ਸ਼ੱਬੀਰ ਮੁਹੰਮਦ ਸਈਦ
ਬਨਾਮ
ਮਿਸਿਜ਼ ਨੂਰ ਜਹਾਂ ਮੁਸ਼ਤਰ ਸ਼ੈਖ & ਓਆਰਐਸ.
(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5039-40 ਦੇ 2022)
ਅਗਸਤ 02, 2022
[ਕੇ. ਐਮ. ਜੋਸਫ ਅਤੇ ਹ੍ਰਿਸ਼ੀਕੇਸ਼ ਰਾਏ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ, 1999 – ਧਾਰਾ 26 – ਕੰਟਰੈਕਟ ਐਕਟ, 1872 – ਪੁਸ਼ਟੀਕਰਨ – ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2-4 (ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1,2 ਅਤੇ 3) ਖਿਲਾਫ ਇਕ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਦਾਵਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿ ਉਹ (ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2) ਉਸ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਨ ਜੋ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸਨ – ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ, ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਅਤੇ ਮੁਦਈ ਨੰਬਰ 3(ਮਾਲਕ) ਨੂੰ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਉਹ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਸੀ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ 24.01.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਇਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਲੀਜਹੋਲਡ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਸਨ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਉਪਰੋਕਤ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜੀ ਦੀ ਅਣਜਾਣਤਾ ਦਾ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ) – ਮਾਲਕ-ਤੀਜੇ ਮੁਦਈ ਨੇ ਉਸੇ ਤਾਰੀਖ ਯਾਨੀ 24.01.2014 ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲੀਜਹੋਲਡ ਅਧਿਕਾਰ ਸੌਂਪੇ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ. ਦੇ ਓ. ਐਕਸਆਈ ਆਰ.97 ਅਧੀਨ ਇਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਾਰਜ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਅਦਾਲਤ, ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ, ਅਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ – ਅਪੀਲ ਤੇ, ਫੈਸਲਾ: ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 26 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਕੋਈ ਸਮਝੌਤਾ ਸਥਾਪਿਤ ਨਾ ਹੋਵੇ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਮਝੌਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ – ਜਦੋਂ ਕਿ ਆਮ ਤੌਰ ਤੇ ਇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਸਾਈਨ ਜਾਂ ਸਬਲੀਜ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਸਬਲੈਟਿੰਗ, ਲਾਇਸੈਂਸ ਦੇਣਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਸਾਈਨ ਕਰਨ ਜਾਂ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਨੂੰ ਮਨਾਹੀ ਕਰਦਾ ਹੈ – ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਕ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀਕਰਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਾਲਕ-ਤੀਜੇ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਵਾਹਿਤ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪੁਸ਼ਟੀਕਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ – ਦਖਲ ਦੇਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਬਣਦਾ.

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ:1. ਜਦੋਂ ਕਿ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ, ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਕੋਈ ਸਮਝੌਤਾ ਨਾ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ, ਇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਸਾਈਨ, ਸਬਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤ੍ਰਿਤ ਇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਆਮ ਨਿਯਮ ਹੈ ਕਿ ਇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ

ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦੇਣ, ਲਾਇਸੈਂਸ ਦੇਣ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੌਂਪਣ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਇਕ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੌਂਪਣਾ ਭਾਵ ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ 24.01.2014 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੌਂਪਣਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਸਥਾਪਿਤ ਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰਿਤ ਮਾਲਕ ਭਾਵ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰ. 3 ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਸਹਾਰਾ ਮਿਲੇਗਾ ਜਿਸ ਨੇ ਉਸੇ ਦਿਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੌਂਪਣਾ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 12]

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਅਗਲਾ ਪਹਿਲੂ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52 ਦੀ ਸਮੁੱਚੀ ਬਾਰ ਜਾਂ ਬੰਬਈ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਲਿਸ ਪੈਂਡੈਂਸ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੇ ਬਾਰੇ ਹੈ। ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 52 ਦਾ ਜਿਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦਿਤ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਉਸ ਵਿੱਚ ਸੋਧਿਤ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਹੈ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ ਸੋਧੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇਸੇ ਕਾਰਨ, ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 52 ਦੀ ਬਾਰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਜਦੋਂ ਇਹ ਪੁੱਛਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਾਈ ਨੇ ਧਾਰਾ 52 ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਇਆ, ਜਵਾਬ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਾਈ ਦਾ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ

ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਹ ਇੱਕ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ ਉਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 52 ਦੀ ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਇੱਕ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 13, 14]

ਜਿਹੜੇ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਤਰਕ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 55 ਉੱਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 55(2) ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਮਾਲਕ ਉੱਤੇ ਰੱਖਦੀ ਹੈ। ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਨਾ ਕਰਵਾਉਣਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 15]

ਜਿਹੜੇ ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਉਹ ਧਾਰਾ 26 ਅਧੀਨ ਮਨਾਹੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੌਂਪਣਾ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਤੀਜੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਭਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਕਾਰਵਾਈ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਮੰਨਤਾ ਨੂੰ ਮੰਨਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਭਾਏ ਗਏ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਨਾਲ ਪਤਾ ਚਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਭਾਏ ਗਏ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਤੀਜਾ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਹਿੱਤ ਪੈਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਿਆਂ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਕਥਿਤ ਤੌਰ ਤੇ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਉੱਤੇ ਹਾਂ ਕਿ ਬੰਬਈ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਪੂਰੀ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਵੀ ਚੱਲਦਿਆਂ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 26 ਦੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਦੇ ਬਿਨਾਂ, 'ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ' ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਥਿਤ ਤਬਾਦਲਾ ਪਾਸ

5. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਚਕਾਰ 24.01.2014 ਨੂੰ ਦਾਅਵੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਕੁਝ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਨੋਟਿਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤਾ ਵੀ ਉਸੇ ਦਿਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 24.01.2014 ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਉਕਤ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ਼ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੁ.9,40,000/- ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਣਾਈ ਗਈ ਹੈ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ (3) ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ਼ ਦਾ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ "ਹਮੇਸ਼ਾ ਲਈ" ਹੋਵੇਗਾ। ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਚਕਾਰ ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸੇ ਦਿਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ਼ ਵਾਸਤਵਿਕ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕ ਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਰੁ.175/- ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਜੋ ਮੂਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ 'ਕਾਨੂੰਨੀ' ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਰੁ.9,40,000/- ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 26 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਕੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਸਿੱਧਾ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨਾਲ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਜਾਂਚ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਅਸੁਲਝਣਯੋਗ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਨੂੰ ਹਮਾਂਗ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੁੱਖ ਉਲਲੇਖ, ਭਾਵ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਉਦਗਮ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ। ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੀ ਸੀ ਜੋ ਕਬਜ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਸਨੇ ਰੁ.9,40,000/- ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਸਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ, ਜੋ ਕਿ ਐਕਸੀਕਿਊਸ਼ਨ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸਥਾਪਿਤ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਮੂਲ ਹੈ। ਬੇਸ਼ੱਕ, ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਜੇ ਤੱਕ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਹੋਏ ਹਨ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁੱਖ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ, ਫਿਰ ਵੀ ਨਤੀਜਾ ਅਟਲ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਥਾਪਿਤ ਮਾਮਲਾ ਉਸੇ ਦਿਨ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਹੈ ਜੋ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਾਡੇ ਲਈ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਅਜੀਬ ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਉਸਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ, ਐਕਸੀਕਿਊਸ਼ਨ ਕੋਰਟ ਅੱਗੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਕਥਿਤ

ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਉੱਤੇ ਅਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰਾ 25]

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਅਧਿਕਾਰਤਾ: ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5039-5040 ਦੇ 2022.

ਬੰਬਈ ਦੀ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 17.07.2018 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ, ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 372 ਦੇ 2017 ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 16.08.2018 ਨੂੰ ਸਿਵਿਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 495 ਦੇ 2018 ਵਿੱਚ ਸਿਵਿਲ ਸੁਧਾਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 372 ਦੇ 2017 ਵਿੱਚ.

ਗੌਰਵ ਸ਼ਾਹ, ਉਦਯਾਦਿਤਿਆ ਬੈਨਰਜੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ.
ਸੰਦੀਪ ਸੁਧਾਕਰ ਦੇਸ਼ਮੁਖ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ.

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ

ਕੇ. ਐਮ. ਜੋਸਫ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ.

1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ.

2. ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੁਧਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਬੰਬਈ ਦੇ ਛੋਟੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਪੀਲੇਟ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜੋ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਕੋਡ ਆਫ ਸਿਵਿਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜ਼ਰ ਦੇ ਆਰਡਰ XXI ਨਿਯਮ 97 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜੋ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 16.11.2016, ਨੰਬਰ 386/2016 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਰੀਕਾਲ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2-4 ਖਿਲਾਫ ਸਿਵਿਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੰਬਰ 2-4, ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮੁਲਜ਼ਮ 1, 2 ਅਤੇ 3 ਹਨ। ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਸੀ ਕਿ ਮੁਲਜ਼ਮ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਨ ਜੋ ਸਹਿਮਤ ਵਿਚਾਰਤ ਦੇ ਬਦਲੇ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸਨ ਜੋ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦੁਆਰਾ ਸੰਦਰਭਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਾਮਲਾ ਦੋ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ ਤੇ ਸਬਲੈਟ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ ਤੇ ਦੇਰੀ ਹੋ ਰਹੀ ਸੀ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ ਤੇ ਮਾਲਕ ਨਾਮਲੀ ਮੁਲਜ਼ਮ ਨੰਬਰ 3 ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਤੀਜੇ ਮੁਲਜ਼ਮ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ ਮਿਤੀ 01.12.2006 ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕੀਤੇ। ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਪੀਡਬਲਿਊ2, ਤੀਜਾ ਮੁਲਜ਼ਮ, ਨੂੰ ਜਾਂਚਿਆ ਗਿਆ ਜਿਥੇ ਉਸ ਨੇ 03.1.2004 ਅਤੇ 19.05.2007 ਦੀਆਂ ਚਿੱਠੀਆਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ। ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਿਤੀ 09.04.2013 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਅਪੀਲ ਕਰਦਿਆਂ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 23 ਦੇ 2013 ਦੀ ਫਾਇਲਿੰਗ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲੇਟ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਤਾਇਨਾਤ ਕੀਤਾ। ਹੁਕਮ ਦੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

1. ਅਪੀਲ ਖਰਚੇ ਸਮੇਤ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੈ।

2. 09.04.2013 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖਿਤ ਹੁਕਮ ਨਾਲ ਬਦਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

i) ਮੁਕੱਦਮਾ ਖਰਚੇ ਸਮੇਤ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੈ।NONE NONE

ii) ਇਹ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਰੂਮ ਨੰਬਰ 3 NONE

3, ਗਰਾਊਂਡ ਫਲੋਰ, 98/ਏ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਵਰ ਭੁਵਨ @ ਰਾਜਕੋਟਵਾਲਾ ਕੰਪਾਊਂਡ, ਪਾਈਪ ਰੋਡ, ਕੁਰਲਾ (ਪੱਛਮ) ਮੁੰਬਈ 400 070 ਹੈ।NONE NONE

iii) ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ 3/ਮਾਲਕ/ਸਹ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਅਤੇ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਸੀਦ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਉਹ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।NONE NONE

iv) ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕਲੋਜ਼ (ਬੀ) ਰਾਹੀਂ ਮੰਗੀ ਗਈ ਰਾਹਤ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।NONE NONE

3. ਮੁਦਈ ਨੇ ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਸ਼ਨ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 386 ਦੀ 2016 ਦੀ ਫਾਇਲਿੰਗ ਨਾਲ ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਸ਼ਨ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ।

4. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ੇਦਾਰ ਨੇ 24ਵੇਂ ਜਨਵਰੀ 2014 ਨੂੰ ਹੋਏ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਅਣਜਾਣ ਹੈ।

5. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਅਖਤਰ ਹਬੀਬੁੱਲਾਹ ਸ਼ੇਖ ਜੋ ਕਿ ਖੁਦ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਨੇ 'ਕੁੱਲ ਲਾਗਤ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰ' ਦੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ 9,40,000 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਉਪਰੰਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੇ। ਹੋਰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ 3ਜਾ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ (ਮਾਲਕ) ਨੇ ਉਸੇ ਤਾਰੀਖ ਯਾਨੀ 24ਵੇਂ ਜਨਵਰੀ 2014 ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ਹੋਲਡ ਅਧਿਕਾਰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਆ ਗਿਆ। ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁਕਮ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਮਿਲੀ, ਉਸ ਨੇ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਸੰਹਿਤਾ ਦੇ ਆਰਡਰ 21 ਨਿਯਮ 97 ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ। ਇਹ ਅਰਜ਼ੀ ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਸ਼ਨ ਕੋਰਟ, ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਉੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

6. ਅਸੀਂ ਸ੍ਰੀ ਗੌਰਾਜ ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਉਦਯਾਦਿਤਿਆ ਬੈਨਰਜੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਸੰਦੀਪ ਸੁਧਾਕਰ ਦੇਸਮੁਖ, ਮੁਦਾਈ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ।

7. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਖਿਲਾਫ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਾਰਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰੇਗਾ। ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਾਮੁਨਾਸਿਬ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

8. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਤਾਇਨਾਤੀ ਲੀਜ਼ੀ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ, ਲੀਜ਼ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ 1999 ਦੀ ਧਾਰਾ 26 ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਣ ਕਰਕੇ (ਇਸਨੂੰ ਅੱਗੇ "ਐਕਟ" ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ)। ਦੂਜੇ, ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤੀਜੇ ਮੁਲਜ਼ਮ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਾਇਨਾਤੀ ਨੂੰ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲਿਆਇਆ ਜਾ ਸਕਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਤਾਇਨਾਤੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਤੀਜੇ, ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52 ਦੀ ਬਾਰ ਨਾਲ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਸਨ। ਇਹ ਉਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਜਦ ਮੁਦਾਈ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਜੋ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਉਸ ਦੌਰਾਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਾਇਨਾਤੀਆਂ ਨੂੰ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਹੋਰ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਕਹਿਣਗੇ ਅਤੇ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਗੇ:

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 26 ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਉਲਟ ਕਰਾਰ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਪਾਬੰਦੀ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਉਹ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਇੱਕ ਪੂਰੀ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਗੇ ਅਤੇ ਕਹਿਣਗੇ ਕਿ ਇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਧਾਰਾ 26 ਦੀ ਬਾਰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਅਗਲਾ ਦਾਅਵਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਵਿੱਚ, ਧਾਰਾ 52 ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸੋਧ ਦਾ ਸਾਰ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਪਾਰਟੀ ਲਿਸ ਪੈਂਡੈਂਸ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਨੂੰ

ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੁਦਾਈ ਦਾ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 52 ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਹੋਰ ਵੀ, ਬੰਬਈ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜ਼ਰ ਕੋਡ ਦੇ ਆਰਡਰ 21 ਨਿਯਮ 102 ਨੂੰ ਵੀ ਹਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤਾਇਨਾਤੀ ਧਾਰਾ 52 ਜਾਂ ਆਰਡਰ 21 ਨਿਯਮ 102 ਅਧੀਨ ਬਾਰ ਨਾਲ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, ਤਰਕ ਚੱਲਦਾ ਹੈ।

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਰੁੱਧ 3ਜੀ$_{SUPERSCRIPT}$ ਖੋਜ ਬਾਰੇ ਗਈ ਹੈ, ਨਾਮਤਃ, ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਦੀਆਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਦੀਆਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਸਿਰਜਣਾ ਵਿੱਚ ਸਨ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਰ ਤੇ ਭਾਵੇਂ ਜੇ ਲੀਜ਼ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਅਵਧੀ ਲਈ ਵਧ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 55 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਗੁਣ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਦਲੀਲ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਇੱਕ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 26 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 55 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਸਬੰਧੀ ਪਹਿਲੂਆਂ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦਿੱਤੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਵੀ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਉਹ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਨਿਰਵਾਹ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਸੁਤੰਤਰ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਸ ਨੂੰ ਆਰਡਰ 21 ਨਿਯਮ 98 ਅਤੇ 101 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਤਰੀਕੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਜਾਂਚ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਉਹ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਪਲੇਂਟਿਫ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਫੈਸਲਾ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ ਤੇ ਕੁਟਿਲ ਸਿਰਜਣਾ ਵਿੱਚ ਹੈ। 3ਜੀ$_{SUPERSCRIPT}$ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਪਲੇਂਟਿਫ ਵਲੋਂ ਉਸ ਦੇ ਗਵਾਹ ਵਜੋਂ ਨਾਮਜ਼ਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਨਾਮਤਃ PW2। ਉਹੀ 3ਜੀ$_{SUPERSCRIPT}$ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ 24ਵੇਂ$_{SUPERSCRIPT}$ ਜਨਵਰੀ 2014 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਇਆ।

9. ਉਲਟਾ ਪਲੇਂਟਿਫ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਕੌਂਸਲ ਨੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ। ਉਹ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਬੋਨਾ ਫਾਈਡਸ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਪਲੇਂਟਿਫ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਨਾ ਤਾਂ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ।

10. ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਮੂਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਲੇਂਟਿਫ ਵਲੋਂ ਦਾਇਰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਰਹਿਣ ਦੌਰਾਨ ਹੀ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੋ ਸੌਦੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ ਗਏ। ਸੌਦੇ 24.01.2014 ਨੂੰ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

11. ਸਾਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ ਵਿਚਾਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ 24.01.2014 ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸ੍ਰੀ ਹਬੀਬੁੱਲਾਹ ਦੁਆਰਾ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਥਿਤ ਸੌਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 26 ਦੀ ਬਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਨੂੰ ਅਸੀਂ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਸਾਬਿਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ।

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 26 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦੀ ਹੈ: “26: ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਨੁਬੰਧ ਦੀ ਗੈਰ-ਹਾਜ਼ਰੀ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਜਾਂ ਸਥਾਨਾਂਤਰਿਤ ਕਰਨ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਹੈ

ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਉਸ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਪ੍ਰਿਮਾਈਸਿਜ਼ ਦਾ ਸਾਰਾ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇਣਾ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਦੇਣਾ ਜਾਂ ਉਸ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੌਂਪਣਾ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ, ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਲੀਜ਼ਾਂ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ਾਂ ਦੀ ਕਲਾਸ ਅਧੀਨ ਰੱਖੇ ਗਏ ਪ੍ਰਿਮਾਈਸਿਜ਼ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨੂੰ ਆਗਿਆ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋਵੇਗਾ।”

ਧਾਰਾ 26 ਇੱਕ ਨਾਨ-ਓਬਸਟੈਂਟੇ ਕਲੌਜ਼ ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਲਈ ਸਮਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882, ਧਾਰਾ 108 (B)(j) ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ:

“(j) ਲੀਜ਼ੀ ਆਪਣੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਂ ਮੋਰਗੇਜ ਜਾਂ ਉਪ-ਲੀਜ਼ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਜਾਂ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰੀ ਨੂੰ ਮੁੜ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ। ਲੀਜ਼ੀ ਸਿਰਫ ਇਸ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੀ ਲੀਜ਼ ਨਾਲ ਜੁੜੀਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ;

ਇਸ ਕਲੌਜ਼ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਇੱਕ ਅਣ-ਟ੍ਰਾਂਸਫਰੇਬਲ ਅਧਿਕਾਰ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਰੈਵੇਨਿਊ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਚੂਕ ਕੀਤੀ ਗਈ ਇੱਕ ਅਸਟੇਟ ਦੇ ਕਿਸਾਨ, ਜਾਂ ਕੋਰਟ ਆਫ ਵਾਰਡਜ਼ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਸਟੇਟ ਦੇ ਲੀਜ਼ੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਕਿਸਾਨ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣਾ;

12. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਨੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ, ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇਣਾ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਦੇਣਾ ਜਾਂ ਉਸ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੌਂਪਣਾ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਸੇ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ, ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪ, ਉਪ-ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਮੋਰਗੇਜ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਉਥੇ ਹੀ, ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਸੰਚਾਲਿਤ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਆਮ ਨਿਯਮ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ, ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੌਂਪ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਭਾਵ 24.01.2014 ਨੂੰ ਕਥਿਤ ਲੀਜ਼ੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇ ਵਿਰੋਧੀ ਕਰਾਰ ਸਥਾਪਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਤਾਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਾਲਕ ਭਾਵ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੰਬਰ 3 ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਉਸੇ ਦਿਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਪੂਰੀ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਖਿੱਚਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਉੱਥੇ ਬੋਲਦਿਆਂ ਹੋਏ ਪੂਰੀ ਬੈਂਚ ਵਿੱਚ 2004 (2) ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਲਾ ਜਰਨਲ 305 ਆਰ.ਐਮ. ਲੋਧਾ, ਜੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸ ਸਮੇਂ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪ ਸੀ, ਧਾ ਫਿਰ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਡੀਲਿੰਗ ਸੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 26 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

“15. ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੈਕਸ਼ਨ 26 ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਨਾਹੀ ਜਾਂ ਸਰਾਸਰ ਵਰਜਿਤ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 7(15) ਦੁਆਰਾ ਮਤਲਬ ਹੈ - ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਲਏ ਗਏ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਜ਼ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਦੇਣ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੌਂਪਣ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਉਲਟ ਕਰਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਮਾਲਕ ਹਮੇਸ਼ਾ ਆਜ਼ਾਦ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਦੇਣ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੌਂਪਣ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 26 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਮਨਾਹੀ ਦੇ ਉਲਟ ਕਰਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ, ਭਾਵੇਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੋਵੇ, ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਮਾਲਕ ਹਮੇਸ਼ਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਦੇਣ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੌਂਪਣ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਜ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, 1999 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 26 ਨੂੰ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਜ਼ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਖਿਲਾਫ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੋਕ ਵਜੋਂ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਨਾ ਹੀ ਸੈਕਸ਼ਨ 26 ਦੇ ਉਲੰਘਣ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਖਾਲੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸਾਰੇ ਸੰਸਾਰ ਖਿਲਾਫ ਖਾਲੀ ਹੈ ਪਰ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਜਮੀਨ ਮੁਹੈਯਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।”

13. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਉਠਾਈ ਗਈ ਅਗਲੀ ਗੱਲ ਹੈ ਸੈਕਸ਼ਨ 52 ਦੀ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੋਕ ਜਾਂ ਬੰਬਈ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਲਿਸ ਪੈਂਡੈਂਸ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਬਾਰੇ ਹੈ। ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 52 ਦਾ

ਮੋਡੀਫਾਈਡ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲਾ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਜਿਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸ਼ਨਵਾਲੀ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਜ਼ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇਸ ਖੇਤਰ ਲਈ ਬੰਬਈ ਸੋਧ ਐਕਟ, 1939 (ਐਕਟ XIV ਦੇ 1939) ਦੇ ਅਧਿਨਿਯਮਿਤ ਹੋਣ ਦੁਆਰਾ, ਸੈਕਸ਼ਨ 52 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ: “52. (1) ਭਾਰਤ ਦੀਆਂ ਹੱਦਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਮੂ ਅਤੇ ਕਸ਼ਮੀਰ ਰਾਜ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਭਾਰਤ ਦੀਆਂ ਹੱਦਾਂ ਦੇ ਬਾਹਰ ਕੇਂਦਰੀ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਲੰਬਿਤਤਾ ਦੌਰਾਨ, ਜੋ ਕਿ ਧੋਖਾਧੜੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿੱਧੇ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਲੰਬਿਤਤਾ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਭਾਰਤੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1908 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਜਾਂ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਭਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰ ਸਕੇ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫੈਸਲੇ ਜਾਂ ਹੁਕਮ ਅਧੀਨ, ਸਿਵਾਏ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ।

(2) ਹਰ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜੋ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਲੰਬਿਤਾ ਬਾਰੇ ਹੈ, ਉਸ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ, ਨਾਮਤ:

(ਅ) ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾ ਨਾਮ ਅਤੇ ਪਤਾ ਜਿਸ ਦਾ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਉੱਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਹੈ;

(ਬ) ਉਸ ਅਚਲ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਵਰਣਨ ਜਿਸ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਹੈ;

(ਸ) ਉਹ ਅਦਾਲਤ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਲੰਬਿਤ ਹੈ;

(ਦ) ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਕਿਸਮ ਅਤੇ ਸਿਰਲੇਖ; ਅਤੇ

(ਈ) ਮੁਕੱਦਮਾ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ।

ਵਿਆਖਿਆ.—ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਲੰਬਿਤਾ ਨੂੰ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਵਾਲਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਪਲੇਂਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਯੋਗ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਹੋਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਹ ਲੰਬਿਤ ਰਹੇਗੀ ਜਦ ਤੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਇੱਕ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਫੈਸਲੇ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਜਾਂ ਛੁਟਕਾਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਅਸੰਭਵ ਹੋ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।”

ਹਾਈਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਉਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਇਆ ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਬੰਬਈ ਦੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਅੰਤਰਾਲਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ (2016) ਭਾਗ 6 ਬੰਬਈ ਸੀਆਰ 262:

“58. ਬੰਬਈ ਸੋਧ ਐਕਟ XIV ਦੀ 1939 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸੋਧ ਐਕਟ ਉਹਨਾਂ ਸੰਪਤੀਆਂ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਮੁਸ਼ਤੇਰ ਸ਼ੇਖ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ [ਕੇ. ਐਮ. ਜੋਸਫ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ] ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਨ।

ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਂ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਬੰਬਈ ਸ਼ਹਿਰ (ਹੁਣ ਮੁੰਬਈ) ਵਿੱਚ ਸਰਕਾਰੀ ਗਜਟ ਵਿੱਚ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਤੇ ਅਮੈਂਡਮੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨੂੰ ਹੋਰ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਇਸੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ (ਜੋ ਦਿਖਾਇਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਹੈ)। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸੋਧੇ ਗਏ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਮੁੰਬਈ ਵਿੱਚ ਸੰਪਤੀਆਂ ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਾਜ ਲਈ ਅਸੋਧਿਤ ਸੈਕਸ਼ਨ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।”

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

14. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ਼ ਸੋਧੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਇਸੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨਾਲ, ਇਹ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 52 ਦੀ ਬਾਧਾ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਜਦੋਂ ਇਹ ਪੁੱਛਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਕੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 52 ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਇਆ, ਤਾਂ ਜਵਾਬ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਦਾ ਕੋਈ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਹ ਇੱਕ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ਼ ਉਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 52 ਦੇ ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਹੋਰ ਵੀ ਇੱਕ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

15. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਨਾ ਕਰਵਾਉਣ ਬਾਰੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਦਾਵਾ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 55 ਉੱਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 55(2) ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਮਾਲਕ ਉੱਤੇ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਨਾ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨਾਲ ਟੈਨੈਂਸੀ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਰਜਿਸਟਰ ਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਐਕਟ ਦਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 55 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

“55. ਟੈਨੈਂਸੀ ਸਮਝੌਤਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ ਤੇ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(1) ਇਸ ਐਕਟ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਗੱਲ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਵਿਚਕਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਿਮਿਸਿਜ਼ ਦੇ ਛੱਡਣ ਅਤੇ ਲਾਇਸੈਂਸ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦੇਣ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 1908 ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

(2) ਅਜਿਹੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਮਾਲਕ ਉੱਤੇ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਲਿਖਤੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਉਹ ਦਾਵਾ ਜਿਸ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀਆਂ ਅਧੀਨ ਉਸਨੂੰ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਛੱਡਣ ਅਤੇ ਲਾਇਸੈਂਸ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਉੱਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਸ ਉੱਤੇ ਹਾਵੀ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਸਨੂੰ ਹੋਰ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਾਬਤ ਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

(3) ਕੋਈ ਵੀ ਮਾਲਕ ਜੋ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਸਜ਼ਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜੋ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੱਕ ਦੀ ਕੈਦ ਜਾਂ ਪੰਜ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਦੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਨਾਲ ਜਾਂ ਦੋਵਾਂ ਨਾਲ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।”

16. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਅਮਲੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸੋਧੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 52 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਤ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 52 ਅਧੀਨ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਲਾਗੂ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਰੀਕਾਲ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦਿਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 52 ਦੇ ਸੋਧੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸਾਰੇ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਲਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਖੁਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇਮੰਦ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਹੈ, ਇਹ ਕੁਝ ਖੇਤਰਾਂ ਲਈ ਲਾਗੂ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਧਾਰਾ 52 ਦੇ ਸੋਧੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਇੱਕ ਤੱਥ ਦਾ ਸਵਾਲ ਬਣ ਗਈ।

17. ਜਿਹੜੇ ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਉਹ ਧਾਰਾ 26 ਅਧੀਨ ਵਰਜਿਤ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਬੰਬਈ ਦੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਪੂਰੀ ਬੈਂਚ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇਮੰਦ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਵਾਲ ਨਿਪਟਾਇਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨੂੰ ਅਟੈਚ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਵੇਚਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਬੇਸ਼ੱਕ, ਇਸ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਪੁਸ਼ਟੀ ਵੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

18. ਭਾਰਤੀ ਕਰਾਰ ਐਕਟ, 1872 ਵਿੱਚ, ਅਧਿਆਇ X ਏਜੰਸੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਅਧਿਆਇ X ਵਿੱਚ, ਧਾਰਾਵਾਂ 196 ਤੋਂ 200 ਤੱਕ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ। ਜਾਹਿਰਾ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਧਾਰਾਵਾਂ ਪੁਸ਼ਟੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ

ਆਮ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਸਮੋਹਿਤ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਮੂਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮੁੱਖ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਏਜੰਟ ਵਿਚਕਾਰ ਸਬੰਧ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣ ਵਾਲੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਸਮੋਹਿਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ।

19. ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 196 ਵਿੱਚ ਬਿਆਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ:

“196. ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਜੋ ਉਸ ਦੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਉਸ ਦੇ ਲਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੰਮਾਂ ਬਾਰੇ ਹੈ

ਪੁਸ਼ਟੀ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ। - ਜਦੋਂ ਕੰਮ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲੋਂ ਦੂਜੇ ਦੇ ਲਈ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਪਰ ਉਸ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਉਹ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦੇਣ ਜਾਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਚੋਣ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਉਹ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੁਸ਼ਟੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਉਸ ਦੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਨਾਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋਣ।”

20. “ਦ ਇੰਡੀਅਨ ਕਰਾਰ ਐਕਟ ਅਤੇ ਸਪੈਸਿਫਿਕ ਰਿਲੀਫ ਐਕਟਸ” ਵਿੱਚ ਪੋਲਾਕ ਅਤੇ ਮੁੱਲਾ (14ਵੀਂ ਐਡੀਸ਼ਨ) ਦੁਆਰਾ, ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਲੇਖਕਾਂ ਨੇ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਕਿਹਾ ਹੈ: ਪੁਸ਼ਟੀ

ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਸੌਦਾ ਜਿਸ ਸਮੇਂ ਇਹ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਕਰਵਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਸ ਸਮੇਂ ਏਜੰਟ ਕੋਲ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਜਾਂ ਅਨੁਮਾਨਤ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਉਸ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਦੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਨਾਲ ਕੁਝ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਧੀਨ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਸ ਦਾ ਆਪਣਾ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਸ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇ। ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਜਾਂ ਵਿਵਹਾਰ ਤੋਂ ਅਨੁਮਾਨਤ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ।

XXX
XXX
XXX

ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਵਿੱਚ ਫਰਕ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਸਹਿਮਤੀ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਜਾਂ ਅਨੁਮਾਨਤ ਸਮਝੌਤਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਟਾਲਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਲਈ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਸੌਦੇ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਸੌਦੇ ਤੋਂ ਸਮੇਂ ਦੇ ਪਹਿਲੂ ਵਿੱਚ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਵਿਵਾਦਯੋਗ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਸਮੇਂ ਇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਗਤੀ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਸਹਿਮਤੀ ਹੈ; ਜਦੋਂ ਇਹ ਕਾਰਵਾਈ ਪੂਰੀ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਹੈ।”

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

21. ਅਸੀਂ ਕਾਂਟਰੈਕਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 198 ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ। ਇਹ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੇਠਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

“198. ਵੈਧ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਜਾਣਕਾਰੀ

“ਕੋਈ ਵੀ ਵੈਧ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜਿਸ ਦੀ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਜਾਣਕਾਰੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਧੂਰੀ ਹੈ।”

22. ਪੋਲਾਕ ਅਤੇ ਮੁੱਲਾ, ਆਪਣੀ ਕਿਤਾਬ “ਦ ਇੰਡੀਅਨ ਕਾਂਟਰੈਕਟ ਐਕਟ ਅਤੇ ਸਪੈਸਿਫਿਕ ਰਿਲੀਫ ਐਕਟਸ” ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਕਹਿੰਦੇ ਹਨ:

“ਅਸਰਦਾਰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਉਸ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਹੋਵੇ: ਭਾਵ, ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਜਾਗਰੂਕ ਹੋਵੇ ਕਿ ਏਜੰਟ ਦੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਉਸ ਤੱਥ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਹ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ,

ਇੱਕ ਖੁੱਲ੍ਹੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੁਆਰਾ, ਇਸ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਚੁੱਪ ਰਹਿ ਕੇ, ਕਾਰੋਬਾਰ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ।

XXX
XXX
XXX”

23. ਇਸ ਲਈ, ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਾ ਮੂਲ ਸਿਧਾਂਤ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਹੈ ਜਿਸ ਰਾਹੀਂ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਦੂਜੇ ਦੇ ਕੰਮ ਨੂੰ ਜਾਣਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

24. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਫ਼ਵੀਜ਼ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹਾਲਾਂਕਿ ਤੀਜੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਹ ਇਸ ਨੂੰ ਮੰਨਦਾ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕਤਾ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਕੰਮ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਦੇ ਗਿਆਨ ਨੂੰ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਜਿਸ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਕਥਿਤ ਦੀ ਇੱਕ ਪੜਚੋਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਝੌਤੇ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚੱਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਨਾਂਹ ਕਰਦਾ ਹੈ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਥਿਤ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਤੀਜੇ ਦੋਸ਼ੀ ਨੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਫਾਂਸੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਸੀ ਉਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਪੈਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ. ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ ਅੱਗੇ ਵਧਣਾ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੁਲ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਹੇਠਾਂ ਕੇਸ, ਕੋਈ ਪੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਅਤੇ ਦੀ ਗੈਰਹਾਜ਼ਰੀ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 26 ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਉਲਟ ਕੋਈ ਵੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ, ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ 'ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ' ਦੁਆਰਾ ਤਬਾਦਲਾ ਮਸਟਰ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ।

25. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਚਕਾਰ 24.01.2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਸਾਨੂੰ ਕੁਝ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਨੋਟਿਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤਥਾਕਥਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਉਸੇ ਦਿਨ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ 24.01.2014 ਨੂੰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਉਕਤ ਪਰਿਸਰ ਵਿੱਚ ਰਹਿ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਰੁਪਏ 9,40,000/- ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਹੈ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ (3) ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਰਿਸਰ ਦਾ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਤਫ਼ਵੀਜ਼ “ਹਮੇਸ਼ਾ ਲਈ” ਹੋਵੇਗੀ। ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਚਕਾਰ ਉਸੇ ਦਿਨ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਵ ਤੀਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਚਕਾਰ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਚਲਾਏ ਗਏ ਉਸੇ ਦਿਨ ਇਹ ਪਾਠ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਰਿਸਰ ਅਸਲ ਭੌਤਿਕ ਵਿੱਚ ਹੈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ 175/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਜੋ ਕਿ ਹੈ 'ਕਾਨੂੰਨੀ' ਨੂੰ 9,40,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਐਕਟ ਦਾ 26, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਤ ਕੇਸ ਨਾਲ ਸਿੱਧਾ ਟਕਰਾਅ ਵਿੱਚ ਹੈ ਤੀਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ। ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਲੱਭ ਲਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਦੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਸੁਲਹੀਤਾ ਨੂੰ ਸੁਮੇਲ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਮੁੱਖ ਪਾਠ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ, ਅਰਥਾਤ, ਕੇਸ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਉਤਪਤੀ. ਜੇਕਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਹੈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਿਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਸਨੇ ਇਸਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਕੇ ਸੌਂਪਿਆ ਸੀ 9,40,000/- ਦੀ ਰਕਮ ਜੋ ਕਿ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਸਥਾਪਤ ਕੇਸ ਹੈ ਅਦਾਲਤ. ਇਸ ਵਿਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ, ਕਿ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਜੇ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਹੋਏ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਫੇਸ ਵੈਲਯੂ 'ਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ, ਫਿਰ ਵੀ ਸਿੱਟਾ ਹੈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕੇਸ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਿਮੀਂਦਾਰ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਉਸੇ ਦਿਨ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਦੰਦਾਂ ਵਿਚ ਸੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਜੋ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਸਾਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਵਜੋਂ ਅਪੀਲ ਕਰੋ ਪਰ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਕਹਿਣ ਲਈ ਅਸੰਗਤ ਹੈ। ਵਾਸਤਵ ਵਿੱਚ, ਉਸਦੇ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ, ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਸ਼ਨ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕੇਸ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ

ਉਸ ਨੂੰ ਕਥਿਤ ਕਨੂੰਨੀ ਮਾਸਿਕ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਕੇਸ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਵਾਈ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

26. ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਇੱਕ ਵੱਖਰੇ ਨਜ਼ਰੀਏ ਤੋਂ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ 'ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ' ਵੱਲੋਂ 24.01.2014 ਨੂੰ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏ ਜਾਂ ਅਸਾਈਨਮੈਂਟ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮਾਨਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਰਕਰਾਰ ਸੀ। ਜੇ ਇਹ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਾਲਕ ਕਿਵੇਂ 'ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ' ਨਾਲ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਣਾ ਸਕਦਾ ਹੈ? ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਦੋਨੋਂ ਤਰਕ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਸੰਭਵ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਇਸ ਤਰਕ ਨੂੰ ਵੀ ਖੋਜਣਾ ਬੇਕਾਰ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਮਿਲੀਭੁਗਤ ਹੋਣ ਕਾਰਨ, ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਇਹ ਸਵਾਲ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤਬਾਦਲਾ ਸਮੇਂ ਦੇ ਲਿਹਾਜ਼ ਵਿੱਚ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਕਾਰਨ ਕੀ ਅਸਰ ਪਾਏਗਾ, ਉੱਤਰ ਮਿਲ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

27. ਇਸ ਲਈ ਅਸੀਂ ਸੋਚਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਹੈ। ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਖਰਚੇ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਹੁਕਮ ਨਹੀਂ।

ਅੰਕਿਤ ਜੈਨ

(ਸਹਾਇਤਾ ਕੀਤੀ ਗਈ : ਆਰਸ਼ ਚੌਧਰੀ, ਐਲ.ਸੀ.ਆਰ.ਏ.)

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।

Vasu Gupta
Advocate