

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ।

ਖੇਸਲਾ ਅਤੇ ਦੁਲਟ ਜੇ.ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ

ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਕਮੇਟੀ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ।

ਬਨਾਮ

ਐਚ ਐਸ ਰਿਖੀ, -ਜਵਾਬਦਾਤਾ।

1954 ਦੇ ਸਿਵਲ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੰ. 180, 187, 202 ਅਤੇ 203.

25 ਅਪ੍ਰੈਲ 1956.

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਕਾਨੂੰਨ (1952 ਦਾ XXXVII) ਸੈਕਸ਼ਨ 8-ਕੇਕਵਿਸਟਸ, ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ, ਭਾਵੇਂ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇ।

ਪੰਜਾਬ ਮਿਉਂਸਪਲ ਐਕਟ (1911 ਦਾ III), ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਰਾਜ ਤੱਕ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ, ਧਾਰਾ 47-ਦੇ ਉਪਬੰਧ, ਕੀ ਲਾਜ਼ਮੀ- ਧਾਰਾ 47 ਦੇ ਉਪਬੰਧ, ਦਾਖਲੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ-ਦਾਖਲੇ, ਕੀ ਇੱਕ ਰੋਕ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 47-ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਭਾਗ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ-ਦਾ ਦਾਇਰਾ-ਕੀ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਐਕਟ, (1882 ਦਾ IV) ਸੈਕਸ਼ਨ 534 ਏ.

ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ.ਨੇ ਲੇਧੀ ਕਲੋਨੀ ਵਿੱਚ ਦੁਕਾਨਾਂ ਬਣਾਈਆਂ। ਅਪ੍ਰੈਲ, 1948 ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੇ ਇਹਨਾਂ ਦੁਕਾਨਾਂ ਲਈ ਜਨਤਾ ਤੋਂ ਟੈਂਡਰ ਮੰਗੇ। ਟੈਂਡਰਾਂ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀ ਲਗਾਉਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ 135-8-0 ਰੁਪਏ ਤੋਂ 520 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੁਕਾਨਾਂ ਅਲਾਟ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। 1952 ਵਿੱਚ, ਤੀਹ ਵਸਨੀਕਾਂ ਨੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ ਤੈਅ ਕਰਨ ਲਈ 1952 ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਿੱਤੀਆਂ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੇ ਮੁਢਲਾ ਇਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਇਆ ਕਿ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਸਨ ਕਿਉਂਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਸਬੰਧ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮਕਾਨ

ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਰਿਸ਼ਤਾ ਮੌਜੂਦ ਸੀ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਸਹੀ ਸਨ। ਐਨ.ਡੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਨੇ ਇਸ ਹੁਕਮ ਖਿਲਾਫ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਰੁਖ ਕੀਤਾ।

ਮੰਨਿਆ, (1) ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀ ਸਿਰਫ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਹੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਪੰਜਾਬ ਮਿਊਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47 ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਰਾਜ ਤੱਕ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਮਿਊਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਉਚਿਤ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਨਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਲੀਜ਼ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਆਈ। ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਪੈਸੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਦੋਵੇਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾ ਹੋਣ ਪਰ ਕੁਝ ਹੋਰ ਸਥਿਤੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਲਾਇਸੈਂਸਧਾਰਕਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਨਾਲ ਇਕਸਾਰ ਹਨ। ਇੱਕ ਲੀਜ਼ ਜੋ ਸੈਕਸ਼ਨ 47 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਮਿਊਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਤੇ ਪਟੇਦਾਰ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

(2) ਕਿ ਮਿਊਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਜਾਇਜ਼ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਹੋਂਦ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਿਆਂ, ਮਿਊਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਦਾਖਲਾ ਜੋ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਲੀਜ਼ ਦੇ ਇਨਕਾਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਬਦਲਦਾ। ਕਿਸੇ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਦਾਖਲੇ ਤੋਂ ਰੋਕੇ ਜਾਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਨਾ ਬਦਲਿਆ ਹੋਵੇ, ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ।

(3) ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 53 ਏ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਜਾਂ ਭਾਗ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕੇ। ਸੈਕਸ਼ਨ 53 ਏ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 53ਏ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ, ਇਹ ਦਿਖਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਤਬਾਦਲੇ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਹਸਤਾਖਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਲਿਖਤ ਮੌਜੂਦ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਲਿਖਤ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਮਿਊਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਕਿਸਮ ਦਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨਹੀਂ ਚਲਾਇਆ। ਭਾਗ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਸਿਰਫ ਉਦੋਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਲਿਖਤੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਮਾਧਿਅਮ

ਨਾਲ ਤਬਾਦਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕੁਝ ਫਾਰਮ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53ਏ ਅਧੀਨ, ਜਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਾਹਤ ਇੱਕ ਬਰਾਬਰੀ ਵਾਲੀ ਰਾਹਤ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਜੋ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

1952 ਦੇ ਐਕਟ 38 (ਦਿੱਲੀ- ਅਜਮੇਰ ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ 1952) ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 115, ਸੀ.ਪੀ. ਕੋਡ ਦੇ ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਸ੍ਰੀ ਬਸੰਤ ਲਾਲ ਅਗਰਵਾਲ, ਸਬ-ਜੱਜ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਦਿੱਲੀ, ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਸੇਧ ਲਈ ਮਿਤੀ 15 ਮਾਰਚ, 1954, ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ।

ਮਾਣਸਹੀ ਸ਼੍ਰੀਮਾਨ ਜਸਟਿਸ ਭੰਡਾਰੀ, ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ, ਨੇ ਆਪਣੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਰਾਹੀਂ, ਮਿਤੀ 6 ਦਸੰਬਰ, 1955 ਨੂੰ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਕੇਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ।

ਫੈਸਲਾ

ਭੰਡਾਰੀ, ਸੀ.ਜੇ.- ਇਹ ਕਈ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ (ਸਿਵਲ ਰੇਵੀ-ਭੰਡਾਰੀ, ਸੀ.ਜੇ. ਸਜ਼ਨ ਨੰ. 186, 187, 202 ਅਤੇ 203 ਆਫ਼ 1954), ਆਮ ਮਹੱਤਵ ਦੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਹੁਕਮਾਂ ਲਈ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਅੱਗੇ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇ।

ਸੀ.ਕੇ. ਦਫਤਰੀ ਅਤੇ ਜਿੰਦਰਾ ਲਾਲ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ।

ਏ. ਆਰ. ਵਹਿਗ ਅਤੇ ਮਹਲੀਆ ਰਾਮ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਫੈਸਲਾ

ਖੇਸਲਾ, ਜੇ. ਇਹ ਹੁਕਮ ਉਪਰੋਕਤ ਸੂਚੀਬੱਧ ਚਾਰ ਸੇਧ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰੇਗਾ। ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਸ੍ਰੀ ਬਸੰਤ ਲਾਲ ਅਗਰਵਾਲ, ਸੁਬਾਰਡੀਨੇਟ ਜੱਜ, ਦਿੱਲੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈਆਂ ਹਨ, ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਉਸਨੇ ਦਿੱਲੀ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ

ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕਈ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਵਿੱਚ ਉਠਾਏ ਗਏ ਇੱਕ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਨੁਕਤੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਿਆ।

ਤੱਥ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਉਸਾਰਿਆ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੈਂਟਰਲ ਮਿਉਂਸਪਲ ਮਾਰਕੀਟ ਲੇਦੀ ਕਲੋਨੀ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਕਲੋਨੀ ਵਿੱਚ 32 ਦੁਕਾਨਾਂ ਹਨ ਅਤੇ 28 ਦੁਕਾਨਾਂ 'ਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਫਲੈਟ ਹਨ। ਅਪਰੈਲ, 1945 ਵਿੱਚ, ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਇੱਕ ਮਤੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੁਕਾਨਾਂ ਲਈ ਪਬਲਿਕ ਤੋਂ ਟੈਂਡਰ ਮੰਗੇ। ਟੈਂਡਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਬੋਲੀਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਦੁਕਾਨਾਂ 135-8-0 ਰੁਪਏ ਤੋਂ 520 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਅਲਾਟ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। 1952 ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ 30 ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀਆਂ ਨੇ 1952 ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ, ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ। ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਮੁਢਲਾ ਇਤਰਾਜ਼ ਜਤਾਇਆ ਕਿ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਸਨ ਕਿਉਂਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਬਿਨੈਕਾਰ ਐਕਟ ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਸਨ। ਇਸ 'ਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਮੁਢਲੇ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ:-

ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਸਬੰਧ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮੌਜੂਦ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਸਮਰੱਥ ਹਨ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ?

ਸਿੱਖਿਅਤ ਅਧੀਨ ਜੱਜ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਸਹੀ ਸਨ ਕਿਉਂਕਿ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਬਿਨੈਕਾਰ ਐਕਟ ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਨ। ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰਨ ਵਾਲੇ ਪਾਸੇ ਲਿਜਾਇਆ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਮਾਈ ਲਾਰਡ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਇਆ ਤਾਂ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਨੇ ਇਕੱਲੇ ਬੈਠੇ ਹੋਏ ਸਵਾਲ ਦੀ ਮਹੱਤਤਾ ਦੇ ਕਾਰਨ ਇਸ ਨੂੰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ। ਅਸੀਂ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਲੰਬਾ ਸਮਾਂ ਸੁਣਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਿੱਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹੁਕਮਾਂ 'ਤੇ ਵੀ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ।

ਰੈੱਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 8 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਹੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 8 ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ

ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦਾਂ ਨੂੰ ਸੁਲਝਾਉਣ ਲਈ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। "ਕਿਰਾਏਦਾਰ" ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 2 (ਜੇ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।—

"ਕਿਰਾਏਦਾਰ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਜਿਸ ਦੇ ਖਾਤੇ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸਿਰਲੇਖ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ।"

'ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ' ਨੂੰ ਧਾਰਾ (ਸੀ) ਅਧੀਨ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:-

"ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ" ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਫਿਲਹਾਲ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਉਸਦੇ ਆਪਣੇ ਖਾਤੇ 'ਤੇ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਖਾਤੇ 'ਤੇ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਦੀ ਤਰਫ਼ੋਂ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ। ਵਿਅਕਤੀ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਲਈ ਟਰੱਸਟੀ, ਸਰਪ੍ਰਸਤ ਜਾਂ ਰਿਸੀਵਰ ਵਜੋਂ ਜਾਂ ਜੋ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇਕਰ ਇਮਾਰਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।"

ਜੇਕਰ ਇਹਨਾਂ ਦੋਨਾਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਇੱਕ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 105 ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ ਸਮੀਕਰਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਪਟੇਦਾਰ ਨਾਲੋਂ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਵਿਆਪਕ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ ਇਹ ਇੱਕ ਖਾਸ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਸੱਚ ਹੈ ਪਰ ਇੱਕ ਖਾਸ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਹੀ। ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇੱਕ ਲੇਟ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦੋਨਾਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾਵਾਂ ਵਿੱਚ 'ਅਨੁਸਾਰ' ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ 'ਅਹਾਤੇ' ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਧਾਰਾ 2 ਦੀ ਧਾਰਾ (ਜੀ)-

"ਅਹਾਤੇ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕੋਈ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਜੋ ਕਿ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਵਜੋਂ ਵਰਤਣ ਲਈ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੈ, ਜਾਂ ਹੋਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਹੈ"

ਇਸ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਉਸ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਜੇ ਉਸ ਨੂੰ ਨਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ, ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਲੈਂਡ ਆਰਡਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕੁਝ ਅਹਾਤੇ ਕਿਸੇ ਦੁਆਰਾ ਨਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਸਵਾਲ ਵੱਲ ਵਾਪਸ ਚਲੇ ਜਾਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕੀ ਪਰਿਸਰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਸ਼੍ਰੀ ਅਨੰਤ ਰਾਮ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦਾ ਮਤਲਬ ਸੰਪੱਤੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੰਪੱਤੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 105 ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਪਟੇਦਾਰ ਅਤੇ ਪਟੇਦਾਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸਾਨੂੰ ਜੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਲੇਦੀ ਕਲੇਨੀ ਵਿੱਚ ਇਹ ਇਮਾਰਤ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕੀ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਲੀਜ਼ ਹੈ।

ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਮੈਂ ਇਸ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਾਂ, ਇਹ ਦੱਸਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 8 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਕੋਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਆਨੰਦ ਨਹੀਂ ਮਾਣਦੇ, ਉਹ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਹਿ ਸਕਦੇ। ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਮਕਾਨ ਜਾਂ ਦੁਕਾਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੁਝ ਹੋਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਧਾਰਾ 8 ਅਧੀਨ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਉਸ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੋਵੇ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਉਹ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਸਧਾਰਨ ਕੇਸ ਜੋ ਤੁਰੰਤ ਮਨ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਇੱਕ ਲਾਇਸੈਂਸੀ ਦਾ ਕੇਸ ਹੈ। ਇੱਕ ਲਾਇਸੈਂਸਧਾਰਕ ਅਹਾਤੇ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦਾ ਅਨੰਦ ਲੈਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਅਨੰਦ ਲਈ ਉਹ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕੁਝ ਰਕਮ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਲੀਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਆਜ ਦਾ ਕੋਈ ਤਬਾਦਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਉਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਉਹ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਹਿ ਸਕਦਾ। ਕਬਜ਼ਾ

ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਰੁਤਬੇ ਦਾ ਆਨੰਦ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਹ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਅਪਰਾਧੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਲਈ ਉਹ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਉਸਦੇ ਵਿਵਾਦ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਇਹ ਇਕੁਇਟੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਤੇ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਤਾਂ ਹੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਇਸਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਆਨੰਦ ਮਾਣਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਕੁਇਟੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸਦੀ ਤੁਲਨਾ ਅਕਸਰ ਇੱਕ ਢਾਲ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਤਲਵਾਰ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇੱਕ ਮੁਦਈ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਇੱਕ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਬਚਾਅ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਪਟੀਸ਼ਨ ਸਥਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਬਰਾਬਰੀ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਬੇਸ਼ੱਕ ਅਜਿਹੇ ਕੇਸ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮੁਦਈ ਆਪਣੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਇਕੁਇਟੀ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਕੇਸ ਹੋਣਗੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਆਨੰਦ 'ਤੇ ਹਮਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਖਤੀ ਨਾਲ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਹੁਣ ਪੰਜਾਬ ਮਿਉਂਸਿਪਲ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 47 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਲੀ ਰਾਜ ਤੱਕ ਵਧਾਏ ਜਾਣ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ। ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਉਪ ਧਾਰਾਵਾਂ (2) ਅਤੇ (3) ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹਨ: -

"(2) ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਮੇਟੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਹਰ ਤਬਾਦਲਾ ਪ੍ਰਧਾਨ ਜਾਂ ਉਪ-ਪ੍ਰਧਾਨ ਦੁਆਰਾ, ਅਤੇ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਦੋ ਹੋਰ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਾਧਨ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸਦਾ ਅਮਲ ਸਕੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਤਸਦੀਕ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ."

"(3) ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਵਰਣਨ ਦਾ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲਾ ਕਮੇਟੀ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।"

ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਧਾਰਾ 47 ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ, ਕੋਈ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲੀਜ਼ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਆਈ ਨਹੀਂ ਸਮਝੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਚਾਰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੇ ਹਨ। ਪਹਿਲੇ ਸਥਾਨ 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਵਿਅਕਤੀ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੱਸਿਆ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸਥਾਨ 'ਤੇ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਲਾਇਸੰਸਧਾਰਕ ਦੱਸਿਆ ਹੈ। ਤੀਸਰਾ ਅਤੇ ਚੌਥਾ ਵਰਗ ਉਹਨਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦਾ ਹੈ ਜਿਹਨਾਂ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਪਰ ਜੇ ਜਾਂ ਤਾਂ ਪੁਰਾਣੇ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦੇ ਰਹੇ ਹਨ ਜਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਉਜਾੜ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਵੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 47 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕੋਈ ਵੀ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰਕਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਪਟੇਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਤਾਂ ਉਹ ਉਹਨਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਸਫਲਤਾਪੂਰਵਕ ਬੇਨਤੀ ਕਰਨ ਦੇ ਸਹੀ ਹੋਣਗੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉਹ ਮਿਉਂਸਪਲ ਨੂੰ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ! ਕਮੇਟੀ, ਪਰ ਇਹ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜੋ ਹਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਦਰਜਾ ਰੱਖਦਾ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਕੋਈ ਰੱਖਿਆਤਮਕ ਜਾਂ ਸੁਰੱਖਿਆਤਮਕ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਸਿੱਖਿਅਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਜੱਜ ਨੇ ਆਪਣਾ ਫੈਸਲਾ ਤਿੰਨ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਕੀਤਾ -

- (1) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਰਿਸ਼ਤਾ ਕਾਬਜ਼ਕਾਰਾਂ ਦੇ ਨਿਵੇਕਲੇ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਾਲ ਸਥਾਪਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ! ਕਮੇਟੀ;
- (2) ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀਆਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ; ਅਤੇ
- (3) ਭਾਗੀਦਾਰੀ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਕੇਸ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਮਿਉਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 47 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕਬਜ਼ਾਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਉਚਿਤ ਲੀਜ਼ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਕਬਜ਼ਾਧਾਰਕਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਲੰਬੇ ਕਿੱਤੇ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਹਾਸਲ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ।

ਪਹਿਲੇ ਨੁਕਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਇਹ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਵੀ ਢੁਕਵੀਂ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਲਾਗੂ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਲੀਜ਼ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਆਈ। ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਪੈਸੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਦੋਵੇਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾ ਹੋਣ ਪਰ ਕੁਝ ਹੋਰ ਸਥਿਤੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਲਾਇਸੈਂਸਧਾਰਕਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਨਾਲ ਇਕਸਾਰ ਹਨ। ਦਰਅਸਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਚਲਾਏ ਗਏ ਕੁਝ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਖੁਦ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਲਾਇਸੈਂਸਧਾਰਕ ਦੱਸਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ 'ਲਾਇਸੈਂਸੀ' ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਹ ਨਿਰਣਾਇਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਕਿ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਇੱਕ ਲੀਜ਼ ਹੈ ਜਾਂ ਸਿਰਫ਼ ਇੱਕ ਲਾਇਸੈਂਸ ਹੈ, ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਦੇਖਣਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦੇਖ ਸਕਦੇ ਕਿਉਂਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਇਹ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਖਾਸ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਇੱਕ ਖਾਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਸਿਰਫ਼ ਉਸੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕੋਈ ਨਹੀਂ। ਇੱਕ ਲੀਜ਼ ਜੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 47 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ 'ਤੇ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੈ! ਕਮੇਟੀ ਅਤੇ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀ ਜੋ ਪਟੇਦਾਰ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਆਰਿਫ਼ ਬਨਾਮ ਜਾਦੂਨਾਥ ਮਜ਼ਮਦਾਰ (1) ਵਿੱਚ, ਤੱਥ ਇਹ ਸਨ ਕਿ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮਾਲਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਪਲਾਟ ਦੀ ਸਥਾਈ ਲੀਜ਼ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ੁਬਾਨੀ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ।

ਸੰਭਾਵੀ ਪਟੇਦਾਰ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਕਾਫ਼ੀ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਇਸ 'ਤੇ ਇੱਕ ਢਾਂਚਾ ਬਣਾਇਆ। ਮਾਲਕ ਨੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲੀ ਲੀਜ਼ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਪਟੇਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕੀਤਾ। ਉਸਨੂੰ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੋਈ ਲੀਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨੇ ਖਾਸ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਉਪਾਅ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਸੀ ਜੋ ਉਸ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਸੀ। ਉਸਨੂੰ ਕੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਉਹ ਸੀ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ ਸੀ। ਅਕਸ਼ੇ ਕੁਮਾਰ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਬੋਗਰਾ ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਦੇ ਕਮਿਸ਼ਨਰਾਂ (1) ਵਿੱਚ, ਚੇਅਰਮੈਨ ਦੁਆਰਾ ਚਲਾਈ ਗਈ ਇੱਕ ਲੀਜ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮਿਊਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਨੂੰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਾਊਂਟ ਸ਼ੰਕਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮਿਲਖਾ ਸਿੰਘ (2), ਇੱਕ ਕੇਸ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰੀ ਨਾ ਹੋਣ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਬਰਾਬਰੀ ਵਾਲਾ ਕਾਨੂੰਨ ਧਾਰਾ 49 ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਸੇ ਅਣਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਣ 'ਤੇ ਸਿਰਲੇਖ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ।

ਇਹ ਮੈਨੂੰ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਰੁਤਬਾ ਮਾਣਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਾਰੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦਾ ਆਨੰਦ ਮਾਣਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਪਸ਼ਟ ਅੰਤਰ ਮੌਜੂਦ ਹੈ। ਮੇਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਕੋਲ ਕੁਝ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਹਨ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ ਪਰ ਉਹ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਆ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਉਸਨੂੰ ਇਹ ਦਿਖਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਆਨੰਦ ਮਾਣਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਲਈ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕੁਝ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਤੱਥ ਉਸ ਦੇ ਲਾਇਸੈਂਸਧਾਰੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਲ ਇਕਸਾਰ ਹਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਲਾਇਸੈਂਸਧਾਰਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਲਾਇਸੈਂਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ ਅਤੇ ਮਿਊਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47 ਅਨੁਸਾਰ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਇਸ ਕੇਸ

ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਵੀ ਲਾਇਸੰਸਧਾਰਕ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਪਰ ਇਹ ਅਜਿਹਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਸਾਨੂੰ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਇਹ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਡੀ ਮੌਜੂਦਾ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਜੋ ਵੀ ਰੁਤਬਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਜੋ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀਆਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਟਾਲ ਮਟੋਲ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਵੀ ਕੁਝ ਅਜਿਹੇ ਦਾਖਲੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਜੋ ਕਮੇਟੀ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹਨ। ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਦੇ ਹੇਠਲੇ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵੱਲ ਖਿੱਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਿਸ਼ਨ ਦਾਸ ਅਗਰਵਾਲ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਲਿਖਤੀ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਦੇ ਪੈਰਾ 3 ਵਿੱਚ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਕਿਹਾ-

"ਜਨਤਾ ਨੂੰ ਹਰੇਕ ਦੁਕਾਨ ਲਈ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਲਾਇਸੈਂਸ ਫੀਸ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਖਾਸ ਦੁਕਾਨ ਦੇ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਾਰੋਬਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਹ ਗਲਤ ਹੈ ਕਿ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਟੈਂਡਰ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣ ਗਿਆ।"

ਪੈਰਾ 4 ਵਿੱਚ ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ-

"ਹਕੀਕਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਖਰਚੇ ਬਿਨੈਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦੁਕਾਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਲਈ ਲਾਇਸੈਂਸ ਫੀਸ ਹਨ।"

ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਸੀ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਵੈਧ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਅਦਾਲਤ ਉਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਬਾਰੇ ਪੁੱਛ-ਗਿੱਛ ਕਰਨ ਲਈ ਸੁਤੰਤਰ ਸੀ। ਜੇਕਰ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਇੱਕ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਹ ਸਿੱਧ ਹੋਇਆ ਕਿ ਲਾਇਸੈਂਸ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਲੀਜ਼ ਸੀ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਵੈਧ ਲੀਜ਼ ਮੌਜੂਦ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਦੇਖਣ ਦਾ ਸਹੀ ਤਰੀਕਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਜਾਇਜ਼ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਹੋਂਦ

ਤੋਂ ਸਾਫ਼ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜੇ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਲੀਜ਼ ਦੇ ਇਨਕਾਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਬਦਲਦਾ। ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਧਿਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਲਈ ਸਮਰੱਥ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਦਾਖਲ ਹੋਈ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਕੀ ਹੈ, ਪਰ ਜਿੱਥੇ ਪਾਰਟੀ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵੈਧ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਫਾਰਮ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਅਸਲ ਸੁਭਾਅ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਵੇਖਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਇੱਕ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਵੀ ਉਹ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਗੈਰ-ਮਾਣਸਹੀ ਹੋਣਗੇ ਕਿ ਮਿਉਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47 ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਤਰਾਜ਼ ਇੱਕ ਬੁਨਿਆਦੀ ਹੈ ਅਰਥਾਤ ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਮਿਉਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47 ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਮੇਟੀ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਕਿਸੇ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਦਾਖਲੇ ਤੋਂ ਬਚਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਕਿਸੇ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਲਗਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਬਿਆਨਾਂ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਬਦਲਿਆ ਹੈ।

ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦਾ ਦਰਜਾ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਰੋਕਿਆ।

ਮੈਂ ਹੁਣ ਆਖਰੀ ਬਿੰਦੂ ਵੱਲ ਆਉਂਦਾ ਹਾਂ, ਅਰਥਾਤ ਭਾਗ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ. ਪਾਰਟ-ਪਰਫਾਰਮੈਂਸ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53-ਏ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਇਹ ਭਾਗ ਇੱਕ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਪੂਰਵ-ਅਨੁਮਾਨ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਭਾਗ ਦਾ ਪਹਿਲਾ ਪੈਰਾ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ-

"ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਤਰਫ਼ੋਂ ਹਸਤਾਖਰ ਕੀਤੇ ਲਿਖਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਤੋਂ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਵਾਜਬ ਨਿਸ਼ਚਤਤਾ ਨਾਲ ਪਤਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।"

ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53-ਏ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ, ਇਹ ਦਰਸਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਤਬਾਦਲੇ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਉਸਦੀ ਤਰਫ਼ੋਂ ਹਸਤਾਖਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲਿਖਤ ਮੌਜੂਦ ਸਨ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਲਿਖਤ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਕਿਸਮ ਦਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨਹੀਂ ਚਲਾਇਆ।

ਭਾਗ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਸਿਰਫ ਉਦੋਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਲਿਖਤੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੇ ਜ਼ਰੀਏ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕੁਝ ਫਾਰਮ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਥੇ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਤਬਾਦਲਾ ਕਾਨੂੰਨ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਰਾਜ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਸਿਰਫ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸਿਧਾਂਤ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਇਸ ਤੱਥ ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਉਠਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਤਬਾਦਲਾ ਇੱਕ ਪੈਰੋਲ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਉਹ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ। ਭਾਗੀਦਾਰੀ ਦੇ ਬਾਅਦ ਤਬਾਦਲੇ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੇ ਪੂਰੇ ਅਧਿਕਾਰ। ਪਾਰਟ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸਿਰਫ ਉੱਥੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਤਬਾਦਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਨਾ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਾਨੂੰਨ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਨੂੰ ਰੋਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53-ਏ ਅਧੀਨ ਜਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਾਹਤ ਇੱਕ ਬਰਾਬਰੀ ਵਾਲੀ ਰਾਹਤ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਜੋ ਮੁਦਈ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਦਰਮਿਆਨ ਇੱਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕੁਝ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਮੇਟੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੈਸੇ ਅਦਾ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ। ਇਹ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਇੱਕ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕਰਕੇ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਸਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਦਲੀਲ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਜਿਹੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ

ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਸਿਰਫ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਹਨ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਸੈਕਸ਼ਨ 53-ਏ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ। ਇਹ ਪ੍ਰਬੋਧ ਕੁਮਾਰ ਦਾਸ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਦੰਤਮਾਰਾ ਟੀ ਕੰਪਨੀ, ਲਿਮਟਿਡ (1) ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਿਵੀ ਕਾਉਂਸਿਲ ਦੇ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪਸ ਦੁਆਰਾ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53-ਏ ਨੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ।

"ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਧਾਰਾ 53-ਏ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸੇਧ ਨੇ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪ ਮਿਟਰ, ਜੇ. ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 53-ਏ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।"

ਗੈਰ-ਰਜਿਸਟਰਡ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਬਾਰੇ ਜੋ ਸੱਚ ਹੈ, ਉਹ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਸੱਚ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਸਿਰਫ ਮਿਉਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 47 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਲੀਜ਼ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਪੰਡਿਤ ਰਾਮ ਚੰਦਰ ਬਨਾਮ ਪੰਡਿਤ ਮਹਾਰਾਜ ਕੁੰਵਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2) ਵਿਚ ਅਦਾਲਤ. ਇਹ ਉਹ ਕੇਸ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਦਈ ਨੇ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਆਫ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ 53-ਏ. ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ "ਇਹ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਸਨ ਜੋ "ਲੀਜ਼ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਧੀਨ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ" ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਮੁਦਈ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਿਰਫ ਉਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ.

ਇਸ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੰਪੱਤੀ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 53-ਏ ਜਾਂ ਪਾਰਟ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕਦੇ।

ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਮੈਂ ਮੰਨਾਂਗਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਰਿਸ਼ਤਾ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਨਹੀਂ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਆਨੰਦ ਨਹੀਂ ਮਾਣਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸਲਈ ਉਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ

ਜੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸਹੀ ਸਥਿਤੀ ਕੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਸੇਧ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮੇਟੀ ਦੀਆਂ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਮੈਂ ਇਹਨਾਂ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਵਾਂਗਾ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਸਾਰੀਆਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਾਂਗਾ, ਪਰ ਕੇਸ ਦੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਮੈਂ ਖਰਚਿਆਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦੇਵਾਂਗਾ।

ਦੁਲਟ, ਜੇ. ਮੈਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਪਰ ਮੈਂ ਬਹੁਤ ਝਿਜਕ ਨਾਲ ਅਜਿਹਾ ਕਰਦਾ ਹਾਂ। ਮੈਨੂੰ ਲਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਸੀਂ ਹੁਣ ਉਹ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ ਜੋ ਇਹਨਾਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਪਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੈਂ ਦੇਖ ਰਿਹਾ ਹਾਂ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਪੰਜਾਬ ਮਿਉਂਸਪਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47 ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਤੀਜਿਆਂ ਤੋਂ ਬਚਣ ਦਾ ਕੋਈ ਤਰੀਕਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਲੱਭਣ ਲਈ, ਇਸ ਲਈ ਮੈਨੂੰ ਇਸਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ। ਸਿੱਟਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕਦੇ ਵੀ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਰਿਸ਼ਤਾ ਨਹੀਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਇਸਲਈ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੈਂ ਬੇਸ਼ੱਕ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਕਿ ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।

ਡੀਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁੱਕਦੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ 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 ਇਸਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।