

ਕੇ.ਐਸ.ਕੇ.

## ਸਿਵਲ ਸਮੀਖਿਆ

ਡੀ. ਫਲਸ਼ੈ ਸੀ.ਜੇ. ਅਤੇ ਐਚ. ਆਰ. ਖੰਨਾ, ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ

ਬੈਂਚ ਨਾਥ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ

## ਬਨਾਮ

ਫਰਮ ਮੰਗਾ ਲਾਲ ਮੁਰਾਰੀ ਲਾਲ, - ਜਵਾਬਦੇਹ

1963 ਦੀ ਸਿਵਲ ਸਮੀਖਿਆ ਨੰ. 674.

26 ਅਪ੍ਰੈਲ 1966

ਈਸਟ ਪੰਜਾਬ ਅਰਬਨ ਹੈਂਟ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਸ਼ਨ ਐਕਟ (1949 ਦਾ III)- ਧਾਰਾ 4 ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ। ਕੀ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਵਾਚਿਆ ਕਿ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, ਉਸੇ ਤਰਜ਼ 'ਤੇ ਦੂਜੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਵਾਂਗ, ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸ਼ੋਸ਼ਣ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਆਪਕ ਘਾਟ ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਉਠਾਉਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਰਿਹਾਇਸ਼ ਐਕਟ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਅਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਤੋਂ ਬਚਾਉਂਦਾ ਹੈ।

ਵਾਚਿਆ; ਕਿ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ, ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਕਮ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੇ ਕਿ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇਮਾਰਤ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਮੌਜੂਦਾ ਅਹੁਦੇਦਾਰ ਦੇ ਬਾਅਦ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਰਹੇਗਾ। ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਪਿਛਲੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਲਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ ਪਿਛਲੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਆਂਇਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ।

ਬੈਜ ਨਾਥ ਬਨਾਮ ਫਰਮ ਮੋਗਾ ਲਾਲ ਮੁਰਾਰੀ ਲਾਲ (ਫਾਲਸ਼ੋ, ਸੀ.ਜੇ.)

ਸ੍ਰੀ ਕੁਲ ਭੂਸ਼ਣ (ਅਪੀਲੇਟ ਅਥਾਰਟੀ), ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਰੋਹਤਕ, ਮਿਤੀ 10 ਜੂਨ, 1949 ਦੇ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ॥ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(4), ਅਤੇ ਧਾਰਾ 115, ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। 1963, ਸ੍ਰੀ ਐੱਮ. ਐੱਲ. ਜੈਨ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਰੋਹਤਕ, ਮਿਤੀ 29 ਮਈ, 1962 ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਮੂਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ 37½ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਅਤੇ ਵਿਵਾਦ ਵਾਲੀ ਦੁਕਾਨ ਦਾ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ 660 ਰੁਪਏ ਤੈਅ ਕਰਨਾ, ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ 29 ਮਈ, 1962 ਤੋਂ, ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਛੱਡ ਰਹੇ ਹਨ।

ਪੀ ਸੀ ਜੈਨ, ਵਕੀਲ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ।

ਡੀ. ਐਨ. ਅਵਸਥੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ, ਵਕੀਲ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

ਫਾਲਸ਼ੋ, ਸੀ.ਜੇ.-ਇਹ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸੋਧ, ਪਟੀਸ਼ਨ ਹੈ।

ਅਜਿਹਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੋਹਤਕ ਕਸਬੇ ਵਿੱਚ ਮੁਕਦੱਮੇ ਵਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ, ਇੱਕ ਗੋਦਾਮ, ਨਾ ਸਿਰਫ 1938 ਵਿੱਚ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਸੀ, ਬਲਕਿ ਉਸ ਸਮੇਂ ਉਸੇ ਫਰਮ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਸੀ ਜੋ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ। ਠੇਕੇ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਰੁਪਏ ਸੀ। 2,000.00 ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਇਸ 'ਤੇ 1961 ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ। ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਨੇ ਦੇਸ਼ ਲਾਇਆ ਕਿ 1938-39 ਵਿੱਚ ਇਸ ਗੋਦਾਮ ਅਤੇ ਗੁਆਂਢ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਸਮਾਨ ਗੋਦਾਮਾਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਸਿਰਫ 40.00 ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਰੁਪਏ ਸੀ। ਮਾਣਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਇਹ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਮੂਲ ਕਿਰਾਇਆ 480.00 ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਰੁਪਏ ਸੀ। ਅਤੇ, ਇਸਲਈ, 37 ਅਤੇ 1/2 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੇ ਅਨੁਮਤੀਯੋਗ ਜੋੜ ਦੇ ਨਾਲ, ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ 660.00 ਰੁਪਏ ਸੀ। ਇਸ ਨੂੰ ਮਾਣਯੋਗ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ।

ਕੇਸ ਨੂੰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਦੀ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਪੇਚੀਦਗੀ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਹੀ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜ਼ਮੀਨ-ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਗੋਦਾਮ ਦੇ ਮੁੜ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਅਧੀਨ 2,000.00 ਰੁਪਏ ਦਾ ਸਾਲਾਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰੇਗਾ। ਸਵਾਲ ਇਹ ਉੱਠਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਪਿਛਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਨਵੀਂ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਰੋਕ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕਈ ਫੈਸਲੇ ਸਨ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਪਿਛਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਵੀਂ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਕੋਈ ਰੁਕਾਵਟ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਪਰ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਫੈਸਲੇ ਵੀ ਸਨ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਤਿ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਚੰਦ, 1960 ਦੇ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 648, ਜੀ.ਡੀ. ਖੋਸਲਾ, ਸੀ.ਜੇ. ਦੁਆਰਾ 6 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1961 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਫੈਸਲਾ ਸੀ। ਹਿੰਦੂ ਰਾਓ ਬਨਾਮ ਸ਼ੇਰੀ ਲਾਲ (1) ਵਿੱਚ ਸ਼ਮਸ਼ੇਰ ਬਹਾਦਰ, ਜੇ. ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਉਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਿਛਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਵੀਂ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਸਕਦਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਅਗਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਮਾਣਯੋਗ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਨੇ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੀਕਸ਼ਿਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਪੇਪਟਲਾਲ ਰਤਨਸੇ ਬਨਾਮ ਕਾਲੀਦਾਸ ਭਵਨ (2) ਵਿੱਚ ਵਿਆਸ, ਜੇ.ਜੇ. ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜਾਂ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਬੰਬੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਕਾਨੂੰਨ, 1947 ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ, ਸਟੈਂਡਰਡ ਰੈਂਟ ਇੱਕ ਸਹਿਮਤੀ ਡਿਕਰੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਵਾਦ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਏ, ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਕੁਝ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਨਿਆਂਇਕਤਾ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ। ਉਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸੇ ਇਮਾਰਤ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਅਧਾਰ ਇਹ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਬੁਨਿਆਦੀ ਮਾਨਸਿਕ ਅੰਤਰ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਹਿਮਤੀ ਪੱਤਰ ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਲੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਸਹਿਮਤੀ ਫਰਮਾਨ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜੋ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਸਿਰਫ਼ ਅਤੇ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਸਹਿਮਤੀ ਫਰਮਾਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਫੈਸਲਾ ਜਾਂ ਹੁਕਮ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਜਿਸ ਲਈ ਉਸਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਉਹ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਪਹਿਲਾਂ ਤਾਂ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬੰਬੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸਬੰਧਤ ਉਪਬੰਧ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਜਿਸ ਲਈ ਮੁੱਢਲੇ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਕੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਸਾਲ 1938 ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਪਰਿਸਰ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਫਿਰ ਉਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜੋੜ ਕੇ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ।

ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਵਹਾਰਕ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 2,000.00 ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਰੁਪਏ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਗੋਦਾਮ ਦੀ ਹਾਲਤ ਦਾ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਬਾਂਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦਾ ਸਨਮਾਨ ਮੇਰਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤੀ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਕੋਈ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਇੱਕ ਮਾਮਲਾ ਨਿਆਂਇਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

(1) ਆਈ.ਐਲ.ਆਰ. (1962) 2 ਪੰ. 108.

(2) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1958 ਬੰਬੇ .1

ਬੈਜ ਨਾਥ ਬਨਾਮ ਫਰਮ ਮੋਗਾ ਲਾਲ ਮੁਰਾਰੀ ਲਾਲ (ਫਾਲਸ਼ੋ, ਸੀ.ਜੇ.)

ਮੇਰਾ ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਕਿਸਮ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਟਾਲ-ਮਟੋਲ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ, ਇਸੇ ਤਰਜ਼ 'ਤੇ ਦੂਜੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਵਾਂਗ, ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸ਼ੋਸ਼ਣ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹੈ ਜੋ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਆਪਕ ਘਾਟ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਐਕਟ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲੀ ਤੋਂ ਅਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਤੋਂ ਬਚਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸਿਵਾਏ ਜੇਕਰ ਉਹ ਇਹ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਆਧਾਰ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਮੇਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਬਰਾਬਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਇੱਕ ਕਿਰਾਇਆ ਜੋ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇਮਾਰਤ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਮੌਜੂਦਾ ਅਹੁਦੇਦਾਰ ਦੇ ਬਾਅਦ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਰਹੇਗਾ।

ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਇਸ ਤਜਵੀਜ਼ ਲਈ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ, ਤਾਂ ਇਹ ਐਲ. ਪ੍ਰੀਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਬਨਾਮ ਪੰਡਤ ਮੋਹਨ ਲਾਲ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (3) ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਸੀ.ਜੇ., ਅਤੇ ਦੀਨ ਮੁਹੰਮਦ ਅਤੇ ਅਬਦੁਲ ਰਹਿਮਾਨ, ਜੇ.ਜੇ. ਦੀ ਇੱਕ ਫੁੱਲ ਬੈਂਚ ਦਾ ਫੈਸਲਾ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੇ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਇੱਕ ਡਿਕਰੀ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਜੋ ਧਾਰਾ 60 (1), ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੀ ਸੀ, ਜਿਸਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਉਸਨੇ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜਦੋਂ ਉਸਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਇਜ਼ਰਾਹ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਨਿਰੀਖਣ ਉਪਰੋਕਤ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਬੰਬਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਧਾਰ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਅਦਾਲਤ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਪਰ ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਸਮਝੌਤਾ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਨਿਰਏ ਦੇ ਬਿਨਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਇੱਛਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਪਵਿੱਤਰਤਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿ ਇਸ ਵਿਚ ਜੱਜ ਦਾ ਹੁਕਮ ਜੋੜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਕਿਸਮ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਇਸ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਧਿਰ ਲਈ ਇਹ ਬੇਨਤੀ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਰੱਦ ਜਾਂ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਇਹ ਉਸ ਲਈ ਇਹ ਬੇਨਤੀ ਕਰਨ ਲਈ ਬਰਾਬਰ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਵਿੱਚ ਸਮਲਿਤ ਹੈ, ਫਿਰ ਵੀ ਬੇਕਾਰ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਸੇ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਜਾਂ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਅਯੋਗ ਕਰਾਰ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਇੱਕ ਧਿਰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਸ ਦਾ ਫਾਇਦਾ ਉਠਾਉਣ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ

(3) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1963 ਲੋ. 268

ਆਪਣੀ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਸ਼ਰਾਰਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਲੜਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਜੇ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਪਾਲਣਾ ਕਰੇਗੀ, ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਬੇਨਤੀ ਕਰਨ ਜਾਂ ਉਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਰਗੇ ਕੇਸ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਮੈਂ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਇਹ ਮੰਨਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਪਿਛਲੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸਮਝੌਤਾ, ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਲਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੁਣ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਖਰਚੇ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਐੱਚ. ਆਰ. ਖੰਨਾ, ਜ.- ਮੈਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ: ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ 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।

*# ਅਨੁਵਾਦਿਤ ਦੁਆਰਾ: ਸਰਵੇਸ਼ ਸ਼ਰਮਾ*