

ਵੀ.ਐਸ. ਅਗਰਵਾਲ ਜੇ.

ਇੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਜੌਹਰ - ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਕੈਲਾਸ਼ ਦੇਵੀ, - ਜਵਾਬਦੇਹ।

1997 ਦਾ CR 5014

28 ਮਈ, 1998

ਈਸਟ ਪੰਜਾਬ ਅਰਬਨ ਰੈਂਟ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1949 — ਐੱਸ. 13 — ਸਪੱਤੀ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1953 — ਐੱਸ. 53-ਏ—ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਹੋਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ—ਭਾਗ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ—ਪਟੀਸ਼ਨਰ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਮਰੇ ਹੋਏ ਸਥਾਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ। - ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਮਾਲਕ ਬਣ ਜਾਵੇਗਾ - ਇਹ ਦਲੀਲ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ ਦੀ ਹੋਂਦ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ - ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਵਿਵਾਦ—ਆਰਡਰ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ—ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਵੀ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜੋ ਦਰਸਾਏ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ—ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਸਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੇ ਐੱਸ. 53-ਏ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕਦਾ,

■ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਿਸ 'ਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਇੱਕ ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਉਹ ਉਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣਿਆ ਰਿਹਾ। ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਵੀ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜੋ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਉਸਦੀ ਸਥਿਤੀ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53-ਏ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕਦਾ ਸੀ।

(ਪਰਾ ੫)

ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਵੱਲੋਂ ਵਕੀਲ ਗੁਰਚਰਨ ਦਾਸ, ਸੀ .

ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਵੱਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟ ਕੁਲਦੀਪ ਸਨਵਲ ।

ਨਿਰਣਾ

ਵੀ.ਐਸ. ਅਗਰਵਾਲ, ਜੇ.

(1) 16 ਅਕਤੂਬਰ, 1996 ਦੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਲੁਧਿਆਣਾ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੁਮਾਰ ਜੌਹਰ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 'ਪਟੀਸ਼ਨਰ' ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ) ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਲੁਧਿਆਣਾ

ਮਿਤੀ 9 ਅਗਸਤ, 1997। ਅਣਗੌਲੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਸਿੱਖਿਅਤ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿੱਖਣ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਅਪੀਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਉਸਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਛੋਟਾ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਜਦੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ, ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53-ਏ ਪਟੀਸ਼ਨਰ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਲਈ ਆਵੇਗੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ?

(2) ਕੁਝ ਸੰਬੰਧਤ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ 'ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ। ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਸਮੇਤ 600 ਪੀ.ਐਮ. ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ 1 ਜਨਵਰੀ, 1989 ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨਾਲ 17 ਸਤੰਬਰ, 1991 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਰ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਉਹ ਆਪਣੇ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਕੰਮ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਸੀ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਰੁਪਏ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। 110 PM- ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ।

(3) ਸਿੱਖਿਅਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਮੁੱਦੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਸਨ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਰਿਸ਼ਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਕਲੇਮ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਛੋਟਾ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਵਾਪਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜੇ ਇਹ ਸਨ ਕਿ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲਾ ਕਿਰਾਇਆ ਰੁਪਏ ਸੀ। 600 PM ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ, ਇਹ ਸਵਾਲ ਉਲਝਿਆ ਹੋਇਆ ਸੀ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਉਸ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਉਕਤ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਜੇ ਤੱਕ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਨਹੀਂ ਚਲਾਈ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲ ਦੇ ਖਾਰਜ ਹੋਣ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ ਮੌਜੂਦਾ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਹੈ।

(4) ਇੱਥੇ ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਹੈ ਕਿ ਮੈਂ ਇਕ ਦੀਵਾਨੀ ਮੁਕੱਦਮਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਦਾਇਰ ਕਰ ਚੁੱਕਾ ਹਾਂ। ਉਹੀ ਲੰਬਿਤ ਹੈ।

ਫਿਓ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53-ਏ ਵਿੱਚ ਲਿਖਿਆ ਹੈ:-

“53 ਏ. ਭਾਗ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ।—ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਚੱਲ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਹਸਤਾਖਰ ਕੀਤੇ ਇੰਤਜ਼ਾਰ ਦੁਆਰਾ ਤਬਾਦਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਤਬਾਦਲੇ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਸ਼ਚਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਅਤੇ ਤਬਾਦਲੇ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨੇ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅੰਸ਼ਕ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਸੰਪਤੀ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਹੈ, ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ, ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਹੀ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਅੰਸ਼ਕ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਹੈ,

ਅਤੇ ਤਬਾਦਲੇ ਵਾਲੇ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ,

ਫਿਰ, ਇਸ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ, ਭਾਵੇਂ ਰਜਿਸਟਰਡ ਹੋਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਰਜਿਸਟਰਡ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਾਂ, ਜਿੱਥੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਦਾ ਕੋਈ ਸਾਧਨ ਹੈ, ਕਿ ਤਬਾਦਲਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਤਬਾਦਲੇਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ:

ਬਜ਼ਰਤੇ ਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਤਬਾਦਲੇ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਏ ਦਾ ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਇੱਕ ਬਰਾਬਰੀ ਵਾਲਾ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ। ਉਕਤ ਪ੍ਰਵਾਨ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਕਿਸੇ ਤਬਾਦਲੇਕਰਤਾ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰੀ ਨਾ ਹੋਣ ਦੀ ਬਜਾਏ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣਾ ਹੈ, ਬਜ਼ਰਤੇ ਕਿ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੂਲ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਤਸੱਲੀਬਖਸ਼ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਤਰਫੋਂ ਲਿਖਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹਸਤਾਖਰਿਤ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਉਕਤ ਲਿਖਤੀ ਸਮਝੌਤੇ ਤੋਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਤਬਾਦਲੇ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ

ਕਬਜ਼ਾ ਹੈ ਜਾਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਉਸ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਗੁਹਾਟੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸੁਨੀਲ ਕੇਆਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ 'ਚ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਸਾਈਕਰ (L.R's ਦੁਆਰਾ ਮ੍ਰਿਤਕ) ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅਘੋਰ ਕ੍ਰਿ. ਬੋਸਿਲ (L.R's ਦੁਆਰਾ ਮ੍ਰਿਤਕ) ਅਤੇ ਹੋਰ, (1). ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਏ ਦੇ ਦਾਇਰੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਪੈਰਾ 9 ਵਿੱਚ ਇਹ/ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:-

“ਕੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਦੁਆਰਾ ਲਿਖਤੀ ਅਤੇ ਹਸਤਾਖਰਿਤ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ S. 53A ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ? ਭਾਗ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਬਰਾਬਰੀ ਵਾਲੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਪੂਰਵ-ਲੋੜਾਂ ਹਨ: (ਏ) ਕਿ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਲਿਖਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹਸਤਾਖਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਚੱਲ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬੰਨ੍ਹੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਤੋਂ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਗਠਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਤਬਾਦਲੇ ਦਾ ਵਾਜਬ ਨਿਸ਼ਚਤਤਾ ਨਾਲ ਪਤਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ; (ਬੀ) ਕਿ ਇਹ ਦਰਸਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਤਬਾਦਲੇ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨੇ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅੰਸ਼ਕ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਜਾਂ ਤਾਂ ਸੰਪਤੀ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ, ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ, ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਲਈ ਕੁਝ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਹੈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ; ਅਤੇ (c) ਕਿ ਤਬਾਦਲੇ ਵਾਲੇ ਨੇ ਆਪਣਾ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ

• ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਹਿੱਸਾ।”

ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਜੋ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੱਗੇ ਵਧਾਇਆ ਅਤੇ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ:-

“ਇਸ ਲਈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਂ ਤਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਸਮੱਗਰੀ ਜਾਂ ਸਬੂਤ ਦਿਖਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ^ਅ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਹੋਵੇ, ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ, ਉਹ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕਿ ਉਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਟੈਕਸਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਟੈਕਸਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਸੀ।

(1) ਏਆਈਆਰ 1989 ਗੁਹਾਟੀ 39

ਹੁਣ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਹੋਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅੰਸ਼-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ S. 53A ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕਦਾ।"

ਇਸ ਸਬੰਧੀ ਵੀ ਇਹੀ ਰਾਏ ਭਈਆ ਰਾਮ ਬਨਾਮ ਮਹਾਵੀਰ ਪਰਸ਼ਾਦ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਪ੍ਰਗਟਾਈ ਸੀ। ਆਉਟ ਸੈੱਟ 'ਤੇ ਇਹ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਸੰਦਰਭ ਇੱਕ ਫੁੱਲ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਪਰ ਇੱਥੇ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜੇ ਉਸ ਹਵਾਲੇ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਸਨ ਜੋ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਵੇਚਣ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਇਆ ਸੀ ਤਾਂ ਭਈਆ ਰਾਮ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿਚ ਸੀ। ਭਈਆ ਰਾਮ ਨੇ ਕਦੇ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਰਿਹਾ। ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਭਈਆ ਰਾਮ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਕਿ ਉਹ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਰਿਹਾ।

(5) ਗੁਰਸਰਨ ਬਨਾਮ ਸ਼ਕੁੰਤਲਾ (3) ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਹੀ ਸਥਿਤੀ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਲਕੀਅਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਟਰਾਂਸਫਰ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਏ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਚਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਜਾਇਦਾਦ ਐਕਟ. ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ:-

“ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਿਤੇ ਵੀ ਇਹ ਅਨੁਮਾਨ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ ਕਿ ਗੁਰਸਰਨ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਇਸ ਮਿਆਦ ਅਤੇ ਪਿਛਲੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਕੋ ਇਕ ਅਨੁਮਾਨ ਇਹ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਸਮਾਪਤ ਜਾਂ ਬੇਦਖਲੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਦੋਂ ਹੁਕਮਨਾਮਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਉਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਕਰਕੇ ਮਕਾਨ ਨੰਬਰ 114 ਦੇ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਏ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਸਥਿਤੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਿਸ 'ਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿਚ ਹੈ। ਇੱਕ ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਡੀਡ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਹੋਰ ਵਿੱਚ

- (2) 1968 ਵਰਤਮਾਨ ਕਾਨੂੰਨ ਜਰਨਲ 947
- (3) 1996 (2) ਆਰਸੀਆਰ 102

ਸ਼ਬਦ, ਉਹ ਉੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣਿਆ ਰਿਹਾ। ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਵੀ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜੋ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਉਸਦੀ ਸਥਿਤੀ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਏ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕਦਾ ਸੀ।

(6) ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਲੀਲ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਸੀ।

(7) ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਫੇਲ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਜੇ. ਐੱਸ. ਟੀ

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ 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।

ਮਹਿਕ

