

नेमाई चंद्र कुमार और अन्य

बनाम

मनी स्क्वायर लिमिटेड और अन्य

(सिविल अपील संख्या 2402/2015)

24 फरवरी, 2015

[न्यायाधिपति सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय और न्यायाधिपति प्रफुल्ल चंद्र पंत]

कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 - धारा 2(5)- कलकत्ता थिका और अन्य किरायेदारी और भूमि (अधिग्रहण और विनियमन) अधिनियम, 1981 - धारा 3(8) - थिका किरायेदार- भूमि मालिक ने पट्टे पर दिया अपीलकर्ता को 20 साल के लिए किराए पर परिसर - पट्टेदारों - अपीलकर्ताओं को उक्त संपत्ति पर निर्माण करने का अधिकार दिया गया था, लेकिन पट्टे की समाप्ति पर संपत्ति का खाली और शांतिपूर्ण कब्जा देना था - पट्टेदारों ने अपनी फैक्ट्री गतिविधियों को चलाने के लिए उक्त परिसर पर पक्की संरचना बनाई - इस बीच, 1981 अधिनियम और 2001 अधिनियम लागू हो गए - इसके बाद, पट्टेदारों ने खुद को उक्त परिसर के थिका किरायेदारों के रूप में दावा किया - नियंत्रक ने पट्टेदारों को थिका किरायेदारों के रूप में घोषित किया - ट्रिब्यूनल द्वारा कहा गया आदेश बरकरार रखा गया, हालांकि, उच्च न्यायालय ने इसे रद्द कर दिया - अपील पर, आयोजित: अपीलकर्ताओं ने थिका किरायेदार की सभी शर्तों को पूरा किया और 1949 अधिनियम की धारा 2(5) में परिभाषित थिका किरायेदार के अर्थ में आते हैं- 18.1.1982 से 1981 अधिनियम के मद्देनजर, उक्त भूमि राज्य के साथ निहित थी मकान मालिक के हितों के साथ-साथ सभी बाधाओं से मुक्त - इस प्रकार, उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश को रद्द कर दिया गया और न्यायाधिकरण द्वारा उसे

बरकरार रखा गया - पश्चिम बंगाल थिका किरायेदारी (अधिग्रहण और विनियमन) अधिनियम, 2001।

अपील की अनुमति देते हुए न्यायालय ने आयोजित किया :

1.1 'थिका किरायेदार' को परिभाषित करने वाली कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 की धारा 2(5) की भाषा काफी और यथोचित रूप से स्पष्ट है। उक्त धारा विधायिका की मंशा को भी दर्शाती है। धारा 2(5) में प्रयुक्त शब्द 'किसी भी संरचना' का अर्थ केवल अनुमान के आधार पर अलग से नहीं निकाला जा सकता है। 1949 का अधिनियम थिका किरायेदारी के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार के कानून से संबंधित बेहतर प्रावधान बनाने के लिए अधिनियमित किया गया था। 'थिका किरायेदार' के अधिकारों का दावा करने के लिए एक व्यक्ति को 1949 अधिनियम की धारा 2(5) के तहत 'ठिका किरायेदार' होना चाहिए, जिसके लिए उसे दी गई शर्तों को पूरा करना होगा। [पैरा 22] [674-बी-सी]

1.2 शब्द 'कोई भी संरचना' आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर खरीद या उपहार द्वारा निर्मित या अर्जित संरचना से संबंधित है। उसमें उल्लिखित 'किसी भी संरचना' का उस उद्देश्य से सीधा संबंध है जिसके लिए संरचना का निर्माण या अधिग्रहण किया गया है यानी आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए। 'किसी भी संरचना' शब्द का संरचना की प्रकृति से कोई लेना-देना नहीं है, चाहे वह 'कच्चा' (अस्थायी) हो या 'पक्का' (स्थायी)। यदि ऐसी 'कोई संरचना' आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए नहीं बनाई गई है या अधिग्रहित की गई है, तो जिस व्यक्ति के पास भूमि है, वह इसके अर्थ में 'थिका किरायेदार' होने का दावा नहीं कर सकता है। धारा 2(5) भले ही उसमें उल्लिखित अन्य शर्तें पूरी की गई हों। [पैरा 23] [674-एच; 675-एबी]

1.3 कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 को 1953 और 1969 में संशोधित किया गया था। पश्चिम बंगाल अधिनियम, 1969 के XXIX द्वारा 'पक्की संरचना' की परिभाषा को धारा 2(4) के तहत धारा 2(4ए) के रूप में शामिल किया गया था। 1969 के उसी संशोधन द्वारा, धारा 10ए को नियंत्रक की पूर्व अनुमति के साथ आवासीय उद्देश्य के उपयोग के लिए पक्की संरचना बनाने के लिए 'थिका किरायेदार' को सशक्त बनाने के लिए शामिल किया गया था। 1969 के पश्चिम बंगाल अधिनियम XXIX द्वारा धारा 2(4ए) और धारा 1ओए को शामिल करने से विधायिका की मंशा भी स्पष्ट हो जाती है कि थिका किरायेदारी के प्रयोजन के लिए, 'किसी भी संरचना' में 'कच्चा' (अस्थायी) या 'पक्के' दोनों शामिल हैं। स्थायी) संरचना। [पैरा 26] [675-एफ-एच; 676- बीए; 677-सी]

1.4 अपीलकर्ता 'थिका किरायेदार' की सभी शर्तों को पूरा करते हैं और धारा 2(5) में परिभाषित 'थिका किरायेदार' के अर्थ में आते हैं। इसके अलावा, 18 जनवरी, 1982 से कलकत्ता थिका और अन्य किरायेदारी और भूमि (अधिग्रहण और विनियमन) अधिनियम, 1981 के मद्देनजर, विचाराधीन भूमि सभी बाधाओं से मुक्त मकान मालिक के हितों के साथ राज्य में निहित है। चूंकि उच्च न्यायालय प्रासंगिक प्रावधानों की सराहना करने में विफल रहा और उसने यह मानने में गलती की कि अपीलकर्ता धारा 2(5) के अर्थ के तहत 'थिका किरायेदार' नहीं है, इसलिए लगाए गए फैसले को रद्द कर दिया गया है और ट्रिब्यूनल द्वारा पारित आदेश को बरकरार रखा गया है। [पैरा 28] [677-ई-जी]

क्षीरोदा मोई बनाम आशुतोष रॉय 63 सीडब्ल्यूएन 565; मोनमाथा नाथ मुखर्जी बनाम बनारसी और अन्य 63 सीडब्ल्यूएन 824 - अस्वीकृत

अन्नपूर्णा सील बनाम टिनकॉरी दत्त 6 एफ 3 सीडब्ल्यूएन 338; पुरुषोत्तम दास मुरारका बनाम हरेंद्र कृष्ण मुखर्जी 79 सीडब्ल्यूएन 852; लक्ष्मीमोनी ओस और अन्य बनाम पश्चिम बंगाल और अन्य एआईआर 1987 कलकत्ता 326; डेंटल काउंसिल ऑफ इंडिया बनाम हरि प्रकाश (2001) 8 एसईसी 61: 2001(2) पूरक एससीआर 310; महाराष्ट्र राज्य बनाम नांदेड परभणी जेड.एल.बी.एम. बनाम ऑपरेटर संघ (2000) 2 एससीसी 69:2000 (1) एससीआर 357; ग्रासिम इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम सीमा शुल्क कलेक्टर (2002) 4 एस ईसी 297: 2002 (2) एससीआर 945 - संदर्भित)।

#### वाद कानून संदर्भित

63 सी डब्लू एन 565	अस्वीकृत	पैरा 13
63 सी डब्लू एन 824	संदर्भित	पैरा 14
66 सी डब्लू एन 338	संदर्भित	पैरा 15
79 सी डब्लू एन 852	संदर्भित	पैरा 16
एआईआर 1987 कलकत्ता 326	संदर्भित	पैरा 17
2001(2) पूरक एससीआर 310	संदर्भित	पैरा 19
2000(1) एससीआर 357	संदर्भित	पैरा 19
2002(2) एस सी आर 945	संदर्भित	पैरा 21

सिविल अपीलीय क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 2402/2015

2013 के डब्ल्यू.पी.एल.आर.टी. संख्या 325 में कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णय और आदेश दिनांक 10.03.2014 से

अपीलकर्ताओं के लिए जयदीप गुप्ता, उत्पल मजूमदार, संजय बोस, रंजीता रोहतगी, मनन वर्मा, कुणाल चटर्जी

एच. एन. साल्वे, पी. पी. त्रिपाठी, कल्याण बंदोपाध्याय, देबंजन मंडल, सुमित गोयल, श्रुति स्वाइका, महिमा गुप्ता, क्षत्रशाल राज, पारेख एंड कंपनी, सौमित्र जी. चौधरी, सौम्या चक्रवर्ती, शगुन मट्टा, साकार सरदाना, अनिप सच्चे, राणा मुखर्जी, कस्तूरिका कौमुदी, शेखर कुमार प्रतिवादियों की ओर से।

न्यायालय का फैसला न्यायाधिपति सुधांशु ज्योति मुखोपाध्याय द्वारा सुनाया गया।

1. अनुमति मंजूर की गई। अपीलकर्ताओं ने 2013 के डब्ल्यू.पी.एल.आर.टी नंबर 325 में कलकत्ता उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा पारित 10 मार्च, 2014 के फैसले के खिलाफ यह अपील दायर की है। आक्षेपित निर्णय द्वारा, उच्च न्यायालय ने प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा दायर रिट याचिका को स्वीकार कर लिया और पश्चिम बंगाल भूमि सुधार और किरायेदारी न्यायाधिकरण (इसके बाद 'न्यायाधिकरण' के रूप में संदर्भित) ओ.ए. नं.2833/12 (एलआरटीटी) द्वारा पारित 18 नवंबर, 2013 के आदेश को रद्द कर दिया।

2. मामले का तथ्यात्मक मैट्रिक्स इस प्रकार है:-

2.1 लक्ष्मी नारायण घोष 2 बीघा, 10 कत्था और 3 छिटकास वाली जमीन के मालिक थे, जो कमोबेश होल्डिंग नंबर 195, पिकनिक गार्डन, तिलजला थी। उक्त लक्ष्मी नारायण घोष की 23 जुलाई, 1950 को या उसके आसपास उनकी विधवा श्रीमती को छोड़कर बिना वसीयत मृत्यु हो गई। नीलू बाला घोष और उनके बेटे जितेंद्र नाथ घोष।

2.2 7 दिसंबर 1970 को, श्रीमती नीलू बाला घोष की बिना वसीयत मृत्यु हो गई और उसके बाद, जितेंद्र नाथ घोष उक्त संपत्ति के पूर्ण मालिक बन गए। 15 दिसंबर 1973 को एक पंजीकृत लीज डीड द्वारा उक्त जितेंद्र नाथ घोष ने उक्त परिसर को बट्टी नारायण कुमार (मृत्यु के बाद से) और नेमाई चंद्र कुमार (अपीलकर्ता संख्या 1) -

कुमार इंडस्ट्रीज के मालिकों को 20 साल की अवधि के लिए सौंप दिया। 1 दिसंबर, 1973 से उक्त पट्टा विलेख में उल्लिखित प्रतिफल और/या मासिक किराए के लिए। उक्त पट्टा विलेख द्वारा, पट्टेदारों को उक्त संपत्ति पर निर्माण करने और पट्टे की अवधि के दौरान ऐसी संपत्ति का उपयोग करने और आनंद लेने का अधिकार दिया गया था, इस शर्त के साथ कि 30 नवंबर, 1993 को पट्टे की समाप्ति पर पट्टेदारों को ऐसा करना होगा। उक्त संपत्ति पर निर्मित होने वाली संरचना को हटाकर, पट्टादाता को उसी स्थिति में खाली और शांतिपूर्ण कब्जा सौंपना, जिस स्थिति में वह पट्टे के निष्पादन के समय था। यह प्रस्तुत किया गया था कि पट्टेदारों ने पक्की नींव, पक्का फर्श और पक्की दीवार के साथ आंशिक रूप से टिन और आंशिक रूप से छत पर टाइल शेड के साथ पक्की संरचना खड़ी की और अपनी फैक्ट्री की गतिविधियों को चलाने के लिए उसमें निर्मित संरचना सहित उक्त परिसर का उपयोग किया।

2.3 इस बीच, कलकत्ता थिका और अन्य किरायेदारी और भूमि (अधिग्रहण और विनियमन) अधिनियम, 1981 (इसके बाद '1981 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) 18 जनवरी, 1982 से लागू हुआ।

2.4, उक्त अधिनियम के लागू होने के तुरंत बाद, उक्त जितेंद्र नाथ घोष (पट्टादाता) ने कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के तहत उक्त अधिनियम की शक्तियों को चुनौती देते हुए एक आवेदन दायर किया। उक्त रिट याचिका, जिसे 1983 की सी.आर. संख्या 10449 (डब्ल्यू) के रूप में क्रमांकित किया गया था, उक्त रिट याचिका की प्रार्थनाओं के संदर्भ में परमादेश की रिट जारी करके उच्च न्यायालय द्वारा विचार किया गया था। जहां तक परिसर का संबंध है, 1981 के अधिनियम के प्रावधानों के साथ-साथ उसके तहत बनाए गए नियमों के संचालन पर रोक लगाते हुए एक अंतरिम आदेश पारित किया गया था।

2.5 इस बीच, पश्चिम बंगाल थिका किरायेदारी (अधिग्रहण और विनियमन) अधिनियम, 2001 (इसके बाद '2001 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) लागू हुआ।

2.6 पट्टेदारों ने 1993 तक तत्कालीन मकान मालिक को किराया चुकाया और 9 अप्रैल, 2003 तक उन्होंने कभी भी अपने मकान मालिक के अधीन खुद को थिका किरायेदार के रूप में दावा नहीं किया। 2001 अधिनियम लागू होने के बाद ही, उक्त पट्टेदारों ने नियंत्रक, कोलकाता थिका के समक्ष एक रिटर्न प्रस्तुत किया। किरायेदारों ने उक्त परिसर के संबंध में खुद को थिका किरायेदारों के रूप में दावा किया और 18 जनवरी, 1982 से 2007 तक की अवधि के लिए ब्याज सहित किराया जमा किया। नियंत्रक, कोलकाता थिका किरायेदारी ने 27 तारीख के आदेश के तहत जनवरी, 2010 ने सदरी नारायण कुमार (मृतक) और नेमाई चंद्र कुमार (अपीलकर्ता संख्या 1) दोनों को 2001 अधिनियम की धारा 2(14) के संदर्भ में थिका किरायेदार घोषित किया। 29 अप्रैल, 2010 के एक अन्य आदेश द्वारा, उक्त प्राधिकारी ने बद्री नारायण कुमार की मृत्यु दर्ज की और उनके कानूनी उत्तराधिकारियों को थिका किरायेदारों के रूप में प्रतिस्थापित किया।

2.7 प्रतिवादी संख्या 1 और 2-रिट याचिकाकर्ता उक्त परिसर के पूर्ववर्ती मालिक, अर्थात् यहां अपीलकर्ताओं के मकान मालिक से हस्तांतरित हैं। दिनांक 10 सितंबर, 2006 को उक्त संपत्ति खरीदने के बाद उन्होंने उक्त संपत्ति के मालिकों के रूप में अपने नाम के उत्परिवर्तन के लिए आवेदन किया और प्रासंगिक रिकॉर्ड की खोज करते समय, उन्हें पता चला कि उक्त परिसर थिका किरायेदार संपत्ति के रूप में दर्ज किया गया था और कुछ 27 जनवरी, 2010 के अपने आदेश के तहत नियंत्रक, कलकत्ता थिका टेनेसी द्वारा दिए गए उक्त परिसर के संबंध में अपीलकर्ताओं को थिका किरायेदार के रूप में उनकी स्थिति की घोषणा के बाद वहां थिका किरायेदारों के रूप में दर्ज किया गया था।

2.8 नियंत्रक के उक्त आदेश के बारे में जानने पर, उक्त संपत्ति को थिका किरायेदार संपत्ति घोषित किया गया और कुछ अपीलकर्ताओं को थिका किरायेदारों के रूप में घोषित किया गया, प्रतिवादी संख्या 1 और 2, उक्त परिसर के खरीदार होने के नाते, नियंत्रक, कलकत्ता थिका किरायेदारी के समक्ष एक आपत्ति प्रस्तुत की। उस घोषणा को चुनौती दी गई जो नियंत्रक द्वारा उसके पहले के आदेश दिनांक 27 जनवरी, 2010 और 29 अप्रैल, 2010 में दी गई थी और उक्त आपत्ति को नियंत्रक ने 2010 के विविध मामले संख्या 89 में 1 अगस्त, 2012 के आदेश के तहत खारिज कर दिया था।

2.9 व्यथित होने पर, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने पश्चिम बंगाल भूमि सुधार और किरायेदारी न्यायाधिकरण अधिनियम, 1997 की धारा 6 के तहत कलकत्ता में पश्चिम बंगाल भूमि सुधार और किरायेदारी न्यायाधिकरण (इसके बाद 'न्यायाधिकरण के रूप में संदर्भित) के समक्ष एक आवेदन दायर किया। ' ) 2010 के विविध मामले संख्या 89 में नियंत्रक द्वारा पारित आदेश दिनांक 1 अगस्त, 2012 की वैधानिकता और वैधता को चुनौती देने वाला 2012 का ओए नंबर 2833 है। ट्रिब्यूनल ने 18 नवंबर, 2013 के फैसले के तहत आवेदन को खारिज कर दिया और माना कि नियंत्रक ने सही घोषणा की है 18 जनवरी, 1982 से थिका संपत्ति के रूप में संपत्ति और 18 जनवरी, 1982 से सरकार के अधीन थिका किरायेदारों के रूप में अपीलकर्ता।

2.10 व्यथित होने पर, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 ने कलकत्ता उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर की। उच्च न्यायालय ने 10 मार्च, 2014 के आक्षेपित फैसले द्वारा 18 नवंबर, 2013 के फैसले को रद्द कर दिया और रिट याचिका को स्वीकार कर लिया।

3. अपीलकर्ताओं के लिए विद्वान वकील द्वारा निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ की गईं:



3.1 कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1049 (इसके बाद '1949 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 2(5) के तहत थिका किरायेदारी की परिभाषा में प्रयुक्त वाक्यांश 'कोई भी संरचना' में इसके स्पष्ट अर्थ में कच्ची और पक्की दोनों संरचनाएं शामिल होंगी। निर्माण का प्राथमिक नियम यह है कि किसी कानून में शब्दों या वाक्यांशों की व्याख्या सामान्य भाषा के अनुसार की जानी चाहिए। सामान्य भाषा को नज़रअंदाज़ करना कानून के शब्दों को फिर से लिखने जैसा होगा और इसलिए, विधायी इरादे की अनदेखी होगी।

3.2 निर्णयों की श्रृंखला में कलकत्ता उच्च न्यायालय द्वारा दी गई 'किसी भी संरचना' की व्याख्या पहले सिद्धांतों पर गलत है और 1949 अधिनियम के तहत इस बिंदु पर कोई निष्कर्ष निकाला गया दृष्टिकोण नहीं था।

3.3 चूंकि अपीलकर्ताओं के पक्ष में पट्टा 15 दिसंबर, 1973 के समझौते के अनुसार 20 वर्षों के लिए था और अपीलकर्ता 1949 अधिनियम की धारा 2 (ईआई) के अर्थ के तहत 'थिका किरायेदार' हैं, 1981 अधिनियम के मद्देनजर भूमि शामिल थी थिका किरायेदारी 18 जनवरी, 1982 से राज्य में निहित हो गई।

4. अपीलकर्ताओं की ओर से की गई उपरोक्त दलीलों का प्रतिवादी संख्या 1 और 2 के विद्वान वकील ने निम्नलिखित आधारों पर खंडन किया है:

4.1 पट्टेदार ने पक्की संरचना खड़ी की और अपनी फैक्ट्री की गतिविधियों को चलाने के लिए उस पर निर्मित संरचना सहित उक्त परिसर का उपयोग किया। इसलिए, अपीलकर्ता थिका किरायेदारों के अर्थ में नहीं आते हैं।

4.2 पट्टा समय के साथ 13 सितंबर, 1993 को समाप्त हो गया और पट्टेदार ने 1993 तक तत्कालीन मकान मालिक को किराए का भुगतान किया और इस प्रकार 9 अप्रैल, 2003 तक कभी भी खुद को थिका किरायेदार के रूप में दावा नहीं किया।

4.3 तीन अधिनियमों (1949 अधिनियम, 1981 अधिनियम और 2001 अधिनियम) में थिका किरायेदारी की अवधारणा को 'किसी भी संरचना' की अवधारणा के साथ अनजाने में जुड़ी हुई अभिव्यक्ति के रूप में उपयोग किया गया है।

4.4 कलकत्ता उच्च न्यायालय के निर्णयों की श्रृंखला में 'किसी भी संरचना' शब्द को न्यायिक रूप से केवल 'कच्ची संरचना' (अस्थायी संरचना) के रूप में पढ़ा गया है।

5. दूसरी ओर राज्य का रुख इस प्रकार है:-

5.1 1949 अधिनियम की धारा 2(5) को 1953 के पश्चिम बंगाल अधिनियम VI द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था जो स्पष्ट रूप से इंगित करता है कि शुरुआत से ही थिका किरायेदार 'किसी भी संरचना' के बारे में बोलता है। इसमें पक्के ढांचे की जगह कच्चा ढांचा पढ़ने की गुंजाइश नहीं है। यहां तक कि शब्द भी स्पष्ट हैं और व्याख्या के उद्देश्य से किसी बाहरी सहायता का सहारा लेने की कोई अस्पष्टता और गुंजाइश नहीं है।

5.2 1969 के पश्चिम बंगाल अधिनियम XXIV द्वारा धारा 10 ए को कानून में लाया गया था, जिसमें 'थिका किरायेदार' को नियंत्रक द्वारा दी गई अनुमति के आधार पर पक्की संरचना बनाने की अनुमति दी गई थी।

5.3 1981 अधिनियम की धारा 3(8) थिका किरायेदार को परिभाषित करती है और इसमें अपीलकर्ता भी शामिल हैं।

6. हमने पक्षों के विद्वान वकील को सुना है और रिकॉर्ड का अवलोकन किया है।

7. इस मामले में शामिल प्रश्न हैं:

(i) क्या अपीलकर्ता 1949 अधिनियम की धारा 2(5) या 1981 अधिनियम की धारा 3(8) के अर्थ में 'ठिका किरायेदार' हैं और

(ii) क्या विचाराधीन भूमि 1949 या 1981 अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार राज्य के अंतर्गत निहित थी?

**थिका किरायेदारी से संबंधित प्रासंगिक वैधानिक प्रावधान**

**कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949, पश्चिम बंगाल अधिनियम XXIX, 1969)**

8. यह अधिनियम कलकत्ता में मकान मालिक और किरायेदार के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार के कानून से संबंधित बेहतर प्रावधान बनाने के लिए अधिनियमित किया गया था।

धारा 2(5) में परिभाषित "थिका किरायेदार" इस प्रकार है: .

"2(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 है या लेकिन एक विशेष अनुबंध के लिए मासिक या किसी अन्य आवधिक किराए का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा उस भूमि के लिए किसी अन्य व्यक्ति को रेंट करें और उसने आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर कोई संरचना खरीद या उपहार द्वारा बनाई या अर्जित की है और इसमें ऐसे व्यक्ति के हित में उत्तराधिकारी शामिल हैं, 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 पंजीकृत पट्टे के तहत किसी अन्य व्यक्ति के अधीन ऐसी भूमि रखता है, जिसमें पट्टे की अवधि स्पष्ट रूप से बारह वर्ष से कम की अवधि के लिए बताई गई है; या

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

1959 से, धारा 2(5) में उल्लिखित 'किसी भी संरचना' शब्द को कलकत्ता उच्च न्यायालय ने "कच्ची संरचना" माना था। 1969 के पश्चिम बंगाल अधिनियम XXIX द्वारा धारा 2(4 ए) के तहत "पक्की संरचना" को परिभाषित करके और "ठिका किरायेदार" को "पक्की संरचना" बनाने का अधिकार देकर राज्य द्वारा 1949 अधिनियम में उपयुक्त संशोधन किया गया था।

धारा 10 ए सम्मिलित करना। "पक्की संरचना" को परिभाषित करने वाली प्रासंगिक धारा 2(4 ए) इस प्रकार है:

"2(4 ए) "पक्की संरचना" का अर्थ मुख्य रूप से ईंट, पत्थर या कंक्रीट या इन सामग्रियों के किसी भी संयोजन से निर्मित कोई भी संरचना है।"

पक्का ढांचा खड़ा करने के लिए मकान मालिक का अधिकार पश्चिम बंगाल अधिनियम XXIX, 1969 के तहत धारा :1 ओए द्वारा शामिल किया गया था, जो इस प्रकार है:-

"10 ए मकान मालिक को पक्का ढांचा खड़ा करने का अधिकार।-(1) तत्समय लागू किसी अन्य कानून या किसी अनुबंध में किसी बात के बावजूद, लेकिन उपधारा (2) और (3) के प्रावधानों के अधीन, एक ठिका किरायेदार आवासीय उद्देश्य के लिए अपनी होल्डिंग में शामिल

भूमि का उपयोग कर रहा है, नियंत्रक की पूर्व अनुमति के साथ ऐसे उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर एक पक्की संरचना खड़ी कर सकता है।

(2) इस संबंध में एक थिका किरायेदार द्वारा किए गए आवेदन पर, नियंत्रक उसे एक पक्की संरचना बनाने की अनुमति दे सकता है, यदि नियंत्रक संतुष्ट है कि थिका किरायेदार (ए) अपनी भूमि पर मौजूद संरचना का उपयोग कर रहा है आवासीय उद्देश्य के लिए धारण करना,

(बी) ऐसी भूमि पर खड़ी की जाने वाली पक्की संरचना का उपयोग इसी उद्देश्य के लिए करने का इरादा रखता है, और

(सी) ने उस क्षेत्र के नगरपालिका अधिकारियों से पक्की संरचना खड़ी करने के लिए भवन योजना की मंजूरी प्राप्त कर ली है, जहां ऐसी भूमि स्थित है।

(3) कोई भी थिका किरायेदार पक्की संरचना के निर्माण के उद्देश्य से भरतिया के कब्जे में मौजूद संरचना या उसके हिस्से से किसी भरतिया को बेदखल करने का हकदार नहीं होगा:

बशर्त कि थिका किरायेदार किसी भारतीय को अस्थायी वैकल्पिक आवास प्रदान करके उसके कब्जे में संरचना का खाली कब्जा इस शर्त पर प्राप्त कर सकता है कि पक्की संरचना के निर्माण के पूरा होने पर तुरंत थिका किरायेदार पक्की संरचना में भरतिया आवास की पेशकश करेगा। ऐसा किराया जो किसी भी स्थिति में भारतीय द्वारा पहले चुकाए जा रहे किराए के पच्चीस प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।"

**कलकत्ता थिका और अन्य किरायेदारी और भूमि (अधिग्रहण और विनियमन) अधिनियम, 1981 [पश्चिम बंगाल अधिनियम XXXVII 1981]**

9. 1981 अधिनियम को लागू करने का उद्देश्य इस प्रकार है:

"ऐसी भूमि के विकास और न्यायसंगत उपयोग के लिए कलकत्ता और हावड़ा में थिका किरायेदारी और कुछ अन्य किरायेदारी और अन्य भूमि के संबंध में जमींदारों के हितों के अधिग्रहण के लिए एक अधिनियम।

जबकि सामान्य भलाई की दृष्टि से ऐसी भूमि के विकास और न्यायसंगत उपयोग के लिए कलकत्ता और हावड़ा में थिका किरायेदारी और कुछ अन्य किरायेदारी और अन्य भूमि में शामिल भूमि के संबंध में जमींदारों के हितों के अधिग्रहण के लिए प्रदान करना समीचीन है।

1981 अधिनियम 2 नवंबर 1981 से लागू हुआ। अधिनियम के अधिनियमन के लिए ऊपर बताए गए कारणों को वास्तव में 18 जनवरी, 1982 से कलकत्ता थिका किरायेदारी (अधिग्रहण और विनियमन) (संशोधन) अधिनियम, 1993 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था।"

1981 अधिनियम की धारा 3(7) "पक्की संरचना" को इस प्रकार परिभाषित करती है: -

"3(7) "पक्की संरचना" का अर्थ है मुख्य रूप से ईंट, पत्थर या कंक्रीट या इन सामग्रियों के किसी भी संयोजन, या टिकाऊ प्रकृति की किसी अन्य सामग्री से निर्मित कोई संरचना;

धारा 3(8) "थिका किरायेदार" को नीचे उद्धृत अनुसार परिभाषित करती है:

"3(8) "थिका किरायेदार" का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जो लिखित पट्टे के तहत या अन्यथा, किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि पर

कब्जा करता है, और 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 खरीद या उपहार द्वारा बनाई या अर्जित की है और इसमें ऐसे व्यक्ति के उत्तराधिकारी भी शामिल हैं।"

10. 1981 अधिनियम का अध्याय II थिका किरायेदारी और अन्य भूमि में शामिल भूमि के अधिग्रहण और ऐसी भूमि में जमींदारों के अधिकारों से संबंधित है। धारा 5 जिसे बाद में 18 जनवरी, 1982 से कलकत्ता थिका किरायेदारी (अधिग्रहण और विनियमन) (संशोधन) अधिनियम, 1993 पश्चिम बंगाल अधिनियम XXI, 1993) की धारा 6 द्वारा प्रतिस्थापित किया गया था, मूल रूप से इस प्रकार है:

"5. थिका किरायेदारी और अन्य भूमि आदि में शामिल भूमि और राज्य में निहित होने के लिए ऐसी भूमि पर जमींदारों का अधिकार और हित।- इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से, इसमें शामिल भूमि थिका किरायेदारी और अन्य भूमि जो किसी व्यक्ति के अधीन शाश्वत या पंजीकृत पट्टे के तहत कम से कम बारह साल की अवधि के लिए रखी गई हो या मासिक और आवधिक किरायेदारी के रूप में उपयोग या कब्जे के लिए रखी गई हो ऐसे मकानों में सुख-सुविधाओं, प्रथागत अधिकारों, सामान्य सुविधाओं और ऐसी अन्य चीजों के साथ खटाल और मकानों से जुड़े या ऐसे मकान मालिकों के संबंध में उपयोग किए जाने वाले खटाल, और ऐसे मकानों में जमींदारों के अधिकार और हित सभी बाधाओं से मुक्त होकर राज्य में निहित होंगे। :

बशर्त कि किसी भी व्यक्ति के अधीन किसी भी भूमि के किसी किरायेदार या कब्जे वाले को कम से कम बारह साल की अवधि के लिए पंजीकृत पट्टे के तहत किसी भी व्यक्ति के तहत कोई भूमि या खस भूमि में एक खटाल के तहत सुखभोग, अधिकार, सामान्य सुविधाएं या लाभ प्राप्त हों। इस तरह के निहितार्थ से मकान मालिक किसी भी तरह से प्रभावित नहीं होंगे।"

प्रतिस्थापन के बाद धारा 5 इस प्रकार है:

"5. थिका किरायेदारी, खास भूमि आदि में शामिल भूमि राज्य में निहित होगी। - इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से, निम्नलिखित भूमि, जमींदारों के हित के साथ, राज्य में निहित होगी, से मुक्त सभी ऋणभार, अर्थात्:-

(ए) खुले क्षेत्रों, सड़कों, मार्गों, टैंकों, पूलों और नालियों सहित थिका किरायेदारों की किरायेदारी से संबंधित भूमि;

(बी) जमींदारों की खास भूमि पर बस्ती से जुड़ी और उससे जुड़ी भूमि और खुले क्षेत्रों, सड़कों, मार्गों, टैंकों, पूलों और नालियों सहित स्लम क्षेत्रों में भूमि;

(सी) लिखित पट्टे के तहत या अन्यथा खंड (ए) और (बी) के अंतर्गत आने वाली अन्य भूमि, जिसमें खुले क्षेत्र, सड़कें, मार्ग, टैंक, पूल और नाली शामिल हैं

(डी) मासिक या अन्य आवधिक किरायेदारी में रखी गई भूमि, चाहे लिखित पट्टे के तहत या अन्यथा, खटाल के रूप में उपयोग या कब्जे के लिए:



बशर्ते कि इस तरह का निहितार्थ किसी भी तरह से खंड (सी) और (डी) के दायरे में आने वाले थिका किरायेदारों, भर्तियों और भूमि के कब्जेदारों द्वारा प्राप्त सुखभोग, प्रथागत अधिकारों या अन्य सुविधाओं को प्रभावित नहीं करेगा।

### पश्चिम बंगाल थिका किरायेदारी (अधिग्रहण और विनियमन) अधिनियम, 2001

11. पार्टियों ने 2001 अधिनियम पर भी भरोसा किया है जो 1 मार्च, 2003 से लागू हुआ था। वर्तमान मामले में उक्त अधिनियम पर भरोसा नहीं किया जा सकता है, लेकिन "सार्वजनिक संरचना" और "थिका किरायेदार" की परिभाषा पर ध्यान देना वांछनीय है। उसमें दिया गया।

2001 अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधान इस प्रकार हैं:

"2(13) "पक्की संरचना" का अर्थ है मुख्य रूप से ईंट, पत्थर या कंक्रीट या इन सामग्रियों के किसी भी संयोजन, या टिकाऊ प्रकृति की किसी अन्य सामग्री से निर्मित कोई संरचना;

2.(14) "थिका किरायेदार" का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जो लिखित पट्टे के तहत या अन्यथा, किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि पर कब्जा करता है, और है, या लेकिन एक विशेष अनुबंध के तहत, मासिक या किसी अन्य आवधिक दर पर किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा। उस भूमि के लिए किसी अन्य व्यक्ति को दर, और आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर किसी भी संरचना को खरीद या अर्जित किया है, और इसमें ऐसे व्यक्तियों के उत्तराधिकारियों को शामिल किया गया है, लेकिन जब्त की गई संरचना के किसी भी निवासी को शामिल नहीं किया गया है।

इस अधिनियम की धारा 6 की उप-धारा (2) के तहत बताएं, भले ही उसने पहले जिस स्थिति का आनंद लिया हो।"

12. अभिव्यक्ति 'कोई भी संरचना' हालांकि 1949 अधिनियम की धारा 2(5) के तहत 'थिका किरायेदार' की परिभाषा के भीतर उपयोग की जाती है, लेकिन इसे 1949 अधिनियम के तहत परिभाषित नहीं किया गया है।

1949 अधिनियम की धारा 2(6) में कहा गया है:

"2(6) इस अधिनियम में प्रयुक्त लेकिन परिभाषित नहीं किए गए सभी शब्द और अभिव्यक्तियाँ और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 (1882 का IV) या बंगाल किरायेदारी अधिनियम 1885 (1885 का VIII) में उपयोग किए गए हैं का वही अर्थ है जो उन अधिनियमों में है।"

इसलिए, कोई ऐसे शब्दों और अभिव्यक्तियों की परिभाषा प्राप्त कर सकता है जो 1949 के अधिनियम में इस्तेमाल किए गए हैं लेकिन परिभाषित नहीं हैं, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 या बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1885 से प्राप्त कर सकते हैं क्योंकि इसका वही अर्थ है जो उन अधिनियमों में है।

अभिव्यक्ति 'किसी भी संरचना' का उपयोग संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 या बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1885 में नहीं किया गया है, इसलिए शब्द और अभिव्यक्ति को परिभाषित करने के लिए संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 या बंगाल किरायेदारी अधिनियम, 1885 का संदर्भ लेने से कोई मदद नहीं मिलेगी। 1949 अधिनियम की धारा 2(5) में प्रयुक्त 'कोई संरचना'।

13. 'किसी भी संरचना' शब्द पर कलकत्ता उच्च न्यायालय ने क्षीरोदा मोई बनाम आशुतोष रॉय, 63 सीडब्ल्यूएन 565 में विचार किया था और 10 मार्च, 1959 के फैसले में एकल न्यायाधीश ने फैसला सुनाया था।

"अपीलकर्ता की ओर से तर्क दिया गया अगला बिंदु यह है कि थिका किरायेदारी अधिनियम लागू होता है और, यदि यह लागू होता है, तो किरायेदार इसके प्रावधानों के तहत कोई भी संरचना बनाने का हकदार है क्योंकि धारा 2 (5) थिका किरायेदार को "वह जो धारण करता है" के रूप में परिभाषित करता है। चाहे लिखित पट्टे के तहत या अन्यथा, किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि, और एक विशेष अनुबंध के लिए है या नहीं, उस भूमि के लिए उस अन्य व्यक्ति को मासिक या किसी अन्य आवधिक दरों पर किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा और जिसने निर्माण या अधिग्रहण किया है आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर कोई संरचना खरीदकर या उपहार में देकर।" इस प्रकार परिभाषा के तहत, एक थिका किरायेदार 'उस भूमि का किरायेदार है' जिस पर उसने या तो एक संरचना खड़ी की है या किसी और से एक संरचना खरीदी है . पट्टे (उदाहरण 1) से ऐसा प्रतीत होता है कि जब पट्टा निष्पादित किया गया था, उस समय विवादित भूमि पर संभवतः पहले से ही किसी प्रकार की संरचना थी। इसलिए, किरायेदार, कलकत्ता थिका के तहत थिका किरायेदार की परिभाषा के अंतर्गत आ सकता है। किरायेदारी अधिनियम, 1949 और यह स्वीकार्य रूप से कलकत्ता के भीतर है, जैसा कि कलकत्ता नगरपालिका अधिनियम, 1923 की धारा 3 के खंड 11 में परिभाषित किया गया है। लेकिन थिका किरायेदारी अधिनियम में यह दिखाने के

लिए कुछ भी नहीं है कि किरायेदार पक्की संरचना बनाने का हकदार होगा। श्री भट्टाचारजी, अपीलकर्ता की ओर से, धारा 2(5) में "संरचना" शब्द से पहले "कोई भी" शब्द पर जोर देते हैं, लेकिन, इसका मतलब यह नहीं है कि किरायेदार भूमि पर एक स्थायी संरचना बनाने का हकदार होगा। इसका मतलब केवल यह है कि जब किरायेदार ने उस जमीन पर एक संरचना बनाई है जो उसने ली है, तो, वह थिका किरायेदार की परिभाषा की आवश्यकता को पूरा करेगा या, दूसरे शब्दों में, "कोई भी" वहां "ए" के लिए खड़ा है और इसका मतलब यह नहीं है किरायेदार किसी भी प्रकार की संरचना लगाने का हकदार होगा। किरायेदार किस प्रकार की संरचना बनाने का हकदार होगा, यह पार्टियों के बीच अनुबंध की शर्तों और संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम पर भी निर्भर करेगा जो इन चीजों को नियंत्रित करता है और, जैसा कि पहले ही बताया गया है, भले ही पार्टियों के बीच कोई अनुबंध न हो, धारा 108 (पी) किरायेदार को मकान मालिक की सहमति के बिना भूमि पर एक स्थायी संरचना बनाने से रोकती। स्पष्ट रूप से, इसलिए, प्रतिवादी संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के प्रावधानों के तहत या थिका के प्रावधानों के तहत हकदार नहीं है। किरायेदारी अधिनियम भूमि पर एक स्थायी संरचना बनाने के लिए।"

14. मोनमाथा नाथ मुखर्जी बनाम बनारसी और अन्य 63 सीडब्ल्यूएन 824 में, कलकत्ता उच्च न्यायालय के विद्वान एकल न्यायाधीश ने 28 मई, 1959 के फैसले में क्षीरोदा मोयी सेन के फैसले का जिक्र करते हुए कहा:

"हालांकि मैं गुहा रे द्वारा दिए गए निष्कर्ष से सम्मानपूर्वक सहमत हूं, लेकिन मैं अपने स्वयं के कारणों से ऐसा करता हूं। विशेषण 'कोई भी'

एक ऐसा शब्द है जो सीमा या योग्यता को बाहर करता है और जिस संज्ञा के पहले यह उपसर्ग लगाया जाता है, उसे यथासंभव व्यापक बनाता है। इस प्रकार इस शब्द को "हर" या "सभी" के समकक्ष और बल वाला माना गया है (पृष्ठ 318 पर "वैधानिक निर्माण" एसईसी186 पर क्रॉफर्ड देखें)। ऐसा होने पर, 'किसी भी संरचना' शब्द में आम तौर पर एक शामिल होगा पक्की संरचना।

फिर भी, जिन कारणों से मैं कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम की धारा 2(5) में प्रयुक्त "किसी भी संरचना" शब्द का उल्लेख करने जा रहा हूँ, उसका मतलब पक्की संरचना सहित सभी प्रकार की संरचना से नहीं लिया जा सकता है।

कलकत्ता 'थिका टेनेंसी एक्ट एक विशेष अधिनियम है और जैसा कि इसकी प्रस्तावना से पता चलता है, "कलकत्ता में थिका किरायेदारी के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार के कानून से संबंधित बेहतर प्रावधान करने के लिए" अधिनियमित किया गया था। मकान मालिक और किरायेदार के रिश्ते को विनियमित करने वाला सामान्य कानून, जिसमें थिका किरायेदार भी शामिल है, संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम के अध्याय V में निहित है। संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 (पी) में पट्टेदार की सहमति के बिना किरायेदारी की भूमि पर पक्की या स्थायी संरचनाएं बनाने पर प्रतिबंध है।"

15. इस मामले पर बाद में अन्नपूर्णा सील बनाम टिंकोवरी दत्त, 66 सीडब्ल्यूएन 338 में कलकत्ता उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच द्वारा विचार किया गया। न्यायालय ने पहले के निर्णयों का जिक्र करते हुए कहा:

"इस मामले में 'संरचना' शब्द को एक निर्माण देना होगा जो 'कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम के संदर्भ के अनुकूल होना चाहिए। संरचना को कठोरता से परिभाषित करने का प्रयास करना अनुचित होगा। संरचना क्या है या क्या नहीं है, यह तय करना होगा कानून और उसके उद्देश्यों के आलोक में प्रत्येक मामले के तथ्यों पर। केवल कुछ व्यापक सिद्धांतों का संकेत दिया जा सकता है लेकिन कोई कठोर परिभाषा संभव नहीं है। सबसे पहले, अधिनियम की धारा 2 (5) में उल्लिखित भूमि को निश्चित रूप से होना चाहिए अधिनियम की धारा 2(5) में विचारित संरचना के बिना भूमि हो। इस कानून का प्राथमिक उद्देश्य यह था कि केवल भूमि को उस पर आने वाली संरचनाओं के लिए किराए पर दिया जाना था। यदि भूमि पट्टे पर देने पर पहले से ही संरचनाओं के साथ बनाई गई है तो इस संभावना की परिकल्पना नहीं की जा सकती है। इसलिए, भूमि अधिनियम की धारा 2(5) के अर्थ के तहत संरचना के बिना होनी चाहिए। कुछ निर्णय जो मैंने ऊपर उद्धृत किए हैं, वे इस आधार पर अदालतों द्वारा पहले से ही किए गए भेद को दर्शाते हैं कि यहां संरचना का तात्पर्य केवल अस्थायी संरचना से है, स्थायी या पक्की संरचना से नहीं।"

16. उपरोक्त दृष्टिकोण का पालन कलकत्ता उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने पुरुषोत्तम दास मुरारका बनाम हरेंद्र कृष्ण मुखर्जी, 79 सीडब्ल्यूएन 852 में किया था। न्यायालय ने अन्नपुमा सील में पूर्वोक्त निर्णय के बाद 13 मई, 1975 के फैसले में कहा था कि यदि थिका किरायेदार निर्माण करता है या जमींदार की अनुमति के बिना पट्टे पर दी गई भूमि पर पक्की संरचना बनाने का प्रयास करने पर, वह थिका किरायेदार नहीं रह जाता है। मकान मालिक को यह अधिकार होगा कि वह थिका किरायेदार को

पट्टे की जमीन पर पक्का ढांचा बनाने से रोकने के उद्देश्य से उसके खिलाफ कार्यवाही कर सके।

17. इस मामले पर बाद में लक्ष्मीमोनी दास और अन्य बनाम पश्चिम बंगाल राज्य और अन्य, (एआईआर) 1987 कलकत्ता मामले में कलकत्ता उच्च न्यायालय के तीन न्यायाधीशों की पूर्ण पीठ द्वारा विचार किया गया।

"19. विवादित अधिनियम की धारा 20 द्वारा प्रदत्त शक्ति के अनुसार, नियमों को कलकत्ता थिका किरायेदारी (अधिग्रहण और विनियमन) नियम, 1982 कहा जाता है। श्री पाल ने प्रस्तुत किया है कि नियम 3 और नियम 10 दायरे के विचार के लिए प्रासंगिक हैं, धारा 5 के तहत निहित प्रावधान का दायरा और प्रभाव। धारा 5 के पहले अंग में दिखाई देने वाली अभिव्यक्ति "ठीका किरायेदारी में शामिल भूमि" का उल्लेख करते हुए, श्री पाल ने तर्क दिया है कि धारा 2 में अभिव्यक्ति 'ठीका किरायेदार' की परिभाषा (5) कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 इस न्यायालय के कई निर्णयों में न्यायिक व्याख्या और विचार का विषय रहा है। इन निर्णयों में यह माना गया है कि (ए) 1949 अधिनियम की धारा 2(5) में अभिव्यक्ति "किसी भी संरचना" का अर्थ कच्चा है और गैर-पक्की संरचना के लिए और मोनमाथा नाथ मुखर्जी के मामले में इस न्यायालय के निर्णयों का संदर्भ लिया जा सकता है। श्रीमती बनारसी ने (1959)63 कैल डब्ल्यूएन 824 में रिपोर्ट दी। इस अदालत के एकल न्यायाधीश द्वारा यह माना गया है कि थिका किरायेदार भूमि पर स्थायी संरचना बनाने का हकदार नहीं है। न्यायाधिपति पी.बी. मुखर्जी और न्यायाधिपति आर.एस.बचावत (तब उनके आधिपत्य के रूप में) की

खंडपीठ ने माना कि "थिका किरायेदारी" शब्द ने अस्थायीता की अवधारणा को आयात किया था। कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 के 1969 के संशोधन के बाद भी, इस न्यायालय की डिवीजन बेंच ने (1975) 79 कैल डब्ल्यूएन 852 में दर्ज (1975) 79 कैल डब्ल्यूएन 852 के मामले में दिए गए निर्णय में निम्नलिखित प्रभाव देखा है :-

"लेकिन इसमें कोई संदेह नहीं हो सकता है और अपीलकर्ता की ओर से यह भी विवादित नहीं है कि, यदि उसके पट्टे की लंबित अवधि के दौरान, एक मकान किरायेदार पक्का निर्माण करता है या निर्माण करने का प्रयास करता है जमींदार की अनुमति के बिना पट्टे पर दी गई भूमि पर, वह थिका किरायेदार बनना बंद नहीं करता है।

"56. उपरोक्त कारणों से हम निम्नलिखित मानते हैं:-

(ए) विवादित अधिनियम संविधान के अनुच्छेद 31 सी के तहत संरक्षित नहीं है क्योंकि विवादित अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों की जांच पर यह पाया गया है कि विवादित अधिनियम अनुच्छेद 39 (बी) और (सी) के प्रावधानों को प्रभावी करने के लिए अधिनियमित नहीं किया गया है। संविधान और आक्षेपित अधिनियम संविधान के भाग III के उल्लंघन के संबंध में चुनौती के लिए खुले हैं।

(बी) लागू अधिनियम की धारा 5 के दायरे और दायरे में केवल कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 के अर्थ के भीतर थिका किरायेदारी में शामिल भूमि शामिल है जिसमें नियंत्रक की अनुमति के साथ आवासीय उद्देश्य के लिए निर्मित एक कच्ची संरचना और / या



एक पक्की संरचना शामिल है। कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 के तहत और पट्टे के तहत रखी गई खटाल भूमि निहित होगी और उपरोक्त अधिनियम के तहत कोई अन्य भूमि और संरचना निहित नहीं होगी।"

18. आमतौर पर, अदालत वैधानिक व्याख्या के लिए सादे अर्थ नियम (जिसे शाब्दिक नियम भी कहा जाता है) का सहारा लेती है। उक्त नियम इस बात पर जोर देता है कि वैधानिक व्याख्या में प्रारंभिक बिंदु कानून ही है और यदि कानून की भाषा स्पष्ट और असंदिग्ध है, तो कानून के बाहर देखने की कोई आवश्यकता नहीं है।

19. विधायिका का इरादा मुख्य रूप से कानून में प्रयुक्त भाषा से पता चलता है, "इस प्रकार जो कहा गया है उस पर भी ध्यान देना और जो नहीं कहा गया है उस पर भी ध्यान देना" जैसा कि इस न्यायालय ने डेंटल काउंसिल ऑफ इंडिया बनाम हरि प्रकाश (2001) 8 एससीसी 61 में देखा था जिसका प्रासंगिक भाग यहां उद्धृत किया गया है:

"7. विधायिका का इरादा मुख्य रूप से कानून में इस्तेमाल की गई भाषा से पता लगाना है, इस प्रकार जो कहा गया है उस पर भी ध्यान देना है और जो नहीं कहा गया है उस पर भी ध्यान देना है। जब इस्तेमाल किए गए शब्द अस्पष्ट हों तो शाब्दिक अर्थ लागू करना होगा जो व्याख्या का स्वर्णिम नियम है।"

20. महाराष्ट्र राज्य बनाम नांदेड़-परभणी जेडएलबीएम II ऑपरेटर संघ, (2000) 2 एससीसी 69 में, इस न्यायालय ने कहा:

"... किसी कानून के निर्माण के नियम का यह एक प्रमुख सिद्धांत है कि जब किसी कानून की भाषा निष्पक्ष और यथोचित रूप से स्पष्ट

होती है, तो उस अर्थ को प्रभावी करने से इनकार करने में असुविधा या कठिनाइयों पर कोई विचार नहीं किया जाता है। यह राज्य की ओर से उपस्थित विद्वान वकील का तर्क नहीं है और न ही स्पष्ट अर्थ देने पर ऐसा कहा जा सकता है अधिनियम की धारा 207(1) में प्रयुक्त शब्दों में कोई भी बेतुकापन होगा या यह कानून संविधान के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करेगा। मुख्य न्यायाधिपति टिंडल ने ससेक्स पीयरजे केस 1 (पी 143 पर सीएल एंड एफ) में नियम लागू करते हुए कहा है-

"यदि कानून के शब्द अपने आप में सटीक और स्पष्ट हैं, तो उन शब्दों को उनके प्राकृतिक और सामान्य अर्थों में व्याख्या करने के अलावा और कुछ भी आवश्यक नहीं हो सकता है। ऐसे मामलों में अकेले शब्द ही कानून बनाने वाले के इरादे को सबसे अच्छी तरह से घोषित करते हैं।

11. विधायिका के इरादे को इस्तेमाल की गई भाषा से इकट्ठा करना आवश्यक है और इसलिए, एक निर्माण, जिसके समर्थन के लिए शब्दों के अतिरिक्त प्रतिस्थापन की आवश्यकता होती है या जिसके परिणामस्वरूप शब्दों को अर्थहीन कहकर अस्वीकार कर दिया जाता है... से बचना होगा।"

21. ग्रासिम इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम सीमा शुल्क कलेक्टर, (2002), 4 एससीसी 297 मामले में इस न्यायालय ने कहा:

"10. किसी कानून में इस्तेमाल किए गए किसी भी शब्द या अभिव्यक्ति को निरर्थक या अतिशयोक्तिपूर्ण नहीं कहा जा सकता है।

व्याख्या के मामले में किसी को एक शब्द पर बहुत अधिक ध्यान केंद्रित नहीं करना चाहिए और दूसरे शब्दों पर बहुत कम ध्यान देना चाहिए। कानून में कोई प्रावधान नहीं है और किसी में भी कोई शब्द नहीं है। अनुभाग को पृथक रूप से समझा जा सकता है। हर प्रावधान और हर शब्द को आम तौर पर और इसमें देखा जाना चाहिए जिस संदर्भ में इसका उपयोग किया जाता है। ऐसा कहा जाता है कि प्रत्येक कानून विधायिका का एक आदेश होता है। किसी कानून पर विचार करते समय किसी भी शब्द की व्याख्या करने का प्राथमिक सिद्धांत विधायिका के सबसे बड़ा मन या वाक्य को एकत्रित करना है। जहां शब्द स्पष्ट हैं और कोई अस्पष्टता नहीं है, और कोई अस्पष्टता नहीं है और विधायिका का इरादा स्पष्ट रूप से व्यक्त किया गया है, वहां है अदालत के पास वैधानिक प्रावधानों में संशोधन करने या उन्हें बदलने का काम अपने ऊपर लेने की कोई गुंजाइश नहीं है। जहां भी भाषा स्पष्ट है, इस्तेमाल की गई भाषा से विधायिका का इरादा पता चल जाता है। ऐसा करते समय, जो कहा गया है कानून और जो नहीं कहा गया है उस पर भी ध्यान देना होगा। जिस निर्माण में अपने समर्थन के लिए शब्दों को जोड़ने या प्रतिस्थापित करने की आवश्यकता होती है या जिसके परिणामस्वरूप शब्दों की अस्वीकृति होती है, उससे बचना चाहिए। जैसा कि क्रॉफर्ड बनाम स्पूनर 2 में प्रिवी काउंसिल द्वारा कहा गया है, "हम विधायिका द्वारा किसी अधिनियम की दोषपूर्ण रूपरेखा में सहायता नहीं कर सकते हैं, हम जोड़ या सुधार नहीं कर सकते हैं और, निर्माण द्वारा जो कमियाँ रह गई हैं उन्हें पूरा कर सकते हैं"। किसी सामान्य शब्द के मामले में सामान्य प्रयोग के

स्थानापन्न या व्याख्या का कोई प्रयास नहीं किया जाना चाहिए। ध्यान इस बात तक ही सीमित रहना चाहिए कि किसी विशेष मामले पर निर्णय लेने के लिए क्या आवश्यक है। यह सिद्धांत बहुत अच्छी तरह से स्थापित है और इस न्यायालय के कुछ निर्णयों का संदर्भ पर्याप्त होगा। (ग्वालियर रेयॉन्स सिल्क एमएफजी. (डब्ल्यूवीजी.) कंपनी लिमिटेड बनाम कस्टोडियन ऑफ वेस्टेड फॉरेस्ट्स, यूनियन ऑफ इंडिया बनाम देवकी नंदन अग्रवाल, इंस्टीट्यूट ऑफ चार्टर्ड अकाउंटेंट्स ऑफ इंडिया बनाम प्राइस वॉटरहाउस और हरभजन सिंह बनाम प्रेस काउंसिल ऑफ इंडिया देखें।)"

22. 'थिका किरायेदार' को परिभाषित करने वाले 1949 अधिनियम की धारा 2(5) की भाषा काफी और उचित रूप से स्पष्ट है। उक्त धारा विधायिका की मंशा को भी दर्शाती है। धारा 2(5) में प्रयुक्त शब्द 'किसी भी संरचना' का अर्थ केवल अनुमान के आधार पर अलग से नहीं निकाला जा सकता है। कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 को थिका किरायेदारी के संबंध में मकान मालिक और किरायेदार के कानून से संबंधित बेहतर प्रावधान बनाने के लिए अधिनियमित किया गया था। 'थिका किरायेदार' के अधिकारों का दावा करने के लिए एक व्यक्ति को 1949 अधिनियम की धारा 2(5) के तहत 'ठिका किरायेदार' होना चाहिए, जिसके लिए उसे निम्नलिखित शर्तों को पूरा करना होगा:

"(i) उस व्यक्ति के पास किसी अन्य व्यक्ति के अधीन भूमि होगी;

(ii) वह उस भूमि के लिए उस अन्य व्यक्ति को मासिक या किसी अन्य आवधिक दर पर किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा; और

(iii) उसे आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर कोई संरचना खरीद या उपहार द्वारा बनाई या अर्जित करनी चाहिए। इसमें ऐसे व्यक्ति के हित में उत्तराधिकारी भी शामिल हैं।"

उक्त परिभाषा में वह व्यक्ति शामिल नहीं है- (ए) जिसके अधीन ऐसी भूमि स्थायी रूप से कोई अन्य व्यक्ति है; या (बी) एक पंजीकृत पट्टे के तहत, जिसमें पट्टे की अवधि स्पष्ट रूप से बारह वर्ष से कम नहीं बताई गई है; या (सी) खट्टल जैसी भूमि का उपयोग या कब्जा करता है।

23. 'कोई संरचना' शब्द आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर खरीद या उपहार द्वारा निर्मित या अर्जित संरचना से संबंधित है। उसमें उल्लिखित 'किसी भी संरचना' का उस उद्देश्य से सीधा संबंध है जिसके लिए संरचना का निर्माण या अधिग्रहण किया गया है यानी आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए। 'किसी भी संरचना' शब्द का संरचना की प्रकृति से कोई लेना-देना नहीं है, चाहे वह 'कच्चा' (अस्थायी) हो या 'पक्का' (स्थायी)। यदि ऐसा 'कोई संरचना' का निर्माण या अधिग्रहण आवासीय, विनिर्माण या व्यावसायिक उद्देश्य के लिए नहीं किया गया था, जिस व्यक्ति के पास जमीन है वह धारा 2(5) के तहत 'ठिका किरायेदार' होने का दावा नहीं कर सकता है, भले ही उसमें उल्लिखित अन्य शर्तें पूरी की गई हों।

24. कलकत्ता उच्च न्यायालय के उपरोक्त सभी निर्णयों में, उच्च न्यायालय ने न तो उस उद्देश्य पर ध्यान दिया है और न ही उस पर चर्चा की है जिसके लिए संरचना खड़ी की गई थी या खरीद या उपहार द्वारा प्राप्त की गई थी। इस मुद्दे को उस उद्देश्य के आधार पर निर्धारित करने के बजाय जिसके लिए संरचना का निर्माण किया गया था, यानी आवासीय, विनिर्माण या व्यवसाय के लिए, उच्च न्यायालय ने माना कि ठिका किरायेदारों को भूमि पर स्थायी संरचनाएं बनाने की अनुमति नहीं है।

25. उपरोक्त निष्कर्ष के मद्देनजर हम मानते हैं कि क्षोरोदा मोयी, मोनमाथा नाथ मुखर्जी, अन्नपूर्णा सील और पुरुषोत्तम दास मुरारका में उच्च न्यायालय ने सही कानून नहीं बनाया है।

26. कलकत्ता थिका किरायेदारी अधिनियम, 1949 को 1953 और 1969 में संशोधित किया गया था। 1969 के पश्चिम बंगाल अधिनियम XXIX द्वारा धारा 2(4) के तहत धारा 2(4 ए) के रूप में 'पक्की संरचना' की परिभाषा डाली गई थी, जो इस प्रकार है:

"2(4 ए). "पक्की संरचना" का अर्थ मुख्य रूप से ईंट, पत्थर या कंक्रीट या इन सामग्रियों के किसी भी संयोजन से निर्मित कोई भी संरचना है; 1969 के उसी संशोधन द्वारा, धारा 10 ए को शामिल किया गया था जो 'ठिका किरायेदार' को पक्की संरचना बनाने के लिए सशक्त बनाता है। नियंत्रक की पूर्व अनुमति के साथ आवासीय उद्देश्य का उपयोग करना: यह इस प्रकार है:

"10 ए मकान मालिक को पक्का ढांचा खड़ा करने का अधिकार।-  
(1) तत्समय लागू किसी भी अन्य कानून या किसी अनुबंध में निहित किसी भी बात के बावजूद, लेकिन उप-धारा (2) और (3) के प्रावधानों के अधीन, एक थिका किरायेदार आवासीय उद्देश्य के लिए अपनी हिस्सेदारी में शामिल भूमि का उपयोग करते हुए नियंत्रक की पूर्व अनुमति के साथ ऐसी भूमि पर एक पक्की संरचना का निर्माण कर सकता है।

(2) थिका किरायेदार द्वारा इस संबंध में किए गए आवेदन पर, नियंत्रक उसे पक्का ढांचा खड़ा करने की अनुमति दे सकता है, यदि नियंत्रक संतुष्ट है कि थिका किरायेदार-

(ए) आवासीय उद्देश्य के लिए अपनी हिस्सेदारी में शामिल भूमि पर मौजूद संरचना का उपयोग कर रहा है,

(बी) इसी उद्देश्य के लिए ऐसी भूमि पर पक्की संरचना खड़ी करने का इरादा रखता है, और

(सी) ने उस क्षेत्र के नगरपालिका अधिकारियों से पक्की संरचना खड़ी करने के लिए भवन योजना की मंजूरी प्राप्त कर ली है, जहां ऐसी भूमि स्थित है।

(3) कोई भी थिका किरायेदार भरतिया के कब्जे की संरचना या उसके हिस्से से किसी भरतिया को बेदखल करने का हकदार नहीं होगा। पक्की संरचना खड़ी करने के उद्देश्य से:

बशर्ते कि थिका किरायेदार किसी भारतीय को अस्थायी वैकल्पिक आवास प्रदान करके उससे अपने कब्जे में संरचना का खाली कब्जा इस शर्त पर प्राप्त कर सकता है कि पक्की संरचना के निर्माण के पूरे होने पर तुरंत थिका किरायेदार पक्की संरचना में भारतीय आवास की पेशकश करेगा। ऐसा किराया जो किसी भी स्थिति में भारतीय द्वारा पहले चुकाए जाने वाले किराए के पच्चीस प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।"

1969 के पश्चिम बंगाल अधिनियम XXIX द्वारा धारा 2(4 ए) और धारा 10 ए को शामिल करने से विधायिका की मंशा भी स्पष्ट हो जाती है कि थिका किरायेदारी के

उद्देश्य के लिए, 'किसी भी संरचना' में 'कच्चा' (अस्थायी) या 'पक्का' (स्थायी संरचना) दोनों शामिल हैं।

27. धारा 2(4ए) और धारा 10ए की उक्त प्रविष्टि के बावजूद, उच्च न्यायालय की डिवीजन बेंच ने क्षोरोदा मोयी, मोनमाथा नाथ मुखर्जी, अन्नपूर्णा सील और पुरुषोत्तम दास मुरारका के फैसलों पर भरोसा जताया और रिट याचिका को स्वीकार कर लिया। आक्षेपित निर्णय द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा।

28. उपरोक्त निष्कर्षों के मद्देनजर, हम मानते हैं कि अपीलकर्ता 'थिका किरायेदार' की सभी शर्तों को पूरा करते हैं और धारा 2(5) में परिभाषित 'थिका किरायेदार' के अर्थ में आते हैं। इसके अलावा, 18 जनवरी, 1982 से कलकत्ता थिका और अन्य किरायेदारी और भूमि (अधिग्रहण और विनियमन) अधिनियम, 1981 के मद्देनजर, विचाराधीन भूमि सभी बाधाओं से मुक्त मकान मालिक के हितों के साथ राज्य में निहित है। जैसा कि उच्च न्यायालय विफल रहा प्रासंगिक प्रावधानों की सराहना करने और यह मानने में गलती करने पर कि अपीलकर्ता धारा 2(5) के अर्थ के तहत 'थिका किरायेदार' नहीं है, हम कलकत्ता उच्च न्यायालय की खंड पीठ द्वारा पारित 10 मार्च 2014 के आक्षेपित फैसले को रद्द कर देते हैं। 2013 की डब्ल्यू.पी.एल.आर.टी संख्या 325 और ओ.ए. संख्या 2833/12 (एल आर टी टी) में प्राधिकरण द्वारा पारित 18 नवंबर, 2013 के आदेश को बरकरार रखते हुए अपील की अनुमति है। लागत के रूप में कोई आदेश नहीं किया जाएगा।

निधि जैन

अपील की अनुमति दी जाती है।



यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक अधिवक्ता निशा पालीवाल 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।