

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ

ਪੀਸੀ ਪੀਡੀਟ ਜੇ.

ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਆਦਿ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਸੁਖਦੇਵ ਆਦਿ,-ਜਵਾਬਦਾਤਾ।

1970 ਦਾ ਸੀਆਰ ਨੰਬਰ 102.

27 ਜਨਵਰੀ 1971

ਸੰਪੱਤੀ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ (1882 ਦਾ IV) — ਧਾਰਾ 106 ਅਤੇ 111 — ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ (1949 ਦਾ III) — ਸੈਕਸ਼ਨ 13 — ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਇਜ਼ੈਕਟ ਮੈਂਟ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ — ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ—

ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਬਨਾਮ ਸੁਖਦੇਵ ਆਦਿ (ਪੀਡੀਟ, ਜੇ.)

ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ 2 ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ—ਕੀ ਅਜੇ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

i

ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਲਈ ਆਪਣੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਰਿਸ਼ਤੇ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਤੁਰੰਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਲੀਜ਼ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਅਵਧੀ ਪਰ ਸਾਲ ਤੋਂ ਸਾਲ ਤੱਕ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ। ਸਾਲ ਦਰ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਂ ਵਸੀਅਤ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਜਿਹੇ ਨਾਮਨਜ਼ੂਰ ਜਾਂ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਤਿਆਗ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤਰੀਕਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ - ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪਰਵਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1949 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਲੀਲ ਲੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ

ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕੋਲ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਟਿਕਾਣਾ ਸਟੈਂਡ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀਆਂ ਗਲਤੀਆਂ ਦਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਲਈ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ. (ਪੈਰਾ 9)।

ਦੇ ਐਕਟ III ਦੀ ਧਾਰਾ 15(5) ਦੇ ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਅਤੇ ਐਸ. 115, ਸ਼੍ਰੀ ਰਘਬੀਰ ਸਿੰਘ, ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ, ਗੁਰਦਾਸਪੁਰ, ਮਿਤੀ 12 ਦਸੰਬਰ, 1969 ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ. ਵਾਈ.ਪੀ. ਸਿੰਘ ਆਹਲੂਵਾਲੀਆ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਗੁਰਦਾਸਪੁਰ, ਮਿਤੀ 1 ਜੁਲਾਈ, 1968 ਨੂੰ ਪਟੀਸ਼ਨਰ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵਿਵਾਦਤ ਘਰ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੰਦਰ ਇਸ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਸੈਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕਰੇਗਾ।

ਐਚ ਐਲ ਸਰੀਨ , ਜਵਾਬਦੇਹ ਵਕੀਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਲਈ।

ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਜੇ.ਐਨ.ਐਸ.ਈ.ਟੀ.ਐੱਚ ਐਡਵੋਕੇਟ ।

ਨਿਰਣਾ

(1) ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਰੈਂਟ ਕੰਟ੍ਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਉਲਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

(2) ਵਿਵਾਦ ਵਾਲਾ ਘਰ ਗੁਰਦਾਸਪੁਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਇਸਦੇ ਮਾਲਕ ਸ਼੍ਰੀ ਮੋਤੀ ਰਾਮ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਨੇ 1927 ਵਿੱਚ, ਸ਼੍ਰੀ ਦੇਵੀ ਦਿਆਲ, ਐਡਵੋਕੇਟ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ ਉੱਤੇ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 1953-54 ਵਿੱਚ ਕਿਤੇ ਮੌਤ ਹੋ ਗਈ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਾਬਕਾ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ, ਸ਼੍ਰੀ ਦੇਵੀ ਦਿਆਲ ਦੀ ਵਿਧਵਾ, ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ। 1957 ਵਿੱਚ, ਸ਼੍ਰੀ ਮੋਤੀ ਰਾਮ ਨੇ ਆਪਣੀ ਸਾਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੰਡ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਹ ਘਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਪੁੱਤਰ ਸ਼੍ਰੀ ਸੁਖ ਦੇਵ, ਐਡਵੋਕੇਟ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਆਇਆ। ਜਨਵਰੀ, 1961 ਵਿੱਚ, ਸ਼੍ਰੀ ਸੁਖ ਦੇਵ ਨੇ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਨੂੰ ਘਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ। ਕਿਉਂਕਿ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ 7 ਜੂਨ, 1967 ਨੂੰ ਇਹ ਅਰਜ਼ੀ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅਰਜ਼ੀ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਸ਼੍ਰੀ ਸੁਖ ਦੇਵ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਅਤੇ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰਾਣੀ, ਅਤੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਤਿੰਨ ਆਧਾਰ ਲਏ ਗਏ ਸਨ। ਇੱਕ ਮਈ, 1965 ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ, ਦੂਜਾ ਇਹ ਕਿ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਨੇ 1961 ਤੋਂ ਆਪਣੀ ਧੀ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਉਪਮਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਇਸ ਮਕਾਨ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰਾਣੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਅਤੇ ਤੀਸਰਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਨੇ 1971 ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਾਜਬ ਕਾਰਨ ਦੇ ਵਿਵਾਦ ਵਿਚ ਘਿਰੇ ਮਕਾਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਦਿੱਲੀ ਵਿਖੇ ਆਪਣੇ ਪੁੱਤਰ ਕੋਲ ਰਹਿ ਰਹੀ ਸੀ।

(1) ' ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਸੱਤ ਮੁੱਦੇ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਨ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਇਸ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਇਹ ਆਧਾਰ ਹੁਣ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਸੀ।

(4) ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਇਹ ਕਹਿੰਦਿਆਂ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਨੇ ਨਾ ਤਾਂ ਆਪਣੀ ਬੇਟੀ ਉਪਮਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਅਧਿਕਾਰ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਘਰ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰਾਣੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਸਨੇ 1961 ਤੋਂ ਇਸ ਘਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਬੰਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ।

(5) ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ। ਉਸ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਉਕਤ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਨੇ ਆਪਣੀ ਧੀ ਉਪਮਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਅਧਿਕਾਰ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਘਰ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰਾਣੀ ਨੂੰ ਵੀ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ 1961 ਤੋਂ ਘਰ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਰਹਿ ਰਹੀ ਸੀ।

(6) ਜ਼ਿਕਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਅਤੇ ਉਪਮਾ ਦੋਵਾਂ ਨੇ ਕੋਡ ਆਫ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਦੀ ਧਾਰਾ 151 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਕੇ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਪਟੀਸ਼ਨ ਉਠਾਉਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਟਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰੋਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਇਜੈਕਟਮੈਂਟ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

(7) ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਐਪ - ਪੈਲੇਟ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਇਹ ਵੇਖਦਿਆਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਨਹੀਂ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਆਦਿ ਬਨਾਮ ਸੁਖਦੇਵ ਆਦਿ (ਪੀਡੀ, ਜੇ.)

ਆਈ

ਪਟੀਸ਼ਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਈ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬਹਿਸ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਉਠਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਲਈ ਉਸਨੇ *ਰਾਜ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਮੇਜਰ ਗੁਰਮਿਤਿੰਦਰ ਸਿੰਘ* (1) ਵਿੱਚ ਮੇਰੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ।

(8) ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਈ ਗਈ ਪਹਿਲੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਵਾਧੂ ਪਟੀਸ਼ਨ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 106, ਸੰਪੱਤੀ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਸਪੁਰਦਗੀ ਲਈ ਭਰੋਸਾ *ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਵਿੱਚ ਮੇਰੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਗਾਰਗੀ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਸੋਮ ਦੱਤ* (2)।

(9) ਮੈਂ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ ਜਦੋਂ ਇਹ ਮੇਰੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ ਇਹ ਦਲੀਲ ਉਠਾਈ ਸੀ ਕਿ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਆਪਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਧਿਰਾਂ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਇਹ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕੋਲ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ *ਟਿਕਾਣਾ ਨਹੀਂ ਸੀ*, ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਵਿਵਾਦਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਨਹੀਂ ਸੀ। *ਸਦਾ ਰਾਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਗੱਜਣ (3)* ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਜੈਕਟਮੈਂਟ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਤੁਰੰਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਰੋਕਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਣਾ, ਜਦੋਂ ਲੀਜ਼ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਸਾਲ-ਦਰ-ਸਾਲ ਜਾਂ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਹੈ। ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਸਾਲ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ- ਜਾਂ ਇੱਛਾ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਜਿਹੇ ਨਾਮਨਜ਼ੂਰ ਜਾਂ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਤਿਆਗ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਮੈਂ ਇਕੱਲੇ ਬੈਠ ਕੇ ਬੰਨ੍ਹਿਆ ਹੋਇਆ ਹਾਂ, ਮੰਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਦੁਆਰਾ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪਟੀਸ਼ਨ ਲੈ ਕੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਸਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 106, ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੇਰਾ ਧਿਆਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫੈਸਲੇ ਵੱਲ ਨਹੀਂ ਸੀ ਬੁਲਾਇਆ ਗਿਆ ਜਿੱਥੇ ਇਹ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ

- (1) 1968 PLR 672
- (2) 1969 ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਰਿਪੋਰਟਰ 904.
- (3) 1970 PLR 223

ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਜੇਕਰ ਸੈਕਸ਼ਨ 106, ਟਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ। ਸਿਰਫ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਹੈ, ਫਿਰ ਇਹ ਵੀ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤਰੀਕਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਨੂੰ, ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਹ ਦਿਖਾਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਤੱਥ ਦੀ ਪਰਵਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸੌਦਾ ਰਾਮ ਦੇ ਕੇਸ (3) ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ ; ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਉਸ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦਾ ਇਹ ਵਿਚਾਰ; ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(10) ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਕਾਰਨਾਂ ਬਾਰੇ, ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸੁਹਾਗ ਰਾਣੀ ਨੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਾਜਬ ਕਾਰਨ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਲਗਭਗ ਛੇ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਵਿਵਾਦਿਤ ਮਕਾਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਲੀਜ਼ ਅਧੀਨ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਆਪਣੀ ਧੀ ਉਪਮਾ ਨੂੰ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਸਨ ਅਤੇ ਝਗੜੇ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀਆਂ ਗਲਤੀਆਂ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਦੇ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਭੇਜੇ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੀਮਤੀ ਰਾਣੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਸਭ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਖੁਲਾਸੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਮਾਮਲੇ 'ਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਹੁੰਚਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਨਤੀਜੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਹਨ। ਇਹ ਆਮ ਆਧਾਰ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਾਰੇ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਆਧਾਰ ਹਨ।

(11) ਜੇ ਮੈਂ ਉੱਪਰ ਕਿਹਾ ਹੈ, ਉਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਸੋਧ ਪਟੀਸ਼ਨ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਕੇਸ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੈਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੰਦਾ ਹਾਂ। ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ, ਬਜ਼ਰਤੇ ਕਿ ਉਹ ਅੱਜ ਤੋਂ ਛੇ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਣ।

ਬੀ.ਐੱਸ.ਜੀ

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ 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।

ਡੋਲਮਿਨ