

ਦਯਾ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਮਹਾਜਨ, ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ

ਸ਼ਿਵ ਦੱਤ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ;-ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਰਿਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ

ਐਮਐਸਟੀ. ਸਰਦਾਰ ਬੋਗਮ ਅਤੇ ਹੋਰ, -ਜਵਾਬਦਾਰ

1959 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 151-ਡੀ:

ਇਵੈਕੂਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦਾ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ (1950 ਦਾ 31)-ਸੈਕਸ਼ਨ 16(3) ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ - ਕੀ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦਾ 38) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਕਰਦਾ ਹੈ - ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ-ਕੀ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਵਿਚਾਰਨ ਯੋਗ ਹੈ।

ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਵੈਕੂਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 16(3) ਦਾ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਬੱਸ ਇਹ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਗਰਾਨ ਦੇ ਪਟੇਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਕਾਸੀ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਵਾਰਸ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਟੇਦਾਰ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੰਪਤੀ ਬਹਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਰਾਈਡਰ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਵਾਰਸ ਖੁਦ। ਕਿਉਂਕਿ ਪਟੇਦਾਰ ਉਸ ਹੀ ਸਥਾਨ ਤੇ ਖੜਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਲੋਂ ਲੀਜ਼ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਵਾਰਿਸਾਂ ਦੁਆਰਾ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਸਾਰੇ ਬਕਾਇਆ ਲੀਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਕਾਸੀ ਸੰਪਤੀ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤਾਂ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਰ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰਨਯੋਗ ਹੈ।

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਸ੍ਰੀ ਜੇ. ਐੱਸ. ਬੇਦੀ, ਜ਼ਿਲਾ ਜੱਜ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 16 ਫਰਵਰੀ, 1959 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਸੇਧ ਲਈ, ਸ੍ਰੀ ਟੀ.ਆਰ. ਹਾਂਡਾ, ਸਬ-ਜੱਜ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦਿੱਲੀ, ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਮਿਤੀ 15 ਜਨਵਰੀ, 1958, ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ। ਆਰ.ਕੇ. ਮਾਖੀਜਾ, ਵਕੀਲ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ। ਸ਼ਿਵਚਰਨ ਸਿੰਘ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

ਮਹਾਜਨ,ਜੇ.-ਇਹ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਉਪ-ਅਧੀਨ ਜੱਜ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 15 ਜਨਵਰੀ, 1958 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਵਿਵਾਦ ਵਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਖਾਲੀ ਜਾਇਦਾਦ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮੁਸਲਿਮ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ 16 ਜਨਵਰੀ, 1957 ਨੂੰ ਐਡਮਿਨਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਆਫ਼ ਇਵੈਕੂਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1950 ਦੀ ਧਾਰਾ 16 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਉਸ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਬਹਾਲੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੁਸਲਿਮ ਮਾਲਕ ਨੇ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1952 ਦਾ 8 ਤਹਿਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। ਇਵੈਕੂਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1950 ਦੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 16 ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਮੁਢਲੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਹੇਠਲੀਆਂ ਦੋਵੇਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਨਕਾਰਾਤਮਕ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਹੈ - ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਐਡਮਿਨਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਆਫ਼ ਇਵੈਕੂਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 16, ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਇਹਨਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ: -

"ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਜਾਂ ਵਾਰਸ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੇਸ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨਿਗਰਾਨ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਹਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੰਪਤੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਰਹੇਗਾ, ਪਰ ਅਜਿਹੀ ਬਹਾਲੀ

ਉਸ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰਾਂ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਪੱਖਪਾਤ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ, ਜਿਸਨੂੰ ਕੋਈ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਹਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ,

ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਕਸਟੋਡੀਅਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਤਰਫ਼ੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹਰ ਲੀਜ਼ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਲੀਜ਼ "ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ।

ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ- ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਪ੍ਰੋਵਿਸੋ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਇੱਕ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਹਾਲੀ ਉਸੇ ਹੱਦ ਤੱਕ ਅਤੇ ਉਸੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਲੀਜ਼ ਸੀ।"

ਰਿਲਾਇੰਸ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ 'ਤੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਲਈ ਹੈ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਬਹਾਲੀ 'ਤੇ ਲੀਜ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋਣ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗੀ। ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਵਧਾਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੈ। ਮੈਂ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ। ਨਿਯਮ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦਾ ਉਲੰਘਣ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਸਭ ਕੁਝ ਇਹ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਗਰਾਨ ਦੇ ਪਟੇਦਾਰ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਵਾਰਸ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਟੇਦਾਰ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੰਪੱਤੀ ਬਹਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਰਾਈਡਰ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਸਮੇਂ ਦੇ ਬੀਤ ਜਾਣ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋਣ ਤੱਕ ਜਾਰੀ ਰਹੇਗੀ। ਇਸ ਲਈ, ਲੀਜ਼ ਉਸੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਖੜ੍ਹੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਕਾਸੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਵਾਰਸ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਸਹੀ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿ ਜੇਕਰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਲੀਜ਼ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਸੀ, ਤਾਂ ਇਹ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਫਿਰ ਇਹੀ ਮਾਮਲਾ ਸਮਝੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਮੈਂ ਵਖਰੇਵੇਂ ਲਈ ਕੋਈ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਦੇਖ ਸਕਦਾ ਹਾਂ। ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਵਿਧਾਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਹੈ, ਲੀਜ਼ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣਾ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਸਥਾਪਿਤ ਵਿਅਕਤੀ (ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਮੁੜ ਵਸੋਬਾ) ਐਕਟ, 1954 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 29 ਵਿੱਚ ਦੇਖੋ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਸਾਰੇ ਬਕਾਇਆ ਲੀਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹਨਾਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸੈਕਸ਼ਨ 16(3) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਪ੍ਰਭਾਵ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਵੈਕੂਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਐਕਟ, 1950 ਦੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 4(2) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ।

ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਜ਼ੋਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਹ ਅਸਫਲ ਹੈ, ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਬੀ.ਆਰ.ਟੀ.

ਰਜਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ।

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