- [2021] 8 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 529

    - ਹੇਮਰਾਜ ਰਤਨਾਕਰ ਸਾਲੀਅਨ

- v.
- ਐਚ.ਡੀ.ਐਫ.ਸੀ. ਬੈਂਕ ਲਿਮਟਿਡ
- (2021 ਦਾ ਅਪਰਾਧਿਕ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 843-844)

        - ਅਗਸਤ 17, 2021

- [ਐਸ. ਅਬਦੁਲ ਨਜ਼ੀਰ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਮੁਰਾਰੀ, ਜੇ.ਜੇ.)

            - ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002: ਸ. 14, 13 (2) ਅਤੇ 13 (13)

- ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ –
    - ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣਾ -
    - ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ - ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਸਹੂਲਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ - ਬੈਂਕ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ-ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖ ਕੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਾ ਸਹੂਲਤ -
    - ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਜਾਇਦਾਦ ਵਜੋਂ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਨੋਟਿਸ ਡੀ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ
    - ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 13 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ - ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਟੀਸ਼ਨ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਅਰਜ਼ੀ
- ਜਾਇਦਾਦ - ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਕਹਿੰਦੇ ਹੋਏ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਕੋਈ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ
    - ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਹੋਲਡ: ਨਾ ਤਾਂ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼
    - ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਤੱਥ ਨੂੰ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਾ ਤਾਂ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਜਾਂ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ੈਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਜ਼ੈਰੋਕਸ ਕਾਪੀ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਦੀ ਸੀ ਜੋ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ - ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ
    - ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੈ - ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਵੀ ਵੈਲਿਊਅਰਜ਼ ਨੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਹੇ ਸਨ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਇਨ-ਪੀੜਤ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ - ਭਾਵੇਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 13 (13) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਵਿਆਉਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ,
- ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ ਜੋ ਮੰਗੀ ਨਹੀਂ ਗਈ ਸੀ -
    - ਇਸ ਲਈ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਨੇ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਸਹੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

        - ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ

        - ਹੋਲਡ: 1.1 ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸੱਚਾਈ ਬਾਰੇ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਸ਼ੱਕ ਹੈ , ਕਿਉਂਕਿ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਜਾਂ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ

    - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਬੂਤ। ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ
- 529

- ਅਪੀਲਕਰਤਾ, ਉਹ 12.06.2012 ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਸ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ੈਰੋਕਸਕੋਪੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਜ਼ੈਰੋਕਸ ਕਾਪੀ 12.05.2013 ਦੀ ਹੈ ਜੋ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ
    - ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ 'ਤੇ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੈ।
- ਸੁਵਿਧਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ, ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਮੁੱਲਵਾਨ ਵੀ ਸਨ
    - ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਹੇ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 12.06.2012 ਤੋਂ 17.12.2018 ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। ਇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ "ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਇਨ-ਪੀੜਤ" ਹੈ,
- ਇਸ ਲਈ, ਉਹ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਭਾਵੇਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (13) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਵੀਨੀਕਰਣ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ, ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਲੈਣਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ।
    - ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ
- ਅਤੇ, ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਸਹਿਮਤੀ ਨਹੀਂ ਮੰਗੀ ਗਈ ਹੈ
- ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ। [ਪੈਰਾ 14] [535--; 536--]
- ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਸੋਂਡਾਗਰ ਬਨਾਮ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਸੰਪਤੀ
    - ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਕੰਪਨੀ, ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ. (2014) 6 ਐਸਸੀਸੀ 1 : [2014] 11 ਐਸਸੀਆਰ 605; ਕਨਈਆ ਲਾਲ ਲਾਲਚੰਦ ਸਚਦੇਵ ਬਨਾਮ ਰਾਜ
    - ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ (2011) 2 ਐਸਸੀਸੀ 782: [2011] 2 ਐਸਸੀਆਰ 602;
    - ਬਜਾਰੰਗ ਸ਼ਿਆਮਸੁੰਦਰ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਸੈਂਟਰਲ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਏ.ਐਨ.ਆਰ. (2019) 9 ਐਸਸੀਸੀ 94 : [2019] 12 ਐਸਸੀਆਰ 352 –
    - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
- <u>ਕੇਸ ਲਾਅ ਰੈਫਰੈਂਸ</u>

[2014] 11 SCR 605	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ	ਪੈਰਾ 9
[2011] 2 SCR 602	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ	ਪੈਰਾ 9
[2019] 12 SCR 352	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ	ਪੈਰਾ 12

- ਅਪਰਾਧਿਕ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2021 ਦੀ ਅਪਰਾਧਿਕ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 843-844.
- ਕੇਸ ਸੀ.ਸੀ. ਨੰਬਰ 381/ਐਸ.ਏ./2014 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਚੀਫ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ, ਐਸਪਲਾਨੇਡ, ਮੁੰਬਈ ਦੇ 30.12.2015 ਅਤੇ 06.01.2016 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

- ਗਰਵੇਸ਼ ਕਾਬਰਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ। ਅ

ਅਤੀਵ ਮਥੁਰ, ਗਗਨ ਗੁਪਤਾ, ਐੱਮਐੱਸ। ਜਾਗ੍ਰਿਤੀ ਅਹੁਜਾ, ਹਰਸ਼ਵਰਧਨ

- ▪ ਝਾਅ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਯੁਰੰਧਰਾ ਪਵਾਰ ਝਾਅ, ਅਮਨ ਪਾਠਕ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ।
    - ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਿਸ ਨੇ ਦਿੱਤਾ ਸੀ?
    - ਐਸ.ਅਬਦੁਲ ਨਜ਼ੀਰ, ਜੇ.

- ਛੁੱਟੀ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਈ ਗਈ।
- ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਮੁੱਖ ਮੰਤਰੀ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਕੇਸ ਸੀ.ਸੀ.ਨੰਬਰ 381/ਐਸ.ਏ./2014 ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 30.12.2015 ਅਤੇ 06.01.2016 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ
    - ▪ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ, ਐਸਪਲਾਨੇਡ, ਮੁੰਬਈ ਨੇ ਅਰਜ਼ੀ ਸੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ
    - ▪ (ਐਕਸ.-8) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਚਡੀਐਫਸੀ ਬੈਂਕ, ਜੋ ਇਸ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
- ਐਚ.ਡੀ.ਐਫ.ਸੀ. ਬੈਂਕ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 2 ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਸਹੂਲਤ ਦਿੱਤੀ ਸੀ
    - ▪ ਅਤੇ 5,50,00,000/- ਰੁਪਏ (ਪੰਜ ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ) ਦੇ 3 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, 'ਕਰਜ਼ਦਾਰ') ਪੰਜਾਹ ਲੱਖ ਰੁਪਏ)। 03.04.2013 ਨੂੰ, ਕਰਜ਼ਦਾਰਾਂ ਨੇ ਫਲੈਟ ਨੰਬਰ 501, 5 ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖੀ ਸੀ ਫਰਸ਼, ਸੋਲੀਟੇਅਰ, ਪਿੰਡ ਕੋਪਰੀ, ਆਦਿ ਸ਼ੰਕਰਾਚਾਰੀਆ ਰੋਡ, ਮਹਾਡਾ ਲੇਆਉਟ, ਪਵਾਈ, ਅੰਧੇਰੀ (ਏ), ਮੁੰਬਈ
    - ▪ (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, "ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ") ਇੱਕ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਬੈਂਕ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ
    - ▪ ਉਕਤ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸੁਵਿਧਾ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ।
- ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਖਾਤਿਆਂ ਨੂੰ 31.10.2013 ਨੂੰ ਗੈਰ-ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਜਾਇਦਾਦ (ਐਨ.ਪੀ.ਏ.) ਵਜੋਂ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 25.01.2014 ਨੂੰ, ਬੈਂਕ ਨੇ ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸਿਕਿਓਰਟਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ (ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ)।
    - ▪ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ ਸੰਖੇਪ, "ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ")। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਹੈ ਕਿ ਉਹ 20,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ।
        - 12.06.2012 ਤੋਂ ਹਰ ਸਾਲ 5% ਦੇ ਵਾਧੇ ਨਾਲ. ਉਹ ਆਪਣੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਹੀ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ।
- ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਐਕਸ.8 ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ
    - ▪ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਦੀ ਧਾਰਾ ੧੪ ਤਹਿਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਾਲ ਖਤਮ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ
    - ▪ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1-ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਐਕਟ। ਮਿਤੀ 30.12.2015 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਦਖਲਅੰਦਾਜ਼ੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਨੇ ਇਹ ਕਹਿੰਦੇ ਹੋਏ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੋਈ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਹੀਂ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ।

- 6. ਅਸੀਂ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸਲਾਹ ਸੁਣੀ ਹੈ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣਗੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ੧੯੯੯ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ। ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਉਸਨੇ ੧੭.੧੨.੨੦੧੮ ਤੱਕ ਅਗਾਊਂ ਕਿਰਾਇਆ ਵੀ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਉਸ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਲਗਾਤਾਰ ਰਸੀਦਾਂ ਹਨ
    - ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਉਸ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਕਤ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਸੀ 12.06.2012 ਤੋਂ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ। ਇਸ ਲਈ, ਉਹ
    - ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਉਚਿਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

- ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਬੈਂਕ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ 12.06.2012 ਤੋਂ 12.05.2013 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ 12.05.2013 ਦੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ
- ਬੈਂਕ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਮਿਤੀ। ਇੱਥੇ ਬਿਲਕੁਲ ਹੈ
    - ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇੱਕ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੈ। ਸੁਵਿਧਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ, ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਮੁੱਲਾਂਕਣ ਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਹੇ ਸਨ। ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ, ਜਦੋਂ ਕਿ
- ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇੱਕ ਬਾਅਦ ਦੀ ਸੋਚ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਉਹ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕਰਦਾ ਹੈ।

- ਅਸੀਂ ਬਾਰ ਈ ਵਿਖੇ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖੀਆਂ ਸਮੱਗਰੀਆਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕੀਤਾ ਹੈ।

- ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ 12.06.2012 ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸਨੇ 17.12.2018 ਤੱਕ ਅਗਾਊਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ੈਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ
    - ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਹੀ ਵਿਸਥਾਰਤ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਭੇਜੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ
    - ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 12.06.2012 ਤੋਂ 17.12.2018 ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। 12.06.2012 ਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ 12.05.2013 ਦੀ ਜ਼ੈਰੋਕਸ ਕਾਪੀ ਹੈ, ਜੋ ਗਹਿਣੇ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੈ।

- ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਵਿਧੀ
    - ਜਾਇਦਾਦ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਸਰਫੇਸਿਕ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਸਮੇਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ (ਡੀਆਰਟੀ) ਕੋਲ ਜਾਣ ਲਈ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 17 ਨੂੰ 2016 ਦੇ ਐਕਟ ਨੰਬਰ 44 ਦੁਆਰਾ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ

- ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਉਪਾਅ (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, "ਸੋਧ")। ਹੇਠਾਂ ਸੋਧ, ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਸੋਧ 1 ਸਾਲ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋ ਗਈ ਹੈ[ਸੈਂਟ] ਸਤੰਬਰ, 2016. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਸੋਂਡਾਗਰ ਬਨਾਮ
- ਇੰਟਰਨੈਸ਼ਨਲ ਅਸੈਟ ਰੀਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਕੰਪਨੀ, ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ.[1] ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ
- ਅਪੀਲ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਹੈ।
- ਕਨਈਆ ਲਾਲ ਲਾਲਚੰਦ ਸਚਦੇਵ ਬਨਾਮ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ[2] ਇਹ ਅਦਾਲਤ
- ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਡੀਆਰਟੀ ਨਾ ਸਿਰਫ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਬਲਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਵੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਵਾਦਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਸੀ
- ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਸੀ ਸਾਲ 2016 ਤੋਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੇਸ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ।

- ਹਰਸ਼ਦ ਗੋਵਰਧਨ ਸੋਂਦਰਗਰ (ਸੁਪਰਾ) ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ
ਇੱਕ ਸਾਲ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:

  - "36. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕੁਝ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸਹੀ ਠੇਕੇਦਾਰ ਹਨ। ਅਸੀਂ
  - ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਓ ਕਿ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ
  - ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲਿਖਤੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ। ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 107 ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸਾਲ-ਦਰ-ਸਾਲ, ਜਾਂ ਇਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਜਾਂ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਰਾਖਵਾਂ ਰੱਖਣ ਲਈ ਲੀਜ਼ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।
  - ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ" ਅਤੇ ਅਚੱਲ ਦੇ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਲੀਜ਼
  - ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਤਾਂ ਕਿਸੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਦੇ ਨਾਲ ਮੌਖਿਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇ ਕੋਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ
  - ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਲੀਜ਼, ਉਸਨੂੰ ਫਾਂਸੀ ਦਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼। ਜਿੱਥੇ ਉਹ ਕਿਸੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਬੂਤ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ
  - ਉਸ ਦਾ ਪੱਖ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ ਕਿਸੇ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਜਾਂ ਮੌਖਿਕ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

- [1] (2014) 6 ਐਸਸੀਸੀ 1
- [2] (2011) 2 782

- ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ, ਚੀਫ ਮੈਟਰੋਪੋਲੀਟਨ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਜਾਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਨੂੰ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਸਾਧਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ
ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕੀਤਾ।
- ਬਜਾਰੰਗ ਸ਼ਿਆਮਸੁੰਦਰ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਸੈਂਟਰਲ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਏਐਨਆਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਏਥਰੀ ਜੱਜ ਬੈਂਚ।[3], ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਲਗਭਗ ਸਾਰੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੈ
    - ਮੌਜੂਦ ਦੀ ਸਿਰਜਣਾ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ, ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸੀ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਲੈ ਕੇ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ
    - ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ। ਜੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਗਿਰਵੀ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਪਰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 65-ਏ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ
    - ਡੀ ਕਿ ਉਹ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ, ਇਸਨੂੰ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਨ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਜਾਂ ਡਿਲੀਵਰੀ ਦੇ ਨਾਲ ਮੌਖਿਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ
    - ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ
    - ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ। ਇਹ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:
        - "24.1. ਜੇ ਗਹਿਣੇ ਦੀ ਸਿਰਜਣਾ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਕੇ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ
- ਜਾਇਦਾਦ। ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ
    - ਲੀਜ਼ਾਂ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ ੧੧੧। ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਮੌਜੂਦ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਰਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਜੋਖਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਬੈਂਕਾਂ / ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਵਿੱਚ ਮਿਆਰੀ ਉਚਿਤ ਜਾਂਚ ਕਰਨ
- ਸਤਿਕਾਰ। ਜਿੱਥੇ ਬੈਂਕ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਜੋਖਮ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ
    - ਸਥਿਤੀ, ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

- [3] (2019) 9 ਐਸਸੀਸੀ 94

- 24.2. ਜੇ ਸਿਰਜਣਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਏ. ਗਿਰਵੀ ਦਾ, ਪਰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਸ ਨੂੰ ਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 65-ਏ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ.
- 24.3. ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ
ਕਿਸੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੁਆਰਾ ਸਹਾਇਤਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।
- ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਸੇ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਦੇ ਨਾਲ ਮੌਖਿਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ
- ਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 107।

- ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13 (13) ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ "ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਇਨ-ਪੀੜਤ" ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗਾ। ਇਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:
    - "35. ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਨੂੰ "ਕਿਰਾਏਦਾਰ" ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ-
    - ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13 (13) ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਪ੍ਰੇਸ਼ਾਨੀ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪੈ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਵਿਆਖਿਆ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੇ ਧਾਰਾ 13 (13) ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਨ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗੀ, ਜਿਸ ਦੀ ਕੀਮਤੀ ਕੀਮਤ ਹੈ
    - ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਵੈ-ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਸਾਧਨ ਬਣਾਉਣ ਵਿੱਚ ਭੂਮਿਕਾ
    - ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਜਿਹੀ ਵਿਆਖਿਆ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰੇਗੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਵਿਆਪਕ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

- ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇੱਕ ਗੰਭੀਰ ਸ਼ੱਕ ਹੈ ਕਿ
    - ਸੱਚਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਲਈ ਕੋਈ ਚੰਗਾ ਜਾਂ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰੋ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ 12.06.2012 ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਸ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ੈਰੋਕਸ ਕਾਪੀਆਂ ਹਨ
    - ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਜ਼ੈਰੋਕਸ ਕਾਪੀ 12.05.2013 ਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ
    - ਗ੍ਰਹਿਣੇ ਦੀ ਸਿਰਜਣਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ। ਇੱਥੇ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਹੈ ਕਿ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੱਥੇ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੈ
    - ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ। ਸੁਵਿਧਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ, ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਮੁੱਲਵਾਨਾਂ ਨੇ ਵੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਸੰਪਤੀ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਹੇ ਸਨ। ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 12.06.2012 ਤੋਂ 17.12.2018 ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ,

- ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ "ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਇਨ-ਪੀੜਤ" ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਉਹ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਕਿਸੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਦੂਜਾ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (13) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਵਿਆਉਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਵੀ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਲੈਣਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ
- ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ, ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਤੇ, ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਸਹਿਮਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ
- ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੀ ਗਈ।

- ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ ਜੋ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ।

ਬੇਦਾਅਵਾ: - ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ/ਨਿਆਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ/ ਨਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

