[2024] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1105: 2024 INSC 71

ਬੈਤੁਲਾ ਇਸਮਾਈਲ ਸ਼ੇਖ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ.

ਬਨਾਮ

ਖਤੀਜਾ ਇਸਮਾਈਲ ਪੰਹਾਲਕਰ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1543) 30 ਜਨਵਰੀ 2024

**[ਅਨਿਰੁਧ ਬੋਸ* ਅਤੇ ਬੇਲਾ ਐਮ. ਤ੍ਰਿਵੇਦੀ, ਜੇ.ਜੇ.]**

**ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਮੁੱਦਾ**

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ-ਜ਼ਿਮੀਂਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸਾਲ 1992 ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੇ ਪੁਰਾਣੇ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਵਿਸ਼ਾ-ਅਹਾਲ ਖਰੀਦੀ ਸੀ। ਦੋਵੇਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਪੁਰਾਣੇ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 23.01.2002 ਨੂੰ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਵੱਲੋਂ ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜੇ ਗਏ ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਿਉਂਸਪੈਲਿਟੀ ਦੇ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਬੇਨਾਮੀ ਲੋੜ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ 04.08.2015 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਦੋ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਦੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਆਪਣੇ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

**ਹੈੱਡਨੋਟਸ**

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1999-ss. 15 ਅਤੇ 16 - ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਾਏ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਆਪਣੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦਾ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਜੱਜ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਹੀ ਲੋੜ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ-ਜ਼ਿਮੀਂਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਿਆ। SS ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰਿਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ-ਨਿਰਮਾਣ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਦੀ ਵੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਉਕਤ ਕਨੂੰਨ ਦੇ 15 ਅਤੇ 16 ਨੇ ਨਿਰਣੇ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਹੈ - ਮਲਕੀਅਤ:

**ਸੁਣਵਾਈ**: ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਿਹਾ ਕਿ 1999 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ 16 (2) ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੋਈ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਸ.16(1)(ਜੀ) ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਸੱਚਮੁੱਚ ਲੋੜ ਦਾ ਸਬੰਧ ਸੀ - ਦੋਸ਼ਪੂਰਨ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ , ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਨੂੰ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਿਆ ਹੈ ਜੋ ਜ਼ਿਮੀਂਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਸਨ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਖੋਜ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਅਜਿਹੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਗਾੜ ਨਹੀਂ ਹੈ - ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (6) ਧਾਰਾ.16 ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (ਏ) ਤੋਂ (ਡੀ) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ

ਨੂੰ ਵੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕਰਦਾ ਹੈ - ਉਪ ਧਾਰਾ (ਡੀ) ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫਾਂ (i), (ii), (iv) ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ



ਸਮਝੌਤਾ ਦੇਣ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ) ਅਤੇ (v) ਉਸ ਉਪ ਧਾਰਾ ਦੇ, ਉਕਤ ਕਨੂੰਨ ਦੇ s.16(1)(i) ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹੋਏ - ਇਹ ਸਾਰੀਆਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਲੋੜਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਕੋਈ ਵੀ ਨੁਕਸ ਨਹੀਂ ਲੱਭ ਸਕਦਾ। ਜਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇਹ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਾ ਹੈ - ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16(1)(ਕੇ) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਜਾਂ ਹੋਰ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ- ਉਪਰੋਕਤ ਉਪਬੰਧ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਰਹੀ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਬਹੁਤ ਸੀਮਤ ਭੂਮਿਕਾ ਹੈ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿ ਕੀ ਢਾਹੁਣਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਪਰ ਇਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਹੀ ਇਸਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਮਕੈਨਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨੂੰ ਅਪਣਾਏਗੀ ਕਿ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਤੁਰੰਤ ਲੋੜ ਹੈ - ਉਹ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਿਆ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ.16(1) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ (i) ਅਤੇ (ਕੇ) ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਕਾਰਜਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖੋ-ਵੱਖਰੀਆਂ ਹਨ, ਸਾਬਕਾ ਉਪਬੰਧ 'ਤੇ ਸਥਾਪਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਤੁਰੰਤ ਜਾਂ ਤੁਰੰਤਤਾ ਦੀ ਇੱਕ ਘੱਟ ਡਿਗਰੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ - ਪਰ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੱਡੀ ਡਿਗਰੀ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਕਾਰਕ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਮ.ਐਲ. ਸੋਨਵਨੇ ਅਤੇ ਮਨੋਹਰ ਪੀ. ਰਾਮਪਾਲ ਦੋਵੇਂ ਤੱਥ ਖੋਜ ਮੰਚ ਇਸ ਗਿਣਤੀ 'ਤੇ ਅਸਫਲ ਰਹੇ - ਰਿਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਫਿੱਟ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ - ਦਾ ਫੈਸਲਾ। ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਮੁੜ-ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪਾਰਾ 11, 12, 13, 16, 18]

**ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1999 ਧਾਰਾ.16(1)(h) ਅਤੇ (i) - "ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਕਠਿਨਾਈ" ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ - ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਆਂ-ਸ਼ਾਸਤਰ:**

**ਹੋਲਡ**: ਤਤਕਾਲ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1999 ਐਕਟ ਦੇ ਧਾਰਾ.16(1) (ਐੱਚ) ਅਤੇ (i) ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ, ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਵਿਧਾਨਕ ਹੁਕਮ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਹਿੱਸਾ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਸਵਾਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇ - ਨਾ ਹੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸ ਲੋੜ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ - ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਢੁਕਵੀਂ ਬਣ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ

ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵੀ ਉਸੇ ਲਾਈਨ 'ਤੇ ਹੈ - ਧਾਰਾ ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) .16 ਧਾਰਾ.16(1)( ਜੀ) ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਹੀ ਲੋੜ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਲੋੜ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਸਮੇਤ ਕੇਸ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਹੋਰ ਵਾਜਬ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਉਪਲਬਧ ਹੈ –



ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ "ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਕਠਿਨਾਈ" ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਆਂ-ਸ਼ਾਸਤਰ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਟੈਸਟ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 11]

**ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**

ਵਿਜੇ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵੀ. ਵਿਜੇਲਕਸ਼ਮੀ ਅੰਮਲ [1996] 7 ਸਮਰਥਨ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 385: (1996) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 475-ਅਨੁਸਰ.

ਪੀ. ਓਆਰਆਰ ਐਂਡ ਸਨਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਐਸੋਸੀਏਟਿਡ ਪਬਲਿਸ਼ਰਜ਼ (ਮਦਰਾਸ) ਲਿਮਟਿਡ [1990] 2 ਸਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 615: (1991) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 301 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਐਮ.ਐਲ. ਸੋਨਾਵਨੇ ਬਨਾਮ ਸੀ.ਜੀ. ਸੋਨਾਰ 1981 (1) ਆਲ ਇੰਡੀਆ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਜਰਨਲ 466; ਮਨੋਹਰ ਪ੍ਰਭੂਮਲ ਰਾਜਪਾਲ ਬਨਾਮ ਸਤਾਰਾ ਸਿਟੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ, ਸਤਾਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ (1993) 1 ਆਲ ਇੰਡੀਆ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਜਰਨਲ 81 - ਸਹੀ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ।

**ਐਕਟਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ**

ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1999।

**ਕੀਵਰਡਸ ਦੀ ਸੂਚੀ**

ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ; ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਹੀ ਲੋੜ: ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ; ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ; ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਤੰਗੀ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ; ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਆਂ ਸ਼ਾਸਤਰ।

ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਕੇਸ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1543. 2014 ਦੇ ਸੀ.ਆਰ.ਏ. ਨੰ. 167 ਵਿਚ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਔਰੰਗਾਬਾਦ ਦੇ 04.08.2015 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1544.

**ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਹਾਜ਼ਰੀ**

ਵਿਨੈ ਨਵਾਰੇ, ਸ੍ਰ. ਐਡਵੋਕੇਟ, ਅਭੈ ਅਨਿਲ ਅੰਤੁਰਕਰ, ਧਰੁਵ ਟਾਂਕ, ਅਨਿਰੁਧ ਅਵਲਗਾਂਵਕਰ, ਡਾ. ਆਰ.ਆਰ. ਦੇਸ਼ਪਾਂਡੇ, ਪ੍ਰਵਰਤਕ ਪਾਠਕ, ਐਡਵ. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ।

ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਪਰਨਾ ਝਾਅ, ਵਿਸ਼ਵਨਾਥ ਐਸ ਤਾਲਕੁਟੇ, ਪ੍ਰਸ਼ਾਂਤ ਪਦਮਨਾਭਨ, ਮਕਰੰਦ ਡੀ ਅਡਕਰ, ਸ਼ਾਂਤਨੂ ਐਮ ਅਡਕਰ, ਮਿਸ. ਰੇਖਾ ਰਾਣੀ, ਸ. ਭਾਰਤੀ ਤਿਆਗੀ, ਐਡਵੋਕੇਟ. ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।



**ਡਿਜੀਟਲ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ**

**ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ / ਹੁਕਮ**

**ਨਿਰਣਾ**

**ਅਨਿਰੁਧ ਬੋਸ, ਜੇ.**

ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ 04.08.2015 ਨੂੰ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਉਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਦੋ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਦੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਅਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਆਪਣੇ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਸੁਣਾਏ ਗਏ ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿਚਲੀ ਇਮਾਰਤ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਮਕਾਨ ਨੰ. 86 ਰੱਖਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਿਟੀ ਸਰਵੇਖਣ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ.ਐਸ. ਨੰ. 111/ਬੀ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਮਹਾਬਲੇਸ਼ਵਰ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ-ਸਤਾਰਾ ਵਿਚ ਡਾ. ਸੋਬਨੇ ਰੋਡ 'ਤੇ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰਾਜ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਹੈ। 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1543, 2010 ਦੇ ਸਿਵਲ ਸੂਟ ਨੰ. 136 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ/ਬਦਲਾਇਕ ਖਤੀਜਾ ਇਸਮਾਈਲ ਪੰਹਾਲਕਰ ਹੈ। ਇਸ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੇ ਦੋ ਪੁੱਤਰਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਮੁਲਜ਼ਮ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਇਮਾਰਤ ਉਪਰੋਕਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦੋ ਬਲਾਕਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਇੱਕ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ 'ਇਟਾ ਅਤੇ ਟੀਨ ਸ਼ੈੱਡ' ਦਾ ਬਣਿਆ 10'x4' ਢਾਂਚਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1544 2010 ਦੇ ਸਿਵਲ ਸੂਟ ਨੰ. 137 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਜਿਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਉਹ ਇੱਕ ਵਸੰਤ ਮਹਾਦੇਓ ਗੁਜਰ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਹੈ। ਸਾਡੇ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਉਸਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਜਿਸ ਜਾਇਦਾਦ ਤੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਉਸ ਵਿੱਚ 10'x12' ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਾਲੇ ਦੋ ਕਮਰੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਥਿਤ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਦੋ ਕਮਰੇ, ਸਮੇਂ ਦੇ ਮਟੀਰੀਅਲ ਬਿੰਦੂ 'ਤੇ, ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵਰਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸਾਲ 1992 ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੇ ਸਾਬਕਾ ਮਾਲਕ ਤੋਂ

ਵਿਸ਼ਾ-ਅਸਥਾਨ ਖਰੀਦਿਆ ਸੀ। ਦੋਵੇਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਪੁਰਾਣੇ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

**2**. 23.01.2002 ਨੂੰ, ਮਹਾਬਲੇਸ਼ਵਰ ਗਿਰਿਸਥਾਨ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ੇ-ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਨੋਟਿਸ ਉਨ੍ਹਾਂ ਆਧਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1999 ("1999 ਐਕਟ") ਦੇ ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਸਨ। ਇਸ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਕਤ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਵੱਲੋਂ 03.12.2005, 13.07.2009 ਅਤੇ 05.07.2010 ਨੂੰ ਲਗਭਗ ਸਮਾਨ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਤਿੰਨ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 23.01.2002 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਨੋਟਿਸ ਹੁਣ ਤੱਕ ਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਹੈ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਇਹਨਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਇਸਦੇ ਪਾਠ ਦੇ ਹੇਠਾਂ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ:-



"ਅਨੈਕਸ਼ਨ ਪੀ-1

ਮਹਾਬਲੇਸ਼ਵਰ ਗਿਰਿਸਥਾਨ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ, ਮਹਾਬਲੇਸ਼ਵਰ, ਜਿਲਾ. ਸਤਾਰਾ-412806

ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦਫ਼ਤਰ ਨੰ. 60220 ਹੈ ਮੁੱਖ ਅਫਸਰ ਨੰ. 60673 ਹੈ

ਪ੍ਰਧਾਨ ਦਫ਼ਤਰ ਨੰ. 60232 ਹੈ ਮੁੱਖ ਅਫਸਰ ਰਾ. ਨੰਬਰ 60671

---

ਵੀ.ਐਸ. ਸੰ. 15/527 ਮਿਤੀ: 23-1-2002

ਨੋਟਿਸ

ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੀ.ਐਸ. ਨੰ. ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ 'ਤੇ 111-ਬੀ, ਮਕਾਨ ਨੰ. 86-ਬੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਅੱਜ 22-1-2002 ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਹੈ ਕਿ ਪੂਰਬੀ ਵਾਲੇ ਪਾਸੇ ਦੀ ਕੰਧ ਸੁੱਜ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਤਰੇੜਾਂ ਆ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਵੀ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਹੈ ਕਿ ਲੱਕੜ ਦੇ ਖੰਭੇ, ਲੱਕੜ ਖਰਾਬ ਹੋ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਛੱਤ ਵੀ ਖਰਾਬ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਹੈ। ਇਸ ਕਾਰਨ ਘਰ ਨੂੰ ਖ਼ਤਰਾ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਦਾ ਖਦਸ਼ਾ ਹੈ। ਘਰ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਆਉਣ-ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵੀ ਖਤਰਾ ਬਣਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਉਕਤ ਖ਼ਤਰਨਾਕ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਸਮੇਂ ਵੀ ਡਿੱਗਣ ਦਾ ਖ਼ਦਸ਼ਾ ਹੈ ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਜਾਨੀ ਤੇ ਮਾਲੀ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋਣ ਦਾ ਖ਼ਦਸ਼ਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲਣ 'ਤੇ ਉਕਤ ਖ਼ਤਰਨਾਕ ਹਿੱਸੇ

ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਢਾਹ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਜੇਕਰ ਉਕਤ ਮਕਾਨ ਕਾਰਨ ਕੋਈ ਜਾਨੀ ਜਾਂ ਮਾਲੀ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਸਾਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਤੁਹਾਡਾ ਹਿੱਸਾ. ਅਤੇ ਕਿਰਪਾ ਕਰਕੇ ਇਹੀ ਨੋਟ ਕਰੋ।

ਐਸਡੀ/-

ਮੁੱਖ ਅਧਿਕਾਰੀ ਮਹਾਬਲੇਸ਼ਵਰ ਗਿਰਿਸਥਾਨ

ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ

ਨੂੰ

ਬੈਤੁਲਾ ਇਸਮਾਈਲ ਸ਼ੇਖ ਅਤੇ ਸੀ.ਕੇ. ਅਰਿਸ.

ਵਸੰਤ ਮਹਾਦੇਵ ਗੁੱਜਰ

ਖਤੀਜਾ ਇਸਮਾਈਲ ਪੰਹਾਲਕਰ"



**3.** ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹਰੇਕ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 04.02.2002 ਦੇ ਹਨ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1543 ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਪੰਜ ਮੁੱਖ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੀ। ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਸੀ। ਅਗਲਾ ਜ਼ਮੀਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪੱਕਾ ਢਾਂਚਾ ਉਸਾਰਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਤੀਸਰਾ ਨੁਕਤਾ ਸਬਲੇਟਿੰਗ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਮੰਤਵਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹੋਟਲ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। 1999 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 16(1)(i) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੁਝ ਹੋਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ "ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਹੀ" ਲੋੜ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਨਗਰ ਪਾਲਿਕਾ ਦੇ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਵੀ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਲਈ ਆਧਾਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਗਲੇ ਪੈਰਿਆਂ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 15 ਅਤੇ 16 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕਰਾਂਗੇ। 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1544 ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲ ਕਰਨ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ, ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਆਧਾਰ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਦੁਆਰਾ ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ, ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਅਤੇ ਇੱਕ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਵੀ ਸਨ। ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਬਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਢਾਹ ਕੇ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ।

4. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬੇਦਖਲੀ ਨੋਟਿਸਾਂ ਦਾ ਕੋਈ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਨਿਕਲਿਆ, ਦੋ ਮੁਕੱਦਮੇ ਇੱਕੋ ਮਿਤੀ, ਅਰਥਾਤ 07.08.2002 ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਮੁਕੱਦਮੇ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਚਲਾਏ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਫਲ ਹੋ ਗਏ ਕਿਉਂਕਿ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

5. ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਦੌਰਾਨ, ਇੱਕ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਹ ਇੱਕ ਆਰਕੀਟੈਕਟ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਸ ਦੀ ਰਾਏ ਨੂੰ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਉਸਨੇ ਆਪਣੀ ਰਾਏ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਕਿ ਉਸਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ "ਸੀ" ਵਜੋਂ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਖਤਰਨਾਕ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਇਹ ਹਿੱਸਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਿਰਫ ਮੁਦਈਆਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਪਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਸਨ (2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1543 ਵਿੱਚ)। ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਸਦੀ ਮਿਤੀ 08.12.2008 ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨੰ. (2002 ਦਾ 239) 2010 ਦੇ 136, ਦੋਵਾਂ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਰਿਪੋਰਟ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਬਾਰੇ ਉਸਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਨਹੀਂ ਸੀ ਪਰ ਉਸਦਾ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਪੂਰੀ ਇਮਾਰਤ ਲਗਭਗ 97 ਸਾਲ ਪੁਰਾਣੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਮਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਉਸਦੀ ਰਾਇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਨਜਿੱਠਿਆ ਗਿਆ ਹੈ: -



"16) ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੈਂ ਐਕਸ.ਐੱਚ. 122 'ਤੇ ਡੀ.ਡਬਲਯੂ.1 ਵਿਵੇਕ ਅਤੇ ਉਸਦੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਸਬੂਤ ਨੂੰ ਘੋਖਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਐਕਸ.ਐੱਚ. 122 ਵਿੱਚ, ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਨੇ ਸੀ.ਟੀ.ਐੱਸ. ਨੰ. ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹਰੇਕ ਕਮਰੇ ਦੀ ਅਸਲ ਸਥਿਤੀ ਦੱਸੀ ਹੈ। 111/ਬੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਸਿੱਟੇ ਵਿਚ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ, ਇਮਾਰਤ ਲਗਭਗ 96 ਤੋਂ 97 ਸਾਲ ਪੁਰਾਣੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਨਕਸ਼ੇ ਵਿਚ 'ਸੀ' ਦੇ ਰੂਪ ਵਿਚ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਹਿੱਸਾ ਖਤਰਨਾਕ ਹੈ ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ 'ਸੀ' ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹਿੱਸਾ ਉਹ ਕਮਰਾ ਹੈ ਜੋ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਨਾਲ ਹੈ . 135 ਤੋਂ ਸਾਬਕਾ. 148. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜੇ ਡੀ.ਵੀ.ਕੇ. ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਦੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ. ਕੰਧ ਵਿੱਚ ਤਰੇੜਾਂ ਆ ਗਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਕਤ ਕੰਧ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਪਿਛਲੀ ਕੰਧ ਨੂੰ ਢਾਹਿਆ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਆਧਾਰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਨਾ ਹੋਵੇ ਤਾਂ ਨਵੀਂ ਉਸਾਰੀ ਵੀ ਢਹਿ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਅੱਗੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਜੇਕਰ ਨਕਸ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲਾਲ ਸਿਆਹੀ ਨਾਲ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਿੱਸੇ ਭਾਵ 'ਸੀ' ਨੂੰ ਢਾਹ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸਾਰੀ ਛੱਤ ਨੂੰ ਵੀ ਹਟਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਛੱਤ

ਨੂੰ ਹਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਤਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਛੱਤ ਨੂੰ ਖ਼ਤਰਾ ਪੈਦਾ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਪੱਛਮੀ ਪਾਸੇ ਅਤੇ 'ਬੀ' ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਛੱਤ। **ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜੇਕਰ ਡੀ.ਡਬਲਯੂ.1 ਵਿਵੇਕ ਦੇ ਕੁੱਲ ਸਬੂਤਾਂ ਨੂੰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ, ਉਸਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਖਸਤਾ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਸਨੇ ਮੰਨਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਉਮਰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਹੈ।"**

**(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)**

**6**. ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਕੋਈ ਖਾਸ ਖੋਜ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਸੀ ਜੋ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਖ਼ਤਰਨਾਕ ਸੀ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਕਿ ਉਹ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਮੰਗ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬੈਠ ਸਕਦੀ ਸੀ। ਮੁਦਈ ਦੀ ਡਿਫਾਲਟ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ, ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਸਨ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।



ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾ-ਜਾਇਦਾਦ ਸਬਲੇਟ ਸੀ ਜਾਂ ਸਥਾਈ ਢਾਂਚਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਰਾਏ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦਾ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਜੱਜ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਨਾਮੀ ਲੋੜ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

". ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਲੋੜ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇ-ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨੂੰ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਸ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਡਿਫਾਲਟ ਨਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਖੋਜ ਨੂੰ ਉਲਟਾ ਦਿੱਤਾ। ਕਿ 1999 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 15(3) ਦੇ

ਉਪਬੰਧ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1543 ਵਿੱਚ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਥਾਈ ਢਾਂਚੇ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕੇਸ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਦੱਸ ਦੇਈਏ, ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

1. ਉਕਤ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 15 ਅਤੇ 16 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਡਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸੋਧ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ।

1. 1999 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 15 ਅਤੇ 16 ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਹਨ:-

"15. ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰਸ਼ੁਦਾ ਵਾਧੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

(1) ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਹੈ, ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਵਾਲੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਰਕਮ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਅਤੇ ਦੇਖਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਦੂਸਰਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਹ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਇਕਸਾਰ ਹਨ।

(2) ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਦੁਆਰਾ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਜਾਂ ਮਨਜ਼ੂਰਸ਼ੁਦਾ ਵਾਧੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਕੋਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨਹੀਂ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਮੰਗ ਦੇ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਅਗਲੇ ਨੱਬੇ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ। ਟਰਾਂਸਫਰ ਆਫ਼ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਜਾਂ ਮਨਜ਼ੂਰ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।



**(3)** ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਕੋਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਸੰਮਨ ਦੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਨੱਬੇ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। , ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰਸ਼ੁਦਾ ਵਾਧੇ ਦਾ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਪੰਦਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਸਧਾਰਨ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਬਕਾਇਆ ਹੁੰਦਾ ਹੈ; ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਨਿਯਮਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੇ ਵਾਧੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦੇਣਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਦਾ ਹੈ

ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਅੰਤਮ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵੀ ਕਰਦਾ ਹੈ।

**(4)** ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਤੱਕ, ਅਦਾਲਤ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਵਾਧੇ ਲਈ ਅਦਾ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ।

**16**. ਜਦੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

**(1)** ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਪਰ ਧਾਰਾ 25 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਅਦਾਲਤ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ-

(ਏ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸੰਪੱਤੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 1882 ਦੀ ਧਾਰਾ 108 ਦੀ ਧਾਰਾ (o) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਉਲਟ ਕੋਈ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਹੈ;

ਵਿਆਖਿਆ।- ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਟਾਇਲਾਂ ਨੂੰ ਬਦਲਣ ਜਾਂ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਬਾਲਕੋਨੀ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਜਾਂ ਵਿਨਾਸ਼ਕਾਰੀ ਜਾਂ ਸਥਾਈ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਵਾਲੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ; ਜਾਂ

(ਬੀ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਥਾਈ ਢਾਂਚਾ ਬਣਾਇਆ ਹੈ;

ਵਿਆਖਿਆ।- ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, "ਸਥਾਈ ਬਣਤਰ" ਸ਼ਬਦ ਵਿੱਚ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਾਲ, ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇ, ਇੱਕ ਲੱਕੜ ਦਾ ਭਾਗ, ਰਸੋਈ, ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਖੜ੍ਹੇ ਖਾਣਾ ਪਕਾਉਣ ਵਾਲੇ ਪਲੇਟਫਾਰਮ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਕੰਮ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੈ। , ਜਾਲੀ ਦਾ ਕੰਮ ਜਾਂ ਹਵਾਦਾਰੀ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਇੱਕ ਖਿੜਕੀ ਨੂੰ ਖੋਲ੍ਹਣਾ, ਇੱਕ ਝੂਠੀ ਛੱਤ, ਏਅਰ-ਕੰਡੀਸ਼ਨਰ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ, ਇੱਕ ਐਗਜ਼ੌਸਟ ਆਊਟਲੈਟ ਜਾਂ ਧੂੰਏਂ ਦੀ ਚਿਮਨੀ; ਜਾਂ



ਡਿਜੀਟਲ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

**(ਸੀ)** ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਉਸਦਾ ਏਜੰਟ, ਨੌਕਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਾਲ ਰਹਿਣ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਅਜਿਹਾ ਵਿਵਹਾਰ ਦਾ ਦੋਸ਼ੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਜਾਂ ਗੁਆਂਢੀ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਲਈ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ ਜਾਂ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ ਹੈ, ਜਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

ਹੈ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਨੈਤਿਕ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਲਈ ਦੋਸ਼ੀ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਪਬੰਧ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਅਪਰਾਧ ਲਈ ਦੋਸ਼ੀ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ) ਦੀ ਧਾਰਾ 394 ਜਾਂ ਮੁੰਬਈ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 394ਏ, ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਧਾਰਾ 376 ਜਾਂ ਬੰਬੇ ਪ੍ਰੋਵਿੰਸ਼ੀਅਲ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1949 ਦੀ ਧਾਰਾ 376ਏ, ਜਾਂ ਨਾਗਪੁਰ ਸ਼ਹਿਰ ਦੀ ਧਾਰਾ 229 ਦੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਐਕਟ, 1948; ਜਾਂ ਸੈਕਸ਼ਨ 280 ਜਾਂ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕੌਂਸਲਾਂ, ਨਗਰ ਪੰਚਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਉਦਯੋਗਿਕ ਟਾਊਨਸ਼ਿਪ ਐਕਟ, 1965 ਦੀ ਧਾਰਾ 281 ਦੀ; ਜਾਂ

**(ਡੀ)** ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਛੱਡਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਜਾਂ ਦੇਣ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਉਹ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਹੋਵੇਗਾ ਗੰਭੀਰਤਾ ਨਾਲ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤਾ ਜੇਕਰ ਉਹ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਿਆ; ਜਾਂ

**(ਈ)** ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੋਲ ਹੈ, -

(i) 1 ਫਰਵਰੀ 1973 ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਬੰਬੇ ਰੈਂਟਸ, ਹੋਟਲ ਅਤੇ ਲਾਜਿੰਗ ਹਾਊਸ ਰੇਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; ਜਾਂ

(ii) ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਿਦਰਭ ਅਤੇ ਮਰਾਠਵਾੜਾ, ਰਾਜ ਦੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ।

ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਬ-ਲੈੱਟ ਜਾਂ ਲਾਇਸੈਂਸ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਪੂਰਾ ਜਾਂ ਹਿੱਸਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਂ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿਚ ਉਸ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ; ਜਾਂ

**(ਐੱਫ)** ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸੇਵਾ ਜਾਂ ਰੁਜ਼ਗਾਰ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਵਜੋਂ ਵਰਤਣ ਲਈ ਜਗ੍ਹਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣਾ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਸੇਵਾ ਜਾਂ ਰੁਜ਼ਗਾਰ; ਜਾਂ

**(ਜੀ)** ਕਿ ਅਹਾਤੇ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸੱਚੇ-ਸੁੱਚੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ,

ਜਿਸ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਜਨਤਕ ਚੈਰੀਟੇਬਲ ਟਰੱਸਟ ਦਾ ਟਰੱਸਟੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਟਰੱਸਟ; ਜਾਂ

**(ਐੱਚ)** ਕਿ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਰੰਮਤ ਲਈ ਮੁਨਾਸਬ ਅਤੇ ਸੱਚਾ-ਸੁੱਚਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ; ਜਾਂ

**(ਆਈ)** ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਫੈਰੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸੱਚਾ-ਸੁੱਚਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਢਾਹੇ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਥਾਂ 'ਤੇ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ; ਜਾਂ

**(ਜੇ)** ਇਹ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਛੱਤ 'ਤੇ ਇਕ ਟੈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਟੈਨਮੈਂਟ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਅਜਿਹੇ ਟੈਨਮੈਂਟ ਜਾਂ ਟੈਨਮੈਂਟ ਸਿਰਫ ਛੱਤ ਦੇ ਕੁੱਲ ਖੇਤਰ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿਚ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਇਸ ਦਾ ਕੋਈ ਹਿੱਸਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਛੱਤ 'ਤੇ ਫਰਸ਼ ਜਾਂ ਫਰਸ਼ ਨੂੰ ਖੜ੍ਹਾ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਉੱਚਾ ਕਰਨਾ;

**ਵਿਆਖਿਆ।**-ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਛੱਤ ਜਾਂ ਉਸ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ, ਜਾਂ ਗੈਰੇਜ, ਨੌਕਰਾਂ ਦੇ ਕੁਆਰਟਰ ਜਾਂ ਬਾਹਰ-ਘਰ (ਜੋ ਕਿ ਛੱਤ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਹਨ), ਜਾਂ ਸਾਰੇ ਜਾਂ ਕੋਈ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ, ਇਹ ਧਾਰਾ ਫਿਰ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ; ਜਾਂ

**(ਕੇ)** ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਹੋਰ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ; ਜਾਂ

**(ਐੱਲ)** ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਪਰਿਸਰ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਨਾਲ ਲਗਦੀ ਬਗੀਚੀ ਜਾਂ ਮੈਦਾਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਹੈ, ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਮੀਨ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਜਾਂ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਉਸ 'ਤੇ ਬਣਾਓ; ਜਾਂ

**(ਐੱਮ)** ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਵਸੂਲਿਆ ਗਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਅਹਾਤੇ ਜਾਂ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰਸ਼ੁਦਾ ਵਾਧੇ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕੋਈ ਜੁਰਮਾਨਾ, ਪ੍ਰੀਮੀਅਮ ਵਰਗੀ ਹੋਰ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਅਹਾਤੇ ਜਾਂ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦਾ; ਜਾਂ

**(ਐਨ)** ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਪਹਿਲਾਂ, ਜਿਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਨਿਰੰਤਰ ਮਿਆਦ ਲਈ ਛੱਡਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਾਜਬ ਕਾਰਨ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

**(2)** ਉਪਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਜੀ) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਲਈ ਕੋਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੇਕਰ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ, ਕੇਸ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਸਵਾਲ ਸਮੇਤ ਕਿ ਕੀ ਹੋਰ ਵਾਜਬ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਉਪਲਬਧ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ, ਇਸ ਨੂੰ ਪਾਸ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਨਾਲੋਂ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਨਾਲ ਵਧੇਰੇ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋਵੇਗੀ।

ਜਿੱਥੇ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕੋਈ ਮੁਸ਼ਕਲ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗੀ, ਅਦਾਲਤ ਕੇਵਲ ਅਜਿਹੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰੇਗੀ।

**ਵਿਆਖਿਆ**. - ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਜੀ) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਸਮੀਕਰਨ "ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ" ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ-ਕਿਸਾਨ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ-ਕੁਲੈਕਟਰ ਜਾਂ ਜਾਇਦਾਦ-ਪ੍ਰਬੰਧਕ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

**(3)** ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਜੀ) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇਕਰ ਇਹ ਇਮਾਰਤ ਕਿਸੇ ਛਾਉਣੀ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਹੋ ਰਹੀ ਹੈ। ਸੰਘ ਦੇ ਹਥਿਆਰਬੰਦ ਬਲਾਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਵਾਸ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ।

**(4)** ਅਦਾਲਤ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (h) ਜਾਂ (i) ਵਿਚ ਦਰਸਾਏ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਿਰਫ਼ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿਚ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਖਾਲੀ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਮੁਰੰਮਤ ਜਾਂ ਨਿਰਮਾਣ ਦਾ.

**(5)** ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੇਂ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ (ਜੀ), (ਐੱਚ), (i) ਅਤੇ (j) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਡਿਕਰੀ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ (1) ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੋਵੇਗਾ।

**(6)** ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (i) ਜਾਂ (j) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਲਈ ਕੋਈ ਹੁਕਮ ਨਹੀਂ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਦਾਲਤ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ-

**(ਏ)** ਕਿ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਜਾਂ ਛੱਤ 'ਤੇ ਨਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਫਰਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਖੜ੍ਹਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਉੱਚਾ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਫੰਡ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕੋਲ ਉਪਲਬਧ ਹਨ,

**(ਬੀ)** ਕਿ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਨਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਮੰਜ਼ਿਲਾਂ ਲਈ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਅਤੇ ਅਨੁਮਾਨ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ;

**(ਸੀ)** ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਨਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਫ਼ਰਸ਼, ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਿਯਮਾਂ, ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਕਾਨਾਂ ਦੀ ਸੰਖਿਆ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਮਕਾਨ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਢਾਹੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ;

**(ਡੀ)** ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਨੇ ਇੱਕ ਜ਼ਮਾਨਤ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

(i) ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਨਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਫ਼ਰਸ਼ਾਂ ਲਈ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਅਤੇ ਅਨੁਮਾਨਾਂ ਵਿੱਚ ਹਰੇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੇ ਕਿੱਤੇ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਕਾਰਪੇਟ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨਾਲ ਇਮਾਰਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਖੇਤਰਫਲ ਵਿੱਚ ਪੰਜ ਫੀਸਦੀ ਦਾ ਅੰਤਰ;

(ii) ਕਿ ਉਪ-ਧਾਰਾ (i) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਸਬੰਧਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮੁੜ-ਉਸਾਰੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਜਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਥਿਤੀ ਹੋਵੇ, ਨਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਮੰਜ਼ਿਲਾਂ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ;

(iii) ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਨਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਮੰਜ਼ਿਲਾਂ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਾਰਪੇਟ ਖੇਤਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (i) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਾਰਪੇਟ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ, ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਪ੍ਰਤੀ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਰੇਗਾ। ਧਾਰਾ (i), ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ 'ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ' ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੋ ਜੋ ਕਿ ਵੱਡੇ ਖੇਤਰ ਵਾਲੇ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ; ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਵਾਧੂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਗਿਆਯੋਗ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਰੱਖਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ;

(iv) ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਕੰਮ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ, ਜਿਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਉਹ ਪੂਰੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲੈਂਦਾ ਹੈ; ਅਤੇ

(v) ਕਿ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਨਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਮੰਜ਼ਿਲਾਂ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦਾ ਕੰਮ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਕਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਦਰਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ, ਜਿੱਥੇ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਵੇ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਕੰਮ ਸ਼ੁਰੂ ਜਾਂ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਜਾਂ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਕੰਮ ਜਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਥਿਤੀ ਹੋਵੇ, ਨਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਮੰਜ਼ਿਲਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅੰਦਰ ਸਮਾਂ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਦੇ ਕਾਰਨਾਂ ਲਈ, ਅਦਾਲਤ, ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨ ਲਈ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ, ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਣ ਵਾਲੇ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਣ, ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਅਵਧੀ ਦੁਆਰਾ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਵਧਾਓ, ਤਾਂ ਕਿ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਸਮਾਂ ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ ਬਾਰਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਵੇ।

**(7)** ਜਿੱਥੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਜੀ), (ਐੱਚ), (i) ਜਾਂ (j) ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਏ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ, ਜਾਂ ਸੰਚਾਲਨ ਦੁਆਰਾ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿੱਤੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਫਿਰ ਅਜਿਹਾ ਤਬਾਦਲਾ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗਾ।

**(8)** ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਐੱਮ) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਹਿੱਸੇ ਉਪ-ਲੱਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਜਾਂ ਅਨੁਮਤੀਸ਼ੁਦਾ ਵਾਧਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਅਨੁਪਾਤ ਵਾਲੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਹੋਣਗੀਆਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੇ ਵਾਧੇ ਪਰਿਸਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਉਪ-ਚੋਣ ਦੀ ਸੀਮਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਵਾਜਬ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

**(9)** ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ-

(0) ਛੱਤ ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਹਿੱਸਾ; ਜਾਂ

(ii) ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸੰਰਚਨਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ, ਭਾਵ, ਟਾਵਰ-ਰੂਮ, ਬੈਠਣ ਲਈ ਕਮਰੇ, ਸਜਾਵਟੀ ਢਾਂਚੇ, ਆਰਕੀਟੈਕਚਰਲ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ, ਲੈਂਡਿੰਗ, ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਛੱਤ 'ਤੇ ਚੁਬਾਰੇ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਰਣਨ ਦੇ ਇੱਕ

ਜਾਂ ਵੱਧ ਕਮਰੇ। ਅਜਿਹੀ ਛੱਤ (ਅਜਿਹੇ ਕਮਰੇ ਜਾਂ ਕਮਰੇ ਛੱਤ ਦੇ ਕੁੱਲ ਖੇਤਰ ਦੇ ਛੇਵੇਂ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਕੁੱਲ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੋਣ); ਜਾਂ

(iii) ਛੱਤ ਜਾਂ ਉਸ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਬਣਤਰ,



ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਛੱਤ ਜਾਂ ਢਾਂਚਾ ਜਾਂ ਛੱਤ ਸਮੇਤ ਢਾਂਚਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਛੱਤ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਮੰਜ਼ਿਲ ਜਾਂ ਫਰਸ਼ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਅਤੇ ਉਸਾਰਨ ਜਾਂ ਉੱਚਾ ਚੁੱਕਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਇਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਛੱਤ ਸਮੇਤ ਅਜਿਹੇ ਟਾਵਰ-ਰੂਮ, ਬੈਠਣ ਲਈ ਕਮਰੇ, ਸਜਾਵਟੀ ਢਾਂਚੇ, ਆਰਕੀਟੈਕਚਰਲ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ, ਲੈਂਡਿੰਗ, ਚੁਬਾਰੇ ਜਾਂ ਕਮਰੇ, ਅਦਾਲਤ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਜਾਇਜ਼ ਸਮਝੇ।

(10) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਐੱਚ), (i), (i) ਜਾਂ (ਕੇ) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੀ ਗਈ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਨੂੰ ਢਾਹਿਆ ਜਾਵੇ।"

**10**. ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1543 ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਦੁਕਾਨ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਵਧਾ ਕੇ ਸਥਾਈ ਕਿਸਮ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ' ਸਹਿਮਤੀ, ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਸੰਪੱਤੀ ਨੂੰ ਸਥਾਈ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਉਣਾ, ਨਾਲ ਲੱਗਦੇ ਖੇਤਰ ਅਤੇ ਗੁਆਂਢੀ ਕਾਬਜ਼ਕਾਰਾਂ ਲਈ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ ਅਤੇ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਨਾ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਰਿਸ਼ਤੇਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਢਾਂਚੇ ਵਿੱਚ ਲੱਗੇ ਬੀਮ ਨੂੰ ਜੰਗਾਲ ਲੱਗਣ ਕਾਰਨ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਛੱਤ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਇਹ ਮਨੁੱਖਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਖਤਰਨਾਕ ਬਣ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਦਈ ਵਿੱਚ 23.01.2002 ਨੂੰ ਮਹਾਬਲੇਸ਼ਵਰ ਗਿਰਿਸਥਾਨ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਵੱਲੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ 2016 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1544 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਣਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਆਧਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਸਨ, 23.01.2002 ਨੂੰ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਦੁਆਰਾ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਲੋੜ ਲਈ। ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਮੰਤਵਾਂ ਅਤੇ ਹੋਟਲ ਲਈ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਹਾਤਾ ਹੋਣਾ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਹ ਲੋੜ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸੱਚਾ-ਸੁੱਚਾ ਲੋੜ ਹੈ। ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇਹ ਪਤਾ ਲੱਗਣ 'ਤੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਸੀ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ:-

**"12(ਸੀ)** ਅਪੀਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 15 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਇੱਕ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਹੈ। ਵਿਆਖਿਆ ਦੋਵਾਂ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ, ਪਾਠ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਵਿਸ਼ੇ 'ਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਵੀ। ਇਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ • ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯਮਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਸਨ ਅਤੇ ਮਨੀ ਆਰਡਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭੇਜੇ ਜਾਂਦੇ ਸਨ।



ਹਾਲਾਂਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(3) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਹਮੇਸ਼ਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹਮੇਸ਼ਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਤਿਆਰ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਲਈ, ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਣਗਹਿਲੀ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਮਿਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਦੋਵਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਡਿਫਾਲਟ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਕਾਫੀ ਸਬੂਤ ਮੌਜੂਦ ਹਨ ਜੋ ਇਹ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਹਨ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਡਿਫਾਲਟ ਨਹੀਂ ਸੀ;"

**11**. ਰਿਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਸਹੀ ਲੋੜ ਦੇ ਸਵਾਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਅਤੇ ਉਸ 'ਤੇ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਤੱਥ ਖੋਜ ਮੰਚ ਦੇ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (4), (5), (6) ਅਤੇ (7) ਦੇ ਅਧੀਨ ਲੋੜੀਂਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਇੱਕ ਖੋਜ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਸੀ। 1999 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16 ਦੀ ਧਾਰਾ ਅਸੀਂ ਉੱਪਰ 1999 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਕਤ ਕਨੂੰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 16 (1) (h) ਅਤੇ (i) ਨਾਲ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਹੀ ਲੋੜ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਜੋੜਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸੰਦਰਭਾਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਇਸਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਅਭਿਆਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੁਰੰਮਤ ਜਾਂ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਕੰਮ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਿਹੜੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਮੰਚਾਂ ਨੇ ਇਸ ਸਵਾਲ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਵਿਧਾਨਕ ਲੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਿੰਨ ਜੱਜਾਂ ਦੀ ਬੈਂਚ, ਪੀ.

ਓ.ਆਰ.ਆਰ. ਐਂਡ ਸਨਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਟਿਡ -ਬਨਾਮ- ਐਸੋਸੀਏਟਿਡ ਪਬਲਿਸ਼ਰਜ਼ (ਮਦਰਾਸ) ਲਿਮਟਿਡ [(1991) 1 ਐਸਸੀਸੀ 301] ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 16( 1) (i) ਤਾਮਿਲਨਾਡੂ ਰਾਜ, ਤਾਮਿਲਨਾਡੂ ਬਿਲਡਿੰਗਜ਼ (ਲੀਜ਼ ਅਤੇ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ) ਐਕਟ, 1960 ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਮੰਗ ਦੀ ਜਾਇਜ਼ਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਹੋਰ ਕਾਰਕਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਢਾਂਚੇ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਹੱਦ ਦਾ ਕਾਰਨ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਢਹਿ-ਢੇਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਵਿਜੇ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ -ਬਨਾਮ ਵਿਜੇਲਕਸ਼ਮੀ ਅੰਮਾਲ [(1996) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 475] ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਗੂੰਜਿਆ ਸੀ।



ਪਰ ਇਹ ਅਥਾਰਟੀਆਂ 1999 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16(4) 'ਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਤਰਕ ਨਾਲ ਟਕਰਾਉਂਦੀਆਂ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਵੱਖਰਾ ਟੈਸਟ ਪੇਸ਼ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਅੰਸ਼-ਢਾਹੁਣ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਬਚਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। 1999 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 16(1)(h) ਅਤੇ (i) ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣਾ, ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੁਕਮ ਅੰਸ਼ਕ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਸਵਾਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਨਾ ਹੀ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸ ਲੋੜ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨਾ ਚੁਣਿਆ। ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਢੁਕਵੀਂ ਬਣ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਢਾਹੁਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵੀ ਉਸੇ ਲਾਈਨ 'ਤੇ ਹੈ। ਧਾਰਾ 16 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਧਾਰਾ 16(1)(ਜੀ) ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਹੀ ਲੋੜ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਲੋੜ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸਾਰੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕੇਸ ਦੇ ਇਸ ਸਵਾਲ ਸਮੇਤ ਕਿ ਕੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਹੋਰ ਵਾਜਬ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਉਪਲਬਧ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ "ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਕਠਿਨਾਈ" ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹਾ ਟੈਸਟ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਆਂ-ਸ਼ਾਸਤਰ ਵਿੱਚ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਰਾਹੀਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਪਾਇਆ ਕਿ ਇਸ ਬਿੰਦੂ 'ਤੇ ਸੰਤੁਲਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਝੁਕਦਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਖੋਜ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਹਾ:-

54] ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਜ਼ਿਮੀਂਦਾਰ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੋਏ ਹਨ। ਪਰਿਸਰ, ਜੋ ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਪਾਰ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਨਿਵਾਸ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ,

ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੰਸਥਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਬੈਤੁੱਲਾ ਸ਼ੇਖ ਦੇ ਪੁੱਤਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਮਤਿਹਾਨ-ਇਨ-ਚੀਫ਼ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਸਵੈ-ਇੱਛਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਖੁਲਾਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਭਾਵੇਂ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ  ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਫਰਜ਼ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਪਾਰ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ, ਆਪਣੇ ਕਿੱਤੇ ਵਿੱਚ ਜਗ੍ਹਾ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟਤਾ ਨਾਲ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਨ, ਭਾਵੇਂ ਸੰਖੇਪ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਸੂਟ ਪਰਿਸਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲੋੜ ਦੀ ਪੂਰਤੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਜ਼ਿਮੀਦਾਰ ਇਸ ਪੱਖ ਤੋਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫੇਲ ਹੋਏ ਹਨ। ਅਜਿਹਾ ਗੈਰ-ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਨਾ ਤਰਕਸ਼ੀਲਤਾ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕਤਾ ਦੋਵਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਢੁਕਵਾਂ ਵਿਚਾਰ ਹੈ।



ਡਿਜੀਟਲ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

55] ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਜ਼ਿਮੀਂਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਈ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣ ਵਿੱਚ ਕਾਮਯਾਬ ਰਹੇ ਹਨ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੇ ਆਚਰਣ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ-

ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ, ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਕੋਈ ਨਿਸ਼ਚਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉਹ ਇਮਾਰਤ ਜਿਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਹਨ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਸਿਰਫ ਉਹ ਥਾਂ ਹਨ ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਜਾਂ ਨਿਯੰਤਰਣ ਵਿੱਚ ਹਨ ਜਾਂ ਕੀ ਕੁਝ ਹੋਰ ਵੀ ਹਨ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ, ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16(1) (ਜੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।"

ਅਸੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ 1999 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 16 (2) ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਸੈਕਸ਼ਨ 16(1)(ਜੀ) ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਰੱਦ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਨੂੰ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਿਆ ਹੈ ਜੋ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਕੋਲ ਸਨ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਲਏ ਗਏ ਅਜਿਹੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਸਾਨੂੰ ਕੋਈ ਵਿਗਾੜ ਨਜ਼ਰ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ।

**12**. ਸੈਕਸ਼ਨ 16 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (6) ਇਸ ਦੀਆਂ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (ਏ) ਤੋਂ (ਡੀ) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਨੂੰ ਵੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਉਪ-ਧਾਰਾ (ਡੀ) ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਸੈਕਸ਼ਨ 16 ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹੋਏ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਪੈਰੇ (i), (ii), (iv) ਅਤੇ (v) ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੇਣ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। (1)(i) ਉਕਤ ਕਨੂੰਨ ਦਾ। ਇਹ ਸਾਰੀਆਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਲੋੜਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਉਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਕੋਈ ਨੁਕਸ ਨਹੀਂ ਲੱਭ ਸਕਦੇ ਜਿਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇਹ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

**13**. ਉਕਤ ਐਕਟ ਦਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 16(1)(ਕੇ) ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਜਾਂ ਹੋਰ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਸਬੰਧਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇ ਚੁੱਕੇ ਹਾਂ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਾਏ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਫੌਰੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਨੂੰਨ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਏ,



ਫਿਰ ਉਸ ਲਈ ਉਚਿਤ ਰਾਹ ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਣਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕੌਂਸਲਾਂ, ਨਗਰ ਪੰਚਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਉਦਯੋਗਿਕ ਟਾਊਨਸ਼ਿਪ ਐਕਟ, 1965 ("1965 ਐਕਟ") ਦੀ ਧਾਰਾ 195, ਜਿਸ ਦਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ: -

"195. (1) ਜੇਕਰ ਇਹ ਕਿਸੇ ਸਮੇਂ ਮੁੱਖ ਅਫਸਰ ਨੂੰ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਹੋਰ ਢਾਂਚਾ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਢਾਂਚੇ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਕੋਈ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਖੰਡਰ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਾਂ ਡਿੱਗਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਖ਼ਤਰਨਾਕ ਹੈ। , ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਢਾਂਚੇ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਗੁਆਂਢ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਢਾਂਚੇ ਜਾਂ ਸਥਾਨ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ ਜਾਂ ਲੰਘਦੇ ਹੋਏ, ਮੁੱਖ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ, ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਢਾਂਚੇ ਦੇ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਇਸ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਖਿੱਚਣ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ, ਹਟਾਉਣ ਜਾਂ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਮਾਰਤ, ਬਣਤਰ ਜਾਂ ਚੀਜ਼ ਜਾਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਜਿਹੀਆਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਕਰੋ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਖਤਰੇ ਦੇ ਸਾਰੇ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ।

**(2)** ਮੁੱਖ ਅਧਿਕਾਰੀ, ਜੇਕਰ ਉਹ ਢੁਕਵਾਂ ਸਮਝਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ, ਢਾਂਚੇ ਜਾਂ ਚੀਜ਼ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਰੱਖਣ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ, ਹਟਾਉਣ ਜਾਂ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਤੁਰੰਤ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ, ਉਕਤ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰਕ ਤੋਂ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਰਾਹਗੀਰਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਲੋੜੀਂਦਾ ਬੋਰਡ ਜਾਂ ਵਾੜ ਲਗਾਉਣਾ।

**(3)** ਜੇ ਮੁੱਖ ਅਫਸਰ ਨੂੰ ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ, ਢਾਂਚੇ ਜਾਂ ਚੀਜ਼ ਤੋਂ ਖ਼ਤਰਾ ਜੋ ਖੰਡਰ ਹੈ ਜਾਂ ਡਿੱਗਣ ਵਾਲੀ ਹੈ, ਉਹ ਘੰਟਾ-ਘੰਟਾ ਨੇੜੇ ਹੈ, ਉਹ ਉਪਰੋਕਤ ਅਨੁਸਾਰ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਵਾੜ, ਉਪਰੋਕਤ ਢਾਂਚੇ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਉਤਾਰਨਾ, ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣਾ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਕੰਮ ਨੂੰ ਅੰਜਾਮ ਦੇਣ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਨਾ ਜੋ ਖ਼ਤਰੇ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੋਵੇ।

**(4)** ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਦੇ ਅਧੀਨ ਮੁੱਖ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖਰਚੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਢਾਂਚੇ ਦੇ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਦੇ ਖਾਤੇ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਵਾਂਗ ਹੀ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ।"

**14**. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸ ਪਾਇਆ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਉਪਬੰਧ (1965 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 195) ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਨੁਕਸ, ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਬਣਾਵੇਗਾ। ਕਿਸੇ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਉਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਨਾਲ ਲੇਬਲ ਕਰਨ ਦੀ ਅਣਗਹਿਲੀ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਹ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਅਣਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਬਣਾਏਗਾ, ਜੇਕਰ ਇਸਦਾ ਪਦਾਰਥ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਪਾਇਆ:-



"76... ਅੱਗੇ, ਨੋਟਿਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜੇ ਵਾਲੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਾਲੀ ਥਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਮਕਾਨ ਨੰ. 86ਬੀ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਨੋਟਿਸ, ਪੂਰੇ ਮਕਾਨ ਨੰ. 86ਬੀ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇਸਦੀ ਬਜਾਏ ਇਸਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸਿਆਂ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੂਰਬੀ ਕੰਧ, ਛੱਤ ਅਤੇ ਛੱਤ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਅਜਿਹੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 16(1)(ਕੇ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੈ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਦੋਵਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ 'ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਤਤਕਾਲ ਉਦੇਸ਼' ਦੇ ਪਹਿਲੂ 'ਤੇ ਜੋ ਕੁਝ ਵੀ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਲਈ, ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16(1)(ਕੇ) ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵੀ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ। ਐਮ ਐਲ ਸੋਨਾਵਣੇ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ।

77] ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16(1)(ਕੇ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਪਹਿਲੂ ਹੈ। 6 ਅਗਸਤ 2002 ਨੂੰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਬੈਤੁੱਲਾ ਸ਼ੇਖ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿਚਲੇ ਮਕਾਨ ਨੰ.0.86 ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀਆਂ ਕੰਧਾਂ ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਨ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਪੂਰੇ ਢਾਂਚੇ ਨੂੰ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ 29 ਅਗਸਤ 2002 ਨੂੰ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਗੁਣ ਪਾਏ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਬੈਤੁੱਲਾ ਸ਼ੇਖ ਅਤੇ ਸੀ.ਕੇ. ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਗਿਆ। ਅਰਿਸ, ਹਾਮਿਦ। ਅਜਿਹੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ 29 ਅਗਸਤ 2002 ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਨਿਰੀਖਣ ਦੌਰਾਨ ਇਹ ਗੱਲ ਸਾਹਮਣੇ ਆਈ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਮਕਾਨ ਨੰ: 86 ਦੀਆਂ ਕੰਧਾਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਅਣਅਧਿਕਾਰਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਜੇਕਰ ਕੰਧ ਡਿੱਗਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਜਾਨ-ਮਾਲ ਦਾ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ, ਇਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਹਨ, ਜੋ ਇਸਦੇ ਲਈ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਣਗੇ। ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ, ਨਿਰੀਖਣ ਰਿਪੋਰਟ ਅਤੇ 29 ਅਗਸਤ 2002 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਰਗੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਸਬੂਤ ਦੇ ਕੋਰਸ ਵਿੱਚ ਸਾਬਤ ਹੋਏ ਹਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ 223, 224 ਅਤੇ 225 ਵਜੋਂ ਮਾਰਕ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਦੋਵਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਣਡਿੱਠ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸੰਬੰਧਿਤ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਛੱਡਣਾ, ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖੋਜ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਵਿਗਾੜ ਦੀ ਇੱਕ ਕਿਸਮ ਵੀ ਹੈ। ਕੋਰਟ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਵੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕੋਰਟ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਵੀ ਇਹ ਨਹੀਂ ਦੱਸਦੀ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਫੌਰੀ ਮਕਸਦ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਸੀ।



ਕੋਰਟ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦਾ ਇਹ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਬਣਦਾ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਮਿਊਂਸੀਪਲ ਇੰਜੀਨੀਅਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕੋਰਟ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੇ ਸਬੂਤ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਮਕਾਨ ਨੰ. 86 ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸਿਆਂ ਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਪਰ ਸਬੂਤਾਂ ਤੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਫੌਰੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਕੇ, ਦੋਵਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਰੈਂਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16(1)(ਕੇ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਫ਼ਰਮਾਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਇੱਕ ਅਭਿਆਸ ਹੈ। ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਖੋਜਾਂ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਭੌਤਿਕ ਬੇਨਿਯਮੀਆਂ ਦੋਵੇਂ ਹਨ, ਕਿਉਂਕਿ

ਅਦਾਲਤਾਂ 'ਤਤਕਾਲ ਉਦੇਸ਼' ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸਹੀ ਸਵਾਲ ਪੁੱਛਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀਆਂ ਹਨ, ਸਗੋਂ ਦੋਵਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਅਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਸਥਿਤੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਮਨਾਉਣ ਲਈ.

**(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)**

**15**. 1965 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 195 ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਐਮ.ਐਲ. ਸੋਨਾਵਨੇ -ਬਨਾਮ- ਸੀ.ਜੀ. ਸੋਨਾਰ [1981 (1) ਆਲ ਇੰਡੀਆ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਜਰਨਲ 466]। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਹੈ:-

"**25**. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵਧੇਰੇ ਢੁਕਵਾਂ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦਾ ਬਦਲ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਧਾਰਾ ਦੋ ਚੀਜ਼ਾਂ ਬਾਰੇ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਤਸੱਲੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, "ਢਾਹਣ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।" ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਦਾਲਤ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਦੀ ਹੋਂਦ ਬਾਰੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਇਹ ਦੇਖਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਕਿਵੇਂ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਅਤੇ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਤੁਰੰਤ ਲੋੜ ਨਾਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦਾ ਬਦਲ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਨਾ ਹੀ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਖੁਦ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਇੰਨੀ ਖੰਡਰ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।



ਇਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਪਰ, ਉਸ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦਾ ਇੱਕ ਖੇਤਰ ਅਜੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਧਾਰਾ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਾਖਵਾਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ, ਅਜਿਹੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਵੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ। ਇਹ ਉੱਥੇ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਅਤੇ

ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਵਿਚਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਜੇਕਰ ਅਦਾਲਤ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਚਾਰ 'ਤੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ "ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਤਤਕਾਲ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ" ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ, ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਹੁਕਮ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਸਹੀ ਵਰਤੋਂ 'ਤੇ, ਅਦਾਲਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਜੇ ਵੀ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਮੇਰੇ ਮਨ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਉਹ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ ਜੋ 72 ਬਾਂਬੇ ਲਾਅ ਰਿਪੋਰਟਰ 569 ਅਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜਸਟਿਸ ਪਟੇਲ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਹੈ।

**16**. ਇਹ ਮੰਨਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਉਪਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰੀ ਗਈ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦਾ ਇੱਕ ਖੇਤਰ ਅਜੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਰਾਖਵਾਂ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਤੁਰੰਤ ਲੋੜ ਹੈ। ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਮਨੋਹਰ ਪ੍ਰਭੂਮਲ ਰਾਜਪਾਲ - ਬਨਾਮ- ਸਤਾਰਾ ਸਿਟੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ, ਸਤਾਰਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ [(1993) 1 ਆਲ ਇੰਡੀਆ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਜਰਨਲ 81] ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਬਾਂਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਬਾਅਦ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹੀ ਵਿਚਾਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬੰਬੇ ਰੈਂਟਸ, ਹੋਟਲ ਅਤੇ ਲਾਜਿੰਗ ਹਾਊਸ ਰੇਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 ("1947 ਐਕਟ") ਦੀ ਧਾਰਾ 13(1)(hhh) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਇੱਕ ਬੇਦਖਲੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਿਆ। ਉਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1999 ਦੀ ਧਾਰਾ 16(1)(ਕੇ) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ। 1947 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਉਕਤ ਉਪਬੰਧ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇੱਕ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਧਾਨਿਕ ਉਪਬੰਧ ਦੇ ਅਧੀਨ ਡਿਕਰੀ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬੈਠ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਨੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦੋ ਫੈਸਲੇ 1999 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16(1)(ਕੇ) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਹੀ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ। ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਰਹੀ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਸੀਮਤ ਭੂਮਿਕਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਢਾਹੁਣਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਪਰ ਇਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਮਸ਼ੀਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਨਜ਼ਰੀਏ ਨੂੰ ਅਪਣਾਏਗੀ। ਨੂੰ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਤੁਰੰਤ ਲੋੜ ਹੈ।



ਉਹ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਧਾਰਾ 16(1) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ (i) ਅਤੇ (ਕੇ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਿਆ ਸਕਦਾ ਹੈ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਕਾਰਜਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖੋ-ਵੱਖਰੇ ਹਨ। ਸਾਬਕਾ ਉਪਬੰਧ 'ਤੇ ਸਥਾਪਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਗਏ, ਜਿਸਦਾ ਅਸੀਂ ਉੱਪਰ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ

ਹੈ, ਵਿੱਚ ਤੁਰੰਤ ਜਾਂ ਤੁਰੰਤਤਾ ਦੀ ਇੱਕ ਘੱਟ ਡਿਗਰੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਉਪਬੰਧ ਲਈ ਵਧੇਰੇ ਤਤਕਾਲਤਾ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਇਸ ਕਾਰਕ ਨੂੰ ਪਰਖਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਮ.ਐਲ. ਸੋਨਵਨੇ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਮਨੋਹਰ ਪੀ. ਰਾਮਪਾਲ (ਸੁਪਰਾ)। ਦੋਵੇਂ ਤੱਥ ਖੋਜ ਮੰਚ ਇਸ ਗਿਣਤੀ 'ਤੇ ਅਸਫਲ ਰਹੇ।

17. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ, ਸਾਡੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਕਿ 23.01.2002 ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਢਾਹੇ ਜਾਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਤਿੰਨ ਹੋਰ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੋ ਤੱਥ ਖੋਜਣ ਵਾਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੋਟਿਸਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਕਾਰਨ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਬਣਦੇ ਸਨ ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਦੀ ਸੋਧ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਨੋਟਿਸ ਆਪਣੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਚੱਲਣਗੇ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਨੋਟਿਸਾਂ 'ਤੇ ਵੀ ਧਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਜੋ ਕਿ ਬਾਅਦ ਦੇ ਨੋਟਿਸਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੀ ਇਸਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ, ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

18. ਅਸੀਂ ਸੁਚੇਤ ਹਾਂ ਕਿ ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ ਅਪੀਲੀ ਫੋਰਮ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਰਖੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰ ਰਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਡਿਕਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਪਰ ਅਪੀਲ ਅਧੀਨ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਫਿੱਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਬੇਮੇਲ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਫ਼ਰਮਾਨ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਾਨੂੰ ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਨੂੰ ਕੋਈ ਵੀ ਨੁਕਸ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ ਜਿਸਦੀ ਮੁੜ-ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਦੋਵੇਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।

19 . ਲੰਬਿਤ ਅਰਜ਼ੀ(ਜ਼), ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

**ਹੈੱਡਨੋਟ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ: ਅੰਕਿਤ ਗਿਆਨ** **ਕੇਸ ਦਾ ਨਤੀਜਾ: ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਹੋ ਗਈਆਂ।**

**ਡਿਸਕਲੇਮਰ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।**



PALLAV THAKUR ADVOCATE