[2019] 3 S.C.R. 465

ਵਿਦਿਆ ਡਰੋਲੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਦੁਰਗਾ ਟਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2402)

ਫਰਵਰੀ 28, 2019

[ਆਰ.ਐਫ. ਨਰੀਮਨ ਅਤੇ ਵਿਨੀਤ ਸਰਨ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1996 – ਧਾਰਾ 11 (6) - ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਨ ਬਾਰੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਨਿਯੁਕਤ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ- ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਕੇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਕੇ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਵਿਚੋਲਗੀ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦਾਂ ਨੂੰ ਸੁਲਝਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ – ਕਿਹਾ ਗਿਆ: ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ 'ਤੇ ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਕੇਸ ਨੇ ਧਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ - ਹਿਮੰਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓਜ਼ ਕੇਸ ਅਤੇ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਹਾਲਾਂਕਿ, ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓਜ਼ ਅਤੇ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਵੇਖਣ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਇਸ ਲਈ, ਹਿਮੰਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ - ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਮਾਮਲਾ ਵੱਡੀ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ - ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882 - ਧਾਰਾ 111, 114 ਅਤੇ 114A - ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਦਾ ਹਵਾਲਾ- ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਵਾਦ।

ਸ਼ਬਦ ਅਤੇ ਵਾਕਾਂਸ਼: ਭਾਵ 'ਆਰਬਿਟਰੇਬਿਲਟੀ' - ਅਰਥ ਦੀ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ।

ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ

ਕਿਹਾ ਕਿ: 1. ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 114 ਨੂੰ ਧਿਆਨਪੂਰਵਕ ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਪਤਾ ਚੱਲੇਗਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਤੁਲਿਤ ਹਨ। ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਜ਼ਬਤ ਕਰਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇਣ ਵਾਲ਼ੇ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਉਸਦੀ ਪੂਰੀ ਲਾਗਤ ਸਮੇਤ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦੋ ਚੀਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ - ਇਕ ਇਹ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਵਿਆਜ ਨਾ ਸਿਰਫ ਬਕਾਏ ਵਿਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਉਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਪੂਰੀ ਲਾਗਤ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਬੇਸ਼ਕ, ਇਹ ਵਿਕਲਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਪਰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਫਰਮਾਨ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਇਹ ਨਹੀਂ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 114 ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਰਗ ਵਜੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਲਈ ਕਲਪਨਾ ਕੀਤੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਧਾਰਾ 114A ਲਈ ਵੀ ਅਜਿਹਾ ਹੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਦੁਬਾਰਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਅਪਵਾਦ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਹੀ ਸੀਮਤ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜੋ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ, ਸਬ-ਲੇਟਿੰਗ, ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵੱਖ ਕਰਨ, ਜਾਂ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ, ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 111 ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਹਰੇਕ ਆਧਾਰ, ਚਾਹੇ ਧਾਰਾ 114 ਅਤੇ / ਜਾਂ 114A ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਆਧਾਰ ਹਨ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਚੋਲੇ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਉਠਾਏ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। [ਪੈਰਾ 14] [476-B-F]

465

XXXXXX

2. ਹਿਮੰਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ, 1995 ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 18 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਵਾਲ ਹੁਣ ਏਕੀਕ੍ਰਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਜਵਾਬ ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓਜ਼ ਅਤੇ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓਜ਼ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਫੈਸਲਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬੰਬੇ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28, ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਉੱਠੀ ਸੀ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਸਿਰਫ ਬੰਬਈ ਦੀ ਛੋਟੀ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਜਾਣਗੇ ਅਤੇ "ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ, ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਦਾਅਵੇ ਜਾਂ ਸਵਾਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ।" ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸਿਰਫ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਜੋ (i) ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਹੁੰਦੇ ਹਨ (ii) ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ

ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ ਅਤੇ (iii) ਜਿੱਥੇ ਸਿਰਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਜਾਂ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਮਾਮਲੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓਜ਼ ਅਤੇ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਵੇਖਣ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓ ਜਾਂ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਦੂਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦਾ ਜਵਾਬ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰੇ 15-19] [478- A-D; 479-B-D]

XXXXXX

ਵਿਦਿਆ ਡਰੋਲੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦੁਰਗਾ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ 467

3. ਹਿਮੰਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਦਰਅਸਲ, ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਉਕਤ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਵਾਦ ਸਿਰਫ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਚਲਾਏ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਨਾ ਕਿ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੁਆਰਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਪੈਰਾ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਵਿਚੋਲਗੀ 'ਤੇ ਕਾਰਜਹੀਣ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਨੂੰ ਨਕਾਰਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਜਾਂ ਨਾ ਦੇਣ ਬਾਰੇ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਿੰਨ ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਵੱਲੋਂ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ। ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਵਿਚ ਇਕ ਹੋਰ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਤੋਂ ਛੋਟ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ

ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਗੈਰ-ਨਿਰਪੱਖ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਹੀ ਛੋਟ ਵਾਪਸ ਲਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਤਰਕ ਵੀ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰੇ 21, 23, 24] [480-B-F]

ਹਿਮੰਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਬਨਾਮ ਕਮਲਜੀਤ ਸਿੰਘ ਆਹਲੂਵਾਲੀਆ **(2017) 10 SCC 706: [2017] 10 SCR 139;** ਡੂਰੋ ਫੇਲਗੁਏਰਾ, ਐਸ.ਏ. ਬਨਾਮ ਗੰਗਾਵਰਮ ਪੋਰਟ ਲਿਮਟਿਡ **(2017) 9 SCC 729: [2017] 10 SCR 285;** ਪ੍ਰਦੁਮਨ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਵੀਰੇਂਦਰ ਗੋਇਲ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਰਾਹੀਂ **(1969) 3 SCR 950;** ਨਾਮਦੇਵ ਲੋਕਮਾਨ ਲੋਧੀ ਬਨਾਮ ਨਰਮਦਾਬਾਈ ਅਤੇ ਹੋਰ **[1953] SCR 1109**;ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਅਤੇ ਹੈਮਿਲਟਨ ਨਿਗਮਿਤ ਬਨਾਮ ਐਸ. ਬੀ. ਆਈ. ਹੋਮ ਫਾਈਨਾਂਸ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2011) 5 SCC 532: [2011] 7 SCR 310**; ਓਲੰਪਸ ਸੁਪਰਸਟ੍ਰਕਚਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਮੀਨਾ ਵਿਜੇ ਖੇਤਾਨ ਅਤੇ ਹੋਰ **(1999) 5 SCC 651: [1999] 3 SCR 490;** ਵਿਮਲ ਕਿਸ਼ੋਰ ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਜੈਸ਼ ਦਿਨੇਸ਼ ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਹੋਰ **(2016) 8 SCC 788: [2016] 7 SCR 102;** ਧੂਲਾਭਾਈ ਬਨਾਮ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ **[1968] 3 SCR 662;** ਏਮਾਰ ਐਮ. ਜੀ. ਐਫ. ਲੈਂਡ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਆਫਤਾਬ ਸਿੰਘ **2018 SCC ਆਨਲਾਈਨ SC 2771 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।**

ਵੋਲਵਰਹੈਂਪਟਨ ਨਿਊ ਵਾਟਰਵਰਕਸ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਹਾਕਸਫੋਰਡ **141 ER 486 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।**

XXXXXX

ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ		
[2017] 10 SCR 139	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 2 (viii)

[2017] 10 SCR 285	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 7
[1969] 3 SCR 950	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 13
[1953] SCR 1109	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 13
[1999] 3 SCR 490	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 22
[2016] 7 SCR 102	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 25
[1968] 3 SCR 662	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 25
[2011] 7 SCR 310	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 15

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2402.

2016 ਦੇ ਏ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 286 ਵਿੱਚ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਿਤੀ 07.09.2016 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਦੇਬਜੋਤੀ ਬਾਸੂ, ਹੀਰੇਨ ਦਾਸਨ, ਹਰੀਸ਼ ਦਾਸਨ, ਚੰਦ ਕੁਰੈਸ਼ੀ, ਐਮ. ਕੇ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ, ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸੌਰਵ ਅਗਰਵਾਲ, ਪੀ. ਸੀ. ਸ਼ਰਮਾ, ਅਨਿਰੁਧ ਅਗਰਵਾਲ, ਟੀ. ਆਰ. ਬੀ. ਸ਼ਿਵਕੁਮਾਰ, ਅੰਸ਼ੁਮਨ ਚੌਧਰੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਕਾਂਕਸ਼ਾ ਸਿਸੋਦੀਆ, ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਆਰ. ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਜੇ. 1. ਆਗਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ (Leave granted)

2. ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:

(i) ਕੁਝ ਗੋਦਾਮਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਢਾਂਚਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਪੂਰਵ-ਮਾਲਕ (ਸ਼੍ਰੀ ਬਜਰੰਗ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਟਰੇਡਿੰਗ ਕੰਪਨੀ) ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ 02.02.2006 ਨੂੰ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

(ii) ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮਿਆਦ 10 ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਸੀ। ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਮਿਆਦ 5 ਸਾਲ ਸੀ, ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ 10% ਵਾਧੇ ਦੇ ਨਾਲ ਅਗਲੇ 5 ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਨਵੀਨੀਕਰਨ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਸੀ।

XXXXXX

(iii) ਇਹ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ 12,985/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੇ ਸਹਿਮਤ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵੀ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣੀ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਜਾਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਖਾਲੀ ਅਤੇ ਸ਼ਾਂਤੀਪੂਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਵੇਗਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੱਸੀ ਗਈ ਹੈ:

"23. ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਵਾਦ, ਮਤਭੇਦ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਆਰਬਿਟਰੇਟਰਾਂ ਵਾਲੇ ਆਰਬਿਟਰਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਵਿਚੋਲੇ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਪਹਿਲੇ ਭਾਗ ਦੀ ਧਿਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਇਕ ਦੂਜੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਧਿਰ ਦੁਆਰਾ ਸਮੂਹਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰਧਾਨ ਆਰਬਿਟਰੇਟਰ ਨੂੰ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੋ ਵਿਚੋਲੇ ਦੁਆਰਾ ਆਪਸੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਆਰਬਿਟਰਲ

ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਅੰਤਮ ਰੂਪ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1996 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੋਧਾਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਵਿਚੋਲਗੀ ਦਾ ਸਥਾਨ ਹਮੇਸ਼ਾ ਕੋਲਕਾਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਆਮ ਮੂਲ ਸਿਵਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੋਵੇਗਾ।

(iv) 16.10.2012 ਨੂੰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਪਿਛਲੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ 01.11.2012 ਤੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਪਟੇਦਾਰ ਅਧਿਕਾਰ ਸਮਰਪਣ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਸਨ।

(v) 24.08.2015 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 10 ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਭਾਵ 01.02.2016 ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਅਤੇ ਸ਼ਾਂਤੀਪੂਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਯਾਦ-ਪੱਤਰ 30.12.2015 ਨੂੰ ਵੀ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ 29.02.2016 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਗਏ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

(vi) 28.04.2016 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਧਾਰਾ 11 ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ।

(vii) 07.09.2016 ਨੂੰ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਵਿਚੋਲਗੀ ਬਾਰੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇੱਕ ਵਿਚੋਲੇ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਰਿਤ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ, ਅਤੇ ਸਾਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ 18 ਬੈਠਕਾਂ ਹੋ ਚੁੱਕੀਆਂ ਹਨ।

XXXXXX

(viii) ਹਾਲਾਂਕਿ, 12.10.2017 ਨੂੰ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ **ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ ਬਨਾਮ ਕਮਲਜੀਤ ਸਿੰਘ ਆਹਲੂਵਾਲੀਆ,** (2017) 10 SCC 706 ["ਹਿਮੰਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼"] ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882 ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਉਕਤ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਝਗੜੇ ਹੱਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ।

(ix) ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਚਾਰ ਵਿਚੋਲਗੀ ਬੈਠਕਾਂ ਹੋਈਆਂ ਸਨ, ਪਰ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ 04.06.2018 ਨੂੰ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਮੀਖਿਆ/ਵਾਪਸ ਬੁਲਾਉਣ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਸਮੀਖਿਆ ਨੂੰ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 08.06.2018 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਦੇਬਜੋਤੀ ਬਾਸੂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਐਕਟ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਧਿਕਾਰ ਬਣਾਏ ਹਨ। ਉਸਨੇ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਧਾਰਾ 111(g), 114 ਅਤੇ 114A ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1996 ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ, ਉਸਨੇ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (3) ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਉਸਨੇ ਸਾਨੂੰ ਵਿਦਵਾਨ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਬਿਆਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ, ਕਿਸੇ ਵੀ

ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਵਿਚਲੇ ਮੁਨਾਫੇ ਦੀ ਗਰਾਂਟ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਸਮਝੌਤੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਨੁਕਸਾਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਵਿਚਲੇ ਮੁਨਾਫੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਕੋਡ ["**CPC**"] ਦੇ ਆਦੇਸ਼ XX ਨਿਯਮ 12 ਦਾ ਵੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਹ ਦੱਸਣ ਲਈ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਵਿਚਲਾ ਮੁਨਾਫਾ ਸਿਰਫ ਆਦੇਸ਼ XX ਨਿਯਮ 12 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵਿਚੋਲੇ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਮੰਨ ਲਿਆ ਜਾਵੇ ਕਿ ਧਾਰਾ 111 ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿਚੋਲਗੀ ਯੋਗ ਹੋਣਗੀਆਂ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਾਦ ਗੈਰ-ਨਿਪਟਾਰੇ ਯੋਗ ਹਨ, ਉਪਰੋਕਤ ਆਧਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੰਡਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਅਕਸਰ, ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਕਈ ਆਧਾਰ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚੋਂ ਕੁਝ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਜ਼ਬਤ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚੋਂ ਕੁਝ ਹੋਰ ਆਧਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ ਦੀ ਸਮੁੱਚਤਾ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਕੇਸ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਅੰਦਰੂਨੀ ਘਾਟ ਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਭਾਗੀਦਾਰੀ ਨਾਲ ਕੋਈ ਫਰਕ ਨਹੀਂ ਪਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਸਹਿਮਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ, ਨਾ ਹੀ ਛੋਟ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਉਸਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਈ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ (supra) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਉਸਦੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਕੇਸ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰੇਗਾ, ਜੋ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਚੋਲੇ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣੇਗਾ ਜਿਸ ਕੋਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਉਸਨੇ ਇਹ ਵੀ

ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 (6A) ਨੂੰ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ "ਹੋਂਦ" ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਵੀ ਹਵਾਲਾ ਦੇਵੇਗੀ ਜੋ ਗੈਰ-ਨਿਰਪੱਖ ਹਨ।

XXXXXX

ਵਿਦਿਆ ਡਰੋਲੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦੁਰਗਾ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ
[ਆਰ.ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਜੇ.] 471

4. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਸੌਰਵ ਅਗਰਵਾਲ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ। ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਕੇਸ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਹਿੱਸਾ ਲਿਆ ਹੈ। ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਆਪਣੇ ਰਸਤੇ 'ਤੇ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸਾਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 136 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਅਖਤਿਆਰੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ (supra) ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਾਰਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਕੁਝ ਫੈਸਲੇ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ, ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ (supra) ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰੀ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਮੇਂ ਦੇ ਨਾਲ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਿਮੰਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ (supra) ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਕੁਝ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੇ ਇਸ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ 'ਚ ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ (supra) 'ਤੇ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ 'ਚ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

5. ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 (6A) ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ, ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"11. ਆਰਬਿਟ੍ਰੇਟਰਾਂ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ–

xxx xxx xxx xxx

(6A) ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਜਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (5) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (6) ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਫੈਸਲੇ, ਫਰਮਾਨ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਹੋਂਦ ਦੀ ਜਾਂਚ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਰਹੇਗੀ।

xxx xxx xxx''

XXXXXX

246ਵੇਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਧਾਰਾ 11 (6A) ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"ਸੋਧ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 (6A) ਵਿਚ ਇਕ ਨਿਆਂਇਕ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਅਪਣਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਦੋ-ਪੜਾਅ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਕ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿਚ ਲੰਬਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਵਿਚੋਲਗੀ ਕੋਲ ਭੇਜਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਸੋਧ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਆਂਇਕ ਅਥਾਰਟੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਕੋਲ ਸਿਰਫ ਤਾਂ ਹੀ ਨਹੀਂ ਭੇਜੇਗੀ ਜੇ ਉਸਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤਾ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਇਹ ਰੱਦ ਹੈ। ਜੇ ਨਿਆਂਇਕ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਰਾਏ

ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿਚ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤਾ ਮੌਜੂਦ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਵਿਚੋਲਗੀ ਕੋਲ ਭੇਜ ਦੇਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਹੋਂਦ ਨੂੰ ਅੰਤ ਵਿਚ ਵਿਚੋਲਗੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਛੱਡ ਦੇਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਨਿਆਂਇਕ ਅਥਾਰਟੀ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਮਝੌਤਾ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਿੱਟਾ ਅੰਤਿਮ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ। ਸੋਧ ਵਿਚ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਬਾਰੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਨਿਰਣਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤਾ ਰੱਦ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

6. ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਨਾ ਸਿਰਫ "ਹੋਂਦ" ਦੀ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਇੱਕ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਖੰਡ ਦੇ ਰੱਦ ਹੋਣ ਦੀ ਵੀ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 11 (6A) ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਧਾਰਾ 11 (6A) ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16 (1) ਨਾਲ ਉਲਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"16. ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਰਬਿਟਰਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਯੋਗਤਾ- (1) ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਬਾਰੇ ਫੈਸਲਾ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਹੋਂਦ ਜਾਂ ਵੈਧਤਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ,-

(a) ਇੱਕ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਖੰਡ ਜੋ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਬਣਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਸੁਤੰਤਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ; ਅਤੇ

(b) ਆਰਬਿਟਰਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਰੱਦ ਹੈ, ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੇ ਖੰਡ ਦੀ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਦਾ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਬਣੇਗਾ।

7. ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ "ਵੈਧਤਾ", ਇਸ ਲਈ, ਇਸਦੀ "ਹੋਂਦ" ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਇਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਸਵਾਲ ਜੋ ਉੱਠਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜਿਸ 'ਤੇ ਤਿੰਨ ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ, ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ "ਹੋਂਦ" ਸ਼ਬਦ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੇ ਖੰਡਾਂ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ ਵਿਚੋਲਗੀ ਲਈ ਅਯੋਗ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ, ਕੁਰੀਅਨ ਜੋਸਫ, ਜੇ. ਰਾਹੀਂ, **ਡੂਰੇ ਫੇਲਗੁਏਰਾ, ਐਸ.ਏ. ਬਨਾਮ ਗੰਗਾਵਰਮ ਪੋਰਟ ਲਿਮਟਿਡ,** (2017) 9 SCC 729 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 11 (6A) ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਹੈ:

XXXXXX

ਵਿਦਿਆ ਡਰੋਲੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦੁਰਗਾ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ
[ਆਰ.ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਜੇ.] 473

"59. ਐਸ. ਬੀ. ਪੀ. ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ [ਐਸ. ਬੀ. ਪੀ. ਅਤੇ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਪਟੇਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰਿੰਗ ਲਿਮਟਿਡ, (2005) 8 SCC 618] ਅਤੇ ਬੋਘਾਰਾ ਪੋਲੀਫੈਬ [ਨੈਸ਼ਨਲ ਇੰਸ਼ੋਰੈਂਸ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਬੋਘਾਰਾ ਪੋਲੀਫੈਬ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ, (2009) 1 SCC 267: (2009) 1 SCC (Civ) 117] ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ 1996 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 (6) ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਕਾਫ਼ੀ ਵਿਸ਼ਾਲ ਸੀ। ਇਹ ਸਥਿਤੀ 2015 ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਲਿਆਉਣ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੀ। ਸੋਧ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇਹ ਦੇਖਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕੋਈ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤਾ ਮੌਜੂਦ ਹੈ - ਕੁਝ ਵੀ ਵੱਧ ਨਹੀਂ, ਕੁਝ ਵੀ ਘੱਟ ਨਹੀਂ। ਵਿਧਾਨਕ ਨੀਤੀ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦਖਲ ਨੂੰ ਘੱਟ ਕਰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 11 (6-A) ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਇਸ ਇਰਾਦੇ ਦਾ ਸਨਮਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।"

8. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਖਾਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਆਉਂਦੇ ਹਾਂ।

9. ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, 1882 ਅਤੇ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1996 ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ। ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 111 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"**111. ਲੀਜ਼ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ** - ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼, ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ-

(a) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੀਮਤ ਸਮੇਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਕੇ;

(b) ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹਾ ਸਮਾਂ ਕਿਸੇ ਘਟਨਾ ਦੇ ਵਾਪਰਨ 'ਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਸੀਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ- ਅਜਿਹੀ ਘਟਨਾ ਦੇ ਵਾਪਰਨ ਦੁਆਰਾ;

(c) ਜਿੱਥੇ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਹਿੱਤ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਦਾ ਉਸਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਕਿਸੇ ਘਟਨਾ ਦੇ ਵਾਪਰਨ ਤੱਕ ਹੀ ਫੈਲਦੀ ਹੈ- ਅਜਿਹੀ ਘਟਨਾ ਦੇ ਵਾਪਰਨ ਦੁਆਰਾ;

(d) ਜੇ ਸਾਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹਿੱਤ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਇੱਕੋ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ;

(e) ਸਪਸ਼ਟ ਸਮਰਪਣ ਦੁਆਰਾ; ਕਹਿਣ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣਾ ਵਿਆਜ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ;

XXXXXX

(f) ਅਪ੍ਰਤੱਖ ਸਮਰਪਣ ਦੁਆਰਾ;

(g) ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੁਆਰਾ, ਭਾਵ, (1) ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ ਤੋੜਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਬਾਰਾ ਦਾਖਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ; ਜਾਂ (2) ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਸੇ ਤੀਜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰ ਸਥਾਪਤ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਸਿਰਲੇਖ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਕੇ ਆਪਣੇ ਚਰਿੱਤਰ ਨੂੰ ਤਿਆਗ ਦਿੰਦਾ ਹੈ; ਜਾਂ (3) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਦਿਵਾਲੀਆ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਲੀਜ਼ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹੀ ਘਟਨਾ ਵਾਪਰਨ 'ਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਦਾਖਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ; ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਇਰਾਦੇ ਬਾਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਦਿੰਦਾ ਹੈ;

(h) ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਜਾਂ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਛੱਡਣ, ਜਾਂ ਛੱਡਣ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ, ਜੋ ਇਕ ਧਿਰ ਦੁਆਰਾ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।"

10. ਧਾਰਾ 114, ਜੋ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਜ਼ਬਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"**114. ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਜ਼ਬਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਿਰੁੱਧ ਰਾਹਤ-** ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਜ਼ਬਤ ਕਰਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਦਾ

ਹੈ, ਜੇ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਪੂਰੀ ਲਾਗਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਜਿਹਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਸਮਝਦੀ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ, ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਫਰਮਾਨ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਬਦਲੇ, ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਰਿਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ; ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ਬਤ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਸੀ।

11. ਧਾਰਾ 114A, ਜੋ ਕੁਝ ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"114A. ਕੁਝ ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਵਿਰੁੱਧ ਰਾਹਤ- ਜਿੱਥੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਕਿਸੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਜ਼ਬਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਬਾਰਾ ਦਾਖਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਕੋਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੁੰਦਾ-

(a) ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਲੰਘਣਾ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣਾ; ਅਤੇ

(b) ਜੇ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮਰੱਥ ਹੈ, ਤਾਂ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ; ਅਤੇ ਠੇਕਾ, ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਜੇ ਇਹ ਉਪਾਅ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ।

XXXXXX

ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ, ਘੱਟ ਦੇਣ, ਕਬਜ਼ਾ ਛੱਡਣ ਜਾਂ ਨਿਪਟਾਰੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

12. ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਵਿਆਜ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਧਾਰਾ 111 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਧਾਰਾ 114 ਅਤੇ 114A, ਜੋ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਵਿਰੁੱਧ ਕਾਨੂੰਨੀ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਦੇਵੇਗੀ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਖੁਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ, ਜਿਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਿਰਫ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

13. **ਪ੍ਰਦੁਮਨ ਕੁਮਾਰ ਬਨਾਮ ਵੀਰੇਂਦਰ ਗੋਇਲ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਦੁਆਰਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ,** (1969) 3 SCR 950 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਧਾਰਾ 114 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ:

"ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਧਾਰਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਵਿਵਹਾਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਆਪ

ਨੂੰ ਬਰਾਬਰ ਰਾਹਤ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦਾ, ਅਦਾਲਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ, ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਵਿਰੁੱਧ ਰਾਹਤ ਦਿੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਬਤ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਬਾਹਰ ਕੱਢੇ ਗਏ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਪੂਰੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਨਾਲ ਕਰਦਾ ਹੈ। ....."

(ਪੰਨਾ 953 ਤੇ)

ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਨਾਮਦੇਵ ਲੋਕਮਾਨ ਲੋਧੀ ਬਨਾਮ ਨਰਮਦਾਬਾਈ ਅਤੇ ਹੋਰ** [1953] SCR 1109 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਤਾ:

"... ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ (ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 114 ਦੇ ਤਹਿਤ), ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਦੇਰੀ, ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਹੜੀਆਂ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪਿਆ ਹੈ, ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਤੋਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ... ਇਹ ਇਕੁਇਟੀ ਦਾ ਨਿਯਮ ਹੈ ਕਿ ਇਕੁਇਟੀ ਵਿਚ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਇਕੁਇਟੀ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਨਿਰਦੋਸ਼ਤਾ ਨਾਲ ਆਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਅਜਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਉਸ ਨੂੰ ਇਕੁਇਟੀ ਵਿਚ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੱਥ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿਚ ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਬੰਨ੍ਹੇ ਨਹੀਂ ਹਨ। "

(ਪੰਨਾ 1025 ਤੇ)

14. ਦਰਅਸਲ, ਧਾਰਾ 114 ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਨਾਲ਼ ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਪਤਾ ਚੱਲੇਗਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਤੁਲਿਤ ਹਨ।

ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਲੀਜ਼ ਜ਼ਬਤ ਕਰਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੌਰਾਨ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਉਸਦੀ ਪੂਰੀ ਲਾਗਤ ਸਮੇਤ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦੋ ਚੀਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ - ਇਕ ਇਹ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਵਿਆਜ ਨਾ ਸਿਰਫ ਬਕਾਏ ਵਿਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਉਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਪੂਰੀ ਲਾਗਤ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਬੇਸ਼ਕ, ਇਹ ਵਿਕਲਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਪਰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਫਰਮਾਨ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਾਂ ਇਹ ਨਹੀਂ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 114 ਨੂੰ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਰਗ ਵਜੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਲਈ ਕਲਪਨਾ ਕੀਤੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਧਾਰਾ 114A ਲਈ ਵੀ ਅਜਿਹਾ ਹੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਦੁਬਾਰਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਅਪਵਾਦ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਹੀ ਸੀਮਤ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ, ਸਬ-ਲੇਟਿੰਗ, ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਵੱਖ ਕਰਨ, ਜਾਂ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ, ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 111 ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਹਰੇਕ ਆਧਾਰ, ਚਾਹੇ ਧਾਰਾ 114 ਅਤੇ / ਜਾਂ 114A ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਆਧਾਰ ਹਨ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਚੋਲੇ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਉਠਾਏ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

15. ਹੁਣ ਤੱਕ ਸਿਧਾਂਤਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਵਧੀਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਾਨੂੰ ਹੁਣ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕੁਝ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਪਏਗਾ। ਇਸ ਕਿਸਮ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਬੁਨਿਆਦੀ ਫੈਸਲਾ **ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਅਤੇ ਹੈਮਿਲਟਨ ਇਨਕਾਰਪੋਰੇਟਿਡ ਬਨਾਮ ਐਸ. ਬੀ. ਆਈ. ਹੋਮ ਫਾਈਨਾਂਸ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ**, (2011) 5 SCC 532 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਫੈਸਲਾ ਹੈ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੇ ਬਹੁਤ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਦੱਸਿਆ ਹੈ ਕਿ "ਆਰਬਿਟ੍ਰੇਬਿਲਟੀ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਮਤਲਬ ਕੀ ਹੈ [ਪੈਰਾ 34 ਦੇਖੋ]। ਪੈਰਾ 35 ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਅਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

XXXXXX

ਵਿਦਿਆ ਡਰੋਲੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦੁਰਗਾ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ
[ਆਰ.ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਜੇ.] 477

“35. ਆਰਬਿਟਰਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨਿੱਜੀ ਫੋਰਮ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਵਿਵਾਦ ਦੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਵੈ-ਇੱਛਾ ਨਾਲ ਚੁਣੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਦਾਲਤਾਂ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਦੀ ਥਾਂ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਜੋ ਦੇਸ਼ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਗਠਿਤ ਜਨਤਕ ਫੋਰਮ ਹਨ। ਹਰ ਸਿਵਲ ਜਾਂ ਵਪਾਰਕ ਵਿਵਾਦ, ਜਾਂ ਤਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ, ਜਿਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸਿਧਾਂਤਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹੱਲ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੁਆਰਾ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ। ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਜੋਂ ਜਨਤਕ ਮੰਚਾਂ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਾਖਵਾਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕੇਸਾਂ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਹੋਰ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਜਨਤਕ ਮੰਚਾਂ (ਅਦਾਲਤਾਂ ਅਤੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ) ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਾਖਵੀਆਂ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਜ਼ਰੂਰੀ ਅਰਥਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿੱਜੀ ਫੋਰਮ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਜਿੱਥੇ ਕਾਰਨ/ਵਿਵਾਦ ਵਿਚੋਲਗੀ ਯੋਗ ਹੈ, ਉਹ ਅਦਾਲਤ ਜਿੱਥੇ ਮੁਕੱਦਮਾ

ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਤਹਿਤ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚੋਲਗੀ ਕੋਲ ਭੇਜਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦੇਵੇਗੀ, ਭਾਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਫੋਰਮ ਵਜੋਂ ਵਿਚੋਲਗੀ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਹੋਣ।

ਪੈਰਾ 36 ਫਿਰ ਗੈਰ-ਨਿਪਟਾਰੇ ਯੋਗ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ:

“36. ਗੈਰ-ਨਿਪਟਾਰੇ ਯੋਗ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੀਆਂ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਹਨ: (i) ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਾਦ ਜੋ ਅਪਰਾਧਿਕ ਅਪਰਾਧਾਂ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੇ ਹਨ; (ii) ਤਲਾਕ, ਨਿਆਂਇਕ ਵਿਛੋੜਾ, ਵਿਆਹੁਤਾ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਬਹਾਲੀ, ਬੱਚੇ ਦੀ ਕਸਟਡੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਆਹੁਤਾ ਝਗੜੇ; (iii) ਸਰਪ੍ਰਸਤੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ; (iv) ਦਿਵਾਲੀਆ ਅਤੇ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ; (v) ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ (ਟੈਸਟ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ, ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੇ ਪੱਤਰ ਅਤੇ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ ਪਰਿਮਾਣ-ਪੱਤਰ); ਅਤੇ (vi) ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲ ਕਰਨ ਵਿਰੁੱਧ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਜਾਂ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਪੈਰਾ 37 ਅਤੇ 38 ਫਿਰ ਇਹ ਕਹਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕਿਸੇ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਦੁਨੀਆ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਭਿਆਸ ਯੋਗ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਅਤੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਲਈ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਅਧਿਕਾਰ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਿੱਤ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿ ਕਿਸੇ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਾਦਾਂ ਨੂੰ ਹਮੇਸ਼ਾ ਨਿਪਟਾਰਾਯੋਗ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

16. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਆਪਣੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕੇਸ ਦੇ ਮੁੱਖ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਆਉਂਦੇ ਹਾਂ, ਅਰਥਾਤ, ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ (supra) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ, 1995 ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 18 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ:

XXXXXX

"18. ਸਾਡੀ ਸੋਚੀ ਸਮਝੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਵਾਲ ਹੁਣ ਏਕੀਕ੍ਰਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਜਵਾਬ ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਨਵਰੰਗ ਸਟੂਡੀਓਜ਼, (1981) 1 SCC 523 ਅਤੇ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ ਐਂਡ ਹੈਮਿਲਟਨ ਇੰਕ ਬਨਾਮ ਐਸ. ਬੀ. ਆਈ. ਹੋਮ ਫਾਈਨਾਂਸ ਲਿਮਟਿਡ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

17. ਅਸੀਂ ਇਹ ਦੱਸ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓ (supra) ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਫੈਸਲਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬੰਬੇ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28, ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਉੱਠੀ ਸੀ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਸਿਰਫ ਬੰਬਈ ਦੀ ਛੋਟੀ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਜਾਣਗੇ ਅਤੇ "ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ, ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਦਾਅਵੇ ਜਾਂ ਸਵਾਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ।" ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਤੇ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਬੰਬਈ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਇੱਕ ਕਲਿਆਣਕਾਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ:

“17. ਬੰਬੇ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਇੱਕ ਕਲਿਆਣਕਾਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤਰੀਕਿਆਂ ਨਾਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਚਾਉਣਾ ਹੈ। ਇਹ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਉਸ ਸਮਾਜਿਕ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਹੈ। ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜੋ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਇਸ ਲਈ, ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਧਾਨਕ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜਿਸ ਲਈ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਗਠਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੁਝ ਕਿਸਮ ਦੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ ਕਿ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬੰਬੇ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮਾਨਤਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।
”

ਫਿਰ ਇਹ ਪੈਰਾ 24 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਤੀਜਾ ਕੱਢਿਆ ਗਿਆ:

"24. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਅਤੇ ਮਿਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ, ਅਸੀਂ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਬੰਬਈ ਕਿਰਾਇਆ, ਹੋਟਲ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਮਕਾਨ ਦਰ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1947 ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਤੇ ਸਾਡੇ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸੇ ਗਏ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦੇ ਵਿਆਪਕ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਤੇ ਡੈਕਨ ਮਰਚੈਂਟਸ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਮੈਸਰਜ਼ ਡਾਲੀਚੰਦ ਜੁਗਰਾਜ ਜੈਨ (AIR 1969 SC 1320), ਛੋਟੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਲਾਇਸੰਸਧਾਰਕ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਲਾਇਸੰਸਧਾਰਕ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਅਤੇ ਉਪਕਰਣਾਂ ਸਮੇਤ ਦੋ ਸਟੂਡੀਓ ਅਤੇ ਹੋਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

18. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ (supra) ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਪੈਰਾ 36 ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਕੱਢ ਚੁੱਕੇ ਹਾਂ। ਇਸ ਪੈਰਾ ਦਾ ਉਪ-ਪੈਰਾ (vi) ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਜੋ (i) ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਹੁੰਦੇ ਹਨ (ii) ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ ਅਤੇ (iii) ਜਿੱਥੇ ਸਿਰਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਜਾਂ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

19. ਇਸ ਲਈ ਉਪਰੋਕਤ ਦੋਵਾਂ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨਟਰਾਜ ਸਟੂਡੀਓ (supra) ਜਾਂ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ (supra) ਦੇ ਪੈਰਾ 36 ਦੇ ਉਪ-ਪੈਰਾ (vi) ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਦੂਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡਾ ਸਤਿਕਾਰਯੋਗ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦਾ ਜਵਾਬ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 18 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ।

20. ਫਿਰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ:

“23. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ, 1995 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 (1) (c) ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ

ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਪਰੋਕਤ ਦੋਵਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਸੀਂ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹਾਂ।

24. ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ, ਜੋ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦਾ ਹੈ, ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਐਕਟ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਇਕ ਵਿਵਸਥਾ (ਧਾਰਾ 3) ਹੈ, ਪਰ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਕੁਝ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਪਰ ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, ਅਸਲ ਵਿਚ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਬੇਦਖਲੀ/ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਚੋਲੇ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਧਿਰਾਂ ਅਤੇ ਬੇਜਾਨ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗਾ ਨਾ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਕੁਝ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਪਰ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਛੋਟ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਐਕਟ ਅਜਿਹੇ ਅਹਾਤੇ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੀਆਂ।

XXXXXX

21. ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਉਕਤ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਵਾਦ ਸਿਰਫ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਨਾ ਕਿ ਵਿਚੋਲਗੀ

ਦੁਆਰਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਪੈਰਾ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਵਿਚੋਲਗੀ 'ਤੇ ਮੌਨ ਹੈ, ਅਤੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਨੂੰ ਨਕਾਰਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

22. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ **ਨੇ ਓਲੰਪਸ ਸੁਪਰਸਟ੍ਰਕਚਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਮੀਨਾ ਵਿਜੇ ਖੇਤਾਨ ਅਤੇ ਹੋਰ,** (1999) 5 SCC 651 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇਣ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮਨਾਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮੁੱਦਿਆਂ ਨੂੰ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਲਟ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਕੋਲ ਨਹੀਂ ਭੇਜਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ [ਪੈਰਾ 34 ਦੇਖੋ]।

23. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਜਾਂ ਨਾ ਦੇਣ ਬਾਰੇ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ [ਖਾਸ ਕਰਕੇ, ਬੂਜ਼ ਐਲਨ (supra) ਦਾ ਪੈਰਾ 44, ਦੇਖੋ]। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ (supra) ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਿੰਨ ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ।

24. ਹਿਮਾਂਗਨੀ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਜ਼ (supra) ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਤੋਂ ਛੋਟ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਗੈਰ-ਨਿਰਪੱਖ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਹੀ ਛੋਟ ਵਾਪਸ ਲਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਤਰਕ ਵੀ, ਸਾਡੇ ਸਤਿਕਾਰਯੋਗ ਨਜ਼ਰੀਏ ਵਿੱਚ, ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਐਕਟ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਨਾ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਲਈ ਬਲਕਿ ਇਸ ਲਈ ਵੀ ਕਿਉਂਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਰਾਇਆ

ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਤ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਦੱਸੀ ਗਈ ਰਕਮ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਨੁੱਖੀ ਵਿਵਹਾਰ ਦੇ ਆਮ ਕ੍ਰਮ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹਾ ਕਿਰਾਇਆ ਸਿਰਫ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਘਟਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਾਪਸ ਆ ਸਕੇ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਛੋਟ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਕਈ ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣੀ ਬੰਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਕਾਰਨ ਵੀ ਚੰਗਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

XXXXXX

ਵਿਦਿਆ ਡਰੋਲੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦੁਰਗਾ ਟ੍ਰੇਡਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ
[ਆਰ.ਐਫ. ਨਰੀਮਨ, ਜੇ.] 481

25. **ਵਿਮਲ ਕਿਸ਼ੋਰ ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਜੈਸ਼ ਦਿਨੇਸ਼ ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਹੋਰ**, (2016) 8 SCC 788 ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਧੂਲਾਭਾਈ ਬਨਾਮ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ**, (1968) 3 SCR 662 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਕਿ ਭਾਰਤੀ ਟਰੱਸਟ ਐਕਟ, 1882 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਵਿਵਾਦ, ਜੋ ਸਿਰਫ ਨਿੱਜੀ ਟਰੱਸਟਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਵੀ ਨਿਰਪੱਖ ਨਹੀਂ ਸਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ:

"49. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਵਾਲ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਇਹ ਧੂਲਾਭਾਈ ਕੇਸ ਦੀ ਸ਼ਰਤ 2 [ਧੂਲਾਭਾਈ ਬਨਾਮ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ, AIR 1969 SC 78] ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ: (AIR ਪੰਨਾ 89, ਪੈਰਾ 32)

"32. (2) ਜਿੱਥੇ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸੀਮਾ ਹੈ, ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਢੁਕਵੀਂਤਾ ਜਾਂ ਢੁਕਵੀਂਤਾ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਢੁਕਵੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਪਰ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਬੇਦਖਲੀ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਉਪਾਅ ਦੀ ਜਾਂਚ ਅਤੇ ਇਰਾਦੇ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜਾਂਚ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਬਾਅਦ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੇਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕਾਨੂੰਨ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਦੇਣਦਾਰੀ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਦੇਣਦਾਰੀ ਬਾਰੇ ਸਾਰੇ ਸਵਾਲ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਠਿਤ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ, ਅਤੇ ਕੀ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਉਪਾਅ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

50. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਸ਼ਰਤ 2 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਟਰੱਸਟ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੁਸ਼ਕਲ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦੀ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਟਰੱਸਟ ਐਕਟ, 1882 ਟਰੱਸਟ ਐਕਟ ਅਧੀਨ, 1882 ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਹੋਰ ਐਕਟਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਰੋਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਫਿਰ ਵੀ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਨਿੱਜੀ ਵਿਚੋਲਗੀ ਰਾਹੀਂ ਟਰੱਸਟ, ਟਰੱਸਟੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਟਰੱਸਟ ਐਕਟ, 1882 ਟਰੱਸਟਾਂ, ਟਰੱਸਟੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀਆਂ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਜਿੱਠਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਟਰੱਸਟ ਡੀਡ ਅਤੇ ਟਰੱਸਟ ਐਕਟ, 1882 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਆਪਣੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪਹੁੰਚ

ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਕੇ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਟਰੱਸਟ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਕੇ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਟਰੱਸਟੀ ਅਤੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਟਰੱਸਟ ਐਕਟ, 1882 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

XXXXXX

51. ਵਿਆਖਿਆ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਾਅ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵਾਂਝਾ ਕਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਉਪਾਅ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਦੇ ਉਪਾਅ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਹੈ ਜੋ ਬਹੁਤ ਜਾਣਿਆ-ਪਛਾਣਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਰਾਹੀਂ ਚਲਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰੀਮੀਅਰ ਆਟੋਮੋਬਾਈਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਕਾਮਲੇਕਰ ਸ਼ਾਂਤਾਰਾਮ ਵਾਡਕੇ [ਪ੍ਰੀਮੀਅਰ ਆਟੋਮੋਬਾਈਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਕਾਮਲੇਕਰ ਸ਼ਾਂਤਾਰਾਮ ਵਾਡਕੇ, (1976) 1 SCC 496 : 1976 SCC (L&S) 70 : AIR 1975 SC 2238] ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਵਾਦ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਉਪਾਵਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਰੋਕ ਦੇ ਸਵਾਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹੋਏ (ਦੇਖੋ ਜੀ.ਪੀ. ਸਿੰਘ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ, 12 ਵਾਂ ਸੰਸਕਰਣ, ਪੰਨਾ 763-64)। ਅਸੀਂ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿਉਂਕਿ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਟਰੱਸਟ ਐਕਟ, 1882 ਇੱਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਟਰੱਸਟ ਡੀਡ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਈ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਵਸਨੀਕ, ਟਰੱਸਟੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀਆਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਕਰਤੱਵਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਟਰੱਸਟ

ਐਕਟ, 1882 ਦੇ ਤਹਿਤ ਟਰੱਸਟ ਡੀਡ, ਟਰੱਸਟੀਆਂ ਅਤੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਅਤੇ ਢੁਕਵਾਂ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਧੂਲਾਭਾਈ (supra) **ਵੋਲਵਰਹੈਂਪਟਨ ਨਿਊ ਵਾਟਰਵਰਕਸ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਹਾਕਸਫੋਰਡ,** 141 ER 486 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਤਿੰਨ ਪ੍ਰਸਿੱਧ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਵਿਲੇਜ਼, ਜੇ ਨੇ ਇਹਨਾਂ ਤਿੰਨ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਸੀ:

"ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀਆਂ ਤਿੰਨ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਕ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਕੋਈ ਦੇਣਦਾਰੀ ਮੌਜੂਦ ਸੀ, ਅਤੇ ਉਸ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਇਕ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਮੌਜੂਦ ਉਪਾਅ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਉਪਾਅ ਦਾ ਇਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਤੇ ਅਜੀਬ ਰੂਪ ਦਿੰਦਾ ਹੈ: ਉੱਥੇ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਅਜਿਹੇ ਸ਼ਬਦ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਧਿਰ ਕੋਲ ਉਸ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਆਪਣੀ ਚੋਣ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਕਾਨੂੰਨ ਸਿਰਫ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਉਪਾਅ ਦਾ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰੂਪ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ: ਉੱਥੇ, ਧਿਰ ਸਿਰਫ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੁਆਰਾ ਅੱਗੇ ਵਧ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਪਰ ਇੱਕ ਤੀਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਜੋ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਉਸੇ ਸਮੇਂ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਾਅ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

(ਪੰਨਾ 495 ਤੇ)

XXXXXX

26. ਭਾਰਤੀ ਟਰੱਸਟਜ਼ ਐਕਟ, 1882, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਇੱਕ ਸ਼ਾਨਦਾਰ ਉਦਾਹਰਣ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਵੇਂ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ _ਹੈ। ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਸਮੁੱਚੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਵਿਵਾਦ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ।

27. ਭਾਰਤੀ ਟਰੱਸਟਜ਼ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਧਾਰਾਵਾਂ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਹੋਣਗੀਆਂ ਕਿ ਕਿਵੇਂ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਵਾਦ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ। ਭਾਰਤੀ ਟਰੱਸਟਜ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕੋਈ ਟਰੱਸਟੀ, ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਟਰੱਸਟ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਜਾਂ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰਸ਼ਨਾਂ 'ਤੇ ਆਪਣੀ ਰਾਏ, ਸਲਾਹ ਜਾਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਲਈ ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਿੰਸੀਪਲ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇੱਕ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀ ਰਾਏ, ਸਲਾਹ ਜਾਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦੀ। ਧਾਰਾ 46 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇੱਕ ਟਰੱਸਟੀ ਜਿਸਨੇ ਟਰੱਸਟ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਤਿਆਗ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ, ਸਿਵਾਏ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ। ਇਹ ਦੁਬਾਰਾ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਭਾਰਤੀ ਟਰੱਸਟਜ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 49 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਟਰੱਸਟੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਖਤਿਆਰੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਨੇਕ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ, ਸਿਰਫ ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਹੀ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ

ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਨਿੱਜੀ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਧਾਰਾ 53 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕੋਈ ਵੀ ਟਰੱਸਟੀ, ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੀ ਆਗਿਆ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਟਰੱਸਟ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਖਰੀਦ ਸਕਦਾ ਜਾਂ ਬਣ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ। ਇੱਥੇ ਦੁਬਾਰਾ, ਅਜਿਹੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਸਿਰਫ ਰਾਜ ਦੀ ਇੱਕ ਸ਼ਾਖਾ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ। ਭਾਰਤੀ ਟਰੱਸਟਜ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 74 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕੁਝ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਟਰੱਸਟੀ ਜਾਂ ਨਵੇਂ ਟਰੱਸਟੀ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਲਈ ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਜਿਹੇ ਟਰੱਸਟੀ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਦੁਬਾਰਾ, ਅਜਿਹੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਕੋਈ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਨਾਮਜ਼ਦ ਅਦਾਲਤ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ। ਇਹ ਸਭ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲੋੜੀਂਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਨਾਲ, ਭਾਰਤੀ ਟਰੱਸਟਜ਼ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਨੂੰ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਕੋਲ ਨਹੀਂ ਭੇਜਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

XXXXXX

28. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਚੀਜ਼ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਓਲੰਪਸ ਸੁਪਰਸਟ੍ਰਕਚਰਜ਼ (supra) ਅਤੇ ਬੂਜ਼ ਐਲਨ (supra) ਦੁਆਰਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

29. ਅਸੀਂ ਸਿਰਫ ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਮਲ ਕਿਸ਼ੋਰ ਸ਼ਾਹ (supra) ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ **ਏਮਾਰ ਐਮ. ਜੀ. ਐਫ. ਲੈਂਡ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਆਫਤਾਬ ਸਿੰਘ**, 2018 SCC ਆਨਲਾਈਨ SC 2771 ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ।

30. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਕੇਸ ਤਿੰਨ ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਭੇਜਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

31. ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ 18 ਸੁਣਵਾਈਆਂ ਹੋ ਚੁੱਕੀਆਂ ਹਨ, ਸਾਡੇ ਮਿਤੀ 13.08.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚੋਲਗੀ ਕਾਰਵਾਈਆਂ 'ਤੇ ਲਗਾਈ ਗਈ ਰੋਕ ਹਟਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਰੀ ਰਹਿ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਸਮਾਪਤ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਉਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਵੱਡੀ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ।

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