

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ
ਪ੍ਰੇਮ ਚੰਦ ਪੰਡਿਤ ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ
ਉਮਰਾਓ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ, - ਪਟੀਸ਼ਨਰ।
ਬਨਾਮ

ਈਸ਼ਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ, -ਜਵਾਬਦਾਰ।

1959 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 444-ਡੀ

6 ਸਤੰਬਰ, 1961

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦਾ XXXVIII)—ਸੈਕਸ਼ਨ 13(5)—ਕੋਰਟ ਦਾ ਆਦੇਸ਼—
ਕੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਅਦਾਲਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸਹੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਕੰਨੂੰ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਈ ਗਈ ਡਿਊਟੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਬਹੁਤ ਕਠੋਰ ਹਨ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਖਾਸ ਅਤੇ ਸਟੀਕ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਹੁਕਮ, ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜੁਰਮਾਨਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

1952 ਦੇ ਐਕਟ 38 ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਸ਼੍ਰੀ ਦਿਆਲੀ ਰਾਮ, ਸੀਨੀਅਰ ਸਬ-ਜੱਜ, ਦਿੱਲੀ, ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਪੀਲੀ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਮਿਤੀ 31 ਅਗਸਤ, 1959 ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ, ਸ਼੍ਰੀ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਲਾਲ ਵਾਸਨ, ਉਪ-ਜੱਜ III ਕਲਾਸ ਦੇ ਹੁਕਮ ਮਿਤੀ 18 ਅਕਤੂਬਰ, 1958 ਨੂੰ ਬਦਲਦੇ ਹੋਏ, ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਦੀ ਰੱਖਿਆ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬੰਦ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ।

ਮੁਲਤਾਨ ਸਿੰਘ ਵਕੀਲ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ

ਯੋਗੇਸ਼ਵਰ ਦਿਆਲ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ ਐਮਿਕਸ ਕਿਊਰੀ ਵਜੋਂ
ਨਿਰਣਾ

ਪੰਡਿਤ, ਜੇ.—ਇਹ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਵਾਜਬਤਾ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਮੁਦਈ-ਪਟੀਸ਼ਨਰਾਂ ਨੇ 12 ਦਸੰਬਰ, 1957 ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਲੋੜ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਘਰ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਮੁਕੱਦਮਾ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੂੰ ਤਲਬ ਕਰਨ ਲਈ 20 ਜਨਵਰੀ 1958 ਤੱਕ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 7 ਜਨਵਰੀ, 1958 ਨੂੰ, ਮੁਦਈਆਂ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿ, ਕਿਉਂਕਿ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲੜ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਉਸ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇਸਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੱਕ 7-12-0 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮੇਨਸੈਮ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਅਰਜ਼ੀ 9 ਜਨਵਰੀ, 1968 ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਈ ਸੀ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਕੇਸ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਮਿਤੀ, ਅਰਥਾਤ 20 ਜਨਵਰੀ, 1958 ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਮਿਤੀ 'ਤੇ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਜਵਾਬ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਾਲ, ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ 13 ਫਰਵਰੀ, 1958 ਤੱਕ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ। ਮੁਲਤਵੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮਿਤੀ 'ਤੇ, ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ 1 ਦਸੰਬਰ, 1957 ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਬਕਾਇਆ ਸੀ। ਇਸੇ ਮਿਤੀ ਨੂੰ, ਹੇਠ ਲਿਖਿਆ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:-

" ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।"

ਅਜਿਹਾ ਲਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ, ਪਰ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਜੂਨ, 1958 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਉਸਨੇ 15 ਜੁਲਾਈ, 1958 ਦੀ ਬਜਾਏ 18 ਜੁਲਾਈ, 1958 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਇਆ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੁਦਈ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਨਿਕਲਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਜਵਾਬ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਬਕਾਇਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਜੂਨ 1958 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਵੀ ਉਸ ਨੇ ਜਮਾਂ ਕਰਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੁਕਮਾਂ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਪਰ ਉਸਨੂੰ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕਿਆ। 15 ਜੂਨ, 1958 ਤੋਂ 15 ਜੁਲਾਈ, 1958 ਤੱਕ ਅਦਾਲਤਾਂ ਗਰਮੀਆਂ ਦੀਆਂ ਛੁੱਟੀਆਂ ਕਾਰਨ ਬੰਦ ਰਹੀਆਂ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਅਦਾਲਤੀ ਹੁਕਮ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਖੁੱਲ੍ਹਣ 'ਤੇ ਹੀ ਉਸ ਨੂੰ ਮਿਲ ਗਿਆ। ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਦੋ ਜਾਂ ਤਿੰਨ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਫ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬਚਾਅ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੋਣ ਲਈ ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਇਹ ਕਿਰਾਇਆ ਵੀ ਹੁਣ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਜੱਜ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਲਈ ਇੱਕ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ 24 ਅਕਤੂਬਰ, 1958 ਤੱਕ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ, ਜਿਸ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਦੋ ਗਵਾਹਾਂ ਤੋਂ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਇੱਕਤਰਫਾ ਫਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਨਾਰਾਜ਼ ਹੋ ਕੇ, ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸੀਨੀਅਰ ਸੁਬਾਰਡੀਨੇਟ ਜੱਜ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਉਸ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਮਿਤੀ 13 ਫਰਵਰੀ, 1958 ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਹੁਕਮ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਸਨੇ ਅੱਗੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਵੱਲੋਂ ਲਈ ਗਈ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉਸਨੂੰ ਮੌਕਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਉਸਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੁਕਮ ਗਲਤ ਸੀ। ਇਹਨਾਂ ਖੋਜਾਂ 'ਤੇ, ਉਸਨੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜੂਨ, 1958 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਡਿਫਾਲਟ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਢੁਕਵਾਂ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕੇਸ ਨੂੰ ਮੁੜ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਰਿਮਾਂਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਤਸੱਲੀ ਸੀ ਕਿ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਸ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਕਾਰਨ ਸਨ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜੁਰਮਾਨੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ 'ਤੇ ਸੀ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਦਈ ਧਿਰ ਵੱਲੋਂ ਮੌਜੂਦਾ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਇਸ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਹੀ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ 13 ਫਰਵਰੀ, 1958 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੁਕਮ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (5) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ:-

"ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਝਗੜਦਾ ਹੈ, ਮੁਦਈ-ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੂੰ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਮਹੀਨਾ ਦਰ ਮਹੀਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦਰ 'ਤੇ ਇਹ ਪਿਛਲੀ ਵਾਰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ, ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮਹੀਨਾ ਦਰ ਮਹੀਨੇ ਇਸ ਦਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ

ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਜਾਂ ਅਗਲੇ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 15 ਤਰੀਕ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਹੀਨੇ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਦਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ, ਅਦਾਲਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸੇ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸਨੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ; ਅਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਡਿਕਰੀ ਜਾਂ ਜਗਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਉਸ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਵਿੱਚ ਪੈਸੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ

ਇਸ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹ ਕੇ ਪਤਾ ਲੱਗੇਗਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਇਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਆਖਰੀ ਵਾਰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਬਕਾਏ ਵੀ ਦੱਸਦਿਆਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣੀ ਪਵੇਗੀ। ਕਿਰਾਇਆ ਜੋ ਉਸ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਫਿਰ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਹੀਨਾ ਦਰ ਮਹੀਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਪਿਛਲੀ ਵਾਰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ। ਜਦੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦੇਵੇਗੀ ਅਤੇ ਫਿਰ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ। ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਾਂ ਅਗਲੇ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 15 ਤਰੀਕ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਉਸ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ ਉਸੇ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੇ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿੱਚ, ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਇਹ ਤਾਂ ਹੀ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਉਪ ਧਾਰਾ ਦੇ ਵਿਧਾਨਕ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਜੱਜ ਨੇ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਹੁਕਮ, ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (5) ਦੀਆਂ ਵਿਧਾਨਕ ਲੋੜਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਰ ਅਤੇ ਰਕਮ ਸਿਰਫ਼ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇਸ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਝਗੜਾ ਹੁੰਦਾ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਤਾਕੀਦ ਕੀਤੀ ਕਿ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿੱਚ ਦਰ ਅਤੇ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਝਗੜਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ, ਇਸਲਈ, ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਸਮਝ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਸ ਦਰ 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੈਂ ਇਹ ਦੱਸ ਸਕਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਮੇਰੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਵਿਵਾਦ ਸਿਰਫ਼ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਬਾਰੇ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੈਂ ਇਸ ਬੇਨਤੀ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ। ਜਦੋਂ ਕਨੂੰਨ ਇਹ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ, ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦਾ ਹੈ, ਫਿਰ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸਹੀ ਰਕਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਈ ਗਈ ਡਿਊਟੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵੀ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਬਹੁਤ ਸਖ਼ਤ ਹਨ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਖਾਸ ਅਤੇ ਸਟੀਕ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਹੁਕਮ, ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਖ਼ਤੀ ਨਾਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਜੁਰਮਾਨਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਮੇਰੇ ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਮੈਂ ਡਾ: ਸਾਵਿਤਰੀ ਗੁਪਤਾ ਬਨਾਮ ਉਮਾ ਕੁਮਾਰੀ, 1957

ਦੇ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 447-ਡੀ (25 ਫਰਵਰੀ, 1958 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ) ਵਿੱਚ ਮੇਹਰ ਸਿੰਘ, ਜੇ. ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਵੀ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦਾ ਹਾਂ।

ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਮੈਂ ਮੰਨਦਾ ਹਾਂ ਕਿ 13 ਫਰਵਰੀ, 1958 ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੁਕਮ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ।

ਮੇਰੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਦੀ ਰੋਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਮੁੜ ਟ੍ਰਾਇਲ ਜੱਜ ਕੋਲ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਕੇਸ ਦੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਧਿਰਾਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਵੀ ਸਹਿਣ ਕਰਨਗੀਆਂ।

ਬੀ.ਆਰ.ਟੀ.

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। ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ, ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਅਨੁਵਾਦ ਕਰਤਾ: ਰਾਕੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ,