

ਭਾਰਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

ਸਿਵਲ ਸਮੀਖਿਆ

ਟੇਕ ਚੰਦ ਜੇ.ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ

ਕਠਪਾਲੀਆ - ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਲਖਮੀਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ - ਜਵਾਬਦੇਹ

1961 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 335-ਡੀ

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦਾ XXXVIII) S. 11-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਇਮਾਰਤ ਤੇ ਆਉਣ ਵਾਲਾ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣਨਾ। ਚਾਹੇ ਉਹ ਮਿਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਹ ਅਧੀਨਗੀਰ ਬਣਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਜਿਸ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣਿਆ ਸੀ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੀਮਾਵਾਂ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਮੰਗੇ ਗਏ ਉਪਾਅ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਪਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਦੀ ਪਰਵਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਦੇ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇਸ ਸਮੇਂ ਦੀ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਪਾਰਟੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸ ਤੋਂ ਇਹ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਵੀ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣਾ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਉਹ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਘਟਾ ਕੇ ਅਦਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤ ਉਹ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਜਿਹੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਵੇ। ਹਰ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਮਲਕੀਅਤ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਅਤੇ ਦੁਹਰਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਕਹਿਣ ਤੇ ਰਕਮ ਨੂੰ ਘਟਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਤੇ ਸੀਮਾ ਦੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮਿਆਦ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਕਿਉਂ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ।

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ XXXVIII ਦੇ 1952 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 35 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਸ੍ਰੀ ਹੰਸ ਰਾਜ ਖੰਨਾ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਮਿਤੀ 16 ਮਾਰਚ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਮੁੜ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ 1961, ਸ੍ਰੀ ਓ.ਪੀ. ਸਿੰਗਲ, ਸਬ-ਜੱਜ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 4 ਅਗਸਤ, 1960 ਨੂੰ, ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਓ.ਪੀ. ਕਠਪਾਲੀਆ

ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਸਹਿਣ ਕਰਨ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ।

ਆਰ. ਐਲ. ਅਗਰਵਾਲ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ

ਆਰ. ਐਸ. ਨਬੂਲਾ ਅਤੇ ਅਜੀਤ ਸਿੰਘ, ਵਕੀਲ, ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

ਟੇਕ ਚੰਦ, ਜੇ-ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਤਰਜੀਹੀ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦਾ XXXVIII) ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 35 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੇਧ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਹੈ। ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਇਮਾਰਤ ਨੰਬਰ 1, ਹੈਲੀ ਰੋਡ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ ਇਕ ਈ.ਬੀ. ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਲਈ ਗਈ ਸੀ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਓ.ਪੀ. ਕਠਪਾਲੀਆ ਵੱਲੋਂ ਬਰੂਕ। ਬਰੂਕ ਜਵਾਬਦੇਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ। ਬਰੂਕ ਨੇ 1 ਸਤੰਬਰ, 1954 ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਬਰੂਕ ਨੇ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਜਗ੍ਹਾ ਖਾਲੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਹਿੱਸਾ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ। ਇਹ 30 ਅਪ੍ਰੈਲ 1955 ਦੀ ਗੱਲ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ 22 ਜੂਨ, 1955 ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਨਾਲ 1 ਮਈ, 1955 ਤੋਂ ਰੁਪਏ ਦੇ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਸਿੱਧਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕੀਤਾ। 272/8/. 26 ਜੂਨ, 1955 ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਉਸਦੇ ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ, ਐਗਜ਼ੀਬਿਟਸ, ਪੀ. 2 ਦੁਆਰਾ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸਨੇ 30 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1955 ਤੱਕ ਮਿਸਟਰ ਬਰੂਕ ਦੇ ਨਾਲ ਆਪਣੇ ਖਾਤਿਆਂ ਨੂੰ ਕਲੀਅਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਚੈੱਕ ਨੱਥੀ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਰੁ. 539/- ਮਈ ਅਤੇ ਜੂਨ, 1955 ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਵਜੋਂ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਨਿਯਮਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ। 19 ਅਕਤੂਬਰ ਨੂੰ.

259

1955, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦਾ XXXVIII) ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਸੈਕਸ਼ਨ 11 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ-

"ਕੋਈ ਵੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ-

(a) ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਾਂ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ;

(ਬੀ) ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਜਿਸ ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਅਤੇ

(e) ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ:

ਬਸਰਤੇ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਉਕਤ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਰਜ਼ੀ ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੇਕਰ ਇਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਕਾਫ਼ੀ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।"

ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਕਿ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ, ਭਾਵ, ਧਾਰਾ 11 ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਸਮਾਂ-ਪ੍ਰਬੰਧਿਤ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਮੈਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਹੋਰ ਵਿਰੋਧਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦੇ ਰਿਹਾ ਹਾਂ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਕੋਈ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਹੀਂ ਹੈ

260

ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੁਣ ਮੇਰੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੈ। ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਮੁੱਦੇ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ:-

1. ਕੀ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਤੇ ਸਮੇਂ ਦੀ ਪਾਬੰਦੀ ਹੈ?
2. ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1952 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 8 ਦੇ ਅਧੀਨ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੀ ਹੈ?

ਅਸੀਂ ਸਿਰਫ ਪਹਿਲੇ ਮੁੱਦੇ ਨਾਲ ਚਿੰਤਤ ਹਾਂ। ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਰਾਧੇ ਲਾਲ ਅਗਰਵਾਲ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ 1 ਮਈ ਨੂੰ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ ਸੀ। 1956 ਜਦੋਂ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਸ੍ਰੀ ਲਖਮੀਰ ਸਿੰਘ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣਿਆ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਪੁੱਗਣ ਤੇ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਬਰੁੱਕ ਅਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਵਿਚਕਾਰ ਮੌਜੂਦ ਸੀ। ਅਰਜ਼ੀ 1 ਮਈ, 1956 ਤੋਂ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਦਲੀਲ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸੀਮਾ 1954 ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਚੱਲਣੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਉਹ ਬਰੁੱਕ ਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਣ ਗਿਆ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਟਰਮੀਨਸ-ਏ-ਕਿਊ ਤਾਰੀਖਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਖਾਸ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ

ਮੇਰੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਵਾਲ ਸੈਕਸ਼ਨ ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਸੰਰਚਨਾ ਅਤੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਮੇਰੇ ਖਿਆਲ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਾਜਬ ਉਸਾਰੀ ਉਹ ਹੈ ਜੋ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਸਮੇਂ ਦੀ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਪਾਰਟੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜਿਸ ਤੋਂ ਇਹ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਵੀ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣਾ ਕਿਰਾਇਆ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸਦਾ ਉਸਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਘਟਾ ਕੇ, ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਤੱਕ, ਬਸਰਤੇ ਉਹ

ਆਗਿਆ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਜਿਹੀ ਅਰਜ਼ੀ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। d. ਹਰ ਵਾਰ ਮਲਕੀਅਤ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਏ

261

ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਥਿਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ

ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਕਹਿਣ ਤੇ ਰਕਮ ਨੂੰ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਤੇ ਸੀਮਾ ਦੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮਿਆਦ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਕਿਉਂ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਸੰਬੰਧਿਤ ਸ਼ਬਦ ਹਨ "ਜਿਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਹੈ"। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ "ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਜ਼ਮੀਨ-ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ" ਪੜ੍ਹਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਪ੍ਰਭੂ, ਪਰ ਸਿਰਫ ਇਮਾਰਤ ਲਈ. ਕਾਨੂੰਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵਿੱਚ ਹਰ ਤਬਦੀਲੀ ਦੇ ਨਾਲ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ ਤੇ ਮੁੜ ਸੁਰਜੀਤ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਲਾਹਕਾਰ ਨੇ ਮੇਰਾ ਧਿਆਨ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਵੱਲ ਖਿੱਚਿਆ। ਭਗਵਤੀ ਬਨਾਮ ਸੰਤ ਲਾਲ (1)। ਉੱਥੇ ਆਰਟੀਕਲ 181 ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਸ਼ਬਦ "ਜਦੋਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ "ਜਦੋਂ ਫਿਰਤ ਅਰਜ਼ਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ, ਹਰੀ ਮੋਹਨ ਦਲਾਲ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪਰਮੇਸ਼ਵਰ ਸ਼ੈ ਅਨਦਰਸ (2), ਨੂੰ ਹੈ। ਉਸੇ ਹੀ ਪ੍ਰਭਾਵ. ਇਹ ਵੀ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੀਮਾ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਮੰਗਿਆ ਗਿਆ ਉਪਾਅ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਪਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਦੇ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਵਰਤਮਾਨ ਵਰਗੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜੇ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ, ਉਹ ਹੈ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਹਿਣ ਤੇ, ਇਮਾਰਤ ਦਾ। ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਮਹੱਤਵ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕੌਣ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦਿੰਦਾ ਹੈ

262

ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਕੇ ਕਿਰਾਇਆ ਘਟਾ ਲੈਣ ਦਾ ਮੌਕਾ ਜਿਸ ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਉਹ ਸੈਕਸ਼ਨ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਇਸ ਮੌਕੇ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਮਾਨ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਮੁੜ ਸੁਰਜੀਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਮਾਲਕੀ ਹੱਥ ਬਦਲ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਲਈ ਇਹ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਹ ਕਹਿ ਕੇ ਸਮਾਂ-ਪ੍ਰਤੀਬੰਧਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਅਹਾਤੇ ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਨੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਹੈ, ਉਹ ਹੁਣ ਇਸਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਅਤੇ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਫ਼ਰਕ ਨਹੀਂ ਪੈਂਦਾ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਦਲੇ ਵਿਚ ਅਟਾਰਿੰਗ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਮੇਰੇ ਮਨ ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਰਚਨਾ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ। ਇਹ ਸੀਮਾ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਉਸ ਧਿਰ ਦੇ ਆਰਾਮ ਲਈ ਹੈ ਜੋ ਚੈਕਸ ਰਹੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬੱਧ ਹੈ ਜੇਕਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਮੰਗਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਖਾਸ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇੱਕ ਵਾਰ ਗੁੰਮ ਹੋ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਉਪਾਅ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਪੁਨਰ-ਸੁਰਜੀਤੀ ਦੇ. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੈਂ ਸੈਕਸ਼ਨ 11 ਪੜ੍ਹਦਾ ਹਾਂ, ਮੈਂ ਇਸਨੂੰ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ/ਸਕਦੀ ਹਾਂ।

ਇਸ ਲਈ ਮੈਂ ਜਾਣੇ-ਪਛਾਣੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੇ ਸਿੱਟੇ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਅ ਸਮੇਂ ਦੇ ਵਹਾਅ ਨਾਲ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜਗ੍ਹਾ ਮਿਸਟਰ ਬਰੂਕ, ਉਸਦੇ ਸਾਬਕਾ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ 1954 ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਰੂਕ ਦੇ ਅਧੀਨ ਉਸਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਪਹਿਲੇ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕੇ। ਇਸ ਲਈ ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਪਹਿਲੇ ਮੁੱਦੇ ਤੇ ਸਫਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਡਿੱਗਣ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦਾ XXXVIII) ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀ ਸਮੇਂ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਕੀਮਤ ਸਮੇਤ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਬੀ.ਆਰ.ਟੀ.

(1)ਏ.ਆਈ.ਆਰ.1946 ਐਲ 360

(2) ਏ.ਆਈ.ਆਰ.1928 ਕੈਲ 646

ਡਿਸਕਲੇਮਰ :-

ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮਾਬਾਜ਼ਾ 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।

(ਗੁਰਦੀਪ ਕੌਰ)