[2018] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 446

ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਦਾਮਾ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਵਿਜੇ ਨਾਥ ਗੁਪਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 5903 ਆਫ 2012)

17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2018

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

ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ:

ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸ਼ਹਿਰੀ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਕਿਰਾਏ, ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਨਿਯਮ) ਐਕਟ, 1972: ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ), ਧਾਰਾ 20(4) ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ - ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਦਾਲੇ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਵਿਰੁੱਧ ਮੁੱਦਈ (ਜਵਾਬਦੇਹ) ਦੁਆਰਾ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਸੋਧ ਵਿੱਚ, ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੇ ਐਸ. ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ 20(4) ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਵੱਲੋਂ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵੀ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ: ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦਾ ਵਿਵੇਕ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਧਾਰਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਹੈ। 20(4) ਕਿਰਾਇਆ, ਇਸਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਹਰਜਾਨੇ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾ ਕੇ - ਧਾਰਾ 20(4) ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੇ, ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ, ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਾਲੀ ਕਰਵਾ ਲਿਆ ਹੈ - ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਸਾਦੀ ਅਤੇ ਸਰਲ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਨਹੀਂ ਛੱਡਦੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਧਾਰਾ 20(4) ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦਾ ਕੇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦਾ ਪੁੱਤਰ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਪੁਰਸ਼ ਵੰਸ਼ਜ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦਾ ਮੈਂਬਰ ਹੈ, ਨੇ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਇਸਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਕਤ ਘਰ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਫਟ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟਿਆਂ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਨ।

ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ

1.1 ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸ਼ਹਿਰੀ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਭਾੜੇ, ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਨਿਯਮ) ਐਕਟ, 1972 ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗੇਗਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਜਾਂ ਉਸਨੂੰ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੀ ਸਖ਼ਤੀ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਦਾ ਵਿਵੇਕ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਏ, ਇਸਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਕੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 19, 20] [452-ਜੀ- ਐੱਚ]

ਐਸ.ਐਮ.ਟੀ. ਸੁਦਾਮਾ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਵਿਜੇ ਨਾਥ ਗੁਪਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ

1.2 ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੇ, ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ, ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ, ਨੋਟੀਫਾਈਡ ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਕਸਬੇ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਾਲੀ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਤਿੰਨ ਤੱਥ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਪਹਿਲਾਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 3(ਜੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੇ ਕੋਈ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਈ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਹੈ; ਦੂਜਾ, ਅਜਿਹੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੈ; ਅਤੇ ਤੀਜਾ, ਅਜਿਹੀ ਖਾਲੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ, ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ, ਨੋਟੀਫਾਈਡ ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਕਸਬੇ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਹਾਤਾ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਇਹ ਤਿੰਨ ਤੱਥ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਉਸਨੂੰ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਲਾਭ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕਰੇਗੀ ਤਾਂ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਤੋਂ ਬਚਿਆ ਜਾ ਸਕੇ। [ਪੈਰਾ 21-23] [453- ਬੀ-ਈ]

1.3 ਅਜਿਹੇ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਪਿੱਛੇ ਮੁੱਖ ਕਾਰਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਕੋਈ ਮੁਸ਼ਕਲ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਉਸਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਨੇ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੇ ਘਰ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਇਸਦਾ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਜਿਹਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਦੇ ਘਰ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਫਟ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 24] [453- ਐੱਫ]

1.4 ਇਸ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਮ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ਼ ਉਦੋਂ ਹੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਮੈਂਬਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਉਹ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਖਾਲੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਹੋਰ ਨਹੀਂ। ਪ੍ਰੋਵਿਸੋ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਸਾਦੀ ਅਤੇ ਸਰਲ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪ੍ਰੋਵਿਸੋ ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਉਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜਿਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਵਕੀਲ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹੇ। ਜੇਕਰ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਅਜਿਹਾ ਹੁੰਦਾ, ਤਾਂ ਪ੍ਰੋਵਿਸੋ ਨੂੰ ਉਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲਿਖਿਆ ਜਾਂਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇੱਥੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 26-27] [453- ਐੱਚ; 454-ਏ- ਬੀ]

1.5 ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਹੁੰਚਿਆ ਗਿਆ ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟਾ ਇਸ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਜਿਸਨੇ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਝੱਲਿਆ ਹੈ, ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦਾ ਮਾਮਲਾ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦਾ ਪੁੱਤਰ, ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(ਜੀ)(ii) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਇੱਕ ਪੁਰਸ਼ ਵੰਸ਼ਜ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦਾ ਮੈਂਬਰ ਹੈ, ਨੇ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ

ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਇਸਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਸ ਘਰ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਫਟ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਸਨੂੰ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲਾ ਘਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਉਹ ਅੱਜ ਤੱਕ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਪੂਰੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰ ਦੇਣ। [ਪੈਰਾ 28-29] [454- ਸੀ-ਡੀ; 454- ਈ]

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5903 ਆਫ਼ 2012।

ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਨਿਆਂਪਾਲਿਕਾ ਦੇ 14.03.2011 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਸਿਵਲ ਵਿਭਿੰਨ ਰਿੱਟ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 17758 ਆਫ਼ 1998 ਵਿੱਚ।

ਨਗੇਂਦਰ ਰਾਏ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਅਨੁਪਮ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਹਰੀਕੁਮਾਰ ਵੀ., ਸ਼ਰਦ ਚੰਦਰ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਵੀ. ਜੇ. ਫਰਾਂਸਿਸ,, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਕੀਲ।

ਭੁਵਨ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਦਿਵਯਾਂਸ਼ੂ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਜੋਗੀ ਸਕਾਰੀਆ, ਜਵਾਬਦੇਹਵਾਂ ਲਈ ਵਕੀਲ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ. ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

1. ਇਹ ਅਪੀਲ ਮੁਦਾਲੇ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਸਿਵਲ ਵਿਭਿੰਨ ਵਿੱਚ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਨਿਆਂਪਾਲਿਕਾ ਦੁਆਰਾ 14.03.2011 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। 1998 ਦੀ ਰਿਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰ. 17758 ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਦਾਲੇ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ 22.04.1998 ਦੇ ਐਡੀਸ਼ਨਲ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ-XI, ਗੋਰਖਪੁਰ ਦੁਆਰਾ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਨੰ. 15 ਆਫ਼ 1997 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਉਸਨੇ ਮੁਦਾਲੇ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਨੰ. 15 ਆਫ਼ 1997 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੇਸ ਨੰ. 42 ਆਫ਼ 1986 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ 02.08.1997 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ।

2. ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਮੁੱਦੇ ਦੀ ਕਦਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਹੇਠਾਂ ਕੁਝ ਸੰਬੰਧਿਤ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ।

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮੂਲ ਮੁਦਾਲੇ - ਚੰਦਰਭਾਨ ਸਿੰਘ - ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਮੌਤ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਪੈਂਡਿੰਗ ਦੌਰਾਨ ਹੋਈ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਪਾਰਸਨਾਥ ਗੁਪਤਾ, ਮੁਦਈ ਦੇ ਮੈਨੇਜਰ - ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਮਚੰਦਰ ਜੀ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਹਨ।

4. ਮੁੱਦਈ ਘਰ ਦਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਮੁੱਦਈ ਨੇ ਆਪਣੇ ਮੈਨੇਜਰ ਰਾਹੀਂ ਮੁਦਾਲੇ-ਚੰਦਰਭਾਨ ਸਿੰਘ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਮੁਦਾਲੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਮੁਦਈ ਨੇ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ

ਦੇ ਨਾਲ, ਦੋਸ਼ ਲਗਾਇਆ ਕਿ ਚੰਦਰਭਾਨ ਸਿੰਘ ਉਸਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਜੋ ਮੁਦਈ ਘਰ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੁਦਾਲੇ 'ਤੇ ਹਮੇਸ਼ਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਬਕਾਇਆ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਨੇ ਜਨਵਰੀ 1977 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ।

5. ਇਹ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੁਦਾਲੇ ਨੇ ਮੁਦਈ ਨੂੰ 656.25 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ, ਜਿਸਨੂੰ ਮੁਦਈ ਨੇ ਮਈ 1980 ਤੱਕ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਐਡਜਸਟਮੈਂਟ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਬਕਾਏ ਅਜੇ ਵੀ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਤੇ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਜਾਰੀ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਮੁਦਾਲੇ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮੰਗ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁਦਾਲੇ ਨੂੰ ਮੁਦਾਲੇ ਦੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲੀ ਅਤੇ ਮੁਦਾਲੇ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਮੁਦਈ ਨੇ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸ਼ਹਿਰੀ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਭਾੜੇ, ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਦਾ ਨਿਯਮ) ਐਕਟ, 1972 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐਕਟ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ।

6. ਮੁਦਈ ਨੇ ਮੁਦਈ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਿਆਨਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਮੁੱਦਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਗਿਆ। ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਏ ਗਏ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੇ ਘਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲਾ ਘਰ ਚੈਰੀਟੇਬਲ ਟਰੱਸਟ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਹੈ।

7. ਮੁੱਦੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ। ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਨੇ 02.08.1997 ਦੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ/ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਬੇਦਖਲੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਲਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਯੋਗ ਹੈ, ਕਿ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਲਾਗੂ ਹਨ, ਕਿ ਮੁਦਈ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟਰ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਹ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਸੀ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਦਾਲੇ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਦੋਸ਼ੀ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਮੁਦਾਲੇ ਨੂੰ ਮੁਦਾਲੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

8. ਮੁਦਾਲੇ ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਗੋਰਖਪੁਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। 22.04.1998 ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ, ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੇ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ।

9. ਇੱਥੇ ਇਹ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਸਵਾਲ ਵੀ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਰਥਾਤ, ਕੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਮਾਮਲਾ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ?

10. ਇਹ ਮੁੱਦਈ (ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ) ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਸੀ ਕਿ ਮੁਦਾਲਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦਾ ਕੋਈ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦਾ ਪੁੱਤਰ, ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦਾ ਮੈਂਬਰ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(ਜੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੇ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਘਰ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਮੁਦਾਲਾ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 20(4) ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ। ਮੁਦਾਲਾ ਨੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਇਸ ਦਲੀਲ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਸਦਾ ਪੁੱਤਰ ਉਸ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਲਾ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਮੁਦਈ ਦੇ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰਿਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ (ਐਡੀਜੇ) ਦੁਆਰਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਕੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

11. ਮੁਦਾਲੇ ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 227 ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਰਿਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ (ਐਡੀਜੇ) ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਸਾਰੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਵੀ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਬਚਾਅ ਪੱਖ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਿਆ।

12. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਨਾਗੇਂਦਰ ਰਾਏ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਭੁਵਨ ਮਿਸ਼ਰਾ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ।

13. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਹੁਕਮ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਅਤੇ ਸ਼ੁੱਧਤਾ 'ਤੇ ਹਮਲਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਬਿੰਦੂ 'ਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ।

14. ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਅਤੇ 20(4) ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇ ਕੇ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਹਮੇਸ਼ਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ/ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੇ ਲਾਭ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਮੁੱਦਈ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਤੋਂ ਬਚਿਆ ਜਾ ਸਕੇ।

15. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਦਾਲੇ/ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣਾ ਘਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਸਦੇ ਪੁੱਤਰ ਨੇ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਘਰ ਬਣਾਇਆ ਸੀ ਪਰ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦਾ ਪੁੱਤਰ ਉਸ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਇਹ ਉਸਦੀ ਦਲੀਲ ਸੀ ਕਿ ਬਚਾਓ ਪੱਖ,

ਇਸ ਲਈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੇ ਲਾਭ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ।

16. ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਹੁਕਮ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਖਲ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ।

17. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡ ਨੂੰ ਘੋਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਾਨੂੰ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੈਰਿਟ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ।

18. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(ਜੀ), ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 20(4) ਜੋ ਇਸ ਕੇਸ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਹਨ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੜ੍ਹੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ:

66 ਧਾਰਾ 3(ਜੀ)

ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ "ਪਰਿਵਾਰ" ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ, ਉਸਦਾ-

(i) ਜੀਵਨ ਸਾਥੀ;
(ii) ਪੁਰਸ਼ ਵੰਸ਼ਜ
(iii) ਅਜਿਹੇ ਮਾਤਾ-ਪਿਤਾ, ਦਾਦਾ-ਦਾਦੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਅਣਵਿਆਹੀ ਜਾਂ ਵਿਧਵਾ ਜਾਂ ਤਲਾਕਸ਼ੁਦਾ ਜਾਂ ਨਿਆਂਇਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਖ ਹੋਈ ਧੀ ਜਾਂ ਇੱਕ ਮਰਦ ਵੰਸ਼ਜ ਦੀ ਧੀ, ਜੋ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸਦੇ ਨਾਲ ਰਹਿ ਰਹੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਨਿਵਾਸ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਣ ਵਾਲੀ ਕੋਈ ਵੀ ਔਰਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ)

(ਏ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਬਕਾਇਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਮੰਗ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜੋ ਯੂਨੀਅਨ ਦੀਆਂ ਹਥਿਆਰਬੰਦ ਫੌਜਾਂ ਦਾ ਮੈਂਬਰ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਭਾਰਤੀ ਸੈਨਿਕ (ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ) ਐਕਟ, 1925 (1925 ਦਾ ਐਕਟ ਨੰ. IV) ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਇੱਕ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਉਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਧੀਨ ਸੇਵਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜਿੱਥੇ ਉਸਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਦੁਸ਼ਮਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੁਆਰਾ ਮੌਤ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ "ਚਾਰ ਮਹੀਨੇ" ਸ਼ਬਦ "ਇੱਕ ਸਾਲ" ਸ਼ਬਦਾਂ ਨਾਲ ਬਦਲੇ ਗਏ ਮੰਨੇ ਜਾਣਗੇ।

ਧਾਰਾ 20(4)
ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ, ਜੇਕਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਨੁਕਸਾਨ (ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਨੁਕਸਾਨ ਜੋ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਮਾਨ ਦਰ 'ਤੇ ਗਿਣੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ) ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਨੌਂ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਰਚੇ, ਧਾਰਾ 30 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਦਾਲਤ, ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦੇ ਬਦਲੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਉਸਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਉਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸਨੇ ਜਾਂ ਜਿਸ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੇ ਖਾਲੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਾਲੀ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ, ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ, ਸੂਚਿਤ ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਕਸਬੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਈ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਖੇਤਰ।"

19. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗੇਗਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਹਾਤੇ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦਾ ਵਿਵੇਕ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(4) ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਏ, ਇਸਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਇਆ ਹੈ।

20. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਜੇਕਰ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਵਿਵੇਕ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰੇ ਜਾਂ ਉਸਨੂੰ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੀ ਸਖ਼ਤੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਕਰੇ।

21. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੇ, ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ, ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ, ਨੋਟੀਫਾਈਡ ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਕਸਬੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਾਲੀ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

ਐਸ.ਐਮ.ਟੀ. ਸੁਦਾਮਾ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਵਿਜੇ ਨਾਥ ਗੁਪਤਾ ਅਤੇ ਹੋਰ
[ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ.]

22. ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਤਿੰਨ ਤੱਥ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਪਹਿਲਾਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 3(ਜੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੇ ਕੋਈ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਈ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਹੈ; ਦੂਜਾ, ਅਜਿਹੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹੈ; ਅਤੇ ਤੀਜਾ, ਅਜਿਹੀ ਖਾਲੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ, ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ, ਨੋਟੀਫਾਈਡ ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਕਸਬੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਹਾਤਾ ਸਥਿਤ ਹੈ।

23. ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਇਹ ਤਿੰਨ ਤੱਥ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਉਸਨੂੰ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਲਾਭ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕਰੇਗੀ ਤਾਂ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਤੋਂ ਬਚਿਆ ਜਾ ਸਕੇ।

24. ਅਜਿਹੇ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਪਿੱਛੇ ਮੁੱਖ ਕਾਰਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਕੋਈ ਮੁਸ਼ਕਲ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਉਸਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਨੇ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੇ ਘਰ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਇਸਦਾ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਜਿਹਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਦੇ ਘਰ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਫਟ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

25. ਮੁਦਾਲੇ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਪੁੱਤਰ ਆਪਣੇ ਪਿਤਾ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਘਰ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰਾ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਪੈ ਸਕਦਾ।

26. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਦਲੀਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ਼ ਉਦੋਂ ਹੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਮੈਂਬਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਉਹ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਖਾਲੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਲਾਭ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਹੋਰ ਨਹੀਂ। ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗੁਣ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ।

27. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਸਾਦੀ ਅਤੇ ਸਰਲ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਨਹੀਂ ਛੱਡੀ ਜਾਂਦੀ, ਅਸੀਂ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹ ਸਕਦੇ, ਜਿਵੇਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਸੀਂ ਉਸਦੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸਨੂੰ ਪੜ੍ਹੀਏ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਜੇਕਰ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਅਜਿਹਾ ਹੁੰਦਾ, ਤਾਂ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਲਿਖਿਆ ਜਾਂਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇੱਥੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

28. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੱਢੇ ਗਏ ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਜਿਸਨੇ ਧਾਰਾ 20(2)(ਏ) ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਹਿਣ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦਾ ਮਾਮਲਾ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦਾ ਪੁੱਤਰ, ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3(ਜੀ)(ii) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਇੱਕ ਪੁਰਸ਼ ਵੰਸ਼ਜ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦਾ ਮੈਂਬਰ ਹੈ, ਨੇ ਉਸੇ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਘਰ ਬਣਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਇਸਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਸ ਘਰ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਫਟ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਸਨੂੰ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬੇਦਖਲੀ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

29. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲਾ ਘਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਉਹ ਅੱਜ ਤੱਕ ਦਾ ਸਾਰਾ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾ ਦੇਣ, ਜੇਕਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਹੁਣ ਤੱਕ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਹਰਜਾਨੇ ਵਜੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦੋ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹਲਫ਼ਨਾਮਾ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੋ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਪੁੱਗਣ 'ਤੇ ਤੁਰੰਤ ਫ਼ਰਮਾਨ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ।

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



ਦਿਵਾਕਰ ਜੋਤੀ ਐਡਵੋਕੇਟ