

ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਸਾਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਰੋਕਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਹ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਲੁਪਤ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਅਜੇ ਵੀ ਉਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। .

ਦੂਸਰੀ ਅਪੀਲ, ਸ਼੍ਰੀ ਪ੍ਰੀਤਮ ਸਿੰਘ ਪੱਟਰ, ਰੈੱਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 28 ਅਗਸਤ, 1961 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ, ਸ਼੍ਰੀ ਓ.ਪੀ. ਗਰਗ, ਕੰਟਰੋਲਰ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 4 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1960 ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਉਲਟਾਉਂਦੇ ਹੋਏ, ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਹੁਕਮ 1,550, ਆਦਿ, ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਅਤੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਸਹਿਣ ਕਰਨ ਲਈ ਛੱਡਣਾ।

ਕੇਸ਼ਵ ਦਿਆਲ, ਵਕੀਲ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਆਰ ਐਸ ਨਰੂਲਾ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਆਰਡਰ ਕਰੋ

ਫਾਲਸ਼ੋ, ਸੀ.ਜੇ.-ਇਹ ਦੋ ਅਪੀਲਾਂ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ

ਹੋਈਆਂ ਹਨ:-

ਨਵੰਬਰ, 1958 ਵਿਚ, ਦੋਵਾਂ ਕੇਸਾਂ ਵਿਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਹਕੀਮ ਸਰਦਾਰ ਬਹਾਦਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੇਜ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਸਿੰਘ ਵਿਰੁੱਧ 1000 ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਇਆ। 812 ਰੁਪਏ ਦਾ ਬਣਿਆ। 1 ਸਤੰਬਰ, 1957 ਤੋਂ 31 ਅਕਤੂਬਰ, 1958 ਤੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ 700, ਅਤੇ ਰੁ. 112 ਉਸੇ ਮਿਆਦ ਲਈ ਇਲੈਕਟ੍ਰਿਕ ਚਾਰਜ ਵਜੋਂ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਲੇਮ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਪਰ

ਉਸਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਤੋਂ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਪੂਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਰੋਕਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਕਿ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਨੇ ਉਸਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਤੋਂ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਾਂਝਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। .

ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਪਾਏ ਗਏ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਲਾਗੂ ਸੀ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਿਰਫ ਰੁਪਏ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 109.91 nP., ਇਲੈਕਟ੍ਰਿਕ ਚਾਰਜ ਦੇ ਕਾਰਨ। ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੋਵਾਂ 'ਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਦੋ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਪਹਿਲੀ ਉਸ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਪੀਲ ਹੈ। ਦੂਜਾ ਮਾਮਲਾ ਉਦੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਜਦੋਂ ਫਰਵਰੀ, 1960 ਵਿੱਚ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ 1958 ਦੇ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਤੋਂ ਆਰਡਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ। 4 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1960, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਰੁਪਏ। ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ 1,550 ਸ਼ਾਮ 50 ਵਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਉਸ ਹੁਕਮ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਰੈਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ 28 ਅਗਸਤ, 1961 ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ। ਜਦੋਂ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਸ ਸਮੇਂ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲੰਬਿਤ ਸੀ, ਪਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਅਪੀਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਰੈਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਪੀਲ ਦੋਵੇਂ ਹੀ ਖਾਰਜ ਹੋ ਚੁੱਕੀਆਂ ਸਨ, ਜਿਸ ਕਰਕੇ ਮੈਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਆਪਣਾ ਫੈਸਲਾ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇਗਾ। ਦੂਜੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੱਕ।

ਮੁੱਖ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਵਾਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੁਣ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਸਮਕਾਲੀ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਲਈ ਵਰਤੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਜ਼ਾਹਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮੰਜ਼ਿਲ 'ਤੇ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮੰਜ਼ਿਲ 'ਤੇ 9' x 7' ਮਾਪ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਵਰਾਂਡਾ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੋਟਰ-ਟਾਇਰਾਂ ਵਰਗੀਆਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸਟੋਰ ਕਰਨ ਲਈ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੰਧ ਬਣਾ ਕੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਵਰਾਂਡੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਵਰਤੋਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸਤੰਬਰ, 1957 ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇਣਾ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਵਾਂਝੇ, ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਰਕਮ, ਲੀਜ਼ਡ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਬਣਨ ਵਾਲੇ ਵਰਾਂਡੇ ਤੋਂ, ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਅੱਤਲ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੰਨੇ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਸਾਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਰੋਕਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਇੰਨਾ ਵਾਂਝਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕੀ ਉਸਨੂੰ ਅਜੇ ਵੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਜੇ ਵੀ ਉਸਦੇ ਕਿੱਤੇ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਪਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਆਂ, ਇਕੁਇਟੀ ਅਤੇ ਚੰਗੀ ਜ਼ਮੀਰ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਨਿਯਮ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪੂਰੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਜਾਂ

ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਮਰੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ। ਤਬਾਹ ਕੀਤੇ ਪਰਿਸਰ ਦੇ ਸਾਰੇ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਮੌਕੇ ਵਿੱਚ. ਇਹ ਫਾਓ ਦੇ ਜਰਨਲ ਲਾਅ ਆਫ਼ ਲੈਡਲਾਰਡ ਐਂਡ ਟੈਨੈਂਟ, ਸੱਤਵੇਂ ਐਡੀਸ਼ਨ ਦੇ ਪੈਰਾ 252 ਅਤੇ 253 ਵਿੱਚ ਪੰਨਾ 156 ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸੋਧਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। . ਇੱਕ ਜਾਂ ਦੋ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਬਾਰੇ ਮੈਂ ਚਰਚਾ ਕਰਾਂਗਾ ਇਸ ਸੋਧ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਡਿਲੀਵਰੀ ਨਾ ਹੋਣ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਮਰੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਵਿੱਚ ਐੱਸ.ਐੱਮ. ਕਾਤਯਾਨੀ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਉਦੋਏ ਕੁਮਾਰ ਦਾਸ (1), ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ, ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਿਸ਼ੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਇਆ ਇੱਕਮੁਸ਼ਤ ਕਿਰਾਇਆ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸਾਰੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਵਿਭਾਗੀ ਵਿਸ਼ੇ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦਾ ਉਸ ਕੇਸ ਲਈ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਤੀ ਏਕੜ ਜਾਂ ਵਿੱਘਾ ਇੰਨਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ। ਰਾਮ ਲਾਲ ਦੱਤ ਸਰਕਾਰ ਬਨਾਮ ਧੀਰੇਂਦਰ ਨਾਥ ਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (2) ਦੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਬੰਗਾਲ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮੁਅੱਤਲ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਪਟੇਦਾਰ ਪਟੇਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ। ਵਾਹੀਯੋਗ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਤਬਾਹ ਹੋ ਗਿਆ। ਇਸ ਬਿੰਦੂ 'ਤੇ ਇਕੋ ਇਕ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਜੋ ਗੁਹਾ ਅਤੇ ਬੈਨਰਜੀ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਜੇ.ਜੇ.. ਸੁਰੇਂਦਰ

ਨਾਥ ਬੀਬਰਾ ਬਨਾਮ ਸਟੀਫਨ ਕੋਰਟ, ਲਿਮਟਿਡ (3), ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਰੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। . ਪੰਨਾ 931 'ਤੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਘੱਟ ਦੁਆਰਾ ਪਟੇਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦਾ ਟਕਰਾਅ ਹੈ, ਪਰ ਮੇਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿਚ ਇਸ ਵਿਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦਾ ਭਾਰ ਕਿਸ ਪਾਸੇ ਹੈ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਚ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਧੀਰੇਂਦਰ ਨਾਥ ਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਬਰੀਨੀ ਦੇਬੀ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (4), ਅਤੇ ਅਭੋਆ ਚਰਨ ਸੇਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਹੇਮ ਚੰਦਰ ਪਾਲ ਅਤੇ ਹੋਰ (5) ਹਨ। ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਕੇਸ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਰਬਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਮਰੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕਮੁਸ਼ਤ ਰਕਮ ਸੀ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸਿਧਾਂਤ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਹਿੱਸਾ।

ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨੀਲਕੰਠ ਪੱਤੀ ਬਨਾਮ ਕਸ਼ਤੀਸ਼ ਚੰਦਰ ਸਤਪਤੀ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (6) ਵਿੱਚ ਆਰ.ਪੀ. ਮੁਕਰਜੀ ਅਤੇ ਲਹਿਰੀ, ਜੇ.ਜੇ. ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸਿਰਫ਼ ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਖੇਤਰ ਇੱਕ ਛੋਟਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮਹੱਤਵ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਨਿਆਂ, ਬਰਾਬਰੀ ਅਤੇ ਚੰਗੀ ਜ਼ਮੀਰ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕੋ ਜੇਕਰ

ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਕੰਮ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਕਸ਼ਟਦਾਇਕ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਜੇਕਰ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚੁਣਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਹ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਨਹੀਂ। ਦਲੀਲ ਨਰਾਇਣ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਸੂਰਜ ਨਰਾਇਣ ਮਿਸਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ (7) ਵਿੱਚ, ਮੈਕਫਰਸਨ ਅਤੇ ਜੇਮਜ਼, ਜੇ.ਜੇ. ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨਾ, ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਮਰੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਪੂਰੇ ਤੋਂ, ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਪੂਰੇ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਰਹਿੰਦ-ਖੂੰਹਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

ਇਹ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲੇ ਇੱਕ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਮੈਂ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਵਾਹੀਯੋਗ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਲੀਜ਼ਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਪਰ ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਾ ਹੈ। ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਜਤਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਸੀਲ ਬਨਾਮ ਰਾਏਮੋਹਨ ਰਾਏ (8) ਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਘਰ ਦੇ ਇੱਕ ਕਮਰੇ ਵਿੱਚੋਂ ਕੱਢ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਵਿੱਚ ਲੰਗ ਸਟੋਰ ਕਰਕੇ ਇਸਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸਰਜੂ ਪ੍ਰਸਾਦ, ਸੀ.ਜੇ. ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਕੰਮ ਇੱਕ ਕਸ਼ਟਦਾਇਕ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਅਸਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸਾਰੀ ਹੋਲਡਿੰਗ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਸੀ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸ਼ਰਾਰਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ। ਹਟਾਇਆ ਗਿਆ।

ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਹੀ ਇਕੋ-ਇਕ ਅਦਾਲਤ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਉਲਟ ਵਿਚਾਰ ਲਿਆ ਹੈ। ਮੀਨਾਕਸ਼ੀ ਸੁੰਦਰਾ ਨਾਚਿਅਰ ਬਨਾਮ ਸਾ. ਆਰ.ਐਮ. ਚੌ.

ਚਿਦੰਬਰਮ ਚੇਟੀ (9), ਬੈਨਸਨ ਅਤੇ ਸੁੰਦਰਾ ਅਈਅਰ, ਜੇ.ਜੇ. ਨੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਬੇਦਖਲ ਕੀਤੇ ਜਾਂ ਬਾਹਰ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਉਸ ਦੇ ਭੋਗ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਪਾਉਣਾ ਉਸਾਰੂ ਬੇਦਖਲੀ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਤੋਂ ਛੋਟ ਮਿਲਦੀ ਹੈ। ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਸ ਨੂੰ ਸ਼ਾਂਤ ਆਨੰਦ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਉਸੇ ਸਮੇਂ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਰੁਕਾਵਟ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਘੱਟ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨਾਲੋਂ। ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਰੁਕਾਵਟ ਦੇ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਜਾਂ ਤਾਂ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਜਾਂ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਚ ਗਿਆ ਕਿ ਉਹ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਦਾ ਪਾਲਣ ਰਾਮਾਸਵਾਮੀ ਜੇ., ਬੀ. ਅਹਿਮਦ ਮਾਰਾਕੇਅਰ ਬਨਾਮ ਮੁਬੂਵਲੀਪਾ ਚੇਟਿਯਾਰ (10) ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਦਰਾਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਕੁਦਰਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸੇ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਪੁਰਾਣੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਗਟਾਏ ਵਿਚਾਰ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਿਰਫ ਦੋ ਕੇਸ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਹਾਇਤਾ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਮੁੱਖਤਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ

ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਤੰਗ ਪ੍ਰੇਸ਼ਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਮਰੇ ਹੋਏ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਹ ਘਾਟਾ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਬਾਕੀ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜੇ ਵੀ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਹੈ ਕਿ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ ਹਾਲਾਤ ਵਿੱਚ ਮੈਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੰਦਾ ਹਾਂ।

ਬੀ.ਆਰ.ਟੀ.

**ਡਿਸਕਲੇਮਰ-** ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ 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 ।

**ਅਮ੍ਰਿਤਪਾਲ ਸਿੰਘ (ਅਨੁਵਾਦਕ)**