

ਭਾਰਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ
ਪੰਜਾਬ ਸੀਰੀਜ਼
ਅਪੀਲੀ ਸਿਵਲ
ਹਰਬੰਸ ਸਿੰਘ ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ
ਕਾਂਸੋ ਦੇਵੀ, - ਅਪੀਲਕਰਤਾ
ਬਨਾਮ
ਕਿਸ਼ਨ ਚੰਦ ਅਤੇ ਹੋਰ, - ਉੱਤਰਦਾਤਾ।
1958 ਦੀ ਰੈਗੂਲਰ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1

30 ਅਗਸਤ, 1961

ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ (1949 ਦਾ III)—ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2)- ਕੋਡ ਆਫ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜ਼ਰ (1908 ਦਾ V)—ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100- ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਦੁਕਾਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਪ੍ਰੀ-ਐਪਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਫ਼ਰਮਾਨ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕਿੱਤਾ-ਕੀ "ਉਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ- ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਰਖਾਸਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ- ਕੀ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਅਧੀਨ ਇਕ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਸਿਵਾਏ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਅਸਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਜ਼ਾਬਤੇ ਦੇ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ "ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ" ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਉਸਨੂੰ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਉਪਾਅ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਰੋਕਦਾ।

ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਜ ਇੰਦਰ ਸਿੰਘ, ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਅੰਮ੍ਰਿਤਸਰ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਿਤੀ 16 ਦਸੰਬਰ, 1957 ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਤੋਂ ਰੈਗੂਲਰ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ, ਸ਼੍ਰੀ ਐਮ.ਆਰ. ਸਿੱਕਾ, ਸਬ ਜੱਜ ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਅੰਮ੍ਰਿਤਸਰ, ਮਿਤੀ 30 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1957, ਮੁਦਈ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੰ: 1 ਤੋਂ 3 ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਖੁਦ ਚੁੱਕਣਗੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ।

ਬੀ.ਆਰ. ਤੁਲੀ ਅਤੇ ਭਾਗੀਰਥ ਦਾਸ, ਵਕੀਲ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ।

ਐਚ.ਆਰ. ਮਹਾਜਨ, ਵਕੀਲ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

ਹਰਬੰਸ ਸਿੰਘ, ਜੇ.- ਇਸ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ:- 9 ਅਕਤੂਬਰ, 1954 ਨੂੰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪ੍ਰੇਮ ਕੌਰ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਪੁੱਤਰਾਂ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਸਲ ਵਿਕਰੇਤਾ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨੇ ਕਿਸ਼ਨ ਚੰਦ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨੂੰ ਕੁਝ ਜਾਇਦਾਦ ਵੇਚ ਦਿੱਤੀ। ਇਹ ਵਿਕਰੀ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕਾਂਸੋ ਦੇਵੀ ਦੁਆਰਾ ਸਫਲਤਾਪੂਰਵਕ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ 18 ਨਵੰਬਰ 1955 ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦਾ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇੱਕ ਦੁਕਾਨ, ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ, ਵਿਕਰੇਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਇੱਕ ਬਿਰਜ ਲਾਲ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ। 4 ਫਰਵਰੀ, 1955 ਨੂੰ, ਇਸ ਬਿਰਜ ਲਾਲ ਨੇ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨੋਟ, ਨਕਲ ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਟਿਵ ਡੀ.8 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਕਿਸ਼ਨ ਚੰਦ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਰੁਝਾਨ 9 ਅਕਤੂਬਰ, 1954, ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਸੀ। ਦੁਕਾਨ ਦਾ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ਾ ਇਕ ਬਾਲ ਕਿਰਸ਼ਨ ਕੋਲ ਸੀ। ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕਾਂਸੋ, ਪੂਰਵ-ਨਿਰਮਾਣ ਫ਼ਰਮਾਨਧਾਰਕ, ਨੇ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜੋ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਦੁਕਾਨ ਸਮੇਤ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ। ਬਾਲ ਕਿਰਸ਼ਨ, ਜੋ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਨੇ

ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਨੇ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100, ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਬਾਲ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਦਾ ਮਹਿਜ਼ ਨੌਕਰ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਿਸ਼ਨ ਚੰਦ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁੜ ਬਹਾਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕਾਂਸੇ ਦੇਵੀ ਦੀ ਤਰਫ਼ੋਂ, ਇਹ ਤਾਕੀਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਬਾਲ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਦਾ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ ਸੀ, ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀ, ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਵਾਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁੜ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕਾਂਸੇ ਦੇਵੀ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਂਦਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚੋਂ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 103, ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਠੀ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਆਪਣੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਇਆ ਕਿ ਬਾਲ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਕਰਮਚਾਰੀ ਸੀ, ਉਸਨੇ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਦੀ ਤਰਫ਼ੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਉਪਾਅ ਸੀ। ਜੇ ਕਿ ਉਸ ਲਈ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਸੀ। ਸਿਰਫ ਮੁੱਦਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ:-

“ਕੀ ਸ਼੍ਰੀ ਦੇਸ ਰਾਜ ਧਮੇਜਾ ਸਬ-ਜੱਜ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਅੰਮ੍ਰਿਤਸਰ ਦਾ 24 ਅਪ੍ਰੈਲ 1956 ਦਾ ਹੁਕਮ, ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ ਦੇ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ 4 ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁੜ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੈ ਅਤੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਪੈਰਾ ਨੰਬਰ 4 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਲਈ ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ?”

ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਬਾਲ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਮਹਿਜ਼ ਇੱਕ ਨੌਕਰ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਹਾਸਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਬਜ਼ਾ ਮਿਲੀਭੁਗਤ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਬਾਲ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਕਥਿਤ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ ਦੁਕਾਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਵਾਪਸ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਨੇ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁੜ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਹੁਕਮ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਤੁਲੀ ਦੁਆਰਾ ਮੁੱਖ ਨੁਕਤਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਲ ਨੂੰ ਕਿਸ਼ਨ ਚੰਦ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ "ਆਪਣੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ" ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸਦੇ ਲਈ, ਉਸਨੇ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੈਕਲੋਡ, ਸੀ ਜੇ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾ ਜੈਰਾਮ ਬਨਾਮ ਨੌਰੋਜੀ (1) 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ, ਹੈਂਡ-ਨੋਟ (1) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1922 Bom. 449(2)

ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਚਲਦਾ ਹੈ:-

“ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 99 ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਖਾਤੇ ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਉਸਦਾ ਤਤਕਾਲੀ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾ-ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹਨਿਰਣੇ-ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ।

* * * * *

ਨਿਯਮ 99 ਵਿੱਚ 'ਉਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਾਤੇ' 'ਤੇ ਸ਼ਬਦ, ਸਿਰਫ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੋ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਉਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਸਿਰਲੇਖ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਨਿਰਣੇ-ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਹੋਵੇ।

ਇਹ ਅੱਪਾ ਰਾਓ ਬਨਾਮ ਵੈਂਕੱਪਾ, (1) ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਾਮੇਸਮ ਜੇ. ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੱਖਿਆ:-

"ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਨਿਰਣੇ-ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਨੌਕਰ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਨਿਰਣੇ-ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਫਰਮਾਨ ਦੁਆਰਾ ਬੰਨ੍ਹੇ ਹੋਏ ਹਨ।"

ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰੇ, ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਰੂਲਿੰਗ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਤਾਕੀਦ ਕੀਤੀ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੇ ਹੋਰ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਸਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਵੀ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ, ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਬ੍ਰਿਜ ਲਾਈ ਮੂਲ ਵਿਕਰੇਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਕਿਸ਼ਨ ਚੰਦ ਵੈਂਡੀ ਉਸ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਟਰ, ਜੋ ਸਿਰਫ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੇ ਕਦਮ ਤੇ ਚਲਦਾ ਹੈ, ਸੰਭਾਵਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਸਲ ਵੈਂਡੀ ਜਾਂ ਵੈਂਡਰ ਨਾਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਵਧੀਆ ਸਿਰਲੇਖ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਉਸਨੇ ਐਸ.ਐਨ. ਤਲਪਾਤਰਾ ਬਨਾਮ ਬੀ.ਬੀ. ਵੇਅਰ ਹਾਊਸ (2) ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕਲੱਕਤਾ ਕੇਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਏ, ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ। ਕਬਜ਼ਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਬੀ ਦੇ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਕੋਲ ਸੀ। ਸੀ ਨੇ ਬੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਏ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਪਰ ਉਸਨੂੰ ਪੁਲਿਸ ਦੀ ਮਦਦ ਨਾਲ ਬਾਹਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਸੀ ਨੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 144 ਅਤੇ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਸ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ (ਅਸਥਾਈ ਪ੍ਰਬੰਧ) ਐਕਟ (1950 ਦਾ 17) ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਇਹ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਕੁਝ ਕਿਸਮ ਦੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨਾਲ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਹਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਸਿੱਧੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਨ। ਸੀ ਉਸ ਕਿਸਮ ਦਾ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਇਆ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਲਈ ਉਸ ਨੂੰ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ

(1) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1931 Mad. 534.

(2) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1953 Cal. 598.

ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੁਣ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਲਈ ਉਸ ਨੂੰ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਇਲਾਜ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੁਣ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸੀ, ਜੋ ਪਹਿਲੀ ਡਿਗਰੀ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ, ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਏ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਏ, ਇਸਲਈ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਸੀ ਨੂੰ ਅਪਰਾਧੀ ਨਹੀਂ ਸਮਝ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਰੂਲਿੰਗ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਇਹ ਕਿ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਫਰਮਾਨ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਸਿਵਾਏ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਮੂਲ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਵੀ ਉਸ ਨੂੰ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਦੇ ਅਰਥ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੈਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਤਾਕਤ ਹੈ। ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ, ਇਹ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਉਸਨੂੰ ਆਰਡਰ 21, ਨਿਯਮ 100 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਉਪਾਅ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਰੋਕਦਾ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਹੋਰ ਨੁਕਤੇ ਦੀ ਤਾਕੀਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਬਾਲ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਕੇਵਲ ਇੱਕ ਨੌਕਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ ਸੀ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਤੀਜੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਜੋ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਹੁੰਚੀ ਸੀ, ਕਿ ਬਾਲ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਮਹਿਜ਼ ਇੱਕ ਨੌਕਰ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਅਖੌਤੀ ਕਬਜ਼ਾ ਮਿਲੀਭੁਗਤ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਮੈਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ-ਅਪੀਲ ਕਰਤਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕੰਸੇ, ਅਜਿਹੇ ਸਮਰਪਣ ਤੋਂ ਕੋਈ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ।

ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਸ ਲਈ, ਮੈਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਸਿੱਖਿਅਤ ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਜ਼ੋਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਕੇਸ ਦੇ ਅਜੀਬ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਕੇ.ਐਸ.ਕੇ.

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

ਅਨੁਵਾਦ ਕਰਤਾ: ਰਾਕੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ,