

Kialu Ram v. Gonda Mai (J. "V". Gupta, J.)

ਯੂਨੀਵਰਸਿਟੀ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਤੋਂ, ਇਸਦੀ ਅਯੋਗਤਾ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਈ ਜਾਵੇਗੀ।

14. ਇਹਨਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਲਏ ਗਏ ਨਿਰਪੱਖ ਸਟੈਂਡ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਸੀਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਖਰਚਾ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ।

ਐਨ. ਕੇ. ਐਸ. —

ਡਿਸਕਲੇਮਰ: - ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ 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।

ਗੁਲਜ਼ੇਬਾ

ਫੁਲ ਬੈਂਚ

ਐਸ. ਐਸ. ਸੰਧਾਵਾਲੀਆ ਸੀ. ਜੇ., ਡੀ. ਐਸ. ਤੇਵਤੀਆ ਅਤੇ ਜੇ. ਵੀ. ਗੁਪਤਾ, ਜੇ. ਜੇ.

ਕਾਲੂ ਰਾਮ, - ਪਟੀਸ਼ਨਰ,

ਬਨਾਮ

ਗੌਡਾ ਮੱਲ, - ਜਵਾਬਦੇਹ।

1979 ਦਾ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਨੰ. 919।

3 ਦਸੰਬਰ 1979,

ਈਸਟ ਪੰਜਾਬ ਅਰਬਨ ਰੈਂਟ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਸ਼ਨ ਐਕਟ (1949 ਦਾ III)—ਸੈਕਸ਼ਨ 13 (2) (i) ਪ੍ਰੋਵੀਜ਼ੋ— ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਤ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੰਗੀ ਗਈ ਬੇਦਖਲੀ — ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ — ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ, ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ — ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਪੂਰਾ ਕਿਰਾਇਆ— ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਆਧਾਰ — ਕੀ ਬਚਿਆ ਹੈ — ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ — ਕੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ।

ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਅਰਬਨ ਰੈਂਟ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਸ਼ਨ ਐਕਟ 1949 ਦੀ ਸਕੀਮ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਸਮਝੌਤਾ, ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਆਖਰੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਜਿਸ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਆਪਣੇ ਸਿਰ

ਲੈਂਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਵਿਵਸਥਾ ਜੋੜ ਕੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਬੇਦਖਲੀ 1 ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਅਤੇ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਲਪਨਾ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਕੋਈ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ ਉਸ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਇਹ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਉਪਬੰਧ ਹੈ, ਭਾਵ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਨਿਯਮਤ ਭੁਗਤਾਨ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਹ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਕਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ, ਉਸਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਇਕੱਲੇ ਬਕਾਇਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਵਿਧਾਨਕ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਅਦਾ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬੇਦਖਲੀ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ। ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜੋ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ, ਬੇਸ਼ੱਕ, ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਉਹ ਮਿਆਦ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵੀ ਬਕਾਇਆ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ। ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ, ਜੋ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਸੀ, ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਯੋਗ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸ ਸਮੇਂ, ਭਾਵ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਮੇਂ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ। ਉਸ ਸਮੇਂ ਬਕਾਇਆ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਭੁਗਤਾਨ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੌਕੇ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਦਰਖਾਸਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਪਹਿਲੀ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦਾ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਲਈ ਹੋਰ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਕਾਏ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਨੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਨੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਉਪਬੰਧ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ "ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ" ਲਈ ਦੋ ਤਾਰੀਖਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ। ਸਿਰਫ ਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਵਿਵਸਥਾ ਹੈ

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) (1) ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ। ਬਕਾਏ ਉਸ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਦੇਖੇ ਜਾਣੇ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਹਰੇਕ ਅਰਜ਼ੀ

Kialu Ram v. Gonda Mai (J. "V". Gupta, J.)

'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਵੱਖਰਾ ਕਾਰਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੈ; ਜਦੋਂ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਉਸਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ ਕਾਰਨ ਨਿਹਿਤ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਟੇਟ ਟਿਊਟ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਬੇਦਖਲੀ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਬਚਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਹੈ; ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉਸ 'ਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਕਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਬਚਾਉਂਦਾ ਹੈ।

(ਪਾਰਾ 6, 7 ਅਤੇ 8)।

ਮੇਸਰਜ਼ ਬਾਗਰੀਅਨ ਆਰਮਰੀ ਬਨਾਮ ਰਾਖਾ ਰਾਮ, 1966 PLR 847।

ਰਤਨ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਜਗਮੋਹਨ ਸਿੰਘ, ਏਆਈਆਰ 1972 ਪੀ.ਬੀ. & Hy. 153 ਓਵਰਰੂਲਡ

ਬਨਾਮ **ਜਗਮੋਹਨ ਸਿੰਘ**, 1971 ਆਲ ਇੰਡੀਆ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਜਰਨਲ 741 ਅਤੇ ਮੁਲਖ ਵਿਚਕਾਰ ਹੋਏ ਟਕਰਾਅ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮਾਣਯੋਗ ਸ਼੍ਰੀਮਾਨ ਜਸਟਿਸ ਡੀ.ਐਸ. ਤਿਵਾਤੀਆ ਵਲੋਂ 17 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1979 ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਕੇਸ ਰੈਫਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਓਕਾਰ ਸਿੰਘ, 1974 ਪੀ.ਐਲ.ਆਰ. 192. ਮਾਣਯੋਗ ਚੀਫ ਜਸਟਿਸ ਸ੍ਰੀ ਐਸ.ਐਸ. ਸੰਧ ਅਵਾਲੀਆ ਦੀ ਸ਼ਮੂਲੀਅਤ ਵਾਲਾ ਵੱਡਾ ਬੈਂਚ। ਮਾਣਯੋਗ ਸ਼੍ਰੀਮਾਨ ਜਸਟਿਸ ਡੀ.ਐੱਸ. ਤਿਵਾਤੀਆ ਅਤੇ ਮਾਣਯੋਗ ਸ਼੍ਰੀਮਾਨ ਜਸਟਿਸ ਜੇ. ਵੀ. ਗੁਪਤਾ ਨੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ 3 ਦਸੰਬਰ, 1979 ਨੂੰ ਕੇਸ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕੀਤਾ।

ਸ਼੍ਰੀ ਸਰੂਪ ਚੰਦ ਗੁਪਤਾ, ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ, ਫਰੀਦਕੋਟ, ਮਿਤੀ 16 ਮਾਰਚ, 1979 ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਸੋਧ ਲਈ 1949 ਦੇ ਐਕਟ III ਦੀ ਧਾਰਾ 15(5) ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਸ਼੍ਰੀ ਜੇ.ਸੀ ਅਗਰਵਾਲ, ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਫਰੀਦਕੋਟ, ਮਿਤੀ 20 ਮਾਰਚ, 1978 ਨੂੰ ਅੱਜ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਥਾਤ 20 ਮਾਰਚ, 1978 ਦੇ ਅੰਦਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮਰੇ ਹੋਏ ਸਥਾਨ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇਣਾ ਅਤੇ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਸਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇਣਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ, ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਆਰਡਰ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੁਆਰਾ ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਖਰਚੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵੀ ਕਰੇਗਾ। ਈ - ਅਪੀਲੇਟ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਇਮਾਰਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

ਐਚ ਐਲ ਸਰੀਨ, ਐਮ ਐਲ ਸਰੀਨ ਅਤੇ ਆਰ. ਐਲ. ਸਰੀਨ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਲਈ।

ਐਸ.ਸੀ. ਗੋਇਲ, ਸ਼੍ਰੀ ਓ.ਪੀ. ਗੋਇਲ, ਐਡਵੋਕੇਟਾਂ ਨਾਲ, ਜਵਾਬ ਦੇ ਲਈ।

Kjalu Ram v. Gonda Mal (J. V., Gupta, J.)

ਨਿਰਣਾ

ਜੇ. ਵੀ. ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.

(1) ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਚ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਟਕਰਾਅ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਹ ਕੇਸ ਫੁੱਲ ਬੈਚ ਕੋਲ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਰਿਪੋਰਟ ਐਡ. ਜਿਵੇਂ ਰਤਨ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਜੇ ਅਗਮੇਨਨ ਸਿੰਗਟ (i), ਅਤੇ, ਮੁਤਾਬਕ ਰਾਜ ਅਤੇ ਟੀਅਰਜ਼ ਬਨਾਮ ਓਕਾਰ ਸਿੰਘ (2)।

(2) ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਦੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ 8 ਜਨਵਰੀ, 1970 ਨੂੰ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ 1 ਜਨਵਰੀ, 1973 ਤੋਂ 31 ਦਸੰਬਰ, 1974 ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਚੌਥਾਰਾ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ, ਜਿਸਦੀ ਰਕਮ ਰੁਪਏ ਸੀ। . 240. (ਕਿਰਾਇਆ 10 ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ), ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ। 21.60 ਹਾਊਸ-ਟੈਕਸ ਵਜੋਂ ਵਧਾਓ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਸੇਵਾ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ, ਅਤੇ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ 1 ਫਰਵਰੀ, 1975 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਐਕਸ-ਪਾਰਟ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖਣ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੱਕ ਇਹੀ ਹੁਕਮ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 15 ਨਵੰਬਰ, 1976 ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸੇ ਦੌਰਾਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਰ ਨੇ 24 ਅਗਸਤ, 1976 ਨੂੰ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਵੀ ਇਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ ਸੀ, 1 ਦਸੰਬਰ, 1972 ਤੋਂ 30 ਅਗਸਤ, 1976, ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ। 450 ਪਲੱਸ ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ। ਕਿਰਾਏ, ਮਕਾਨ-ਟੈਕਸ ਦੀ ਇਹ ਰਕਮ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੀ ਲਾਗਤ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ। 24 ਅਗਸਤ, 1976 ਨੂੰ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਗਲੀ ਦਰਖਾਸਤ ਦੀਆਂ ਕਾਪੀਆਂ, ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ ਆਰ. 1, ਅਤੇ ਵਿਰੋਧ ਅਧੀਨ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਬਿਆਨ। ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨੀ ਆਰ. 3, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਉਸਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਆਧਾਰ ਅਰਥਾਤ; ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਕਰਤਾ ਲਈ ਹੋਰ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਸਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ, - ਉਸਦੇ ਆਦੇਸ਼, ਮਿਤੀ 20 ਮਾਰਚ, 1978, ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਇਸਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਜੈਕਟਮੈਂਟ ਦੇ ਉਕਤ ਹੁਕਮ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸ਼ੇਧ ਕੀਤੀ ਹੈ।

(1) ਏਆਈਆਰ 1972 ਪੀ.ਬੀ. ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ 153

(2) 1974 PLR 192.

(3) ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਸਰੀਨ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਵੀ ਉਸ ਸਮੇਂ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੋਂ ਬਕਾਏ ਦੀ ਉਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1949 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2)(i) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਸ ਐਕਟ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ), ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਆਧਾਰ ਹੁਣ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ।, ਅਤੇ ਇਸਲਈ, ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖੁੰਝ ਜਾਣ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਹੈ। ਆਪਣੀ ਦਲੀਲ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ ਮਾਣਯੋਗ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਮੋਹਰ ਸਿੰਘ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਉਦੋਂ ਸੀ) ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਜਿਸਨੂੰ **ਮੈਸਰਜ਼ ਬਾਗੜੀਆਂ ਅਮੋਰੀ** ਬਨਾਮ **ਰਾਖਾ ਰਾਮ** (3) ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। **ਰਤਨ ਚੰਦ ਕੋਸ** (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ। ਉਸਨੇ **ਮਹਾਰਾਜ ਜਗਤ ਬਹਾਦੁਰ ਸਿੰਘ** ਬਨਾਮ **ਬਦਰੀ ਪਰਸ਼ਾਦ ਸੇਠ** (4), ਅਤੇ ਜੇਜੀ **ਕੋਹਲੀ** ਬਨਾਮ **ਵਿੱਤੀ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਹਰਿਆਣਾ, ਚੰਡੀਗੜ੍ਹ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ**, (5) ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਵੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ। ਉਸ ਨੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ **ਮੁਲਖ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ** ਬਨਾਮ **ਓਕਾਰ ਸਿੰਘ** (6) ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਵੀ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਲਟ ਵਿਚਾਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

(4) ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਨਿਵਾਸੀ ਪੜੋਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2)(i) ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਦਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਅਦਾਇਗੀ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਵੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਮੌਕਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ ਤਾਂ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਉਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰਨ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ. ਆਪਣੀ ਦਲੀਲ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੇ **ਭਈਆ ਪੁੰਜਲਾਲ ਭਗਵਾਨਦੀਨ** ਬਨਾਮ **ਦਵੇ ਭਗਵਤਪ੍ਰਸਾਦ ਪ੍ਰਭੂ-ਪ੍ਰਸਾਦ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ** (7) 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। **ਮੰਗੀਲਾਲ** ਬਨਾਮ **ਸੁਗਨ ਚੰਦ ਰਾਠੀ**, (8), ਅਤੇ **ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਮਨੋਰਮਾ ਐੱਸ. ਮਾਸੁਰੇਕਰ** ਬਨਾਮ **ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਵਨਲਕਸ਼ੀ ਜੀ. ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ** (9)। ਉਸਨੇ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ

(3) 1966 PLR 847

(4) 1963 PLR 452

(5) ਏਆਈਆਰ 1976 ਪੀ.ਬੀ. ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ 107.

(6) 1974 PLR 192.

(7) ਏਆਈਆਰ 1963 ਐਸਸੀ 12.

(8) 1964 (5) SCR 239.

(9) ਏਆਈਆਰ 1967 ਐਸਸੀ 1078

fqtilu Ram v. Gonda Mal (J. VI. Gupta, J.)

ਗਜਨਲਾਲ ਦੱਤਾਊਆ ਬਨਾਮ ਸ਼ੇਰਬਾਨੂ ਹੋਸਾਨੋ ਪਟੇਲ ਅਤੇ ਹੋਰ (10), ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਲਈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਡਿਵਾਲਟ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀ ਸਬਲੇਟਿੰਗ ਦੇ ਤੱਥ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਸੀ। ਸਾਬਤ ਕੀਤਾ. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਮੈਸਰਜ਼ ਬਾਗੜੀਆਂ ਆਰਮੌਰੀ ਦੇ ਸਕਾਈ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਰਤਨ ਚੰਦ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਵੀ ਵੱਖਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਨੇ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਜ਼ਬੂਤ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ ਹੈ।

(5) ਮੈਂ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਲੰਘਿਆ ਹਾਂ। ਮੈਸਰਜ਼ ਬਾਗੜੀਆਂ ਆਰਮੌਰੀ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਵਿਦਵਾਨ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਨੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਲਿਆ ਕਿ:

“ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਦੂਜੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਬੇਅਸਰ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਨੇ ਉਸਨੂੰ ਉਸਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਉੱਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸਮੁੱਚੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਲਗਭਗ ਇੱਕ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੈ। ਅਨੁਮਾਨ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਬੇਦਖਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣਾ ਦਾਅਵਾ ਮੁਆਫ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

ਜ਼ਿਕਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਬਕਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ਼. ਸਿੱਖਿਅਤ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਨੇ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੁਆਫ਼ੀ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਇਹ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਬੇਅਸਰ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਰਤਨ ਚੰਦ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਉਹ ਮਿਆਦ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਬਕਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਬਕਾਇਆ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਸਮੇਤ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਲਾਗਤਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਸ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਰਕਮ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਹਾਈਕੋਰਟ ਨੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਬਾਗੜੀਆਂ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਕੀਤੀ।

(10) 1975 ਆਰਸੀ 672

ਜਿਰਮੋਰੀ ਦਾ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਦਾਸੀ 'ਤੇ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਜ਼ਮੀਨੀ ਆਧਾਰ ਨਿਆਂਇਕਤਾ ਨੂੰ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਦੋਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ: -

m 11 ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਟ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦਾ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਅੰਤਿਮ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, **ਨਿਆਂਇਕਤਾ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ।** ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ ਮੌਜੂਦਾ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਸਫਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਕੇਸ, ਭਾਵ, **ਮੁਲਖ ਰਾਜ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ)** ਵਿਚ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਪਹਿਲੇ ਕੇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੱਖਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਦੋਂ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਸੀ। ਇਹ ਘਟਨਾ, ਭਾਵੇਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਕਵਾਇਦ, ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਹੁਕਮ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਦੀ ਕਿਸਮਤ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਨਹੀਂ ਵਰਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਬਕਾਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਅਪੀਲ ਅਧੀਨ ਸੀ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਘਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬਕਾਏ ਨਾ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਕਤ ਦੋ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਿਧਾਂਤਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਹੁਤਾ ਅੰਤਰ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਜੋ **ਰਤਨ ਚੰਦ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ)** ਅਤੇ **ਮੁਲਖ ਰਾਜ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ)** ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

(6) Iti wiliti ਸੈਕਸ਼ਨ 2 13 (2) ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ: -

“13(2) ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਜੋ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਲਈ ਇੱਕ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਦਰਖਾਸਤ ਦੇਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਾਰਨ ਦਿਖਾਉਣ ਦਾ ਵਾਜਬ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ: -

(1) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਆਖਰੀ ਦਿਨ ਜਿਸ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਹੈ:

Kjalu Ram v. Gonda Mal (J. V., Gupta, J.)

ਬਸਰਤੇ ਕਿ ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਿਯੰਤਰਣ ਸੇਵਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਤੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੀ ਅਰਜ਼ੀ ਕੈਸ਼ਨ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਨਾਲ ਅਜਿਹੇ ਬਕਾਏ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਛੇ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ , ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪਰੋਕਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।"

ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਆਖਰੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਤੋਂ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਜਿਸ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਆਪਣੇ ਸਿਰ ਲੈਂਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਉਪਬੰਧ ਜੋੜ ਕੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਦਰਖਾਸਤ ਦੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਇਹ ਅਦਾਇਗੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਲਪਨਾ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਵਿਵਾਦਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਅਦਾਇਗੀ ਉਸ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਇਹ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਸੁਰੱਖਿਆ ਉਪਬੰਧ ਹੈ, ਭਾਵ, ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਨਿਯਮਤ ਭੁਗਤਾਨ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਹ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਕਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ, ਉਸਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਇਕੱਲੇ ਬਕਾਇਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਵਿਧਾਨਕ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਅਦਾ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬੇਦਖਲੀ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ। ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਹੈ ਜੋ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ, ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਮਿਆਦ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੇਕਰ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵੀ ਬਕਾਇਆ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ ਸੀ।

(7) ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਦੂਜੀ

ਅਰਜ਼ੀ, ਜੋ ਕਿ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਭਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਸੀ, ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਯੋਗ ਹੈ। - ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸ ਸਮੇਂ, ਭਾਵ, ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਮੇਂ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ। ਉਸ ਸਮੇਂ ਬਕਾਇਆ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇਕਰ ਭੁਗਤਾਨ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੌਕੇ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਬਿਨਾਂ ਤਨਖਾਹ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਆਧਾਰ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਹਿੱਸਾ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਲਈ ਹੋਰ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਕਾਏ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੌਕੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ 'ਮੇਰੇ ਖਿਆਲ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਵਿਵਾਦ ਗਲਤ ਹਨ। ਪਹਿਲਾਂ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਮੁਆਫੀ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਪਹਿਲੀ ਦਲੀਲ ਦਾ ਕੋਈ ਫਾਇਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦਾ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਇਹ ਦੱਸਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਰਿਹਾ ਕਿ ਮੁਆਫੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਕਿਹੜੇ ਸਿਧਾਂਤ 'ਤੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਭਾਵੇਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਬਾਹਰ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਨਿਯਮਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਲੈਣ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਹੈ। ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਾਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਫਰਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਰਕਮ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਬਾਹਰ ਜਾਂ ਅੰਦਰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਸਮੱਗਰੀ ਕੀ ਹੈ, ਉਹ ਮਿਤੀ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਰਕਮ ਖੁਦ।

(8) ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ। ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਨੋ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਉਪਬੰਧ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ "ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ" ਲਈ ਦੋ ਤਾਰੀਖਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2)(i) ਦਾ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਢੁਕਵਾਂ ਹੈ, ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਏ ਉਸ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਦੇਖੇ ਜਾਣੇ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਦੋ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਹਰ ਅਰਜ਼ੀ

Ktalu Ram v. Gonda Mal ,(J. Vj. Gupta, J.)

ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਕਾਰਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਬੇਦਖਲੀ ਮੰਗਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੈ; ਜਦੋਂਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਉਸਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਸਬੰਧਾਂ ਕਾਰਨ ਨਿਹਿਤ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਨੂੰਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਬੇਦਖਲੀ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਤੋਂ ਬਚਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਹੈ; ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉਸ 'ਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਕਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਬਚਾਉਂਦਾ ਹੈ।

(9) ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੀ ਇਹ ਦਲੀਲ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਕੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਆਪਣਾ ਹੱਕ ਖੋਹ ਲਿਆ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ, ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਗਲੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਅਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਲਈ ਉਸਨੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਕਾਰਨ ਮੰਨਿਆ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਹਰੇਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਇੱਕ ਸੁਤੰਤਰ ਹੋਣ ਅਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਕਾਰਨ ਹੋਣ, ਭਾਵ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਕੋਈ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਬਚਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਬਕਾਇਆ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਭੁਗਤਾਨ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਬਚਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ। ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਹਰਾਉਣ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦਾ ਉਸ ਮਿਤੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਅਰਜ਼ੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਆਉਂਦੀ ਹੈ। ਹਰ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਵੱਖਰਾ ਅਤੇ ਵੱਖਰਾ ਇੱਕ ਹੋਣਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ 'ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ' ਹੋਣਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹਰੇਕ ਅਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਜਿੱਠਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

(10) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅਗਲੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਸ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਪਾਸ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਈਜ਼ਟਮੈਂਟ ਦਾ ਆਧਾਰ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ, ਵੀ, ਕੋਈ ਬਲ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਕਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ, ਭਾਵ, ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅੱਖਾਂ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਬਚਾਉਂਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ 2 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਦ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

(11) ਮਹਾਰਾਜ ਜਗਤ ਬਹਾਦੁਰ ਸਿੰਘ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਜੇ.ਜੀ. ਕੋਹਲੀ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ, ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਹ ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰੇਗਾ ਜਿਸ 'ਤੇ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ। ਮਹਾਰਾਜ ਜਗਤ ਬਹਾਦੁਰ ਸਿੰਘ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿਚ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਮਨੁੱਖੀ ਰਹਿਣ ਲਈ ਅਯੋਗ ਸੀ; ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਤਹਿਤ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਕਾਰਜਕਾਰੀ ਇੰਜੀਨੀਅਰ ਨੇ ਰਿਪੋਰਟ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਕਿ ਤਸੱਲੀਬਖਸ਼ ਮੁਰੰਮਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਵੱਲੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਇਸ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਇਸ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਉਲਟਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਜੋ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਆਏ ਸਨ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜੇ.ਜੀ. ਕੋਹਲੀ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੇ ਆਪਣੀ ਨਿੱਜੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਲੋੜ ਦੀ ਹੋਂਦ ਨੂੰ ਇਕੱਲੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਨਹੀਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਉਸ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਲੋੜ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਬਦੀਲੀ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਜਾਂ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਗਜ਼ਾਨਨ ਦਾਤਲਾ-ਤਰਾਏ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਅਯੋਗ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਉਸਨੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਨੂੰ ਸਬਲੋਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਉਸਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਇੱਕ ਵਾਰ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਬਲੋਟਿੰਗ ਦੇ ਤੱਥ ਸਾਬਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਬਲੋਟਿੰਗ ਸੀ। ਇਸੇ ਸਮਾਨਤਾ 'ਤੇ ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਇਹ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ 'ਤੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਸਨੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਬਕਾਏ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਜਿਸਦੀ ਉਹ ਵਸੂਲੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ। ਸਾਰੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਮੂੰਹ 'ਤੇ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਝੂਠ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਤੋਂ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਮਕਾਨ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਮੇਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਆਧਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ।

(12) ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਸਤਿਕਾਰ ਨਾਲ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰਤਨ ਚੰਦ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ

ਕਤਾਲੁ ਕਰੀ ਬਨਾਮ ਗੋਰਿਆਮਾਈ (ਜੇ. ਵੀ. ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.)

(supra), ਅਤੇ **MI/s ਵਿੱਚ. ਬਾਗੜੀਆਂ ਆਰਮੋਰੀ ਦਾ ਕੇਸ** (ਸੁਪਰਾ), ਚੰਗਾ ਕਾਨੂੰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹੀ ਓਵਰ-ਰੋਲਡ ਹਨ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ **ਮੁਲਖ ਰਾਜ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ)** ਦੀ ਵਿਲੱਖਣ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਦੇ ਉੱਪਰ ਜੋ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਹਿਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਸ ਦੇ ਸਾਰੇ ਮਹੱਤਵ ਨੂੰ ਗੁਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

(13) ਉੱਪਰ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਲਈ, ਇਹ ਬੇਨਤੀ ਫੇਲ੍ਹ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮੈਂ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਆਰਡਰ ਨਹੀਂ ਛੱਡਿਆ।

ਐਸ ਐਸ ਸੰਧਾਵਾਲੀਆ, ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ—ਮੈਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ।

ਡੀਐਸ ਤੇਵਤੀਆ, ਜੇ.

ਐਨ.ਕੇ.ਐਸ

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:— ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ 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।

ਗੁਲਜ਼ੇਬਾ

41277 ILR—ਸਰਕਾਰ ਪ੍ਰੈਸ, ਸੀ.ਐੱਚ.ਡੀ.