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਜਾਂ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਵੀ ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਵਿੱਚ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਇਸ ਸਿੱਟੇ ਉੱਤੇ

ਪਹੁੰਚਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਦੂਜੇ ਪਰਨ੍ਤੁਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਠੋਸ ਸੋਧ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੋਏਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਦੂਜੇ ਪਰਨ੍ਤੁਕ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਸ਼ਬਦ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਖੁੱਲ੍ਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਵਾਰਸ ਦੇ ਇੱਕ ਵਰਗ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਅਰਥਾਤ, ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਦੂਜੇ ਪਰਨ੍ਤੁਕ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਮ੍ਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਉਸ ਸੁਰੱਖਿਆ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਮ੍ਰਿਤਕ ਪੁੱਤਰ ਦੇ ਪੁੱਤਰ, ਧੀ, ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ ਜਾਂ ਵਿਧਵਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਤਰਕ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ। ਸਾਨੂੰ ਉਮੀਦ ਅਤੇ ਭਰੋਸਾ ਹੈ ਕਿ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਛੱਡਣ ਦਾ ਇਹ ਪਹਿਲੂ ਕਾਨੂੰਨ ਨਿਰਮਾਤਾਵਾਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚੇਗਾ ਤਾਂ ਜੋ ਪ੍ਰਬੰਧ ਦੇ ਚੰਗੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ।

10. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਤਾਰਾਂ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਦਾ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਜਾਣੇ-ਪਛਾਣੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ, ਜਿਸ ਦੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਸਾਨੂੰ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਜ਼ਰ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 30 ਜੂਨ 2020 ਤੱਕ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ, ਜੋ ਅੱਜ ਤੋਂ ਚਾਰ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰੀ ਵਿੱਚ ਆਮ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਤੁਰੰਤ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਰਾਜ ਦੇ ਮੁੱਖ ਸਕੱਤਰ ਨੂੰ ਭੇਜੀ ਜਾਵੇਗੀ।

11. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਖਰਚਿਆਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਰਡਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਕਲਪਨਾ ਕੇ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ

ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।



Tarun Mehra

Advocate