

गोपी कांता सेन

बनाम

अब्दुल गफ्फूर एवं अन्य।

11 अगस्त 1967

[क। एन. वांचू, सी.जे., वी. भार्गव और जी.के. मित्तर, जे.जे.]

कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949, कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम 1953 द्वारा संशोधित। अधिनियम की धारा 3 क्या अधिनियम- पूर्व मुकदमों पर लागू होती है। 1953 संशोधन द्वारा मूल अधिनियम के धारा 28 एवं 29 - सिविल न्यायालयों के क्षेत्राधिकार को हटाने विलोपन का प्रभाव।

जून 1948 में अपीलकर्ता ने पहले प्रतिवादी और अन्य लोगों के खिलाफ मुकदमे में संपत्ति से बेदखल करने के लिए मुकदमा दायर किया, 28 फरवरी, 1949 को कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम लागू हुआ। पहला प्रतिवादी, अधिनियम में दी गई परिभाषा के अंतर्गत थिका किरायेदार नहीं था। मार्च 1949 में मुंसिफ द्वारा मुकदमे का फैसला सुनाया गया। नवंबर 1949 में पहले प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को पहली अपीलीय अदालत ने खारिज कर दिया, फिर उसने उच्च न्यायालय में दूसरी अपील

दायर की, जिस पर 1954 में सुनवाई हुई, इससे पहले कलकत्ता थिका किरायेदारी (संशोधन) अधिनियम, 1953 पारित किया गया। इस अधिनियम के तहत पहला प्रतिवादी थिका किरायेदार की परिभाषा के अंतर्गत आता था, उच्च न्यायालय ने संशोधित अधिनियम के आलोक में मामले की सुनवाई के लिए मामले को अधीनस्थ न्यायाधीश को भेज दिया। अधीनस्थ न्यायाधीश ने माना कि पहला प्रतिवादी एक थिका किरायेदार था और धारा में उल्लिखित किसी भी आधार के कारण उसे बेदखल नहीं किया जा सकता था। अधिनियम की धारा 3 अपीलकर्ता द्वारा स्थापित की गई थी। बाद वाले ने उच्च न्यायालय में अपील की और आग्रह किया कि धारा 29 अधिनियम 1953 को हटा दिया जाए। सिविल न्यायालय किराया नियंत्रक को बेदखली के मुकदमों को भेजने में असमर्थ हो गए, जिसके परिणामस्वरूप संशोधित अधिनियम अधिनियम-पूर्व मुकदमों पर लागू नहीं हो सका। हालाँकि, उच्च न्यायालय ने यह विचार किया कि अधिनियम से एसएस, 28 और 29 को हटाने के बाद सिविल अदालतों के समक्ष बेदखली के मुकदमे निरर्थक हो गए और, तदनुसार, अपील को खारिज कर दिया। अपीलकर्ता प्रमाण पत्र के साथ इस न्यायालय में आया था। जो प्रश्न विचाराधीन थे वे थे: (i) क्या किरायेदार इसका लाभ ले सकता है। 3 प्री-एक्ट सूट में, (ii) क्या एसएस की चूक को ध्यान में रखते हुए। अधिनियम के 28 और 29 में सिविल अदालतों को इस तरह के मुकदमे की सुनवाई का अधिकार क्षेत्र था।

आयोजित: प्रति वांचू सी.जे. और मित्तर जे. (i) जबकि यह कानून का एक सामान्य सिद्धांत है कि कानून पूर्वव्यापी रूप से लागू नहीं होते हैं ताकि निहित स्वार्थों को हराया जा सके; ऐसा संचालन स्पष्ट अधिनियमन द्वारा या नियोजित भाषा से आवश्यक निहितार्थ द्वारा दिया जा सकता है। एस की भाषा. 3 इसमें संदेह की कोई गुंजाइश नहीं है कि यह पूर्वव्यापी है क्योंकि इसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किसी अन्य कानून या किसी अनुबंध में निहित किसी भी चीज के बावजूद, एक थिका किरायेदार उसमें निर्दिष्ट आधारों पर बेदखल करने के लिए उत्तरदायी होगा, अन्यथा नहीं। [179 डी-ई; 180 एफ-जी]।

जी नाइट बनाम ली, [1893] 1 क्यू.बी. 41 और बीडलिंग बनाम गॉल, 39 टाइम्स लॉ रिपोर्टर 31, का उल्लेख किया गया है।

धारा 3 का तात्पर्य यह नहीं है कि उसमें उल्लिखित आधारों को निष्कासन की सूचना में बताया जाना चाहिए। धारा में बस इतना कहा गया है कि जब तक किसी एक आधार का अस्तित्व साबित नहीं हो जाता तब तक निष्कासन नहीं किया जा सकता। इस तरह का सबूत मुकदमे में पेश किया जा सकता था, भले ही आधार का कोई उल्लेख पहले नहीं किया गया हो, अपीलकर्ता ने ऐसा सबूत नहीं दिया था, इसलिए उसके खिलाफ मामले का फैसला सही था। [183 सी-डी]।

(ii) हालांकि प्री-एक्ट मुकदमे के तहत कोई नोटिस नहीं दिया जाता है धारा 4 पर जोर दिया जा सकता है क्योंकि वह खंड स्पष्ट रूप से संभावित था। धारा 5 जिसके लिए नियंत्रक के समक्ष कार्यवाही दायर करने की आवश्यकता थी, वह भी स्पष्ट रूप से संभावित थी। [180 एच; 181 ए; बी-एच]।

(iii) उच्च न्यायालय यह मानने में गलत था कि बेदखली के लिए मुकदमा दायर किया गया था- इसके बाद सिविल अदालतों के समक्ष थिका किरायेदारों का भुगतान निरर्थक हो चुक था कि धारा 28 और 29 लंबित मुकदमों और अपीलों के हस्तांतरण के लिए अब कोई प्रावधान नहीं है, अपील की सुनवाई करने वाली अदालत को धारा 3 में बेदखली के लिए एक डिक्री पारित करनी होगी, भले ही प्रतिवादी को ध्यान में रखते हुए थिका किरायेदार हो। [183 डी-एफ]।

प्रति भार्गव, जे -यह अपील खारिज की जानी चाहिए क्योंकि प्रतिवादी मुकदमें में धारा 3 के लाभ का हकदार था। यह आवश्यक नहीं था कोई राय व्यक्त करें कि क्या धारा 4 का अनुपालन भी आवश्यक था या क्या यह केवल संभावित होने के कारण अपीलकर्ता द्वारा इस तरह के अनुपालन की आवश्यकता नहीं थी, [184 बी]

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 787/1964.

कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा अपीलीय डिक्री संख्या 1012/1955 पारित निर्णय और आदेश दिनांकित 5 जनवरी, 1961 के फैसले और डिक्री के खिलाफ अपील।

अपीलकर्ता की ओर से ए.के. सेन और डी.एन. मुखर्जी।

सुकुमार घोष, प्रतिवादी नंबर 1 के लिए।

डी वांचू, सी. जे. और मित्तर, जे. का निर्णय मित्तर, जे. भार्गव, जे. द्वारा दिया गया था और उन्होंने एक अलग राय दी थी।

मित्तर, जे.-यह जनवरी, 1961 में उस अदालत द्वारा पारित दूसरी अपील में एक फैसले और डिक्री से कलकत्ता में उच्च न्यायालय द्वारा दिए गए प्रमाण पत्र द्वारा एक अपील है। हमारे सामने सवाल यह है कि क्या प्रतिवादी नंबर 1 हकदार था कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 के लाभ के लिए, जिसे अंततः 1953 के अधिनियम द्वारा संशोधित किया गया।

इस अपील के निस्तारण हेतु आवश्यक तथ्य इस प्रकार हैं 18 जून 1948 को, वादी, हमारे समक्ष अपीलकर्ता, ने तीन व्यक्तियों, अर्थात् अब्दुल रहीम, अब्दुल हामिद और अब्दुल गफूर को मुकदमे की संपत्ति से बेदखल करने के लिए 1948 का मुकदमा संख्या 292 स्थापित किया (जमीन का एक पार्सल लगभग 1) कोटा 8 चित्तक परिसर संख्या 6/1, शिबटोला लेन, एंटली, कलकत्ता) का हिस्सा है। 7 मई, 1948 को पद छोड़ने के नोटिस में

पहले दो नोटिस दिए गए व्यक्तियों को वादी के तहत किरायेदारों के रूप में वर्णित किया गया था और तीसरे को उस व्यक्ति के रूप में वर्णित किया गया था जिसने भूमि पर संरचनाओं और उसमें किरायेदारी अधिकार को खरीदने का इरादा किया था। वादपत्र में ही, पहले दो प्रतिवादियों को ठिकाना किरायेदार बताया गया था। किराया व करों के लिए कोई दावा नहीं किया गया था, हालांकि यह आरोप लगाया गया था कि किराया बकाया थे। मुकदमा केवल तीसरे प्रतिवादी द्वारा लड़ा गया था जिसने सितंबर 1948 में एक लिखित बयान दायर किया था जिसमें कहा गया था कि सूट पार्टियों के नॉन-जॉइंडर के लिए खराब था। 28 फरवरी, 1949 को कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम 1949 के लागू होने के तीसरे प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा खारिज कर दिया गया था। 23 नवंबर, 1949 को पांचवां अतिरिक्त न्यायालय, अलीपुर। बाद 18 मार्च, 1949 को सियालदह अदालत, 24-परगना के एक मुंसिफ द्वारा मुकदमे का फैसला सुनाया गया था। तीसरे प्रतिवादी द्वारा दायर अपील को अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा खारिज कर दिया गया था। 23 नवंबर, 1949 को पांचवां अतिरिक्त न्यायालय, अलीपुर।

डिक्री-धारक ने ए डिक्री को क्रियान्वित किया और 18 दिसंबर, 1949 को भूमि पर कब्जा वापस ले लिया। कलकत्ता थिका टेनेंसी (संशोधन अध्यादेश), 1952 को 21 अक्टूबर, 1952 को पारित किया गया, जिसमें विभिन्न प्रावधान शामिल थे। अधिनियम में परिवर्तन और थिका किरायेदार

की एक नई परिभाषा को प्रतिस्थापित करना। 14 मार्च, 1953 को कलकत्ता थिका टेनेंसी (संशोधन अधिनियम), 1953 पारित किया गया, जिसमें थिका किरायेदार की परिभाषा में और भी संशोधन किया गया और 1949 के अधिनियम में महत्वपूर्ण बदलाव किए गए।

इन प्रावधानों के प्रभाव पर बाद में विचार किया जाएगा। अधीनस्थ न्यायाधीश के समक्ष, एक मुद्दा उठाया गया था कि 1949 के अधिनियम के लागू होने के बाद, अकेले किराया नियंत्रक के पास निष्कासन मुकदमों के संबंध में अधिकार क्षेत्र था क्योंकि प्रतिवादी-अपीलकर्ता एक थिका किरायेदार था। अधीनस्थ न्यायाधीश ने इस आधार पर याचिका खारिज कर दी कि प्रतिवादी-अपीलकर्ता ने भूमि पर संरचनाएं नहीं बनाई थीं और वह किरायेदार का उत्तराधिकारी नहीं था, बल्कि केवल एक हस्तांतरित व्यक्ति था। अब्दुल गफ़ूर ने उच्च न्यायालय में दूसरी अपील दायर की और 1952 के थिका किरायेदारी अध्यादेश और 1953 के संशोधन अधिनियम के लागू होने के लंबे समय बाद, 21 जुलाई, 1954 को उस अदालत के एकल न्यायाधीश द्वारा इसकी सुनवाई और निपटान किया गया। विद्वान न्यायाधीश ने माना कि जिस समय प्रतिवादी की अपील का निपटारा अधीनस्थ न्यायाधीश द्वारा किया गया था, पार्टियों के अधिकार 1949 के थिका किरायेदारी अधिनियम द्वारा शासित थे और उस अधिनियम में थिका किरायेदार की परिभाषा नहीं थी जैसे कि अपीलकर्ता को कोई सुरक्षा प्रदान करना। हालाँकि, 1953 में अधिनियम में संशोधन के मद्देनजर, विद्वान

न्यायाधीश ने महसूस किया कि इस प्रश्न की फिर से जांच की जानी चाहिए कि क्या अपीलकर्ता उस अधिनियम के लाभ का हकदार था और परिणामस्वरूप उन्होंने मामले को निचली अपीलीय अदालत में भेज दिया। निर्देश दिया कि लागू कानून पर विचार करने और यदि आवश्यक हो तो अतिरिक्त साक्ष्य लेने के बाद मामले का नए सिरे से निर्णय लिया जाए। रिमांड पर, अधीनस्थ न्यायाधीश, सातवीं अदालत, अलीपुर ने मकान मालिक की इस दलील को खारिज कर दिया कि अपीलकर्ता गफूर को इस आधार पर थिका किरायेदार नहीं माना जा सकता है कि उसने 12 अप्रैल, 1949 को एक पंजीकृत बिक्री विलेख द्वारा अपना हित बेच दिया था। एक सुबासिनी को अधिनियम और अध्यादेश के प्रावधानों पर विचार करने पर, अधीनस्थ न्यायाधीश ने माना कि अपीलकर्ता, गफूर, धारा के अनुसार पद छोड़ने के नोटिस में किसी भी आधार के अभाव में निष्कासन के लिए उत्तरदायी नहीं है। अधिनियम के धारा 3 में चूँकि वह अधिनियम के अर्थ के अंतर्गत एक थिका किरायेदार था क्योंकि इसे अंततः संशोधित किया गया था। उन्होंने यह भी देखा कि अधिनियम की धारा 4 लागू होगी। मकान मालिक ने एक बार फिर उच्च न्यायालय में अपील की। इस अवसर पर, मकान मालिक की ओर से तर्क का मुख्य मुद्दा यह था कि धारा 29 के लोप के साथ सिविल अदालतें बेदखली के मुकदमों को नियंत्रक के पास भेजने में असमर्थ हो गईं, जिसके परिणामस्वरूप अंतिम रूप से संशोधित अधिनियम अधिनियम-पूर्व मुकदमों पर लागू नहीं हो सका और थिका



किरायेदारों को अधिनियम के तहत कोई राहत नहीं मिल सकी। उच्च न्यायालय की खंडपीठ के विद्वान न्यायाधीशों ने इस तर्क को स्वीकार करने में खुद को असमर्थ पाया और माना कि बेदखली के मुकदमों के संबंध में एकमात्र शक्ति सिविल अदालतों में निहित है।

वर्तमान किरायेदार की तरह एक ठिकाना एसएस में पाया जाना था। मूल अधिनियम के धारा 28 और 29 और कानून से उनकी चूक के कारण "सिविल अदालतों के समक्ष बेदखली के मुकदमे निरर्थक हो गए"। परिणामस्वरूप, उन्होंने अपील खारिज कर दी। अब हमें समय-समय पर कानून में किए गए प्रासंगिक परिवर्तनों का पता लगाना होगा और यह देखना होगा कि क्या मकान मालिक समय-समय पर संशोधित अधिनियम के बावजूद अब्दुल गफूर को बेदखल करने का हकदार था।

थिका किरायेदारों के रूप में वर्णित व्यक्तियों को राहत देने का पहला प्रयास 26 अक्टूबर, 1948 को प्रख्यापित पश्चिम बंगाल अध्यादेश संख्या XI, 1948 द्वारा किया गया था। अध्यादेश में केवल छह खंड थे। धारा 2 में 'थिका किरायेदार' को परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ है कोई भी व्यक्ति जो आमतौर पर "थिका" "थिका मासिक कटबंदी", "थिका मासिक", "थिका बस्तु" या इसी तरह की प्रणाली के तहत किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि रखता है। एक लिखित पट्टे के तहत या अन्यथा और था, या लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए, उस भूमि के लिए ऐसे अन्य व्यक्ति को

मासिक या किसी अन्य आवधिक दर पर किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा और उसने ऐसी भूमि पर कोई संरचना खड़ी की थी। इसे आवासीय उद्देश्यों या विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए उपयोग करने का हकदार था और ऐसे व्यक्ति के हित में उत्तराधिकारियों को इसमें शामिल किया गया था। धारा 3 में प्रावधान है कि किसी भी अन्य कानून में कुछ भी शामिल होने के बावजूद, अध्यादेश के संचालन की निरंतरता के दौरान किसी किरायेदार को बेदखल करने का कोई डिक्री या आदेश निष्पादित नहीं किया जाएगा। हमें अनुभाग के परंतुक पर विचार करने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि हम उसमें उल्लिखित शर्त से चिंतित नहीं हैं। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि थिका किरायेदार की परिभाषा के अनुसार, एक व्यक्ति केवल तभी अध्यादेश की सुरक्षा प्राप्त कर सकता है यदि वह यह स्थापित कर सके कि उसके पास स्पष्ट रूप से उल्लिखित किसी भी प्रणाली या किसी अन्य समान प्रणाली के तहत भूमि है।

बाद में एक व्यापक अधिनियम पारित किया गया यानी, का पश्चिम बंगाल अधिनियम ॥ 1949 , जैसा कि पहले ही उल्लेख किया गया है, 28 फरवरी, 1949 को लागू हुआ। थिका किरायेदार की परिभाषा को थोड़ा संशोधित किया गया था, लेकिन इससे प्रभावित परिवर्तन पर ध्यान देने की आवश्यकता नहीं है क्योंकि प्रतिवादी गफूर की स्थिति में सुधार नहीं हुआ था। थिका किरायेदारी की घटनाओं का उल्लेख एस से विभिन्न अनुभागों में किया गया था। 3 से एस. 11 अधिनियम के अध्याय ॥ में निहित है।

धारा 3 में प्रावधान है कि किसी भी समय लागू किसी भी अन्य कानून या किसी अनुबंध में निहित किसी भी बात के बावजूद, एक थिका किरायेदार, अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, निर्दिष्ट में से एक या अधिक पर अपनी हिस्सेदारी से बेदखल करने के लिए उत्तरदायी होगा। आधार और अन्यथा नहीं। उल्लिखित छह आधार हैं: (i) होल्डिंग के संबंध में मकान मालिक को देय किराए का बकाया भुगतान करने में विफलता; (ii) जोत में शामिल भूमि का उपयोगकर्ता उस तरीके से जब इसे सीएल में उल्लिखित किसी भी उद्देश्य के लिए अनुपयुक्त बना दिया गया हो; (5) का एस. 2 (एक थिका किरायेदार की परिभाषा) या अधिनियम के अनुरूप एक शर्त का उल्लंघन जिसके उल्लंघन से वह, अपने और अपने मकान मालिक के बीच एक अनुबंध की शर्तों के तहत, बेदखल होने के लिए उत्तरदायी था; (iii) ऐसी बढ़ी हुई दर पर किराया देने से इनकार करना, जैसा कि धारा के तहत निर्धारित किया जा सकता है। 25; (iv) आवश्यकता मकान मालिक द्वारा अपने स्वयं के कब्जे के लिए या भूमि पर निर्माण करने या अन्यथा भूमि विकसित करने के उद्देश्य से, पंजीकृत पट्टे द्वारा सीमित किसी भी अवधि के अलावा, जिसके तहत किरायेदार कब्जा कर सकता है; (v) लगातार छह महीने से अधिक समय तक अपने स्वयं के आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए होल्डिंग के एक बड़े हिस्से का उपयोग करने या कब्जा करने में किरायेदार की ओर से विफलता (परंतु को छोड़कर);

और (vi) किरायेदार के पक्ष में पंजीकृत पट्टे की समाप्ति पर धारा 4 प्रदान किया गया:

"किसी मकान मालिक के लिए किसी भी मोटे किरायेदार को अपनी जमीन से बेदखल करना तब तक संभव नहीं होगा जब तक कि मकान मालिक ने संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 में दिए गए तरीके से मोटे किरायेदार को नोटिस नहीं दिया हो:-

(ए) ऐसे मामले में जहां वह धारा 3 के खंड (i), (ii), (iii) और (iv) में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर थिका किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, कम से कम एक महीने की लिखित सूचना के साथ समाप्त हो रहा है। किरायेदारी के एक महीने की समाप्ति; और

(बी) उस मामले में जहां वह धारा 3 के खंड (iv) में निर्दिष्ट आधार पर थिका किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, किरायेदारी के एक महीने के अंत के साथ समाप्त होने वाले लिखित रूप में कम से कम तीन महीने का नोटिस"

धारा में दो प्रावधान हैं जिनमें से एक में कहा गया है कि सीएलएस में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर किसी भी किरायेदार को उसकी हिस्सेदारी

से बेदखल नहीं किया जाएगा। (iv) और (v) का s धारा 3 उसे भुगतान के अलावा या उसे ऐसे मुआवजे के भुगतान के लिए नियंत्रक के पास जमा राशि पर, जिस पर सहमति हो सकती है या नियंत्रक द्वारा निर्धारित तरीके से निर्धारित किया जा सकता है।

धारा 5 ने अधिनियमित किया कि:-

"(1) किसी भी समय लागू किसी भी अन्य कानून में निहित किसी भी बात के बावजूद, एक मकान मालिक जो धारा 3 में निर्दिष्ट एक या अधिक आधारों पर एक थिका किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, उसे आदेश के लिए नियंत्रक को निर्धारित तरीके से आवेदन करना होगा। उस ओर से और, इस तरह के आवेदन की प्राप्ति पर, नियंत्रक, किरायेदार को नोटिस की सेवा की तारीख से तीस दिनों के भीतर कारण बताने के लिए नोटिस देगा कि आवेदन की अनुमति क्यों नहीं दी जाएगी और प्रेस में पूछताछ करने के बाद ऐसे आदेश देने के कारणों को दर्ज करने के बाद या तो आवेदन को अनुमति दें या अस्वीकार कर दें..."

जी धारा में आगे प्रावधान किया गया है कि आवेदन की अनुमति देने का कोई भी आदेश तब तक नहीं दिया जाना चाहिए जब तक कि किरायेदार को देय मुआवजा या तो नियंत्रक के पास जमा न कर दिया

जाए या किरायेदार को भुगतान न कर दिया जाए। अधिनियम का अध्याय IV, कई धाराओं द्वारा, अपील, समीक्षा आदि के लिए प्रदान किया गया है। अंतर्गत धारा 27 नियंत्रक के आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति या तो प्रेसीडेंसी शहर में लघु वाद न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के समक्ष या लिखित रूप में अपील प्रस्तुत कर सकता है।

उस जिले का जिला न्यायाधीश जिसमें हिस्सेदारी स्थित थी। उप-धारा (5) समीक्षा के लिए प्रदान किए गए अनुभाग का धारा 28 अधिनियमित वह है कि:

"जहां इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से पहले किसी किरायेदार से किसी भी होल्डिंग के कब्जे की वसूली के लिए कोई डिक्री या आदेश दिया गया है, लेकिन इस तरह के निष्पादन के द्वारा ऐसी होल्डिंग का कब्जा मोटे रायेदार से वापस नहीं लिया गया है डिक्री या आदेश, जिस न्यायालय द्वारा डिक्री या आदेश दिया गया था, यदि उसकी राय है कि डिक्री या आदेश इस अधिनियम की धारा 5 या धारा 27 की उपधारा (1) के अलावा किसी भी प्रावधान के अनुरूप नहीं है। डिक्री या आदेश को ऐसे तरीके से रद्द करना या बदलना, जैसा कि न्यायालय ऐसे प्रावधान को प्रभावी करने के उद्देश्य से उचित समझे और किसी भी

न्यायालय द्वारा इस प्रकार परिवर्तित डिक्री या आदेश को इस अधिनियम के तहत निष्पादन के लिए ऐसे न्यायालय द्वारा नियंत्रक को स्थानांतरित कर दिया जाएगा। मानो यह इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत और उसके अनुसार बनाया गया एक आदेश था"।

धारा 29 इस प्रकार चली:-

"इस अधिनियम के प्रावधान सभी मुकदमों और कार्यवाहियों पर लागू होंगे, जिसमें एक किरायेदार को बेदखल करने की कार्यवाही भी शामिल है, जो इस अधिनियम के शुरू होने की तारीख पर लंबित हैं, और यदि ऐसा कोई मुकदमा या कार्यवाही किसी भी मामले से संबंधित है जिनमें से नियंत्रक इस अधिनियम के तहत आदेश पारित करने के लिए ऐसी शुरुआत की तारीख के बाद सक्षम है, ऐसे मुकदमे या कार्यवाही को नियंत्रक को स्थानांतरित कर दिया जाएगा जो इस तरह के हस्तांतरण पर इस के प्रावधानों के अनुसार निपटेगा ऐसे कार्य करें जैसे कि यह अधिनियम मुकदमा या कार्यवाही शुरू होने की तिथि पर लागू था:"

लेकिन बशर्ते कि इस अधिनियम के प्रावधानों को इस प्रकार हस्तांतरित किसी किरायेदार को बेदखल करने के लिए शुरू किए गए किसी

मुकदमे या कार्यवाही पर लागू करने में, इस अधिनियम की धारा 4 में नोटिस से संबंधित प्रावधान लागू नहीं होंगे।

धारा 33 में प्रावधान है कि कलकत्ता थिका किरायेदारी अध्यादेश, 1948 की समाप्ति पर, एस के प्रावधान। बंगाल जनरल क्लॉजेज एक्ट, 1899 का 8 इस तरह लागू होगा जैसे कि यह एक अधिनियम था जिसे पश्चिम बंगाल अधिनियम द्वारा निरस्त कर दिया गया था। अधिनियम के प्रावधानों से यह ध्यान दिया जाएगा कि इसका उद्देश्य स्पष्ट रूप से कवर किए गए सभी थिका किरायेदारों को लाभ पहुंचाना था। दुर्भाग्यवश, यह अधिनियम उन व्यक्तियों को कोई वास्तविक सुरक्षा प्रदान नहीं कर सका जिनके लिए यह बनाया गया था क्योंकि इसमें थिका किरायेदार की विशिष्ट परिभाषा थी। कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णयों की एक श्रृंखला से पता चलता है कि किरायेदारों को प्राप्त करने में असफल रहे हनी को राहत मिली क्योंकि वे एस में विशेष रूप से उल्लिखित किसी भी प्रकार की कोई भी प्रणाली साबित नहीं कर सके। धारा 2 उपधारा (5) या कोई अन्य समान प्रणाली। हालाँकि यह स्पष्ट है कि धारा 28 का लाभ केवल तभी उपलब्ध था जब कब्जे की वसूली के लिए डिक्री या आदेश अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से पहले किया गया था, लेकिन ऐसी होल्डिंग का कब्जा उससे बरामद नहीं किया गया था। दूसरी ओर, धारा 29 को निष्पादन की कार्यवाही सहित सभी कार्यवाही पर लागू किया गया था जो अधिनियम के प्रारंभ होने की तिथि पर लंबित थीं। धारा 29 के तहत कोई अपवाद नहीं



बनाया गया था, मामलों में जहां जमीन का कब्जा थिका किरायेदार से वापस ले लिया गया था। इसका परिणाम यह हुआ कि भले ही किरायेदार ने कब्जा खो दिया हो, लेकिन इस से उत्पन्न होने वाली कोई भी कार्यवाही निष्पादन कार्यवाही लंबित थी, अधिनियम के प्रावधान आकर्षित होंगे। यदि कोई ऐसा लंबित मुकदमा या कार्यवाही किसी ऐसे मामले से संबंधित है जिसके संबंध में नियंत्रक आदेश पारित करने में सक्षम है, तो मुकदमा या कार्यवाही नियंत्रक को स्थानांतरित कर दी जाएगी जो अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार इससे निपटेगा। यदि अधिनियम मुकदमा या कार्यवाही शुरू होने की तारीख पर लागू था। एकमात्र योग्यता यह थी कि भले ही मुकदमा अधिनियम से पहले दायर किया गया था, लेकिन उस तारीख तक इसका निपटान नहीं किया गया था, मकान मालिक को यह स्थापित करना होगा कि धारा में उल्लिखित किसी भी आधार के अस्तित्व के कारण वह कब्जे का हकदार था। हालाँकि वह धारा 3 के तहत नोटिस देने के प्रावधान से बाध्य नहीं था। धारा 4 जो स्पष्ट रूप से डी के मुकदमा दायर करने के बाद अधिनियम के पारित होने के कारण वह नहीं कर सका। जैसा कि पहले ही कहा गया है, अधिनियम अपने उद्देश्य को प्राप्त करने में विफल रहा-देखें मुरारी बनाम प्रोकाश(1) और मोहम्मद मतीन बनाम बैजनाथ बाजोरिया।(2) इस कठिनाई को दूर करने के लिए, एक अध्यादेश, अर्थात् कलकत्ता थिका किरायेदारी (संशोधन) अध्यादेश , 1952 का XV, जो 21 अक्टूबर 1952 को प्रख्यापित किया गया था। इस अध्यादेश की धारा 2

द्वारा, कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 में थिका किरायेदार की परिभाषा को एक नए द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था अर्थात्:

(5) 'थिका किरायेदार' का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जो लिखित पट्टे के तहत या अन्यथा, किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि रखता है, और लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए मासिक या किसी अन्य आवधिक दर पर किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा , उस भूमि के लिए किसी अन्य व्यक्ति को और उसने आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर कोई संरचना बनाई है और ऐसे व्यक्ति के हित में उत्तराधिकारी शामिल है, लेकिन इसमें एक व्यक्ति शामिल नहीं है: -

(ए) जो किसी अन्य व्यक्ति के अधीन ऐसी भूमि को शाश्वत रूप से रखता है; या

(बी) जो किसी अन्य व्यक्ति के अधीन ऐसी भूमि रखता है एक पंजीकृत पट्टे के तहत, जिसमें की अवधि पट्टा स्पष्ट रूप से कुछ अवधि के लिए बताया गया है बारह वर्ष से कम नहीं; या

(सी) जो किसी अन्य व्यक्ति के अधीन ऐसी भूमि रखता है एच और ऐसी भूमि को खट्टल के रूप में उपयोग करता है या उस पर कब्जा करता है।

(1) ए.आई.आर. 1950 कलकत्ता 230.(2) ए.आई.आर. 1951 कलकत्ता 358

अधिनियम की विभिन्न धाराओं में अन्य संशोधन किये गये। हालाँकि सबसे महत्वपूर्ण वह था जो एस में निहित था। धारा 5 उपधारा

(1) इस धारा का जो यह प्रावधान करता है कि-

"उपधारा (2) में दिए गए प्रावधान के अलावा, इस अध्यादेश द्वारा संशोधित उक्त अधिनियम के प्रावधान, इस अध्यादेश के प्रारंभ होने की तारीख बी पर न्यायालय या नियंत्रक के समक्ष लंबित सभी मामलों पर लागू होंगे"।

उपधारा (2) एस. 5 इस प्रकार प्रदान किया गया:-

"यदि, उक्त अधिनियम और इस अध्यादेश के प्रारंभ के बीच किसी भी समय, किसी भूमि के कब्जे की वसूली और अन्य राहत, यदि कोई हो, के लिए एक डिक्री या आदेश पारित किया गया है, और कब्जे की डिलीवरी नहीं दी गई है, फिर उस व्यक्ति द्वारा जिसके विरुद्ध डिक्री या आदेश पारित किया गया था, इस संबंध में किए गए आवेदन पर, इस अध्यादेश के प्रारंभ होने के तीन महीने के भीतर,

न्यायालय या नियंत्रक जिसने डिक्री या आदेश पारित किया था, निर्णय करेगा (सुनने के बाद) पार्टियों और यदि आवश्यक हो तो नए साक्ष्य लेने के बाद) क्या व्यक्ति इस अध्यादेश द्वारा संशोधित उक्त अधिनियम के अर्थ के तहत एक मोटा किरायेदार है। यदि न्यायालय या नियंत्रक यह मानता है कि वह व्यक्ति इतना मोटा किरायेदार नहीं है। आवेदन को खारिज कर देगा यदि न्यायालय या नियंत्रक यह मानता है कि वह व्यक्ति इतना मोटा किरायेदार है तो वह डिक्री या आदेश को रद्द कर देगा और निष्पादन कार्यवाही, यदि कोई हो, को रद्द कर देगा, और

(ii) जहां कार्यवाही किसी न्यायालय के समक्ष हो- वहां ऐसा होगा मामले को नियंत्रक के पास भेज दें ताकि वह उसका निपटारा कर सके कानून के अनुसार।

(iii) जहां कार्यवाही नियंत्रक के समक्ष है, वह मामले को फिर से खोल देगा और एक नया आदेश पारित करेगा"।

उपधारा (4) बशर्ते कि इस धारा के प्रावधान अध्यादेश द्वारा संशोधित उक्त अधिनियम में किसी अन्य कानून या अन्यत्र किसी भी चीज के विपरीत होने के बावजूद प्रभावी होंगे। अनुभाग के दूसरे स्पष्टीकरण में यह प्रावधान किया गया है कि अभिव्यक्ति "न्यायालय" में अपीलीय या

पुनरीक्षण क्षेत्राधिकार का प्रयोग करने वाला न्यायालय शामिल होगा और अभिव्यक्ति 'नियंत्रक' का अर्थ धारा 2 उपधारा (2) में संदर्भित नियंत्रक जी है कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949, जो फिलहाल लागू है या धारा 27 के तहत अपील का निर्णय करने वाला व्यक्ति, कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949, का जैसा भी मामला हो, फिलहाल लागू है।

इसका प्रभाव यह हुआ कि एक व्यक्ति जो अध्यादेश से पहले अधिनियम के दायरे में नहीं आता था क्योंकि वह सिस्टम को साबित नहीं कर सका था, वह थिका किरायेदार की परिभाषा में संशोधन के कारण इसके संरक्षण में आ गया। उपधारा (1) धारा 5, अध्यादेश द्वारा संशोधित अधिनियम को अदालत या नियंत्रक के समक्ष लंबित सभी मामलों पर लागू किया गया। यह इस सवाल पर ध्यान दिए बिना था कि क्या मुकदमा अधिनियम या अधिनियम के बाद, या क्या अधिनियम से पहले या उसके बाद कोई डिक्री पारित की गई थी। उपधारा (2) धारा 5 ने उन मामलों के लिए विशेष प्रावधान किया जहां अधिनियम और अध्यादेश के प्रारंभ के बीच कब्जे के लिए डिक्री या आदेश दिया गया था और कब्जे की डिलीवरी डिक्री धारक को नहीं दी गई थी। ऐसे मामले में, थिका किरायेदार की नई परिभाषा के अंतर्गत आने वाले व्यक्ति के लिए यह खुला हो गया है कि वह अध्यादेश के शुरू होने के तीन महीने के भीतर या तो अदालत में या नियंत्रक के पास, जैसा भी मामला हो, आधार पर राहत के लिए आवेदन कर सकता है। कि आवेदक एक थिका किरायेदार था। ऐसा आवेदन तब भी

किया जा सकता है, जब बेदखली का आदेश अंतिम हो गया हो और कब्जा वापस पाने का आदेश दिया गया हो, लेकिन कब्जे की वास्तविक सुपुर्दगी नहीं दी गई हो। ऐसे मामले में, यदि यह पाया जाता है कि आवेदन करने वाला व्यक्ति एक किरायेदार था, तो जिस अदालत के समक्ष कार्यवाही लंबित थी, उसे मामले को नियंत्रक के पास भेजना पड़ता था और यदि जिस प्राधिकारी के समक्ष आवेदन किया गया था, वह दोषी था। ट्रोलर को मामले को दोबारा खोलना पड़ा और नया आदेश पारित करना पड़ा। यदि मामला अपील में था, तो अपीलीय अदालत को इस उप-धारा के तहत अधिकार क्षेत्र का प्रयोग करना था, यह निर्धारित करना था कि क्या किरायेदार एक थिका किरायेदार था और मामले को नियंत्रक को भेजना था 'यदि यह पाया गया कि किरायेदार लाभ का हकदार था अधिनियम का'। भले ही किसी भी अदालत में कोई कार्यवाही लंबित न हो, थिका किरायेदार के लिए राहत के लिए आवेदन करना खुला था, बशर्ते कि कब्जा न दिया गया हो।

अंततः थिका किरायेदारी (संशोधन) अधिनियम (1953 का VI) आया। इसने अधिनियम में ही महत्वपूर्ण परिवर्तन किये। यह 14 मार्च, 1953 को लागू हुआ, जिस दिन कलकत्ता थिका किरायेदारी (संशोधन) अध्यादेश, 1952 लागू होना बंद हो गया। उपधारा (2) धारा 1 में प्रावधान है कि यह अधिनियम कलकत्ता थिका किरायेदारी (संशोधन) अध्यादेश, 1952 के तत्काल प्रभाव से लागू होना था और इसका संचालन बंद हो गया

था: बशर्ते कि धारा 9 इस अधिनियम द्वारा संशोधित कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 के प्रावधान प्रावधानों के लागू करने के लिए अधीन थे और हमेशा सभी मुकदमों, अपीलों और कार्यवाहियों पर लागू माना जाएगा - (ए) किसी भी अदालत के समक्ष, या (बी) नियंत्रक के समक्ष। या (सी) धारा के तहत अपील पर निर्णय लेने वाले व्यक्ति के समक्ष। उक्त अधिनियम की धारा 27, कलकत्ता थिका किरायेदारी (संशोधन) अध्यादेश, 1952 के प्रारंभ होने की तारीख, यानी 21 अक्टूबर, 1952 को अधिनियम की धारा 2 ने 'ठिका किरायेदार' की परिभाषा को और भी संशोधित कर इसका लाभ दिया। अधिनियम उन व्यक्तियों के लिए है जिन्होंने आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए भूमि पर कोई संरचना खरीद या उपहार के रूप में बनाई या अर्जित की थी और ऐसे व्यक्ति के हित में उत्तराधिकारियों को शामिल करना था।

'उत्तराधिकारी-हित' शब्द को अधिनियम या अध्यादेश में परिभाषित नहीं किया गया था, लेकिन अधिनियम में शब्द धारा 2 के तहत उपधारा (6) वही अर्थ होगा जो संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 में प्रयुक्त होता है और बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1885, लेकिन थिका किरायेदार की परिभाषा में संशोधन के लिए, इसका मतलब केवल उन व्यक्तियों से होगा जो किरायेदारों से विरासत में मिले हैं और वे नहीं जिन्होंने खरीद कर हासिल किया। धारा 3, 4 और 5 में ऐसे बदलाव पेश किए गए जिनसे हमारा कोई सरोकार नहीं है। धारा 8 में यह निर्धारित किया गया है कि

अधिनियम, 1949 कि धारा 28 और 29 को हटा दिया जाएगा। धारा 9 के तहत शुरू की गई कोई भी कार्यवाही धारा 5 की उप-धारा (2) कलकत्ता थिका किरायेदारी (संशोधन) अध्यादेश के रूप में जारी रखा जाना था। उस अनुभाग के (2), (3) और (4) और उस अनुभाग के स्पष्टीकरण लागू थे।

शुद्ध परिणाम यह प्रतीत होता है कि 1953 के संशोधन अधिनियम के लागू होने के बाद, किरायेदार की स्थिति की जांच अधिनियम के आलोक में की जानी थी क्योंकि यह अंततः सामने आया था। उप-धारा (2) धारा 1 ने 1953 के अधिनियम द्वारा संशोधित कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 के प्रावधानों को किसी भी अदालत के समक्ष या नियंत्रक के समक्ष या धारा के तहत अपील का निर्णय करने वाले व्यक्ति के समक्ष 21 अक्टूबर को लंबित सभी मुकदमों, अपील और कार्यवाही पर लागू किया। अधिनियम के 27. इस उपधारा में उस तारीख का कोई संदर्भ नहीं दिया गया है जब मुकदमा संस्थित किया गया था। केवल वे मुकदमे जो 21 अक्टूबर 1952 को लंबित थे, उनका निर्णय अंतिम रूप से संशोधित अधिनियम के अनुसार किया जाना था। इसलिए सवाल उठता है कि क्या कोई किरायेदार प्री-एक्ट डी मुकदमे में अधिनियम के लाभ का दावा कर सकता है। यह कानून का एक सामान्य सिद्धांत है कि कानून पूर्वव्यापी रूप से संचालित नहीं होते हैं ताकि निहित अधिकारों को पराजित किया जा सके, लेकिन ऐसा संचालन स्पष्ट अधिनियमन द्वारा या नियोजित भाषा से



आवश्यक निहितार्थ द्वारा दिया जा सकता है। क्रेज़ के अनुसार विधिक कानून पर (छठा संस्करण) पृष्ठ 391 पर:

"यदि यह भाषा से एक आवश्यक निहितार्थ है- यह तर्क दिया गया कि विधायिका एक विशेष वर्ग का इरादा रखती है पूर्वव्यापी कार्रवाई के लिए, अदालतें इसे देंगी ऐसा ऑपरेशन"।

विद्वान लेखक इंगित करते हैं पृष्ठ 397 पर :

"यह एक सर्वमान्य नियम है कि कानून की व्याख्या, यदि संभव हो तो, निहित अधिकारों का सम्मान करने के लिए की जानी चाहिए, और ऐसे निर्माण को कभी नहीं अपनाया जाना चाहिए यदि शब्द किसी अन्य निर्माण के लिए खुले हों..... क्योंकि यह है यह नहीं माना जाना चाहिए कि विधायिका द्वारा मौजूदा अधिकारों में हस्तक्षेप का इरादा है, और यदि कोई कानून अस्पष्ट है तो अदालत को उस व्याख्या की ओर झुकना चाहिए जो मौजूदा अधिकारों का समर्थन करेगी।"

पुनः पृष्ठ 398 पर, विद्वान लेखक कहते हैं:

"किसी अधिनियम में यह दर्शाने के लिए किसी चीज के अभाव में कि यह एक पूर्वव्यापी कार्रवाई है, इसे इस तरह

से नहीं समझा जा सकता है कि अधिनियम पारित होने के समय मुकदमे में एक हत्या पर लागू कानून को बदलने का प्रभाव हो , हालांकि, जहां किसी अधिनियम का आवश्यक इरादा कार्रवाई के लंबित कारणों को प्रभावित करना है, अदालत विधायिका के इरादे को प्रभावी करेगी, भले ही लंबित कार्यों का कोई स्पष्ट संदर्भ न हो"।

नाइट बनाम ली(1) के मामले का संदर्भ लिया जा सकता है जहां ए पार्क बी ने अपने फैसले में कहा:--

"ऐसा मानना मजबूत बात लगती है कि विधायिका का मतलब यह हो सकता है कि एक पार्टी जिसके पास अधिनियम से पहले किए गए अनुबंध के तहत धन की राशि वसूलने का पूरा अधिकार था, जैसा कि उसके पास अपनी किसी निजी संपत्ति के लिए था, उसे पूरी तरह से वंचित कर दिया जाना चाहिए बिना किसी मुआवजे के"।

यह गेमिंग अधिनियम, 1845, धारा 18 के संदर्भ में निर्णय लिया गया था जिसमें अधिनियमित किया गया कि:-

"ऐसी किसी भी धनराशि की वसूली के लिए कोई मुकदमा नहीं लाया जाएगा या चलाया नहीं जाएगा"

और सवाल यह था कि क्या वह अधिनियम पूर्वव्यापी था ताकि पहले से शुरू की गई कार्रवाई को विफल किया जा सके। गेमिंग अधिनियम, 1922 ने अधिनियमित किया कि "उक्त धारा (गेमिंग अधिनियम, 1835 की धारा 2) के तहत धन की वसूली के लिए किसी भी अदालत द्वारा कोई कार्रवाई नहीं की जाएगी"। बीडलिंग बनाम गॉल(") में यह माना गया कि धारा पूर्वव्यापी नहीं थी और यह अधिनियम लंबित कार्रवाइयों को समाप्त करने के लिए काम नहीं करता था।

हैल्सबरी के इंग्लैंड के नियमों के अनुसार, तीसरा संस्करण, खंड. 36, पृष्ठ 413, अनुच्छेद 627:-

"जब तक स्पष्ट रूप से और स्पष्ट रूप से ऐसा करने का इरादा न हो, क़ानून का अर्थ यह नहीं लगाया जाना चाहिए कि अनुबंध के तहत स्थापित निजी अधिकारों या संपत्ति के स्वामित्व में हस्तक्षेप या पूर्वाग्रह डाला जाए या किसी व्यक्ति को उसकी संपत्ति के बिना उसकी संपत्ति से वंचित किया जाए। सुनने का अवसर मिल रहा है"।

अधिनियम 1949 के प्रावधानों को अंततः 1953 के अधिनियम द्वारा संशोधित करके यह दिखाने के लिए जांच की जानी चाहिए कि वे 28 फरवरी, 1949 को थिका किरायेदार होने वाले व्यक्ति से संपत्ति पर कब्ज़ा वापस पाने के लिए मकान मालिक के अधिकारों को किस हद तक परेशान

करते हैं। अधिनियम की धारा 3 जो निर्दिष्ट आधारों को छोड़कर कब्जा वापस पाने के मकान मालिक के अधिकार में कटौती करती है, उसे सभी मुकदमों पर लागू माना जाना चाहिए, भले ही 28 फरवरी 1949 से पहले दायर किया गया हो। धारा की भाषा में कोई गुंजाइश नहीं है इस बारे में संदेह के लिए। इसमें स्पष्ट रूप से कहा गया है कि किसी भी समय लागू किसी अन्य कानून या किसी अनुबंध में निहित किसी भी बात के बावजूद, एक थिका किरायेदार निर्दिष्ट आधार पर बेदखल करने के लिए उत्तरदायी होगा, अन्यथा नहीं। नतीजतन, एक मकान मालिक जिसने 28 अक्टूबर 1949 से पहले मुकदमा दायर किया था, लेकिन धारा 3 में उल्लिखित किसी भी आधार को स्थापित करने में असमर्थ था कि अपने किरायेदार को बेदखल करने का दावा नहीं कर सका। लेकिन अधिनियम की धारा 4 और 5 के प्रावधान को उसी तरह की भाषा में नहीं लिखा गया है जो कि धारा 3 लिखा गया है। विधायिका का स्पष्ट अर्थ है कि धारा 4 संभावित है क्योंकि इसकी भाषा के अनुसार "मकान मालिक जो थिका किरायेदार को बेदखल करना चाहता है

लिखित रूप में कम से कम एक महीने का नोटिस देना होगा" या जैसा भी मामला हो, तीन महीने का नोटिस देना होगा। एक मकान मालिक जिसने अधिनियम से पहले ही मुकदमा दायर कर दिया था, उसने अपने इरादे को स्पष्ट कर दिया था और उसके बाद थिका किरायेदार को नए सिरे

से बेदखल करने की उसकी इच्छा का सवाल था। इस प्रयोजन के लिए अधिनियम या नोटिस देने का प्रश्न ही नहीं उठता।

पुनः धारा 5 स्पष्ट शब्दों में बताती है कि "एक मकान मालिक एक या अधिक आधारों पर एक मकान मालिक को बेदखल करना चाहता है"। धारा 3 में निर्दिष्ट एक या अधिक आधारों पर "नियंत्रक को निर्धारित तरीके से आवेदन करना होगा अधिनियम लागू होने के बाद यह केवल मकान मालिक की इच्छा के अनुरूप है। अधिनियम लागू होने से पहले, मकान मालिक को संभवतः यह नहीं पता था कि उसका मुकदमा तब तक पराजित हो सकता है जब तक कि वह नियंत्रक के पास आवेदन नहीं करता तब ऐसी कोई अथॉरिटी काम नहीं कर रही थी। धारा स्पष्ट रूप से दिखाती है कि जब कोई मकान मालिक अधिनियम लागू होने के बाद एक थिका किरायेदार को बेदखल करना चाहता है, तो उसे इस बात पर विचार करना होगा कि क्या धारा 3 में कोई आधार उसके लिए उपलब्ध था, और यदि ऐसा है, तो उसे मुकदमा दायर करने की ज़रूरत नहीं थी, बल्कि उस संबंध में आदेश के लिए नियंत्रक के पास आवेदन करना था।

अधिनियम की धारा 4 और 5 की भाषा संदेह की कोई गुंजाइश नहीं छोड़ते कि अधिनियम के लागू होने के बाद मकान मालिक के लिए मुकदमा दायर करना खुला नहीं था। वह केवल धारा 4 के तहत नोटिस देने के बाद धारा 5 के तहत ही आवेदन कर सकता था धारा 28 और 29

अधिनियम, 1953 के अधिनियम के परिणामस्वरूप हटा दी गई थीं, इसे स्पष्ट शब्दों में सामने लाती हैं। धारा 28 का उद्देश्य थिका किरायेदार को उस मामले में राहत देना था जहां अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से पहले थिका किरायेदार से किसी भी होल्डिंग के कब्जे की वसूली के लिए डिक्री या आदेश दिया गया था। यह वर्तमान जैसे मामले के तथ्यों पर लागू नहीं हो सकता जहां अधिनियम लागू होने के बाद डिक्री की गई थी। दूसरी ओर, धारा 29 दर्शाती है कि यह उन सभी मुकदमों और कार्यवाहियों एफ पर लागू होना था जो 1949 के अधिनियम के प्रारंभ होने की तिथि पर लंबित थे। दूसरे शब्दों में, यह किसी भी मुकदमे या अपील पर लागू होना था या निष्पादन में कोई भी कार्यवाही जो 28 फरवरी, 1949 को लंबित थी। ऐसे किसी भी मामले में, मुकदमा या कार्यवाही जहां भी लंबित थी, उसे नियंत्रक को स्थानांतरित किया जाना था। नियंत्रक को अपनी बारी में मामले को 1949 के अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार निपटाना था जैसे कि यह मुकदमा या कार्यवाही शुरू होने की तारीख पर परिचालन में था जो अधिनियम के शुरू होने से पहले हो सकता है ; लेकिन उसे सभी प्री-एक्ट मुकदमों को इस आधार पर निपटाना था कि धारा 4 के तहत कोई नोटिस दिया जाना आवश्यक नहीं था। यदि विधायिका 1949 में मुकदमे की कार्रवाई से पहले धारा 4 की रोक नहीं लगाना चाहती थी, तो इसका कोई औचित्य नहीं है कि विधायिका को 28 फरवरी, 1949 के अलावा लंबित सभी मुकदमों में वर्ष 1953 में लागू होने की मांग करनी चाहिए लेकिन 21

अक्टूबर 1952 को। तार्किक निष्कर्ष यह है कि विधायिका हमेशा इस आधार पर आगे बढ़ी कि धारा 4 संभावित थी। धारा 5 की भाषा धारा 4 में प्रयुक्त भाषा के काफी समान होने के कारण यह खंड भी भावी ही होना चाहिए

हम यह अनुमान नहीं लगा सकते कि विधायिका ने धारा 28 और 29 अधिनियम, 1949 को हटाना क्यों उचित समझा। धारा 28 के लोप का प्रभाव न्यायालय द्वारा महादेवलाल कनोडिया बनाम पश्चिम बंगाल के प्रशासक-जनरल(1) में विचार किया गया है, जहां यह माना गया था कि एक थिका किरायेदार जिसके खिलाफ बेदखली के लिए डिक्री के निष्पादन की कार्यवाही लंबित थी और जिसने धारा के तहत राहत के लिए आवेदन किया था। 1953 के संशोधन अधिनियम के परिणामस्वरूप 28 ने उस धारा का संरक्षण खो दिया।

धारा 29 के लोप का प्रभाव यह है कि हमें हमारे समक्ष अपील में पार्टियों के अधिकारों को इस आधार पर मापना चाहिए कि यह अनुभाग कानून की किताब में कभी नहीं था। इसके परिणामस्वरूप जो स्थिति उत्पन्न होती है वह यह है कि हमें 1949 के अधिनियम के लागू होने से पहले दायर मुकदमे के पक्षकारों के अधिकारों से ऐसे प्रावधानों के संदर्भ में निपटना चाहिए जो स्पष्ट रूप से लागू थे। चूँकि अब्दुल गफ़्फ़ूर 1953 के संशोधन अधिनियम द्वारा थिका किरायेदार की परिभाषा के अंतर्गत आया

था, हमें इस आधार पर आगे बढ़ना होगा कि वह 1949 में ऐसा किरायेदार था जिसके परिणामस्वरूप वह अधिनियम के धारा 4 के लाभ का दावा कर सकता था। जैसा कि पहले ही उल्लेख किया गया है, धारा 4 और 5 को ऐसे मुकदमे पर लागू नहीं किया जा सकता है जो व्यक्त दृष्टिकोण में, संभावित थे और पूर्वव्यापी नहीं थे। परिणामस्वरूप, धारा 4 के तहत किसी नोटिस का अभाव न तो मकान मालिक के रास्ते में खड़ा होगा और न ही उसके मुकदमे को इस आधार पर खारिज किया जा सकता है कि उसने नियंत्रक के पास आवेदन नहीं किया है। मुकदमे की कार्यवाही को नियंत्रक को हस्तांतरित करने का कोई प्रावधान नहीं होने के कारण, अदालत को अधिनियम लागू करना पड़ा क्योंकि यह मामले के तथ्यों पर लागू होता था। विधायिका उपयुक्त शब्दों जैसे "किसी विपरीत कानून के बावजूद या पार्टियों के बीच किसी समझौते के बावजूद" के उपयोग से पार्टियों के अधिकारों पर रोक या योग्यता लगाने के लिए स्वतंत्र है। ऐसे मामले में, मुकदमे में राहत पाने के इच्छुक वादी को यह दिखाना होगा कि रोक उसके मामले को प्रभावित नहीं करती है। उदाहरण के लिए, विधायिका यह अधिनियम बनाने के लिए स्वतंत्र है कि भूमि के सामान्य कानून के तहत एक मकान मालिक के पास किरायेदार के खिलाफ जो अधिकार हो सकते हैं, उसके बावजूद, वह किरायेदार को बेदखल करने का हकदार नहीं होगा जब तक कि वह बेदखली के लिए कोई विशेष आधार नहीं बनाता है। जैसा कि धारा 3 द्वारा किया गया है कि पूरे भारत में अधिकांश किराया नियंत्रण



अधिनियमों में समान प्रावधान हैं और अदालतों ने हमेशा ऐसे प्रावधानों को लंबित कार्यवाहियों पर लागू माना है। जबकि कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 के अधिनियमन से पहले जी मकान मालिक के लिए धारा में निर्दिष्ट किसी भी आधार पर आरोप लगाना आवश्यक नहीं था। धारा 3 या मुकदमे की सुनवाई के समय उसके अस्तित्व को साबित करने के लिए, उसे मुकदमे की सुनवाई के समय ऐसे आधार के अस्तित्व को स्थापित करना होगा। वादपत्र में आधार निर्दिष्ट करने की आवश्यकता नहीं है, लेकिन फिर भी इसे मुकदमे में स्थापित किया जाना था। इस मामले में, विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश, सातवीं अदालत, अलीपुर, जिन्हें कलकत्ता उच्च न्यायालय के रिमांड आदेश द्वारा यदि आवश्यक हो तो नए साक्ष्य लेने के लिए निर्देशित किया गया था, किसी भी पक्ष द्वारा नए सिरे से सुनवाई या रिकॉर्ड करने के लिए नहीं बुलाया गया था। हालाँकि उन्होंने अपना ध्यान इस ओर केंद्रित किया

सवाल यह है कि क्या किरायेदार-अपीलकर्ता अधिनियम की धारा 3 और 4 के प्रावधानों को लागू करने का हकदार था। उनके मुताबिक ये दोनों धाराएं इस मामले के तथ्यों पर लागू होंगी. ऐसा प्रतीत होता है कि विद्वान अधीनस्थ न्यायाधीश की राय थी कि धारा 3 के तहत कुछ आधार बताना आवश्यक था। जिसके आधार पर मकान मालिक किरायेदार को बेदखल करना चाहता था। इस मामले में दिए गए बेदखली के नोटिस का जिक्र करते हुए उन्होंने कहा:

"धारा 3 में बताए गए आधारों में से किसी को भी सहायता के लिए नहीं बुलाया गया था या सहायता के लिए नहीं बुलाया जा सकता था"।

उनका यह विचार सही नहीं था कि धारा 3 में निर्दिष्ट आधार को सहायता के लिए नहीं बुलाया जा सका। धारा 3 का तात्पर्य यह नहीं है कि उसमें उल्लिखित आधारों को निष्कासन की सूचना में बताया जाना चाहिए। धारा में जो कुछ कहा गया है वह यह है कि जब तक किसी एक आधार का अस्तित्व सिद्ध न हो जाए तब तक निष्कासन नहीं किया जा सकता। इस तरह के सबूत मुकदमे में पेश किए जा सकते थे, भले ही आधार का कोई उल्लेख पहले नहीं किया गया हो। चूँकि अधिनियम की धारा 4 केवल संभावित थी, यह इस मामले पर लागू नहीं हो सकती थी। हालाँकि, अधीनस्थ न्यायाधीश का निर्णय सही है क्योंकि मकान मालिक दास ने धारा 3 में उल्लिखित बेदखली के किसी भी आधार को स्थापित करने का कोई प्रयास नहीं किया। जब मामले की दूसरी बार सुनवाई हुई तो हाई कोर्ट के फैसले को उस आधार पर बरकरार रखा जाना चाहिए हालाँकि, कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा अंततः अपील पर सुनवाई करते हुए व्यक्त किया गया कि सही नहीं है कि थिका किरायेदारों को बेदखल करने का मुकदमा धारा 29 के हटने के बाद सिविल अदालतों के समक्ष निरर्थक हो गया। सही दृष्टिकोण यह है कि धारा 4 और 5 संभावित होने के कारण और अधिनियम-पूर्व मुकदमों पर लागू नहीं होने के कारण, मकान मालिक को

सफल होने के लिए धारा 3 में निर्दिष्ट आधारों में से एक के अस्तित्व को स्थापित करना था। लंबित मुकदमों और अपीलों के हस्तांतरण के लिए कोई प्रावधान नहीं होने के कारण, अपील की सुनवाई करने वाली अदालत को खाते में लेने के बाद बेदखली के लिए डिक्री पारित करनी होगी, भले ही प्रतिवादी एक थिका किरायेदार हो। हालांकि किरायेदार मुआवजे की मांग नहीं कर सकेगा, लेकिन उन्हें केवल संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108(एच) के संदर्भ में हटा सकते हैं। धारा 108(एच) जिन कारणों से हम अनुमान नहीं लगा सकते, विधायिका ने अधिनियम की प्रयोज्यता को केवल 21 अक्टूबर 1952 को लंबित मुकदमों और अपीलों तक ही सीमित रखा, न कि फरवरी, 1949 में यानी 1949 के अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख। ऐसा इसलिए हो सकता है क्योंकि 1952 के अध्यादेश से पहले कोई भी व्यक्ति 1949 के अधिनियम में "ठिका किरायेदार" की अस्पष्ट परिभाषा के मद्देनजर थिका किरायेदार के रूप में अपने अधिकारों को स्थापित नहीं कर सका था जिसके कारण कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णय उन व्यक्तियों के विरुद्ध थे जो इस रूप में अपने अधिकार स्थापित करना चाहते थे। यह नहीं माना जा सकता है कि विधायिका ने अधिनियम कि धारा 4 और 5 में घुमावदार प्रक्रिया द्वारा सभी प्री-एक्ट मुकदमों पर प्रतिबंध लगा दिया है। अधिनियम के तब यह स्पष्ट शब्दों में कहा जा सकता था कि सभी अधिनियम-पूर्व मुकदमों पर रोक लगा दी जाएगी।

स्पष्ट रूप से विधायिका का इरादा ऐसा कभी नहीं था जैसा कि 1949 के अधिनियम की धारा 29 स्पष्ट रूप से प्रदर्शित करती है।

परिणामस्वरूप, चूँकि मकान मालिक ने धारा में निर्दिष्ट कोई भी आधार स्थापित नहीं किया है। 3 उसे निष्कासन का अधिकार देते हुए, अपील बर्खास्त किया जाना चाहिए। मामले के विशेष तथ्यों पर, हम खर्च के संबंध में कोई आदेश नहीं देते हैं।

भार्गव, जे.- मैं अपने भाई मित्तर के फैसले से सहमत हूँ। जेमित्तर, जे. इस अपवाद के साथ कि मैं इस प्रश्न पर अपनी राय सुरक्षित रखना चाहूँगा कि क्या कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 की धारा 4, 1953 तक संशोधित, संभावित है या नहीं। इस विचार पर कि इस अपील को खारिज कर दिया जाना चाहिए क्योंकि प्रतिवादी पक्षकार धारा 3 के लाभ का हकदार था, मुझे इस पर कोई राय व्यक्त करना आवश्यक नहीं लगता कि क्या धारा 4 का अनुपालन भी आवश्यक थी , या चाहे यह संभावित हो, अपीलकर्ता द्वारा ऐसे किसी अनुपालन की आवश्यकता नहीं थी।

अपील खारिज

जी.सी.

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक नवीन मीणा (आरजे 00617) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।