

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ
ਜਸਟਿਸ ਹਰਨਾਮ ਸਿੰਘ,
ਬੈਂਚ ਨਾਥ - ਪਟੀਸ਼ਨਰ,
ਬਨਾਮ
ਬਧਾਵਾ ਸਿੰਘ,-ਜਵਾਬਦਾਤਾ।

1955 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰ. 39

ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ (1949 ਦਾ III)—ਸੈਕਸ਼ਨ 13(3)(a)(i) (a) ਅਤੇ (b)-ਸੈਕਸ਼ਨ 13(3)(a)(i)(a) ਵਿੱਚ "ਕਿੱਤਾ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ—ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਮਕਾਨ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਕਿੱਤਾ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਹਿੱਸਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ---ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਧਾਰਾ 13(3)(a)(i)(b) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਹੈ।

ਸਿੱਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿੱਤੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੇ ਮੁੱਢਲੇ ਤੱਤ ਵਜੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਹੋਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਬਜ਼ਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਿੱਤਾ ਨਹੀਂ ਬਣਦਾ ਹੈ। ਖਾਲੀ ਮਕਾਨ ਦਾ ਮਾਲਕ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਬਿਨਾਂ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪਰਾਧ ਕਾਇਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉਹ ਇਸ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਛੱਡਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਉਹ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਹੈ।

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮਕਾਨ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਜਿਸ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(3)(a)(i)(b) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਉਸਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਆਰ ਵੈਂਕਾਂਟੇਸਾਚਾਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦਿ ਜੱਜ ਕੋਰਟ ਆਫ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ਜ਼, ਮਦਰਾਸ ਅਤੇ ਹੋਰ (A.I.R. 1950 Mad. 366), ਅਤੇ ਐਫ. ਕੇ. ਰਿਹਾਤੇ ਬਨਾਮ ਡਾ. ਡੀ. ਐਨ. ਪੇਂਧਾਰਕਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (A.I.R 1954 Nag. 257), 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।

ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 227 ਦੇ ਅਧੀਨ ਸ਼੍ਰੀ ਆਈ.ਐੱਮ ਲਾਲ ਜ਼ਿਲਾ ਜੱਜ ਅੰਬਾਲਾ ਦੇ 3 ਫਰਵਰੀ 1955 ਦੇ ਹੁਕਮ ਖਿਲਾਫ ਰਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਜਿਸ ਰਾਹੀਂ ਸ਼੍ਰੀ ਜੇ. ਐੱਮ ਟੰਡਨ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅੰਬਾਲਾ ਦੇ ਹੁਕਮ ਮਿਤੀ 16 ਦਸੰਬਰ 1954 ਨੂੰ ਬਦਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮੁੱਦਈ – ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਐਫ ਸੀ ਮਿੱਤਲ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਲਈ
ਦਲਜੀਤ ਸਿੰਘ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

ਜਸਟਿਸ ਹਰਨਾਮ ਸਿੰਘ, ਕੇਸ ਨੰਬਰ 213/ਆਰ ਆਫ 1954 ਵਿੱਚ ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਸਰਦਾਰ ਬਧਾਵਾ ਸਿੰਘ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਨੰਬਰ 4372/ਏ, ਅੰਬਾਲਾ ਛਾਉਣੀ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਉਸ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1949 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (3) (ਏ) (i) ਅਧੀਨ ਸਰਦਾਰ ਬਧਾਵਾ ਸਿੰਘ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਕੇਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਸਰਦਾਰ ਬਧਾਵਾ ਸਿੰਘ ਨੂੰ ਘਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ।

ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਤਹਿਤ ਸਰਦਾਰ ਬਧਾਵਾ ਸਿੰਘ ਨੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ।

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਦੇਖਿਆ-

“ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਜਾਣੂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਇਰਾਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਭਾਸ਼ਾ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮੁਦਈ-ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਉਹ ਧਾਰਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਆਧਾਰਿਤ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਮੁਦਈ-ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੋਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਟੀਕ ਬੇਨਤੀਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਜਾਂਦਾ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਮੈਂ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੀ ਖੋਜ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ ਕਿ ਮੁਦਈ-ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਆਪਣੇ ਕੋਲ ਰੱਖੀ ਸੀ।”

ਧਿਰਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਵਿਵਾਦ ਤੈਅ ਕੀਤਾ-

“ਕੀ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਬਾਹਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ?”

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਸਬੂਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਆਪਣੇ ਖੁਦ ਦੇ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਬੂਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮੈਨੂੰ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦਾ ਕਿ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਇਹ ਸੋਚਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਆਪਣੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਉਹ ਸਹੀ

ਆਧਾਰ ਦਰਸਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13 (3) (ਏ) (i) (ਏ) ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਕਿੱਤੇ ਸ਼ਬਦ ਦੇ ਅਰਥ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਦੇਖਿਆ

ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਸਹੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਪਟਨਾ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿੱਤੇ ਦਾ ਮੁੱਢਲਾ ਹਿੱਸਾ ਕਬਜ਼ਾ ਹੈ, ਭਾਵ, ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਫਲ ਹੋਣ ਲਈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਪਿਛਲੇ ਪੈਰੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਵਾਲੇ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਫਰਮ ਰਾਮ ਕਿਸ਼ੂਨ ਸ਼ਾਹ ਇਤਵਾਰੀ ਸਾਹੂ ਬਨਾਮ ਜਮੁਨਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (A.I.R. 1951, Patna 469) ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਉਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਜਸਟਿਸ ਰਾਮਾਸਵਾਮੀ (ਜਸਟਿਸ ਸੀਪੀ ਸਿਨਹਾ ਨੇ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ) ਨੇ ਕਿਹਾ-

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੇਕਸ ਬਨਾਮ ਸੇਂਟ ਪੈਨਕ੍ਰਾਸ (1877, 2Q.B.D. 581 at p.588) ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ -

"ਕਿੱਤੇ ਵਿੱਚ ਇਸਦੇ ਪ੍ਰਾਇਮਰੀ ਤੱਤ ਵਜੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਹੋਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਬਜ਼ਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕਿੱਤਾ ਨਹੀਂ ਬਣਦਾ ਹੈ। ਖਾਲੀ ਘਰ ਦਾ ਮਾਲਕ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਬਿਨਾਂ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪਰਾਧ ਕਾਇਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ; ਪਰ ਜਿੰਨਾ ਚਿਰ ਉਹ ਇਸਨੂੰ ਖਾਲੀ ਛੱਡਦਾ ਹੈ ਉਹ ਕਿੱਤੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਨਾ ਹੀ ਉਹ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਹੈ।"

ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਮੈਂ ਅਪੀਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਲਈ ਦਿੱਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹਾਂ।

"ਮੈਂ ਖੁਦ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਹਾਜ਼ਰੀ ਵਿੱਚ ਮੌਕੇ ਦਾ ਮੁਆਇਨਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਬਿਨੈਕਾਰ ਘਰ ਦੀ ਹੇਠਲੀ ਮੰਜ਼ਿਲ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਦੋ ਛੋਟੇ ਕਮਰੇ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ 'ਦੇਉੜੀ' ਜਾਂ ਦਲਾਨ ਹੈ। ਇਹ ਹਿੱਸਾ ਬੇਹੱਦ ਹਨੇਰੇ ਵਾਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਕੋਠੜੀ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਤਿੰਨ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਲਈ ਵੀ ਬਹੁਤ ਛੋਟਾ ਹੈ। ਬਿਨੈਕਾਰ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਪਰਿਵਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਦੇਣਾ ਅਪਰਾਧਿਕ ਹੋਵੇਗਾ। ਮੈਂ ਉਸ ਘਰ ਦਾ ਵੀ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਉਹ ਘਰ ਵੀ ਉਸੇ ਗਲੀ

ਵਿੱਚ ਹੈ। ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੇ ਪੂਰੇ ਘਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਉਸ ਕੋਲ ਕੁਝ ਕਮਰੇ ਹੀ ਸਨ। ਕਮਰੇ ਕਾਫੀ ਛੋਟੇ ਹਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਹੁਣ ਉਸ ਮਕਾਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਉਸ ਮਕਾਨ ਦੀ ਘਾਟ ਜਾਂ ਲੋੜ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਰਹਿਣਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਬਿਨੈਕਾਰ ਹੁਣ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਘਟਨਾ ਸਥਾਨ ਦੇ ਨਿਰੀਖਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੈਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਉਸ ਲਈ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਕਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉਸ ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਘਰ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ।"

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (3) (ਏ) (i) ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੇਸ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ- (ਏ) ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ;

(ਬੀ) ਕਿ ਉਹ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ

(ਸੀ) ਕਿ ਉਸਨੇ ਉਕਤ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਦੇ ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ।

ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਦਰੁਸਤਤਾ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਮਕਾਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੌ-ਦਸ ਸਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨ ਵਿੱਚ ਰਹੇ। 8 ਅਕਤੂਬਰ, 1948 ਨੂੰ, ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਦੇ ਪੁੱਤਰ ਸ਼੍ਰੀ ਪ੍ਰੇਮ ਚੰਦ ਨੇ ਬਟਵਾਰੇ ਦੀ ਰਜਿਸਟਰਡ ਡੀਡ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖ ਹੋ ਗਿਆ।

ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਨੇ ਸਬੂਤ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਅਧੀਨ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼੍ਰੀ ਪ੍ਰੇਮ ਚੰਦ ਕੋਲ ਦੋ ਸਾਲ ਲਈ ਵੱਖਰੀ ਇਮਾਰਤ ਸੀ।

25 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1954 ਨੂੰ, ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਨੇ ਨੰਬਰ 4872 ਅਤੇ 4372/A, ਅੰਬਾਲਾ ਛਾਉਣੀ ਵਾਲਾ ਘਰ ਖਰੀਦਿਆ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨ ਵਿੱਚ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਨਾਕਾਫੀ ਸੀ, ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਨੇ ਉਹ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ 25 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1954 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੇ ਗਏ ਮਕਾਨ ਦੀ ਹੇਠਲੀ ਮੰਜ਼ਿਲ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆ ਗਏ। ਸਬੂਤ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦਾ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਇੱਕ ਕਮਰਾ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈ ਕੇ ਲਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਦੇ ਭਰਾ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਸੀ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਨੇ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

ਪਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਉਸੇ ਘਰ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (3) (ਏ) (ਆਈ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਰੱਖ ਸਕਦਾ।

ਆਰ ਵੇਕਾਂਟੇਸਚਾਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਜੱਜ, ਕੋਰਟ ਆਫ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼, ਮਦਰਾਸ ਅਤੇ ਹੋਰ (A.I.R. 1950 Mad. 366) ਵਿੱਚ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਰਾਜਮੰਨਰ ਅਤੇ ਜਸਟਿਸ ਚੰਦਰ ਰੈੱਡੀ ਨੇ ਮਦਰਾਸ ਬਿਲਡਿੰਗਜ਼ (ਲੀਜ਼ ਅਤੇ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ) ਐਕਟ, 1946 ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ-

“ਹਾਲਾਂਕਿ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਮਕਾਨ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਣ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦਾ ਮਾਲਕ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪੂਰੇ ਘਰ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।”

ਐੱਫ.ਕੇ.ਰਹਾਤੇ ਬਨਾਮ ਡਾ.ਡੀ.ਐਨ. ਪੇਂਧਰਕਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (A.I.R. 1954 Nag. 257) ਵਿੱਚ, ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਸਿਨਹਾ ਅਤੇ ਜਸਟਿਸ ਭੱਟ ਨੇ ਸੀ.ਪੀ. ਅਤੇ ਬੇਰਾਰ ਮਕਾਨਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਆਦੇਸ਼, 1949 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (3) (ii) ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਦੇਖਿਆ।

“ਅਜਿਹਾ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਆਪਣਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਮਕਾਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦਾ ਸਵਾਲ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਆਰਡਰ 1949 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (3) (vi) (ਏ) ਅਧੀਨ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਹੈ।

ਐੱਫ.ਕੇ.ਰਹਾਤੇ ਬਨਾਮ ਡਾ.ਡੀ.ਐਨ. ਪੇਂਧਰਕਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (A.I.R. 1954 Nag. 257) ਵਿੱਚ ਤੱਥ ਇਹ ਸਨ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਘਰ ਦੀ ਹੇਠਲੀ ਮੰਜ਼ਿਲ ਦੇ ਅੱਧੇ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੀ, ਬਾਕੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਆਪਣਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੀ।

ਮੇਰੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (3) (a) (i) (ਬੀ) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਲਗਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਮੈਂ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ 16 ਦਸੰਬਰ, 1954 ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

ਸਰਦਾਰ ਬਧਾਵਾ ਸਿੰਘ ਨੂੰ ਅੱਜ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੰਦਰ ਉਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸ਼੍ਰੀ ਬੈਜ ਨਾਥ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਆਪੋ-ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ, ਨਿਆਂ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਰਾਜਨ ਚੁੱਘ, ਅਨੁਵਾਦਕ