

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ

ਭੰਡਾਰੀ ਸੀ.ਜੇ. ਦੇ ਅੱਗੇ

ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ-ਪਟੀਸ਼ਨਰ।

ਬਨਾਮ

ਪੀ.ਟੀ. ਮਨਮੋਹਨ ਨਾਥ ਡਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ, - ਜਵਾਬਦੇਹ।

1953 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 4-ਡੀ.

ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ 21 ਜੁਲਾਈ 1954

ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਆਮੋ-ਸਾਹਮਣੇ ਸਬੀਤੀ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਘਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੀ ਇੱਕ ਧਿਰ ਹੈ- ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ-ਉਪ ਕਿਰਾਏਦਾਰ- ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ ਕੀ ਸਮਰੱਥ- ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਸਿਰਜਣਾ- ਕੀ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ- ਜਦੋਂ ਲੋੜ ਹੋਵੇ, ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪੂਰੀ ਜਾਂ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਗ ਵਾਲੇ ਸਥਾਨ ਨੂੰ ਘੱਟ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਜਾਂ ਉੱਕਰੀ ਹੋਈ ਨਵੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਉਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕੋਲ ਹੋਣ ਨਾਲੋਂ ਵੱਧ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਸਮਝ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਕ੍ਰਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲੋਂ ਦਿੱਤੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਇਮਾਰਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਅਸੰਗਤ ਹੈ ਨੂੰ ਵਰਤ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ। ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ ਚੱਲੀਆਂ। ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕੋਲ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਉਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜਿੰਨਾ ਉਸਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਅਸਲੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮੇਂ ਦੇ ਪ੍ਰਵਾਹ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਜ਼ਬਤ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਦਾ ਹੈ।

540

ਪੰਜਾਬ ਸੀਰੀਜ਼

[VOL. virt

ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ, ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਇੱਕ ਧਿਰ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਸਿੱਧੇ ਅਤੇ ਜਮਾਂਦਰੂ ਹਮਲਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਹਮਲਾ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਲਾਭਦਾਇਕ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਹ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਸੀ। ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਜਦੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ

ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇੱਕ ਧਿਰ ਵਜੋਂ, ਉਸ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਜਿਹੜੀ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਉਤਾਰਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਜੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਫੈਸਲਾ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਬਣ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਭਰਮ ਪੈਦਾ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਬੰਦ ਹੈ।

ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਸਿਰਜਣਾ ਲਈ ਆਪਣੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਕੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ। ਉਸਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਉਸਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਘੋਸ਼ਣਾ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢੇਗਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਸਿਰਫ਼ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਪੀੜਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਗਈ ਉਪ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਨੂੰਨ ਇਹ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਕਿ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਸਾਰੇ ਮੈਂਬਰਾਂ, ਉਸਦੇ ਸਾਰੇ ਨੌਕਰਾਂ ਅਤੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਸਾਰੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1947 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮ 6 ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਸ੍ਰੀ ਗੁਰਦੇਵ ਸਿੰਘ, ਪਹਿਲੇ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 31 ਅਕਤੂਬਰ, 1952 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਸੇਧ ਲਈ, ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸ੍ਰੀ ਮਦਨ ਮੋਹਨ ਸਿੰਘ, ਸਬ-ਜੱਜ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਦਿੱਲੀ, ਨੇ ਮਿਤੀ 17 ਮਾਰਚ, 1952 ਨੂੰ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੂੰ ਦੁਕਾਨ ਛੱਡਣ ਲਈ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਮੁਦਈ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਬਚਾਵਕਰਤਾ 1-5 ਦੇ ਖਿਲਾਫ਼ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਅਤੇ 599/11/6 ਰੁਪਏ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ (1) ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਦਈ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲਾਗਤਾਂ ਦੇ ਨਾਲ।

ਐੱਮ.ਐੱਲ. ਸਚਦੇਵ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ।

ਰਾਧੇ ਮੋਹਨ ਲਾਲ, ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।

ਭੰਡਾਰੀ, ਸੀ.ਜੇ. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਦੋ ਸਵਾਲ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਅਰਥਾਤ (1) ਕੀ ਇਹ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਦੇ ਖਿਲਾਫ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕੋਈ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਹੋਵੇ। ਅਤੇ (2) ਕੀ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ ਕਾਫ਼ੀ ਸਰਲ ਹਨ ਅਤੇ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਪੰਡਿਤ ਮਨਮੋਹਨ ਨਾਥ ਡਾਰ, ਜੋ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਕਨਾਟ ਸਰਕਸ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਦੋ ਦੁਕਾਨਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ, ਨੇ ਇਹ ਇਮਾਰਤ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ

ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੰ. (1) ਸੀ । ਜੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮਨਾਥ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੰ. (3) ਅਧੀਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੇਸ ਦੇ ਬਾਕੀ ਤਿੰਨ ਬਚਾਵਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵੀ 12 ਦਸੰਬਰ 1950 ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸੂਟ ਲੈ ਕੇ ਆਇਆ। ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਿੱਸਿਆਂ ਨੂੰ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੀ ਕਿ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਹਿੱਸਾ ਸੁਪਰ ਬੈਟਰੀ ਸਰਵਿਸ, ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੰ. (5) ਦੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਬਿਨਾਂ । ਇਹਨਾਂ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਅਤੇ 599-11-6 ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਵਿਰੁੱਧ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ। ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਨੇ ਆਪਣੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਿੱਤੇ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫ਼ਰਮਾਨ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਬਣ ਗਿਆ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਸਦਾ ਸਬੰਧ ਸੀ। ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਵਿਦਵਾਨ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਨੇ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ।

542

ਪੰਜਾਬ ਸੀਰੀਜ਼

[VOL. VIII

ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫ਼ਰਮਾਨ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ, ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਜੋ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਸ ਨੇ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਤੋਂ ਆਪਣਾ ਖਿਤਾਬ ਲਿਆ ਸੀ, ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ ਲਈ ਕੋਈ ਟਿਕਾਣਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸੇਧ ਲਈ ਆਏ ਹਨ।

ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਮੈਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਖਾਸ ਸਵਾਲਾਂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਬਾਰੇ ਮੇਰੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬਹਿਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿੰਨਾ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਰਿਸ਼ਤੇ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨੂੰ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਦੱਸਣਾ ਫਾਇਦੇਮੰਦ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਨਿਪਟਿਆ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ ਕਿ, ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਬੰਦੀ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਜਾਂ ਅੰਸ਼ਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਸਬਲੇਟ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਬ-ਲੈਟਿੰਗ ਅਸਲੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਜਾਂ ਉੱਕਰੀ ਹੋਈ ਨਵੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ। ਆਪਣੇ ਆਪ ਦੇ ਕੋਲ ਹੋਣਾ। ਇਹ ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੱਡਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਮੂਲ ਲੀਜ਼ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਅਸੰਗਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਨਾਲ ਚੱਲ ਰਹੇ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਲਈ। ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਕੋਲ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਣ ਦਾ ਉਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜਿੰਨਾ ਉਸਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਜੇ ਅਸਲੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮੇਂ ਦੇ ਪ੍ਰਵਾਹ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਜ਼ਬਤ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਵੀ ਮੌਜੂਦ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਥੋੜੀ ਵੱਖਰੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਕਹੀਏ ਤਾਂ, ਜੇਕਰ ਦਿੱਤੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਉਸਦੇ ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਖਤਮ

ਹੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ, ਜੇਕਰ ਅਸਲੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। , ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਨਾ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ

ਪਰ ਇਹ ਵੀ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਕੁਝ ਅਥਾਰਟੀਜ਼ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਚਲੇ ਗਏ ਹਨ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਧਿਰ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਸਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਫ਼ਰਮਾਨ ਉਸ ਲਈ ਬਰਾਬਰ ਪਾਬੰਦ ਹੈ, ਰਾਮਕਿਸੇਨਦਾਸ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਬਿੰਜਰਾਜ ਚੌਧਰੀ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ (1), ਸ਼ੇਖ ਯੂਸਫ ਬਨਾਮ ਜੋਤਿਸ਼ ਚੰਦਰ ਬੈਨਰਜੀ ਅਤੇ ਹੋਰ (2)। ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ਼ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ਼ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਫ਼ੀਮੈਨ ਆਨ ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਸ਼ਨ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 475 ਵਿੱਚ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਿਰੀਖਣ ਪ੍ਰਗਟ ਹੁੰਦੇ ਹਨ:-

"ਮੁਦਾਇਕ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਸਾਰੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ, ਉਸਦੇ ਨੌਕਰਾਂ, ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ, ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ-ਇੱਛਾ ਨਾਲ ਜਾਂ ਦੁਖੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਲ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿੱਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਹਾਤੇ ਤੋਂ ਹਟਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।"

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਅਣਚਾਹੇ ਹੈ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਜੋੜਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਪਾਰਲੀਮੈਂਟ ਨੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਬੰਧ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝਿਆ। ਉੱਤਮ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ। ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਗਿਰਵੀ ਵਿਆਜ ਦੇ ਵਾਧੇ (ਪਾਬੰਦੀਆਂ) ਐਕਟ, 1920 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (3), ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ:-

"(3) ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਨਿਵਾਸ-ਘਰ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਹਿੱਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਤਾਂ ਕਿਸੇ ਹੁਕਮ ਜਾਂ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਜਾਂ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਕੋਈ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਿਸ ਨੂੰ ਪਰਿਸਰ ਜਾਂ ਇਸ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਕਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਬਲੇਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗਾ"

ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਸੇ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਜਿਵੇਂ ਉਹ

ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦੀ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਰੱਖੀ ਹੁੰਦੀ।"

ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (5) ਘੋਸ਼ਣਾ ਕਰਦੀ ਹੈ-

"(5) ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਨਿਵਾਸ-ਘਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਹੁਕਮ ਜਾਂ ਫੈਸਲਾ ਜਾਂ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ, ਜਿਸ ਲਈ ਅਹਾਤੇ ਜਾਂ ਉਸ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਪਹਿਲਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਪਲਬੱਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਕਬਜ਼ਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਲਈ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਜਾਂ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ।"

ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਪਾਰਲੀਮੈਂਟ ਨੇ 1920 ਦੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਇਹਨਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝਿਆ ਹੈ, ਇੱਕ ਅਟੱਲ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਰ ਉਹਨਾਂ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਮ ਉਪਬੰਧ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੇ (ਡਡਲੇ ਅਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਲਾਭ ਬਿਲਡਿੰਗ ਸੁਸਾਇਟੀ ਬਨਾਮ ਐਮਰਸਨ (1) ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 5 ਅਤੇ 15 ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਸਮਾਨ ਕੋਈ ਉਪਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਜਾਂ ਅਜਮੇਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਤੁਰੰਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

ਪਹਿਲਾ ਸਵਾਲ ਜੇ ਇਸ ਨਿਰਣੇ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ ਕੀ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ ਲਈ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ, ਦਾ ਜਵਾਬ ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਇੱਕ ਪਾਰਟੀ ਸੀ।

ਵੇਲ. VIII]

ਭਾਰਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

545

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆਂਦੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਅਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਸਿੱਧੇ ਅਤੇ ਜਮਾਂਦਰੂ ਹਮਲਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੌਜੂਦਾ ਵਰਗੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਫਾਇਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਨੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਪਾਸ ਹੋਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਅੰਤਮ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ। ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ, ਉਸਨੇ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਹਿੱਤ ਲਏ ਸਨ ਅਤੇ ਉਸਦੀ ਆਪਣੀ ਕੋਈ ਸੁਤੰਤਰ ਸਥਿਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਉਹ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬੰਨ੍ਹਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਖੁਦ, ਕਿਉਂਕਿ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਹਿੱਤ ਕੇਵਲ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਤੋਂ ਲਏ ਗਏ ਹਨ। ਇਹ ਇੱਕ ਆਮ ਸਥਿਤੀ ਵਜੋਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇੱਕ ਧਿਰ ਵਜੋਂ, ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਹੈ। ਜੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਫੈਸਲਾ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਬਣ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਪੀਲ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਭਰਮ ਪੈਦਾ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਦੂਜੇ ਭਾਗ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਬੰਦ ਹੈ। ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਕਾਨੂੰਨ (ਸ਼ੰਕਰ ਰਾਓ ਗੋਵਿੰਦਰਾਓ ਨਾਇਕ ਬਨਾਮ ਕਿਸ਼ਨਲਾਲ ਨਾਗਰਮਲ (1) ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਕਰੋ)। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਅਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸਗੋਂ ਬੇਅਰਥ ਹੈ।

ਦੁਬਾਰਾ ਫਿਰ, ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਦੀ ਤਰਫ਼ੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਦਾ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਸ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਸਿਰਫ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਦੇ ਅਧੀਨ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ। ਮੈਨੂੰ ਅਫਸੋਸ ਹੈ ਕਿ ਮੈਂ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਇਸ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਿਆ।

ਮਕਾਨਮਾਲਕ ਅਤੇ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕੋਈ ਗੁਪਤਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਰਿਸ਼ਤਾ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਹਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਥਾਪਿਤ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਆਪਣੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਕੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਨਾਲ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਆਪਣੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਉਸਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਘੋਸ਼ਣਾ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਨੂੰ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਕੱਢੇਗਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਨੂੰ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇਣ ਲਈ ਡਾ. ਕਿਦਾਰ ਨਾਥ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ, ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਜੋ ਉਹ ਇਸ ਛੋਟ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਧਾਰਾ 9(1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਸੀ) ਅਧੀਨ ਵਰਤ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਨਾ ਹੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਤੱਤ ਹੈ ਕਿ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਨੂੰ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚੋਂ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਨੂੰਨ ਲਈ ਇਸ ਕਿਸਮ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਸਿਰਫ਼ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਪੀੜਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਗਈ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਨੂੰਨ ਇਹ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਕਿ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਸਾਰੇ ਮੈਂਬਰਾਂ, ਉਸਦੇ ਸਾਰੇ ਨੌਕਰਾਂ ਅਤੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਸਾਰੇ ਅਧੀਨ ਰਹਿਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਮੇਰਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪੱਖ ਤੋਂ ਸਹੀ ਨਿਰਣੇ 'ਤੇ ਆਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਡਾ. ਪ੍ਰੇਮ ਨਾਥ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੈਂ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਆਰਡਰ ਕਰਾਂਗਾ।

ਸੰਜੀਵ ਕੁਮਾਰ ਟਰਾਂਸਲੇਟਰ

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ 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।