

(1)

ਪੰਜਾਬ ਸੀਰੀਜ਼

VOL. VIII

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ

ਖੇਸਲਾ ਅਤੇ ਕਪੂਰ ਜੇ.ਜੇ. ਅੱਗੇ

ਸ਼੍ਰੀ ਹੇਮ ਚੰਦ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਾਮ

ਦੇਵੀ, ਮੁਦਈ-ਜਵਾਬਦਾਰ

1953 ਦਾ ਸਿਵਲ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 184-ਡੀ

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਮੇਰਵਾੜਾ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦਾ XXXVIII)-ਸੈਕਸ਼ਨ 9-ਸੈਕਸ਼ਨ 106 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ, ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ, - ਕੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ?

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਕਾਨੂੰਨ ਨਾ ਸਿਰਫ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਆਪਸੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਉਪਬੰਧ। ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਵਾਲਾ ਐਕਟ ਸਾਰਥਕ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿਸੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਬਾਵਾ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੁੰਦਨ ਲਾਲ (1) ਰਾਏ ਬ੍ਰਿਜ ਰਾਜ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਆਰ. ਸ਼ਾਮ ਐਂਡ ਬ੍ਰਦਰਜ਼ (2), ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ; ਗੁਰੂਨਾਦਾ ਹਲਦਾਰ ਜੀਵਨ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਦਾਸ ਬਨਾਮ ਅਰਜੁਨਦਾਸ ਗੋਇਨਕਾ (3) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ।

(ਇਹ ਕੇਸ ਮਾਨਯੋਗ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਨੇ 13 ਨਵੰਬਰ 1953 ਦੇ ਹੁਕਮਨਾਮੇ ਰਾਹੀਂ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਸੀ।)

1947 ਦੇ ਐਕਟ XIX ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਸਰਦਾਰ ਮੇਹਰ ਸਿੰਘ ਚੱਢਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਸਬ-ਜੱਜ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਪੀਲੀ ਸ਼ਕਤੀਆਂ, ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ, ਮਿਤੀ 12 ਮਈ 1953 ਨੂੰ, ਸ਼੍ਰੀ ਬਹਿਲ ਸਿੰਘ, ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੀ ਹੈ।, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 24 ਮਾਰਚ 1952 ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਨੂੰ 196-13-9 ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਲਈ।

ਭਾਗਵਤ ਦਿਆਲ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

(1) 54 ਪੀ.ਐਲ.ਆਰ. 358.

(2) 1951 ਐੱਸ.ਸੀ.ਆਰ. 145.

(3) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1949 ਕੈਲ. 61.

ਇਹ ਪਟੀਸ਼ਨ ਆਮ ਮਹੱਤਤਾ ਦਾ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, ਕੀ ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕੇ। ਕਿਉਂਕਿ ਮਾਮਲਾ ਕੁਝ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ, ਇਹ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਤੋਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਘੋਸ਼ਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। ਮੈਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਨੂੰ ਡੀ.ਬੀ. ਅੱਗੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇ।

ਨਿਰਣਾ.

ਖੇਸਲਾ, ਜੇ. ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਮਾਮਲੇ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਾਈ ਲਾਰਡ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਦੁਆਰਾ ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਸਮਝਿਆ ਕਿ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਕੁਝ ਮਹੱਤਵ ਵਾਲਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕਰਨਾ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਸੀ। ਵੱਡੀ ਬੈਂਚ ਤੋਂ ਘੋਸ਼ਣਾ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਇੱਕ ਪਟੀਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਵੀ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਪਰ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਹੁਣ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣਾ ਘਰ ਬਣਾਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਇਸ ਵਿੱਚ ਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 9 (1) (ਐਫ) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਕਾਸੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਬਚਾਅ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਲਈ ਵੀ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਉਸਨੇ ਆਪਣੇ ਲਈ ਇੱਕ ਨਿਵਾਸ ਬਣਾਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਉਸਦਾ ਕਾਰੋਬਾਰ ਅਜੇ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਅਗਾਏ ਵਿੱਚ ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਲਾਈਨ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

ਇਹ ਦੂਸਰਾ ਨੁਕਤਾ ਹੈ ਜੋ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮਹੱਤਵ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੁਕਤੇ ਨੂੰ ਸ੍ਰੀ ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ ਨੇ ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 9 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਵੱਲ ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਦੱਸਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਕੰਟਰੋਲ ਕਰਨਾ ਹੈ।

ਉਹ ਸਿਰਫ਼ ਕੁਝ ਪ੍ਰਤਿਬੰਧਿਤ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 9 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ। ਐਕਟ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ, ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਜਾਂ ਬਦਲਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ਼ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 106 ਦੇ ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਨਾਲ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਉਹ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕੇ ਕਿ ਨੋਟਿਸ ਉਦੋਂ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਅਧੀਨ ਰਾਹਤ ਮੰਗਦਾ ਹੈ। ਸ੍ਰੀ ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ ਨੇ ਕੁਝ ਕੇਸਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜੋ ਹੋਰ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਸਮਾਨ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਬਾਵਾ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੁੰਦਨ ਲਾਲ (1), ਹੈ।, ਜੇਕਰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਰ 'ਤੇ ਵੱਖ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਮੇਰੇ ਭਰਾ ਕਪੂਰ, ਜੇ. ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਬਰਾਬਰ ਜ਼ੋਰ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਉਹ ਐਕਟ ਜੋ ਉਸ ਸਮੇਂ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਸੀ, ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਕੋਡ ਸੀ "ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਉਪਬੰਧ ਸੰਪੱਤੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਥਾਂ ਲੈਂਦੇ ਹਨ। ਇਸਲਈ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ਼ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੁਆਰਾ। ਇਸਲਈ, ਸੈਕਸ਼ਨ 106, ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।"

ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਵਿਚਾਰ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਕੋਡ ਸੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪਣਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਵਿਧੀ ਵੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਸੀ। ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਰਾਹਤ. ਇਸ ਲਈ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਪਬੰਧ, ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਹੀ ਵਿਚਾਰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਿਹਾਰ ਦੇ ਰਾਏ ਬਿਜੂ ਰਾਜ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਐਸ.ਆਰ. ਸ਼ਾਅ ਐਂਡ ਬ੍ਰਦਰਜ਼ (2) ਦੇ ਇੱਕ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਸੀ। ਸ੍ਰੀ ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਅਤੇ ਬਿਹਾਰ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ਬਦ ਕੁਝ ਵੱਖਰੇ ਹਨ। ਬਿਹਾਰ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਜਾਂ

(1) 54 ਪੀ.ਐਲ.ਆਰ. 358

(2) 1951 ਐੱਸ.ਸੀ.ਆਰ. 145

(4)

ਭਾਰਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

VOL. VIII

ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਕਾਨੂੰਨ* "ਅਤੇ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਧਾਰਾ 13 (1) ਦੇ ਅਧੀਨ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ "ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਥੋਂ ਬੇਦਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।" ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਨੂੰ ਪੜ੍ਹ ਕੇ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਨਕਾਰਾਤਮਕ ਹਨ ਅਤੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਪਰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨਾ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬਿਹਾਰ ਦੇ ਅਲੀ ਜੇ. ਫਜ਼ਲ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਕਿਸਮ ਦਾ ਐਕਟ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਕੋਡ ਹੈ।

"ਸੈਕਸ਼ਨ 11 ਇੱਕ ਸਵੈ-ਨਿਰਮਿਤ ਧਾਰਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਜਾਣਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬੇਲੋੜਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਅਤੇ ਕਿਨ੍ਹਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਉਸਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕੁਝ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਬੇਦਖਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ, ਅਤੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ ਹੈ।"

ਅਤੇ ਫਿਰ-

"ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਐਕਟ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਲਈ ਇੱਕ ਪੂਰੀ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇਣ ਦਾ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਐਕਟ ਇਕੱਲੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਅਤੇ ਉਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਵਾਲ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਉਪਬੰਧ ਹਨ, ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਇਹ ਦੇਖਣ ਲਈ ਕਿ ਕੀ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਣਾ ਸੰਭਵ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਐਕਟ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।"

ਇਹ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਲਈ ਬਰਾਬਰ ਤਾਕਤ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਜੇਕਰ ਧਾਰਾ 11 ਲਈ ਅਸੀਂ

(5)

ਪੰਜਾਬ ਸੀਰੀਜ਼

VOL. VIII

ਸੈਕਸ਼ਨ 9 ਪੜ੍ਹੇ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਧਾਰਾ 9(1) (f) ਵਿੱਚ ਆਧਾਰ ਪੜ੍ਹਦੇ ਹਾਂ।

ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਮੈਨੂੰ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਨਾ ਸਿਰਫ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਆਪਸੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਟ੍ਰਾਂਸ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਉਪਬੰਧ - ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਕੋਈ ਸਾਰਥਕਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਜਿਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਉਸ ਬਾਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿਚ ਬਹੁਤਾ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਅਹਾਤਾ ਉਸ ਨੂੰ ਜ਼ਾਹਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹੁਣ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਉੱਥੇ ਆਪਣਾ ਕਾਰੋਬਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਵੀ ਰੱਖਦਾ ਸੀ। ਉਸ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਹੋਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਬਣਾਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਚਲੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਸਲਈ ਵਿਵਾਦਾਂ ਵਿੱਚ ਘਿਰੇ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਹੁਣ ਉਸਦੇ ਨਿਵਾਸ ਲਈ ਉਸਨੂੰ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਉਸਦਾ ਕੇਸ ਧਾਰਾ (f) ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਕਿ ਉਹ ਵਪਾਰਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਨੁਕੂਲਤਾ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਇਸ ਲਈ ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਪਟੀਸ਼ਨ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਕਪੂਰ, ਜੇ. ਮੈਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਅਤੇ ਮੈਂ ਇਸਨੂੰ ਜੋੜਨਾ ਚਾਹਾਂਗਾ। ਸ੍ਰੀ ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ ਨੇ ਦੇ ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈਕੋਰਟ ਗੁਰੁਪਦਾ ਹਲਦਾਰ ਜੀਵਨ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਦਾਸ ਬਨਾਮ ਅਰਜੁਨਦਾਸ ਗੋਇਨਕਾ (1), ਜਿੱਥੇ ਸੀ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਟਰਾਂਸ- ਦੀ ਧਾਰਾ 108 ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਦਾ ਕਲਕੱਤਾ ਰੈਂਟ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਐਕਟ - 1882 ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦਾ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ

(1) ਏ.ਐਲ.ਆਰ. 1949 Cal. 61.

(6)

ਭਾਰਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

VOL. VIII

ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜ ਦੀ ਰਾਏ ਮੈਂ ਇਸ ਗੱਲ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ ਕਿ ਜੇਕਰ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਾਕੱਤਾ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਤਾਂ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀਆਂ। ਮੇਰੇ ਲਈ ਹੋਰ ਕੁਝ ਜੋੜਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਮੈਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਨਿਰਣੇ ਵਿਚ ਆਪਣੀ ਰਾਏ ਦੇ ਚੁੱਕਾ ਹਾਂ ਜਿਸ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਮੇਰੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵੀਰ ਨੇ ਕੀਤਾ ਹੈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ 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, ਨਾਮ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

Authenticated/vetted by: Rajbir Singh Ladhar Translator