[2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 374

ਅਪੋਲੋ ਜ਼ਿਪਰ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਟਿਡ

ਬਨਾਮ

ਡਬਲਯੂ. ਨਿਊਮੈਨ ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਟਿਡ

(2018 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4249)

ਅਪ੍ਰੈਲ 20, 2018

[ਆਰ.ਕੇ. ਅਗਰਵਾਲ ਅਤੇ ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਕਲਕੱਤਾ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਿਯਮ (ਮੂਲ ਪੱਖ), 1914:

ਅਧਿਆਇ 13- A-ਨਿਯਮ 1(B), 6 ਅਤੇ 9 – ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ - ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ - ਮੁਕੱਦਮਾ ਇਮਾਰਤ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ - ਅਸਲ ਮਾਲਕ (ਇੱਕ ਕੰਪਨੀ) ਦੁਆਰਾ - 40,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ - ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ - ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ ਸੂਟ ਪਰਿਸਰ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਰਾਜ ਦੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ - ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਰਾਜ ਨੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੀਆਂ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕੰਪਨੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਪੂਰਨ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਈ - ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ - ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਕੋਈ ਜਵਾਬ ਨਾ ਮਿਲਣ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕੰਪਨੀ ਨੇ ਸਮਰੀ ਬੇਦਖਲੀ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ - ਜਵਾਬਦੇਹ-

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਤਿੰਨ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਮੰਗੀ (i) ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 1600/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ, ਨਾ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ; ii) ਮੁਦਈ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਇਸ ਲਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਦੀ ਘਾਟ ਹੈ ਮੁਦਈ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮਾ (iii) ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦ ਹੈ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ - ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ: ਮੂਲ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਰਾਜ ਅਤੇ ਫਿਰ ਰਾਜ ਤੋਂ ਮੁਦਈ ਕੰਪਨੀ ਵਿਚ ਮਾਲਕੀ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ- ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਮੁਦਈ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮਾ ਅਤੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ - ਇਸ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੁਦਈ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਣ ਵਾਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਉਠਾ ਸਕਦਾ - ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਸਬੂਤ ਸਾਬਤ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ ਨਾ ਕਿ 16,000/- ਰੁਪਏ - ਕਿਉਂਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(f) ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਲਈ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ - ਇਸ ਲਈ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 1(ਬੀ) ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੇ ਗਏ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ - ਡਿਫੈਂਡੈਂਟ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੇ ਗਏ ਨਿਯਮ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜ ਅਨੁਸਾਰ ਕੋਈ ਵੀ ਬਹਿਸਯੋਗ ਅਤੇ ਠੋਸ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ - ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ - ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882 - ਧਾਰਾ 106 - ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਪ੍ਰੀਮਿਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 1997 – ਧਾਰਾ 3(f) - ਗ੍ਰੇਟ ਈਸਟਰਨ

ਹੋਟਲ (ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਐਕਟ, 1975 ਨੂੰ ਸੰਭਾਲਣਾ) - ਉਪ-ਧਾਰਾ 3(1) 3(2) ਅਤੇ 5(11)

ਸਬੂਤ:

ਸਬੂਤ ਦਾ ਮਿਆਰ - ਸਿਰਲੇਖ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ - ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ - ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ: ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਮਾਲਕੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ - ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ।

ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ:

ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਮੁਕੱਦਮਾ - ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ - ਇਸ ਦਾ ਦਾਇਰਾ - ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ: ਸਬੂਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 116 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ – ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਸਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਕ ਦੇ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ - ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਇਸ ਚੇਤਾਵਨੀ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ - ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਕਰਤਾ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਟਾਈਟਲ - ਸਬੂਤ ਐਕਟ, 1872 - ਧਾਰਾ 116 ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਅਦਾਲਤ

1. ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਮੰਗਣ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਦਬਾਏ ਗਏ ਆਧਾਰ ਨਾ ਤਾਂ ਅਯੋਗ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 43] [385-ਡੀ]

2. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦਾ ਮੁੱਦਾ ਉਠਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਮਾਲਕੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 45] [385-ਐਫ਼]

ਸ਼ੀਲਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਫਰਮ ਪ੍ਰਹਿਲਾਦ ਰਾਏ ਪ੍ਰੇਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ **(2002) (3) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 375: [2002] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 177;** ਬੁਰੂਗੁ ਮਹਾਦੇਵ ਐਂਡ ਸੰਨਜ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸਿਰੀਗਿਰੀ ਨਰਸਿੰਘ ਰਾਓ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2016) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 343: [2016] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 530 - ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ**।

3. ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਬੂਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 116 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਫਿਰ ਵੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਉਸ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਮੌਤ ਹੋਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਸਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਕ ਦੇ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਚੇਤਾਵਨੀ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਖਤਮ ਹੋਈ ਜਾਇਦਾਦ

'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਤਾ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 47] [386-ਬੀ-ਸੀ]

ਬਿਸਮਿੱਲ੍ਹਾ ਦੇ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਨਾਮ ਮਜੀਦ ਸ਼ਾਹ **(2017) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 274: [2016] 8 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 719 - ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ**।

4. ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾਲ ਕੋਈ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਪਰ ਇਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੀ ਤੱਥ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇ ਕਾਰਨ ਪੁਰਾਣੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਸਮੇਤ ਕਈ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। (ਪੈਰਾ 48, 63) [386- ਡੀ; 388-ਜੀ]

ਉੱਪਲਪਤੀ ਵੀਰਾ ਵੈਂਕਟ ਸੱਤਿਆਨਾਰਾਇਣਰਾਜੂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਜੋਸਯੁਲਾ ਹਨੁਮਯੰਮਾ ਅਤੇ ਹੋਰ **ਏ. ਆਈ.ਆਰ. 1967, ਐਸ.ਸੀ. 174: [1962] ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 910 - ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ**।

5. ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੰਪਨੀ (ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਅਸਲ ਮਾਲਕ) ਜਿਸ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਅਸਲ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਾਇਆ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਗ੍ਰੇਟ ਈਸਟਰਨ ਹੋਟਲ (ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਦਾ ਅਹੁਦਾ ਸੰਭਾਲਣਾ) ਐਕਟ, 1975 ਅਤੇ ਗ੍ਰੇਟ ਈਸਟਰਨ ਹੋਟਲ (ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਐਕਟ, 1980) ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਮੁਕੱਦਮਾ ਮਿਤੀ 17.07.1980 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 22.06.1981 ਤੋਂ ਐਕਟ 1980 ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਦੇ ਨਾਲ ਧਾਰਾ 3 ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਰਾਜ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

ਇਹ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਬਚਾਓਕਰਤਾ) ਨੇ ਮਾਲਕੀ ਦੀ ਇਸ ਤਬਦੀਲੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ 1980 ਤੋਂ ਰਾਜ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 2005 ਤੱਕ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜਪਾਲ ਦੁਆਰਾ 1980 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(2) ਤਹਿਤ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਤੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਮਿਤੀ 24.02.2006 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 28.04.2006 ਦੇ ਪੱਤਰਾਂ ਰਾਹੀਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਬਦਲਣ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੱਥ ਜੋ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹਨ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਹਨ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਤੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 49-54] 386-ਈ-ਐਚ; 387- ਏ-ਬੀ]

6. ਜਦੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਇਸ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਛੱਡਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਅਯੋਗਤਾ ਜਾਂ ਕਮਜ਼ੋਰੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਠਾਏ ਗਏ ਮਾਲਕੀ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਮਿਤੀ 13.06.2006, ਮਿਤੀ 27.06.2006, ਮਿਤੀ 05.07.2006 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 11.07.2006 ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ

ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਪੱਤਰਾਂ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਇੱਛਾ ਜ਼ਾਹਰ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਵੀ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਦਾਇਰ ਆਪਣੇ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਤੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਚੁੱਕਣ ਅਤੇ ਤਸ਼ੱਦਦ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ। ਦੋਵੇਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਧਾਰਨਾਵਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਰੱਦ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। (ਪੈਰਾ 56, 57, 60, 61 ਅਤੇ 62) [387- ਡੀ-ਈ; 388- ਸੀ-ਡੀ, ਐਫ]

ਪਾਰਵਤੀ ਬਾਈ ਬਨਾਮ ਰਾਧਿਕਾ **ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 2003 ਐਸ.ਸੀ. 3995 - ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।**

7. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਸਿਰਲੇਖ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਸੀ । ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ "ਤਸ਼ੱਦਦ" ਦੇ ਤੱਥ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਸੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਮਿਲਿਆ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 64] [388- ਐਚ]

8. ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਪਿਛਲੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ 40,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ

ਮਹੀਨਾ ਅਦਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ 40,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਵੰਡ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦਾ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਣ ਜੋ ਉਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ। ਧਿਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਬਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ ਨਾ ਕਿ 1600/- ਰੁਪਏ। [ਪੈਰਾ 67] [389-ਡੀ]

9. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ ਜਦੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਇਮਾਰਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 1997 ਦੀ ਧਾਰਾ 3(f) ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀਆਂ। ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ (ਮੂਲ ਪੱਖ), 1914 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 1(b) ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੇ ਗਏ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਕੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ ਜੋ ਕਲਕੱਤਾ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮੂਲ ਪੱਖ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। (ਪੈਰਾ 69-71) [389- ਐਫ-ਐਚ; 390-ਏ]

10. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੇ ਗਏ ਨਿਯਮ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਠੋਸ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਛੁੱਟੀ ਮੰਗਣ ਲਈ ਉਠਾਏ ਗਏ ਤਿੰਨ ਆਧਾਰ ਸਿਰਫ ਉਠਾਉਣ ਲਈ ਸਨ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਲਈ ਖੜ੍ਹੇ ਹੋਣ ਲਈ ਕੋਈ ਤੱਥਜਾਂ / ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹੇ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕੋਈ ਛੁੱਟੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਨਿਯਮ[ਸੋਧੋ] ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ

ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। [ਪੈਰਾ 72] [390- ਬੀ]

ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ

[2002] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 177	ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 46
[2016] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 530	ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 46
[2016] 8 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 719	ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 46
[1962] ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 910	ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 47
ਏ.ਆਈ.ਆਰ 2003 ਐਸ.ਸੀ.3995	ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 48

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2018 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4249

ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਮਿਤੀ 13.06.2017 ਦੇ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ 2015 ਦੇ ਏ.ਪੀ.ਡੀ. ਨੰਬਰ 510 ਵਿੱਚ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਮੁਕੁਲ ਰੋਹਤਗੀ, ਰਣਜੀਤ ਕੁਮਾਰ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟਸ, ਸੌਰਭ ਕਿਰਪਾਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਏ. ਮਲਹੋਤਰਾ, ਪ੍ਰਿੰਸ ਐਂਥਨੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਤਮਾਲੀ ਵਾਡ।

ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਵਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਜੈਦੀਪ ਗੁਪਤਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਪਰਿਜਾਤ ਸਿਨਹਾ, ਸੀ. ਕੇ. ਜੈਨ, ਪ੍ਰਤੀਕ ਜਾਲਾਨ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰੇਸ਼ਮੀ ਰੀਆ ਸਿਨਹਾ, ਰੁਦਰ ਦੱਤਾ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਦਿਤਾ ਗਿਆ।

ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ. 1. ਇਜਾਜਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਇਹ ਅਪੀਲ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 2015 ਦੇ ਏ.ਪੀ.ਡੀ. ਨੰਬਰ 510 ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 13.06.2017 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫਰਮਾਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਮਿਤੀ 14.10.2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਛੁੱਟੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਇਸ ਲਈ ਰਿਮਾਂਡ 'ਤੇ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ। ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

3. ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸੰਖੇਪ ਮੁੱਦਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਬਚਾਓਕਰਤਾ) ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਖੇਪ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜਤ ਦੇਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ।

4. ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਮੁੱਦੇ ਦੀ ਕਦਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪਿਛੋਕੜ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਸੰਖੇਪ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਨਾਲ ਵਿਵਾਦਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਹੋਇਆ।

5. ਕੇਸ ਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਦੇ ਤੱਥ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:

6. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਇੱਕ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚੋਂ ਇਹ ਅਪੀਲ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

7. ਕੋਲਕਾਤਾ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਟਲ ਹੈ ਜਿਸਨੂੰ "ਗ੍ਰੇਟ ਈਸਟਰਨ ਹੋਟਲ" ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਜੀ.ਈ.ਐਚ." ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ)। ਇਹ ਕੋਲਕਾਤਾ ਦੇ ਓਲਡ ਕੋਰਟ ਹਾਊਸ ਸਟ੍ਰੀਟ (ਹੇਮੰਤ ਬਾਸੂ ਸਰਨੀ) ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇਹ ਹੋਟਲ ਪਿਛਲੀ ਇੱਕ ਸਦੀ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਇਹ ਇੱਕ ਵਿਰਾਸਤੀ ਹੋਟਲ ਹੈ। ਹੋਟਲ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਕਈ ਮੰਜ਼ਲਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਹੋਟਲ ਸਮੇਤ ਕਈ ਦੁਕਾਨਾਂ, ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਅਹਾਤੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਇਮਾਰਤ ਅਤੇ ਹੋਟਲ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਅਤੇ ਸੰਚਾਲਨ "ਗ੍ਰੇਟ ਈਸਟਰਨ ਹੋਟਲ ਲਿਮਟਿਡ" (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ." ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨਾਮਦੀ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ।

8. ਹੋਟਲ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਦੁਕਾਨਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਅਹਾਤੇ ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਹੇਠਲੀ ਮੰਜ਼ਿਲ 'ਤੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਦੁਆਰਾ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਜੋਂ ਛੱਡ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਲਗਭਗ 6000 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਹੀ ਇੱਕ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਅਹਾਤੇ (ਨੰਬਰ 18) ਜੋ ਇਸ ਅਪੀਲ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਮੁਕੱਦਮਾ ਇਮਾਰਤ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਜਿਸ ਨੂੰ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਨੇ ਇੱਕ ਸਦੀ ਪਹਿਲਾਂ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ।

9. ਸਾਲ 1975 ਵਿੱਚ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਰਾਜ ਨੇ "ਦਿ ਗ੍ਰੇਟ ਈਸਟਰਨ ਹੋਟਲ (ਮੈਨੇਜਮੈਂਟ ਦਾ ਕਾਰਜ) ਐਕਟ, 1975 (1975 ਦਾ ਐਕਟ 32)" (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐਕਟ 1975" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਨਾਮਕ ਇੱਕ ਐਕਟ ਪਾਸ ਕੀਤਾ। ਐਕਟ 1975 ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਪੰਜ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਸੀਮਤ ਮਿਆਦ ਲਈ ਧਾਰਾ 2(d) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਦੇ ਕਾਰਜ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਹੱਥ ਵਿੱਚ ਲੈਣ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਸਹੀ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ

ਅਨੁਸਾਰ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਦੇ ਕਾਰਜ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਆਪਣੇ ਹੱਥ ਵਿੱਚ ਲੈ ਲਿਆ।

10. 1975 ਦੇ ਐਕਟ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 1980 ਵਿੱਚ ਪੰਜ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ 'ਤੇ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਇੱਕ ਹੋਰ ਐਕਟ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਨੂੰ "ਦਿ ਗ੍ਰੇਟ ਈਸਟਰਨ ਹੋਟਲ (ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ) ਐਕਟ, 1980 (1980 ਦਾ ਐਕਟ ਨੰਬਰ 27)" (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐਕਟ 1980" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ)। ਐਕਟ 1980 ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਦੇ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

11. ਮਿਤੀ18.06.1981 ਨੂੰ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਐਕਟ 1980 ਦੀ ਧਾਰਾ 3(1) ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਦਾ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਮਿਤੀ 17.07.1980 ਤੋਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

12. ਰਾਜਪਾਲ ਨੇ ਜੀ.ਈ.ਐਚ. ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਅਤੇ ਕੁਸ਼ਲ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਲਈ ਐਕਟ 1980 ਦੀ ਧਾਰਾ 3(2) ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਦਾ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਐਕਟ 1980 ਦੀ ਧਾਰਾ 5(1) ਤਹਿਤ ਗਠਿਤ ਗ੍ਰੇਟ ਈਸਟਰਨ ਹੋਟਲ ਅਥਾਰਟੀ (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ.") ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

13. ਐਕਟ 1980 ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਅਤੇ 1980 ਦੇ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਉਪਰੋਕਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ (ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ.) ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ

ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. (ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ, ਹੋਟਲ ਦੀ ਇਮਾਰਤ, ਜਾਇਦਾਦ ਅਤੇ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ) ਦੀ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਈ।

14. ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਜੋ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਮਿਤੀ 17.07.1980 ਤੋਂ ਉਸੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਭਾਵ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣ ਗਿਆ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਦੇ ਇਸ ਤਬਾਦਲੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਜੀਈਐਚਏ ਨੂੰ 40,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇਣਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 2005 ਤੱਕ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਸੀ।

15. ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਨੂੰ ਰਾਜਪਾਲ ਨੇ ਐਕਟ 1980 ਦੀ ਧਾਰਾ 3(2) ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਹੋਰ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਸਥਿਰ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਜਾਇਦਾਦਾਂ "ਅਪੋਲੋ ਜ਼ਿਪਰ ਇੰਡੀਆ ਲਿਮਟਿਡ" (ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਨਾਮਦੀ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣ।

16. ਇਸ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ (ਸਥਿਰ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ) ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਤੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕੰਪਨੀ ਕੋਲ ਆ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਦਾ ਸੰਪੂਰਨ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਇਮਾਰਤ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

17. ਮਿਤੀ 24.02.2006 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਤੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸਾਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਬਾਰੇ

ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਦੇ ਵਕੀਲਾਂ ਦਾ ਮਿਤੀ 28.04.2006 ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਇੱਕ ਹੋਰ ਪੱਤਰ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਤੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

18. ਮਿਤੀ 17.05.2012 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 03.06.2012 ਤੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲਣ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਇਸ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ। (ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. ਦਾ ਪੰਨਾ 180 ਦੇਖੋ- ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦਾ ਆਦੇਸ਼)।

19. ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕਲਕੱਤਾ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮੂਲ ਪੱਖ ਦੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੰਬਰ 201/2012 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ (39,20,000/- ਰੁਪਏ), ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ 40,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮੁਨਾਫਾ ਕਮਾਉਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

20. ਇਹ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਲਕੱਤਾ (ਮੂਲ ਪੱਖ), 1914 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਨਿਯਮ") ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਅਧਿਆਇ 13-ਏ (ਨਿਯਮ 1-ਬੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕੇਸ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਹਲਫਨਾਮੇ ਰਾਹੀਂ ਸਬੂਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ। ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਸੰਮਨ ਭੇਜੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦਿਆਂ ਹਲਫਨਾਮਾ ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ।

21. ਇੱਥੇ ਇਹ ਜ਼ਿਕਰ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕਲਕੱਤਾ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਇੱਕ ਹੋਰ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੰਬਰ 53/2007 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਚਰਿੱਤਰ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਲੱਗ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਸਥਾਈ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

22. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਲਕੱਤਾ ਦੀ ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ (ਟਾਈਟਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੰਬਰ 1183/2012) ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਘੋਸ਼ਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ। ਮਿਤੀ 17.05.2012 ਦਾ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਰੱਦ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਕਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਬਚਾਓ ਨੰਬਰ 1 ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਭਾਰਤ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ, ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਅਤੇ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਰਾਜ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਬਚਾਓ ਨੰਬਰ 2, 3 ਅਤੇ 4 ਵਜੋਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੁਕਮ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ) ਤੋਂ 1600/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ।

23. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 569/2004 ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

24. ਹੁਣ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (2012 ਦਾ ਸੀ.ਐਸ. ਨੰਬਰ 201) ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਆਉਂਦਿਆਂ ਜਿਸ ਵਿਚੋਂ ਇਹ ਅਪੀਲ ਉੱਠਦੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ) ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਇਕ ਫਰਮਾਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਮੁਨਾਫੇ ਦੇ ਬਕਾਏ ਲਈ ਇਕ ਫਰਮਾਨ ਵੀ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਠੋਸ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਵਿਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕੇਸ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ।

25. ਹਾਲਾਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਬਚਾਅ ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤਿੰਨ ਆਧਾਰ ਉਠਾਏ ਅਤੇ ਉਕਤ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜਤ ਮੰਗੀ।

26. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਕੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਇਮਾਰਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 1997 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ") ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(f) ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ (ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 1600/- ਰੁਪਏ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ 10,000/- ਰੁਪਏ ਹੈ।

27. ਦੂਜਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨਾਲ ਇੰਨਾ ਦੋਸ਼ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਕੌਣ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕੰਪਨੀ ਜਾਂ ਭਾਰਤ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ

ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਸਿਰਲੇਖ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਅਤੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਸ਼ੱਦਦ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਵਧੇਰੇ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਵਿਸਥਾਰਤ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

28. ਤੀਜਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 1600/- ਰੁਪਏ ਹੈ ਜਦਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ 38,400/- ਰੁਪਏ ਅਦਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਹੈ ਜਾਂ 1600/- ਰੁਪਏ ਇਸ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਸਥਾਰ ਪੂਰਵਕ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਵੀ ਲੋੜ ਹੈ।

29. ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਮਿਤੀ 14.10.2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜਤ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਫਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਕੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ। ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਮੰਗਣ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਏ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਆਧਾਰ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਅਸਪਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਹ ਆਧਾਰ ਕੋਈ ਠੋਸ ਬਚਾਅ ਬਣਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਵਿਸਥਾਰਤ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਇਜਾਜਤ ਦੇਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਬਣਦਾ।

30. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮਾ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਹੈ ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਹੱਕ ਸਾਬਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ

ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ 10,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਸੀਮਾ ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹੀਆਂ ਖੋਜਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਦਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ।

31. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਇਜਾਜਤ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਰਿਮਾਂਡ 'ਤੇ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ।

32. ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਬਾਰੇ ਕੁਝ ਵਿਵਾਦ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਕੌਣ ਹੈ ਅਰਥਾਤ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕੰਪਨੀ ਜਾਂ ਦੂਜੀ ਕੰਪਨੀ ਯਾਨੀ ਮੈਸਰਜ਼ ਭਾਰਤ ਹੋਟਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ।

33. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦੇ ਸਵਾਲ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਅਸਲ ਮਾਲਕ ਕੌਣ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜਤ ਮੰਗਦੇ ਸਮੇਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਬਚਾਅ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

34. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿਰੁੱਧ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਇਜਾਜਤ ਰਾਹੀਂ ਇਹ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ।

35. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਮੁਕੁਲ ਰੋਹਤਗੀ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਰਣਜੀਤ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਜੈਦੀਪ ਗੁਪਤਾ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ।

36. ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਮੁਕੱਦਮੇਦਾਰ) ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਮੁਕੁਲ ਰੋਹਤਗੀ ਨੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਅਤੇ ਸਹੀਤਾ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਇਆ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕੇਸ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਹੇਠਾਂ ਦੋ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਸੀ।

37. ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟਾ ਨਿਆਂਪੂਰਨ, ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਕੱਲੇ ਜੱਜ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਕੇ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

38. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਏ ਗਏ ਤਿੰਨ ਆਧਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਨਾ ਤਾਂ ਅਯੋਗ ਸੀ ਜਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਤਿੰਨੋਂ ਆਧਾਰ ਤੱਥਾਂ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਠੋਸ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਬਚਾਅ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਉਠਾਏ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬੇਦਖ਼ਲ ਕਰਨ ਲਈ ਫਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ।

39. ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹਰੇਕ ਆਧਾਰ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਪਹਿਲਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ। ਦੂਜਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਸੀ। ਤੀਜਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਹੀ

ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਰਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਚੌਥਾ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਇਸ 'ਤੇ ਕੋਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(f) ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਮੁਕੱਦਮਾ ਇਮਾਰਤ।

40. ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਜੈਦੀਪ ਗੁਪਤਾ ਨੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਬਣਦਾ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਫਿਰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਦਲੀਲ ਦਾ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਵਰਣਨ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ।

41. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡ ਨੂੰ ਦੇਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਸੀਂ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ, ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ।

42. ਸਾਡੀ ਸੋਚੀ ਸਮਝੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਹੁਕਮ ਦੇਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਜੋ ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਉਸ ਨੂੰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਉਲਟ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

43. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਲੈਣ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਦਬਾਏ ਗਏ ਆਧਾਰ ਨਾ ਤਾਂ ਅਯੋਗ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਯੋਗਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ

ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਅਸੀਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਕਹਿੰਦੇ ਹਾਂ।

44. ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਪਹਿਲਾ ਸਵਾਲ ਇਹ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨਾਲ ਗੱਲ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਾਂ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਹੱਕ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜਾਂ ਕੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਜਾਂ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਮੌਜੂਦ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਵਾਲਾਂ ਦੀ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕੇ ਬੇਦਖ਼ਲ ਕਰਨ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ।

45. ਇਹ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਸਥਿਰ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦਾ ਮੁੱਦਾ ਉਠਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਮਾਲਕੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

46. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕੀ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਬੋਝ ਮਾਲਕੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਰਗਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। (ਦੇਖੋ **ਸ਼ੀਲਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਫਰਮ ਪ੍ਰਹਿਲਾਦ ਰਾਏ ਪ੍ਰੇਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼,** 2002 (3) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 375, ਪੈਰਾ 10 ਪੰਨਾ 383 ਤੇ ਅਤੇ **ਬੁਰੂਗੁ ਮਹਾਦੇਵ ਐਂਡ ਸੰਨਜ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸਿਰੀਗਿਰੀ ਨਰਸਿੰਘ ਰਾਓ ਅਤੇ ਹੋਰ** 2016 (3) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 343, ਪੈਰਾ 18 ਪੰਨਾ 349 ਤੇ)।

47. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਸਿਰਲੇਖ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੌਰਾਨ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਬੂਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 116 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਫਿਰ ਵੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਮੌਤ ਹੋਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਸਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਚੇਤਾਵਨੀ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਖਤਮ ਹੋਈ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਤਾ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। [ਦੇਖੋ **ਬਿਸਮਿੱਲ੍ਹਾ ਦੇ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਨਾਮ ਮਜੀਦ ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਹੋਰ** 2017 (2) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 274 ਪੈਰਾ 24]

48. ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਓਨਾ ਹੀ ਸਪਸ਼ਟ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਕੋਈ ਨਵੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਪਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਤਸ਼ੱਦਦ ਦਾ ਤੱਥ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਕਾਰਨ ਪੁਰਾਣੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ । (ਦੇਖੋ **ਉੱਪਲਪਤੀ ਵੀਰਾ ਵੈਂਕਟ ਸੱਤਿਆਨਾਰਾਇਣਰਾਜੂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਜੋਸਯੁਲਾ ਹਨੁਮਯੰਮਾ ਅਤੇ ਹੋਰ** ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1967 ਐਸ.ਸੀ. 174)।

49. ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਅਸਲ ਮਾਲਕ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਸੀ ਜਿਸਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ

ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਅਸਲ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਾਇਆ ਸੀ।

50. ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵੀ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਐਲ. ਨੂੰ 1975 ਦੇ ਐਕਟ ਅਤੇ 1980 ਦੇ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਹਾਸਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਮਿਤੀ 17.07.1980 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 22.06.1981 ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਐਕਟ 1980 ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੁਆਰਾ।

51. ਇਹ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਮਾਲਕੀ ਦੀ ਇਸ ਤਬਦੀਲੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ 1980 ਤੋਂ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਦੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਨੂੰ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 2005 ਤੱਕ ਕੀਤਾ।

52. ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵੀ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 1980 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(2) ਤਹਿਤ ਰਾਜਪਾਲ ਦੁਆਰਾ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਕੰਪਨੀ (ਦੇਖੋ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਮਿਤੀ 05.10.2005) ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਤੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ।

53. ਇਹ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਮਿਤੀ 24.02.2006 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 28.04.2006 ਦੇ ਪੱਤਰਾਂ ਰਾਹੀਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਬਦਲਣ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ

05.10.2005 ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਸੀ।

54. ਸਾਡੀ ਸੋਚੀ ਸਮਝੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੱਥ ਜੋ ਰਿਕਾਰਡ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹਨ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਹਨ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮਿਤੀ 05.10.2005 ਤੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ।

55. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵੀ ਇਤਰਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਜੋ ਕਿ ਹੇਠਾਂ ਦੱਸੇ ਗਏ ਤਿੰਨ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਸਾਬਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

56. ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਦੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 17.05.2012 ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਤਾਂ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਸ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ।

57. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਉਪਲਬਧ ਮੌਕੇ 'ਤੇ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜੋ ਉਹ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ। ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਛੱਡਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਅਯੋਗਤਾ ਜਾਂ ਕਮਜ਼ੋਰੀ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਠਾਏ ਗਏ ਮਾਲਕੀ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

58. **ਪਾਰਵਤੀ ਬਾਈ** ਬਨਾਮ **ਰਾਧਿਕਾ,** ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 2003 ਐਸ.ਸੀ. 3995 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਵਾਲ ਉੱਠਿਆ ਕਿ ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਖਤਮ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਤੋਂ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਇਸ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ।

59. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਪਹਿਲੇ ਉਪਲਬਧ ਮੌਕੇ 'ਤੇ ਛੱਡਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਵੈਧਤਾ 'ਤੇ ਕੋਈ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਉਠਾਉਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਪੈਰਾ 6 ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

“6. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਇਕੋ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਖਤਮ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ ਹੈ। ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਅਯੋਗਤਾ ਜਾਂ ਕਮਜ਼ੋਰੀ ਬਾਰੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਉਠਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਕੋਈ ਮੌਜੂਦ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਕਮਜ਼ੋਰੀ ਆਈ ਹੈ। ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ Ext. P-4 ਵਜੋਂ ਸਾਬਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।”

60. ਦੂਜਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਮਿਤੀ 13.06.2006, ਮਿਤੀ 27.06.2006, ਮਿਤੀ 05.07.2006 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 11.07.2006 ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ

ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਪੱਤਰਾਂ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਇੱਛਾ ਜ਼ਾਹਰ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਵੀ ਕੀਤੀ ਸੀ। (ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਐਸ.ਐਲ.ਪੀ. ਪੇਪਰ ਬੁੱਕ-ਆਰਡਰ ਦੇ ਪੰਨੇ 198 ਅਤੇ 199 ਦੇਖੋ)

61. ਤੀਜਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਪੈਰਾ 15, 17, 18 ਅਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੀ ਰਾਹਤ ਖੰਡ (ਈ) ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਆਪਣੇ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇ (2012 ਦਾ ਨੰਬਰ 1183) ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਤੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ।

62. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਰਾਹਤ ਖੰਡ (ਈ) ਸਮੇਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਪਾਰਸ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨਾ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਹੁਣ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਚੁੱਕਣ ਅਤੇ ਤਸ਼ੱਦਦ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ। ਦੋਵੇਂ ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਧਾਰਨਾਵਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਰੱਦ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

63. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਦੀ ਜਾਂਚ ਟਾਈਟਲ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਂਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਸਮੇਤ ਕਈ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

64. ਇਸ ਲਈ ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਤਿੰਨ ਹਾਲਾਤ ਇਹ ਨਤੀਜਾ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਹਨ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਹੱਕ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ "ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਦੇ ਤੱਥ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਸੀ ਜਿਸ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪੀ ਗਈ ਸੀ।

65. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਅਸੀਂ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਕਿ ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੁਝ ਵਿਵਾਦ ਜਾਂ ਉਲਝਣ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਕੌਣ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਨਾ ਤਾਂ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਸੀ, ਨਾ ਹੀ ਭੰਬਲਭੂਸਾ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕੋਈ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਦੀ ਵਿਸਥਾਰਤ ਜਾਂਚ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ।

66. ਇਹ ਸਾਨੂੰ ਅਗਲੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਲੈ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੀ ਸੀ - ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 1600/- ਰੁਪਏ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਵਜੋਂ ਅਤੇ 38,400/- ਰੁਪਏ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ ਜਾਂ 40,000/- ਰੁਪਏ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ।

67. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ। ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਪਿਛਲੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ – ਜੀ.ਈ.ਐਚ.ਏ. ਨੂੰ 40,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ

ਅਦਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ । ਦੂਜਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ 40,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਵੰਡ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦਾ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਣ ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਬਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40 ਰੁਪਏ ਸੀ, 000/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ 1600/- ਰੁਪਏ ਨਹੀਂ।

68. ਇਹ ਸਾਨੂੰ ਅਗਲੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਲੈ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਸੀ ਜਾਂ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

69. ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਇਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 (f) ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀਆਂ।

70. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(f) ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਛੱਡੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਜਦੋਂ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੀਆਂ ਹੱਦਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਵਜੋਂ 10,000/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਲੈ ਕੇ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ।

71. ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 40,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੰਖੇਪ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਲਕੱਤਾ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮੂਲ ਪੱਖ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 1(b) ਦੇ ਨਾਲ ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਕੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ।

72. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਨਾਲ ਨਿਯਮ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਠੋਸ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਲਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਮੰਗਣ ਲਈ ਉਠਾਏ ਗਏ ਤਿੰਨ ਆਧਾਰ ਸਿਰਫ ਉਠਾਉਣ ਲਈ ਸਨ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਲਈ ਖੜ੍ਹੇ ਹੋਣ ਲਈ ਕੋਈ ਤੱਥਜਾਂ /ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕੋਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 9 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹੇ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਲਈ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਹੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਪਰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ।

73. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਪੀਲ ਸਫਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

74. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਸਮਾਂ ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ 40,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਸਾਰਾ ਬਕਾਇਆ

ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਗੇ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਨੁਕਸਾਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਵੀ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਗੇ।

75. ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਜਾਵੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਦੋ ਹਫਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਹਲਫਨਾਮਾ ਵੀ ਦੇਣਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰ ਦੇਣਗੇ ਅਤੇ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰਕਮ ਵੀ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਗੇ। ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣ ਜਾਵੇਗਾ।

76. ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਲੰਬਿਤ ਕੇਸ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੀ.ਐਸ. ਨੰਬਰ 53/2007, ਸਿਰਲੇਖ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੰਬਰ 1183/2012 ਅਤੇ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 569 ਜੋ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਅਦਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਜੇ ਅੱਜ ਤੱਕ ਲੰਬਿਤ ਹਨ ਤਾਂ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਕਲਪਨਾ ਕੇ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ

ਅਪੀਲ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ: - ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਨ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ।



Prabhat Kiran, Advocate
D/923/2000
Bar Council of Delhi