[2019] 1 S.C.R. 548

ਡਾਕਟਰ ਐਚ. ਕੇ. ਸ਼ਰਮਾ

ਬਨਾਮ

ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਮ ਲਾਲ

(2019 ਦੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1237-1238)

ਜਨਵਰੀ 28, 2019

[ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ ਅਤੇ ਦਿਨੇਸ਼ ਮਹੇਸ਼ਵਰੀ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸ਼ਹਿਰੀ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇਣਾ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਯਮ) ਐਕਟ, 1972:

ਧਾਰਾ 21 (1) (a) - ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ - ਸਹੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨਾ - ਕਿਰਾਏਦਾਰ/ਪਟੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ/ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਸੂਟ ਹਾਊਸ ਦੀ ਵਿਕਰੀ/ਖਰੀਦ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ - ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ/ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਿਆਂ ਅਰਜ਼ੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ - ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ - ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਕਿਹਾ: ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਦੀਲੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 (e) ਅਤੇ (f) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਜਾਂ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸਮਰਪਣ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ - ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਜਾਂ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸਮਰਪਣ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਬਣਦੀਆਂ - ਇਸ ਲਈ, ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ

ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਸੀ - ਅਸਲ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਤੀਜੇ, ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਕਿਸੇ ਦਖਲ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ - ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882 - ਧਾਰਾ 111 (e) ਅਤੇ (f)।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਕਿਹਾ ਕਿ: 1.1 ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ (TP ਐਕਟ) ਦੀ ਧਾਰਾ 105 ਤੋਂ 117 ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਬੰਧਤ ਰਾਜ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਲੀਜ਼ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਖੰਡ (a) ਤੋਂ (h) ਉਹ ਆਧਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਖੰਡ (e) ਅਤੇ (f) ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਮਰਪਣ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ; ਜੇ ਪਟੇਦਾਰ, ਪਟਾ-ਕਰਤਾ ਆਪਣੇ ਵਿਚਕਾਰ ਆਪਸੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣਾ ਵਿਆਜ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਧਾਰਾ (f) ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸਮਰਪਣ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰੇ 28, 29 and 30] [554-G-H; 555-A-B]

XXXXXX

1.2 ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 13.05.1993 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ

ਸਮਰਪਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀਆਂ ਹਨ। ਇੱਕ ਵਧੇਰੇ ਯਕੀਨਨ ਕਾਰਨ, ਧਿਰਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਮਰਪਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦੇ ਸਨ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਖੰਡ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਕੇ ਇਸ ਬਾਰੇ ਲੋੜੀਂਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਖੰਡ (f) ਦੇ ਤਹਿਤ ਖੰਡ (e) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਮਰਪਣ ਜਾਂ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸਮਰਪਣ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਬਣਦੀਆਂ। [ਪੈਰੇ 33, 34][555- G-H; 556-A-B]

1.3 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮਕਾਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਿਤੀ 13.05.1993 ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਨਹੀਂ ਨਿਕਲਿਆ। [ਪੈਰਾ 38] [557-C]

1.4 ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਨੂੰ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸ਼ਹਿਰੀ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇਣ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਯਮ) ਐਕਟ, 1972 ਦੀ ਧਾਰਾ 21(1)(a) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਵਿਰੁੱਧ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਸਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 39] [557-D]

ਸ਼ਾਹ ਮਥੁਰਾਦਾਸ, ਮਗਨਲਾਲ ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਨਾਗੱਪਾ, ਸ਼ੰਕਰੱਪਾ ਮਲਾਗੇ ਅਤੇ ਹੋਰ **(1976), 3 SCC 660: [1976], 3 SCR 789 - ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।**

ਆਰ. ਕਾਂਤੀਮਤੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਬੀਟ੍ਰਿਸ ਜ਼ੇਵੀਅਰ (ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ) **(2009) 9 SCC 339 - ਵਿਲੱਖਣ।**

2. ਇਹ ਸਵਾਲ ਕਿ ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਪਣੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਅਸਲ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦਾ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਹੈ, ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਇਸ ਪ੍ਰਸ਼ਨ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਨਤੀਜਾ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਦਖਲ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ। ਇਹ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਫਿਰ ਵੀ, ਇਸ ਖੋਜ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸੇਵਾਮੁਕਤ ਆਦਮੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਆਪਣੇ ਪਰਿਵਾਰ ਨਾਲ ਆਪਣੇ ਘਰ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਖ਼ਰਾਬੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 41] [557-F-G]

XXXXXX

ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ		
(2000) 9 SCC 339	ਵਿਲੱਖਣ	ਪੈਰਾ 18
[1976] 3 SCR 789	ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 31

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1237-1238.

ਕ੍ਰਮਵਾਰ 2016 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ (MS) ਨੰਬਰ 396 ਅਤੇ 2016 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ (MS) ਨੰਬਰ 396 ਵਿੱਚ 2017 ਦੀ ਰੀਕਾਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 871 ਵਿੱਚ ਨੈਨੀਤਾਲ ਵਿਖੇ ਉਤਰਾਖੰਡ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਿਤੀ 03.10.2017 ਅਤੇ 17.07.2017 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਬਿਨੈਕਾਰ ਲਈ ਜਿਤੇਂਦਰ ਮੋਹਨ ਸ਼ਰਮਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਅਜੀਤ ਸ਼ਰਮਾ, ਪ੍ਰਾਂਸ਼ੂ ਕੌਸ਼ਲ, ਆਸ਼ੂਤੋਸ਼ ਸੇਂਗਰ, ਸੰਚਿਤ ਗਰਗ, ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਲਈ ਨਰਿੰਦਰ ਹੁੱਡਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਡਾ. ਮੋਨਿਕਾ ਗੁਸਾਈਂ, ਹਰੀਓਮ ਯਦੁਵੰਸ਼ੀ, ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ. 1. ਆਗਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ (Leave granted)

2. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ 2016 ਦੇ ਡਬਲਯੂ. ਪੀ. (MS) ਨੰਬਰ 396 ਵਿੱਚ 2017 ਦੀ ਰੀਕਾੱਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 871 ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 03.10.2017 ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ ਅਤੇ ਉੱਤਰਾਖੰਡ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਨੈਨੀਤਾਲ ਵਿਖੇ 2016 ਦੇ ਡਬਲਯੂ. ਪੀ. (MS) ਨੰਬਰ 396 ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 17.07.2017 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।

3. ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸੰਖੇਪ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ, ਕੁਝ ਸੰਬੰਧਿਤ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

4. ਅਪੀਲਕਰਤਾ "ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ" ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਅਸਲ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ "ਬਿਨੈਕਾਰ" ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚੋਂ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ।

XXXXXX

5. ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਬਿਨੈਕਾਰ) ਮਕਾਨ ਨੰਬਰ 5A, ਕੋਰਟ ਰੋਡ, ਨਰਦੇਵ ਸ਼ਾਸਤਰੀ ਰੋਡ, ਦੇਹਰਾਦੂਨ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਚਾਰ ਕਮਰੇ, ਇੱਕ ਰਸੋਈ, ਦੋ ਵਰਾਂਡਾ ਅਤੇ ਦੋ ਬਰਾਮਦੇ ਹਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਇਸ ਮਕਾਨ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਕਮਰੇ, ਇੱਕ ਰਸੋਈ, ਲੈਟਰੀਨ-ਬਾਥਰੂਮ, ਇੱਕ ਸਟੋਰ ਅਤੇ ਦੋ ਵਰਾਂਡੇ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਸੂਟ ਹਾਊਸ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 22.07.1985 ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ 750/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

6. 28.04.2008 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸ਼ਹਿਰੀ ਇਮਾਰਤਾਂ (ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਨਿਯਮ) ਐਕਟ, 1972 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਯੂ. ਪੀ. ਐਕਟ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 21(1) (a) ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ) ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ (ਸਿਵਲ ਜੱਜ) ਸੀਨੀਅਰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ, ਦੇਹਰਾਦੂਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ।

7. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਅਸਲ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਕਿ ਉਹ ਸੇਵਾਵਾਂ ਤੋਂ ਸੇਵਾ-ਮੁਕਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਕੋਲ ਆਪਣਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਢੁਕਵਾਂ ਘਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਉਹ ਰਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਸ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਨਿੱਜੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਲਈ ਸੂਟ ਹਾਊਸ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ।

8. ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ) ਨੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ। ਸਹੀ ਲੋੜ ਦੇ ਆਧਾਰ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 13.05.1993 ਨੂੰ ਸੂਟ ਹਾਊਸ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨਾਲ ਇੱਕ

ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਵੱਡੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵੀ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸੂਟ ਹਾਊਸ ਦੀ ਵਿਕਰੀ/ਖਰੀਦ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰ ਚੁੱਕੀਆਂ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ/ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਹੁਣ ਇਹ ਕਾਇਮ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ।

9. ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮਕਾਨ ਦੀ ਖਰੀਦ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਹੋਏ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਹੁਣ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਮੁਕੱਦਮਾ ਮਕਾਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਹੁਣ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਮਿਤੀ 13.05.1993 ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਸੂਟ ਹਾਊਸ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਜੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਹੈ।

10. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਹੁਣ ਇਹ ਸੂਟ ਹਾਊਸ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੇ ਨਵੇਂ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਦਲ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਯੂ. ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 21(1) (a) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਸੰਖੇਪ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

XXXXXX

11. ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਮਿਤੀ 03.11.2010 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮਕਾਨ ਦੀ

ਵਿਕਰੀ ਲਈ 13.05.1993 ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕੋਈ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਲੋੜ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਵੀ ਕੀਤਾ।

12. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਮਿਤੀ 19.12.2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਅਪੀਲ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਬਿਨੈਕਾਰ) ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਨੈਨੀਤਾਲ ਵਿਖੇ ਉਤਰਾਖੰਡ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 227 ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ।

13. ਮਿਤੀ 17.07.2017 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਵਾਪਸ ਬੁਲਾਉਣ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਿਤੀ 03.10.2017 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਬੁਲਾਉਣ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

14. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਮਕਾਨ ਵੇਚਣ ਦੇ ਸਿਰਫ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਸ਼ਰਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ) ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਭਰ ਸਮਝੌਤਾ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਮਝੌਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਦੀਲੀ ਐਕਟ, 1882 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "TP ਐਕਟ") ਦੀ ਧਾਰਾ 53-A ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ 'ਪਾਰਟ ਪਰਫਾਰਮੈਂਸ' ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਉਠਾਉਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ

ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਇੱਕ ਬੁੱਢਾ ਆਦਮੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਦਗੀ ਦੇ ਆਖਰੀ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਘਰ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਵੱਧ ਜਦੋਂ ਉਸਦਾ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਘਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਉਸਨੇ ਆਪਣੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਅਸਲ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦਾ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਹੈ।

15. ਇਹ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ, ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ, ਭਾਵ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਗਿਆ ਰਾਹੀਂ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ।

XXXXXX

ਡਾ. ਐਚ. ਕੇ. ਸ਼ਰਮਾ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਮ ਲਾਲ
[ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ.] 553

16. ਇਸ ਲਈ, ਸੰਖੇਪ ਸਵਾਲ, ਜੋ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਉੱਠਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਯੂ. ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 21 (1) (a) ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ।

16A. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਜਿਤੇਂਦਰ ਮੋਹਨ ਸ਼ਰਮਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਨਰਿੰਦਰ ਹੁੱਡਾ ਦੀ ਗੱਲ ਸੁਣੀ।

17. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਜਿਤੇਂਦਰ ਸ਼ਰਮਾ ਨੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਅਤੇ ਸਹੀਤਾ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਨੁਕਤਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

18. **ਆਰ. ਕਾਂਤੀਮਤੀ ਅਤੇ ਹੋਰ** ਬਨਾਮ **ਬੀਟਰਿਸ ਜ਼ੇਵੀਅਰ (ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ)** [(2000) 9 SCC 339] ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਕੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ।

19. ਇਹ ਉਸ ਦੀ ਦਲੀਲ ਸੀ ਕਿ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀ ਦਲੀਲ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਮੁੱਦਾ ਹੁਣ ਏਕੀਕ੍ਰਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ **ਆਰ. ਕਾਂਤੀਮਤੀ (supra)** ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

20. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਆਪਣੀ ਦਲੀਲ ਦਾ ਵਿਸਥਾਰ ਕਰਦਿਆਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜਿਸ ਪਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਗੁਜ਼ਾਰੇ ਦੌਰਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ/ਖਰੀਦ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਵਿਚਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਂਦ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਮਾਪਤੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਥਾਂ 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਸੰਬੰਧ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦਾ।

21. ਇਹ ਉਸ ਦੀ ਦਲੀਲ ਸੀ ਕਿ ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਰਜ਼ੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਸੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਿਰਭਰ ਸੰਬੰਧ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ

ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਸਹੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਪਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਸੀ।

XXXXXX

22. ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਬਿਨੈਕਾਰ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ) ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ।

23. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡ ਨੂੰ ਦੇਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਾਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ।

24. ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਨ ਯੋਗ ਸਵਾਲ ਇਹ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਟੇਦਾਰ ਅਤੇ ਪਟਾ-ਦਾਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ/ਖਰੀਦ ਲਈ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਪਟਾ-ਦਾਤਾ ਪਟੇਦਾਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਕੀ, ਅਜਿਹੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਟਾ-ਦਾਤਾ ਅਤੇ ਪਟੇਦਾਰ ਦਾ ਪਟੇ ਦੀ ਜਮੀਨ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ, ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੀ ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਲੀਜ਼ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

25. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਸਵਾਲ ਇਹ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਪਟਾ-ਦਾਤਾ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਗੁਜ਼ਾਰੇ ਦੌਰਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਪਟੇਦਾਰ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੀ ਅਜਿਹੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨਾਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼

ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਟਾ-ਦਾਤਾ ਅਤੇ ਪਟੇਦਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਨੂੰ ਗੰਭੀਰ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ।

26. ਸਾਡੀ ਸੋਚੀ ਸਮਝੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਲੀਜ਼ ਦੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ - ਕੀ ਧਿਰਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਲੀਜ਼ ਸਮਰਪਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀਆਂ ਹਨ ਜਾਂ ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀਆਂ ਹਨ।

27. TP ਐਕਟ ਦਾ ਪੰਜਵਾਂ ਅਧਿਆਇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਲੀਜ਼ਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਇਸ ਅਧਿਆਇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 105 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਧਾਰਾ 117 ਤੱਕ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

28. ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 105 ਤੋਂ 117 ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜੋ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਬੰਧਤ ਰਾਜ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ।

29. TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਖੰਡ (a) ਤੋਂ (h) ਉਹ ਆਧਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

XXXXXX

30. ਖੰਡ (e) ਅਤੇ (f) ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਅਸੀਂ ਇੱਥੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਾਂ, ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਮਰਪਣ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ; ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਵਿਚਕਾਰ ਆਪਸੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣਾ ਵਿਆਜ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਖੰਡ (f) ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸਮਰਪਣ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

31. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਸ਼ਾਹ ਮਥੁਰਾਦਾਸ ਮਗਨਲਾਲ ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਨਾਗੱਪਾ ਸ਼ੰਕਰੱਪਾ ਮਲਾਗੇ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ** ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, (1976) 3 SCC 660 ਨੇ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੀਆਂ ਖੰਡ (e) ਅਤੇ (f) ਦੇ ਦਾਇਰੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਪੈਰਾ 19 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸਿਧਾਂਤ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ।

"19. ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਦੀਲੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਖੰਡ (e) ਅਤੇ (f) ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਤਮ ਸਮਰਪਣ ਕਰਨਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਦੇਣਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਬਦਲਾ ਲੈਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਹਿੱਤ ਹੈ। ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕੰਮ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਾਂਗ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਆਤਮ ਸਮਰਪਣ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਹ ਸ਼ਬਦ ਉਸ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ; ਅਤੇ ਸਮਰਪਣ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਿਆਦ 'ਤੇ ਤੁਰੰਤ ਬਦਲਾਅ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸਮਰਪਣ ਇੱਕ ਨਵੇਂ ਸੰਬੰਧ ਦੀ ਸਿਰਜਣਾ, ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਲੀਜ਼ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਮਰਪਣ ਹੈ। ਸਮਰਪਣ ਦਾ ਮਤਲਬ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਛੱਡਣਾ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ। ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਛੱਡਣਾ ਇੱਕ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸਮਰਪਣ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ, ਜ਼ਰੂਰੀ

ਨਹੀਂ ਕਿ ਸਰੀਰਕ ਲੈਣਾ, ਪਰ ਕੁਝ ਅਜਿਹਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਭਾਸੀ ਲੈਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ। ਕੀ ਅਜਿਹਾ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਇਹ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ।

32. ਉਪਰੋਕਤ ਕਨੂੰਨੀ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ, ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

33. ਮਿਤੀ 13.05.1993 ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ 9 ਸ਼ਰਤਾਂ ਹਨ ਪਰ ਕੋਈ ਵੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਖਾਸ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀਆਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 13.05.1993 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਮਰਪਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀਆਂ ਹਨ।

XXXXXX

34. ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਕਾਰਨ, ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਧਿਰਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਮਰਪਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦੀਆਂ ਸਨ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਧਿਰਾਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਮਰਪਣ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਖੰਡ ((e) ਜਾਂ (f) ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਧਾਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਕੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਖੰਡ (f) ਦੇ ਤਹਿਤ

ਜਾਂ ਖੰਡ (e) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਮਰਪਣ ਜਾਂ ਸੰਭਾਵਿਤ ਸਮਰਪਣ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਬਣਦੀਆਂ।

35. ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ **ਆਰ. ਕਾਂਤੀਮਤੀ (supra)** ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਦਰਅਸਲ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 4 ਨੂੰ ਵੇਖਣ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ:

"4. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਵਿਚਾਰਨ ਯੋਗ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਬਦਲਦੀ ਹੈ। ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸ ਜੋੜ 'ਤੇ ਢੁਕਵਾਂ ਹੈ। ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਿੱਸੇ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਦੇ ਹਨ:

"ਮੈਂ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਬੀਟ੍ਰਿਸ ਜ਼ੇਵੀਅਰ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਇਸ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵੇਚਣ, ਦੱਸਣ ਅਤੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਆਰ. ਕਾਂਤੀਮਤੀ ਪਤਨੀ ਸ਼੍ਰੀ ਐਸ. ਰਾਮਾਸਵਾਮੀ, 435 ਤ੍ਰਿਚੀ ਰੋਡ, ਕੋਇੰਬਟੂਰ ਨੂੰ 25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਭੇਜੇਗੀ।

ਮੈਂ ਕੋਇੰਬਟੂਰ ਜਾਵਾਂਗਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਾਂਗਾ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਖਲੇ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਕਰਾਂਗਾ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ 5000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਪੰਜ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਾਂਗਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਅਤੇ ਵਾਹਨ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਾਂਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਖਤਮ ਕੀਤੀ

ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਤੁਹਾਡੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸਮਰਪਣ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।"
(ਮੂਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ੋਰ)

36. ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਿਰਛੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਤਿਰਛੇ ਸ਼ਬਦ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਮਰਪਣ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੰਬੰਧ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀਆਂ ਸਨ।

XXXXXX

ਡਾ. ਐਚ. ਕੇ. ਸ਼ਰਮਾ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਮ ਲਾਲ
[ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ.] 557

37. ਜਿਵੇਂ ਕਿ supra ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਹੈ, ਇੱਥੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸਾਨੂੰ ਮਿਤੀ 13.05.1993 ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਖੰਡ ਜਾਂ ਖੰਡ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਸੀਂ ਦੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਮੌਜੂਦਾ ਸ਼ਰਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਅਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਮਰਪਣ ਕਰਨ ਦੇ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਸਮਝਦੀਆਂ ਹਨ।

38. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਨਤੀਜਾ TP ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮਕਾਨ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਿਤੀ 13.05.1993 ਨੂੰ ਹੋਏ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ

ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 13.05.1993 ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਇਸ 'ਤੇ ਕੋਈ ਅਸਰ ਨਹੀਂ ਪਿਆ।

39. ਜ਼ੋਰਦਾਰਾ ਕਾਰਨ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਨੂੰ ਯੂ. ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 21(1)(a) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਵਿਰੁੱਧ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਘਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਸਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ।

40. ਵੱਖ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਮਿਤੀ 13.05.1993 ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਸਿਰਫ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, TP ਐਕਟ ਅਤੇ ਯੂ. ਪੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਹੋਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ।

41. ਅਗਲੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਆਉਂਦਿਆਂ ਕਿ ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਯੂ. ਪੀ. ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਪਣੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਪਰਿਵਾਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੀ ਅਸਲ ਲੋੜ ਦਾ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਹੈ, ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ, ਇਹ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਇਸ ਪ੍ਰਸ਼ਨ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖੋਜ ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਦਖਲ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ। ਇਹ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਫਿਰ ਵੀ, ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸੇਵਾਮੁਕਤ ਆਦਮੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਆਪਣੇ ਪਰਿਵਾਰ ਨਾਲ ਆਪਣੇ ਘਰ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਦਾ ਪੂਰਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਖੋਜ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਖ਼ਰਾਬੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

42. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ, ਅਸੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵਾਦਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤਰਕ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ। ਇਹ ਕਿਸੇ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ।

XXXXXX

43. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

44. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੂਟ ਹਾਊਸ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਹਫਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਆਮ ਹਲਫਨਾਮਾ ਪੇਸ਼ ਕਰੇ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਸਮੇਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਸਕੇ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਕਲਪਨਾ ਕੇ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ।

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