

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੈਟ

ਭੰਡਾਰੀ ਅਤੇ ਸੋਨੀ ਜੇ.ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ

ਪਾਲਾ ਸਿੰਘ - ਮੁਦਈ-ਅਪੀਲੈਟ,

ਬਨਾਮ

ਸੁੱਖਾ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ - ਬਚਾਅ ਪੱਖ-ਜਵਾਬਦਾਰ

23 ਨਵੰਬਰ, 1951

1948 ਦੀ ਲੈਟਰਸ ਪੇਟੈਂਟ ਅਪੀਲ ਨੰ. 67

ਪੰਜਾਬ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ (1887 ਦਾ XVI), ਸੈਕਸ਼ਨ 5, 53 ਅਤੇ 59—
ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ (1913 ਦਾ 1), ਸੈਕਸ਼ਨ 15 (ਏ) - ਕੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣੇ
ਕਿੱਤੇ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਵਾਰਸ ਹੈ - ਕੀ ਉਹ ਉਸਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ
ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਖਾਲੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਫੀਲਡ, ਕਿ ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਰਿਤਕ ਕਿੱਤੇ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ
ਵਾਰਸ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਮੁਰਿਤਕ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਵਜੋਂ
ਆਪਣੀ ਹੈਸੀਅਤ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਇੱਕ
ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਿਨਾਂ ਕੋਈ ਵਾਰਸ ਛੱਡ ਕੇ ਮਰ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ
ਅਧਿਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਅਭੇਦ ਹੋ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸਾਰੇ
ਵਿਹਾਰਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੰਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਵੰਡ ਇਸ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ
ਕਿਉਂਕਿ ਜ਼ਿਮੀਂਦਾਰ ਵਾਰਸ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਇਸ ਲਈ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਧਿਕਾਰ ਖੁਦ ਹੀ
ਖਤਮ ਹੋ ਗਏ ਹਨ। ਪਹਿਲਾਂ, ਉਹ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਦੇ ਤਹਿਤ
ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਖਾਲੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਇੱਕ
ਅਜਿਹਾ ਵਿਅਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਿੱਤਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਹੈ। ਪੰਜਾਬ
ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਦੁਆਰਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ
ਉਸਦੇ ਹਿੱਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹਨ। ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੱਕ ਕੋਈ ਭੁਲੇਖਾ ਨਹੀਂ
ਹੈ, ਸਗੋਂ ਇੱਕ ਠੋਸ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

ਪੱਤਰਾਂ ਦੀ ਧਾਰਾ 10 ਦੇ ਅਧੀਨ ਲੈਟਰਸ ਪੇਟੈਂਟ ਅਪੀਲ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਪੇਟੈਂਟ,
ਸਿਮਲਾ ਵਿਖੇ ਨਿਆਂਇਕ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਿਸਟਰ ਜਸਟਿਸ ਫਾਲਸ਼ੋ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ
ਆਰ.ਐਸ.ਏ. 2677 ਵਿੱਚ, 1946 ਦੇ ਆਰ.ਐਸ.ਏ. 2677 ਵਿੱਚ, ਮਿਤੀ 5 ਅਗਸਤ
1948, ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਸ. ਭਗਤ ਸਿੰਘ, ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ, ਮਿਤੀ 8
ਅਕਤੂਬਰ 1946, ਜਿਸ ਨੇ ਇਹ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਸ਼੍ਰੀ ਗਿਆਨ ਚੰਦ ਬਹਿਲ, ਅਧੀਨ ਜੱਜ
ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਫਿਰੋਜ਼ਪੁਰ, ਮਿਤੀ 18 ਮਈ 1945 ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਖਰਚਿਆਂ
ਸਮੇਤ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

ਸ਼ਮੀਰ ਚੰਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ

ਐਨ.ਸੀ. ਮਹਿਰਾ, ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।

ਫੈਸਲਾ

ਭੰਡਾਰੀ ਜੇ. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਛੋਟਾ ਬਿੰਦੂ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਪੰਜਾਬ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 59 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਾਰਸ ਹੈ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕੀ ਉਸ ਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਪਸਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ ਸਾਧਾਰਨ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤ੍ਰ੍ਹਾਂ ਝੱਗੜੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਅੱਲ੍ਹਾ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਮਿੱਠੂ, ਜੋ ਕਿ ਪਾਲਾ ਸਿੰਘ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਇੱਕ ਪਲਾਟ ਵਿੱਚ ਪੰਜਾਬ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਅਧੀਨ ਕਾਬਜ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹਨ, ਨੇ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਉਸ ਨੂੰ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਵੇਚਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ। ਉਸਨੇ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦਾ ਲਾਭ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਧਿਕਾਰ ਸੁੱਖਾ ਸਿੰਘ, ਅਰਜਨ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਆਤਮਾ ਸਿੰਘ ਨੂੰ 3,092 ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਵੇਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ। ਲਗਭਗ ਇਕ ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਪਾਲਾ ਸਿੰਘ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਂਦਾ ਕਿ ਉਹ ਪੱਟੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਸਥਿਤ ਸੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਉਸ ਦਾ ਜ਼ਮੀਨ ਖਰੀਦਣ ਦਾ ਹੱਕ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਕਰੇਤਾਵਾਂ ਨਾਲੋਂ ਉੱਚਾ ਸੀ ਜੋ ਨਾ ਤਾਂ ਉਸ ਪੱਟੀ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਸਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਸਹਿ-ਹਿੱਸੇਦਾਰ ਸਨ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 59 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਾਰਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ ਉਹ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਪਸਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਵਿਕਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਮਾਣਯੋਗ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸੁੱਖਾ ਸਿੰਘ ਮਾਣਯੋਗ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਦੋਵਾਂ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਅਤੇ ਲੈਟਰਸ ਪੇਟੈਂਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 10 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਹੈ।

ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਪੰਜਾਬ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕੀਮਤੀ ਹੱਕ ਦੇਣ ਲਈ ਚਿੰਤਤ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿਚ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੀ ਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਉਹ ਜ਼ਿਮੀਂਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਜਨਬੀਆਂ ਦੇ ਹੱਥੋਂ ਨੁਕਸਾਨ ਤੋਂ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਬਰਾਬਰ ਚਿੰਤਤ ਸਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਧਾਰਾ 53 ਤੋਂ 59 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸੈਕਸ਼ਨ 53 ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ੁੰਮੇਵਾਰੀ ਲਗਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਆਪਣੇ ਇਰਾਦੇ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਅਤੇ ਮਾਲ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦੇਣ ਲਈ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖ ਹੋਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕੋਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਵਿਕਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਜੇਕਰ ਉਸ ਨੂੰ ਕੋਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਜਨਬੀ ਨੂੰ ਕਿੱਤੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵੇਚੇ

ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ 'ਦੀ ਧਾਰਾ 60 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਘੋਸ਼ਣਾ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸੁਤੰਤਰਤਾ 'ਤੇ ਹੈ ਕਿ ਨਿਰਲੇਪਤਾ ਬੇਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਠੁਕਰਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸ੍ਰੀ ਸ਼ਮੀਰ ਚੰਦ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਦਰਸਾਏ ਪੱਖਪਾਤੀ ਅਹੁਦਿਆਂ ਦੀ ਸਹੀਤਾ ਨੂੰ ਮੰਨਿਆ, ਪਰ ਉਹ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਉਹ ਪੰਜਾਬ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 59 ਅਧੀਨ ਵਾਰਸ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਹ ਉਹਨਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਹੈ, ਜੋ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੀ ਮੌਤ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਵੇਚੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਮਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਐਮਪਸ਼ਨ ਦੇ ਵਾਰਸ ਹੋਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਉਹ ਦਲੀਲ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਤ੍ਰਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਪਲਾਟ, ਜੋ ਬਿਨਾਂ ਕੋਈ ਵਾਰਸ ਛੱਡ ਕੇ ਮਰ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਲਾਵਾਰਿਸ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਸੇ ਤ੍ਰਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਜੋ ਬਿਨਾਂ ਕੋਈ ਵਾਰਸ ਛੱਡ ਕੇ ਮਰ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਉਸਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪਹਿਲੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਮ੍ਰਿਤਕ ਦਾ ਵਾਰਸ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ-ਧਾਰਕ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਨੁਸਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਵਾਰਸ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਝਗੜਾ ਮੈਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤ੍ਰਾਂ ਬਲ ਤੋਂ ਰਹਿਤ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਸਮੀਕਰਨ "ਵਾਰਸ" ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰੀ-ਐਮਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 15 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਗਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਉਸ ਅਰਥ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਡਿਕਸ਼ਨਰੀ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸ਼ਾਰਟਰ ਆਕਸਫੋਰਡ ਡਿਕਸ਼ਨਰੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਸਮੀਕਰਨ ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ "ਕਿਸੇ ਨੂੰ ਵਾਰਸ ਵਜੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ; ਉਸ ਦੀ ਮੌਤ 'ਤੇ ਸਾਬਕਾ ਮਾਲਕ (ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੂਰਵਜ) ਦੇ ਵਾਰਸ ਵਜੋਂ (ਜਾਇਦਾਦ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਸਲੀਅਤ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰ, ਸਿਰਲੇਖ, ਆਦਿ) ਲੈਣਾ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ; ਕਾਨੂੰਨੀ ਵੰਸ਼ ਜਾਂ ਉਤਰਾਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ। "ਵਾਰਸ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਅਰਥ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਦੀ ਮੌਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਦਰਜੇ ਦਾ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ; ਉਹ ਜੋ ਇਸ ਤ੍ਰਾਂ ਸਫਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਪ੍ਰਸਿੱਧ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਹ ਜੋ ਕਿਸੇ ਸਾਬਕਾ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੁਮਾਇੰਦੇ ਵਜੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਇਹਨਾਂ ਸਮੀਕਰਨਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਰਥਾਂ ਦੀ ਰੇਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਮੈਨੂੰ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਵਾਰਸ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਉਹ ਮਰੇ ਹੋਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਸਾਬਤ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਕਿ ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਉਸ ਦੇ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਹੈ।

ਦੂਜਾ, ਧਾਰਾ 59 ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਵਾਰਸ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਸੈਕਸ਼ਨ "ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਸੱਜੇ ਤੋਂ ਉਤਰਾਧਿਕਾਰ" ਨੂੰ ਨਿਯੰਤ੍ਰਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਉਹਨਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਹੈ। ਉਪ ਧਾਰਾ (4) ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਮੁਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਉਪਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਜਿਹੇ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਨਹੀਂ ਛੱਡੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਉੱਤੇ ਉਸ ਦੇ ਕਿੱਤੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਉਪ ਧਾਰਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਸੈਕਸ਼ਨ 59 ਨੂੰ "ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਉਤਰਾਧਿਕਾਰ" ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਉਂ ਹੀ 'ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਾਰਸ ਰਹਿਤ ਮਰ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ' ਬੰਦ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਗੈਰ ਮੌਜੂਦ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਕੋਈ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦਾ ਸਿੱਟਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਵਾਰਸ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕਿੱਤੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਜ਼ਮੀਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮਲਕੀਅਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਅਭੇਦ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਮੇਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਤੱਥ ਇਕੱਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਕਿਸੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਪੂਰਵ-ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀ ਸੀ ਤਾਂ ਇਹ ਧਾਰਾ 59 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਾਰਸਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਕੇ ਆਪਣਾ ਇਰਾਦਾ ਸਾਫ਼ ਕਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

ਤੀਜਾ, ਮੈਨੂੰ ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਢੁਕਵਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕੀਤੇ ਹੋਏ ਹਨ, ਸੈਕਸ਼ਨ 59 ਦਾ ਉਪਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਵਾਰਸਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਕੇ ਉਸ ਉੱਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਸੈਕਸ਼ਨ 53 ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ (ਜਾਂ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਬਰਾਬਰ) ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਕੋਈ ਭੁਲੇਖਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪਰ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 60 ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਚਣ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 'ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਘੱਟ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਨਾਂ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਕੁਦਰਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਮੰਨਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿੱਤੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਖਰੀਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਲਈ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ- ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸਨੂੰ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅਗਾਊਂ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਬੇਲੋੜਾ ਸੀ।

ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਤੋਂ ਛੁਟਕਾਰਾ ਪਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਉਸਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਸੰਭਾਵੀ ਲਾਭ ਲਈ ਨਿਪਟਾਉਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਵਾਰਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨੂੰ ਸਖਤੀ ਸਮਝਿਆ

ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਪ੍ਰੀ-ਐਪਸਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸਨੂੰ ਇੱਕ ਸ਼ੱਕ ਦੇ ਪਰਛਾਵੇਂ ਤੋਂ ਪਰੇ ਸਾਬਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਉਹ ਆਪਣੇ ਕੇਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅੰਦਰ ਲਿਆਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ ਤਾਂ ਪ੍ਰੀ-ਐਮਪਸਨ ਦੇ ਉਸ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਦੱਸਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 59 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵਾਰਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰੀ-ਐਮਪਸਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇੱਥੇ ਹਨ। ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਦੋ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਜੋ ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਨੂੰ ਵਾਜਬ ਨਿਸ਼ਚਤਤਾ ਨਾਲ ਸਮਰਥਨ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਨ। ਸਰਦਾਰ ਏ.ਯੂ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਜੀਵਨ ਸਿੰਘ (1) ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ, ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਨੇ ਵੀ ਇਹ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਸੇ ਤੀਜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਨੇ ਕਿ ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੀ ਸੀ, ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਹ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਾਬਜ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸਦਾ ਹੱਕ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾਧਾਰਕ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੇ ਨਾਲੋਂ ਉੱਤਮ ਸੀ। ਚੀਫ਼ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 53 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਕਾਰਨ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਚੀਫ਼ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਦੇ ਅਧੀਨ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਨੇ ਉਸਨੂੰ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰੀ-ਐਮਪਸਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਰੋਕਿਆ। ਸਵਾਲ ਦੇ ਇਸ ਪਹਿਲੂ ਦੀ ਚਰਚਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਰੀਡ, ਜੇ., ਨੇ ਇਸ ਤ੍ਰਾਂ ਦੇਖਿਆ:-

“ਹੁਣ ਧਾਰਾ 53 ਸਿਰਫ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਮੈਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦਾ ਜੋ ਦੋਵਾਂ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਜੋੜਦਾ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦਾ ਹੈ।”

ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਇਹ ਗੱਲ ਪੂਰੀ ਤ੍ਰਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਮਰੱਥਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਖਾਲੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਰਥਾਤ (ਏ) ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਸਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਜਿਸਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 53 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ (ਬੀ) ਉਸਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਪਿੰਡ ਵਿੱਚ ਕਾਬਜ਼ ਵਾਹੀਯੋਗ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਜਿਸ ਕੋਲ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਮਪਸਨ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਐਮਪਸਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ

ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ। ਉਸਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 59 ਦੇ ਅਧੀਨ ਵਾਰਸ ਅਤੇ ਉਸ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸ ਕੋਲ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਤੀਜਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ। ਇਹ ਭੁੱਲ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਕਾਰਨ ਸਿਰਫ਼ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜ ਨੇ ਇਹ ਨਹੀਂ ਸੋਚਿਆ ਕਿ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਨੁਸਾਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿੱਤੇ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

ਅਗਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਜੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਾਉਂਦੀ ਹੈ - ਅਹਿਮਦ ਖਾਨ ਬਨਾਮ ਜੰਗ ਬਾਜ਼ ਖਾਨ (1)। ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੈਂਪਬੈਲ ਜੇ. ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ (ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ) ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1913 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 21 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 (ਏ) ਜਾਂ (ਬੀ) ਦੇ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਉੱਚ ਅਧਿਕਾਰ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜ ਅਨੁਸਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਕੋਲ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਸਹਿ-ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਸਫਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਸਨ। ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਣਾ ਕੀਤਾ:-

“ਉਹ (ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ) ਮੁਦਈ ਵਜੋਂ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਉਸ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਇਆ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਕੋਲ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। * * * ਉਸਦੀ ਸਥਿਤੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਅਸੀਂ ਦੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਪੰਜਾਬ ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। [ਸੈਕਸ਼ਨ 15 (ਸੀ) ਚੌਥਾ! ਪਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਉਸਦੀ ਮਲਕੀ ਵਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਉਸਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਹੋਏ ਨਹੀਂ ਹਨ।”

ਸਿਰਫ਼ ਇਕ ਹੋਰ ਮਾਮਲਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਫਾਲਸ਼ੋ, ਜੇ. ਦਾ ਫੈਸਲਾ, ਜੋ ਕਿ ਹੁਣ ਅਪੀਲ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਪੰਜਾਬ ਟੈਨੈਂਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 59 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੰਮ ਕੀਤਾ:-

“ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਅਤੇ ਹਾਸ਼ੀਏ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਅਤੇ ਸਮੁੱਚੇ ਨੂੰ ਇਕੱਠੇ ਪੜ੍ਹਦੇ ਹੋਏ, ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਉਪ ਧਾਰਾ (4) ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਵੀ ਇੱਕ ਵਾਰਸ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ

ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਧਾਰਾ ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਮੁਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਿਨਾਂ ਵਾਰਸ ਦੇ ਮਰ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕੋਲ ਵਾਪਸ ਆ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਬਾਅਦ ਵਾਲਾ ਵਾਰਸ ਜ਼ਮੀਨ ਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਕਾਮਯਾਬ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਪਰ ਉਸ ਦਾ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਹੀ ਪੁਰਾਣਾ ਮਾਲਕੀ ਹੱਕ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਿੱਤੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਪੂਰਕ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸਲਈ, ਉਹ ਵਾਰਸ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਂ ਹੀ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਹੈ ਜੋ ਧਾਰਾ 15 (ਸੀ) ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦਾ ਤੀਜਾ ਦੇ ਤਹਿਤ 'ਪ੍ਰੀ-ਐਂਪਸ਼ਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ' ਲਿਆਉਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਮੇਰੇ ਮਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਰਿਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਵਾਰਸ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਿਨਾਂ ਕੋਈ ਵਾਰਸ ਛੱਡੇ ਮਰ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਮਿਲ ਜਾਂਦੇ ਹਨ - ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਵੰਡ ਇਸ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਇੱਕ ਵਾਰਸ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਇਸ ਲਈ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਹੋਂਦ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਮੈਂ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਮਾਣਯੋਗ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਾਂਗਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਲਾਗਤਾਂ ਸਮੇਤ ਖਾਰਜ ਕਰਾਂਗਾ।

ਸੋਨੀ ਜੇ.

ਮੈਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾ ਕੇਵਲ ਮੁਕਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ 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 ਪਰਮਾਣਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਸਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।