

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ
ਐਸ.ਬੀ. ਕਪੂਰ ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ।

ਮਦਨ ਲਾਲ ਸੋਧੀ,- ਪਟੀਸ਼ਨਰ
ਬਨਾਮ
ਜਗਨ ਨਾਥ ਪੁਰੀ,- ਜਵਾਬਦਾਤਾ।
6 ਨਵੰਬਰ, 1961

1960 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰੀਵਿਜ਼ਨ ਨੰ. 781

*ਈਸਟ ਪੰਜਾਬ ਅਰਬਨ ਰੈਂਟ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਸ਼ਨ ਐਕਟ (1949 ਦਾ III) ਧਾਰਾ 8(1)-
ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਰਾਇਆ- ਕੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ
ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵੇਲੇ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।*

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਣ ਸਮੇਂ ਸਮਾਯੋਜਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਰਹੇਜ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਾਧੂ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ।

ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(5) ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, ਅੰਬਾਲਾ, ਮਿਤੀ 6 ਅਕਤੂਬਰ, 1960 ਦੇ ਅਧੀਨ, ਸ਼੍ਰੀ ਸੰਤ ਰਾਮ ਗਰਗ, ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ ਜਗਵੰਤ ਸਿੰਘ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਰੋਪੜ, ਮਿਤੀ 26 ਦਸੰਬਰ, 1960, ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ 6 ਦਸੰਬਰ, 1960 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਿਵਾਦਿਤ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਨ।

ਜੇ.ਐਨ. ਸੇਠ, ਵਕੀਲ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ।

ਐਸ.ਕੇ. ਜੈਨ ਅਤੇ ਆਰ.ਐਨ. ਮਿੱਤਲ, ਵਕੀਲ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

ਕਪੂਰ, ਜੇ.- ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਮਦਨ ਲਾਲ ਦੁਆਰਾ, ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1949 (1949 ਦਾ ਐਕਟ ਨੰ. 3) ਦੇ ਅਧੀਨ ਸ਼੍ਰੀ ਸੰਤ ਰਾਮ ਗਰਗ, ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਇੱਕ ਸੋਧ ਪਟੀਸ਼ਨ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ

ਬਾਅਦ ਇਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਰੋਪੜ ਦੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਗਨ ਨਾਥ ਪੁਰੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਸੋਧ ਪਟੀਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਦਿਲਚਸਪ ਨੁਕਤਾ ਉਠਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ, ਜੋ ਕਿ ਅੰਬਾਲਾ ਦਾ ਵਸਨੀਕ ਹੈ, ਦਾ ਰੋਪੜ ਵਿਖੇ ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਮਦਨ ਲਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਜਿਸਦਾ ਠੇਕੇ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ 20 ਰੁਪਏ ਸੀ। ਮਦਨ ਲਾਲ ਨੇ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਰੋਪੜ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਹੁਕਮ ਮਿਤੀ 9 ਜੂਨ, 1958 ਦੁਆਰਾ, ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ 23 ਮਾਰਚ, 1957 ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਤੌਰ 'ਤੇ 10 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਕਿ ਸੰਭਾਵਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ, ਅੰਬਾਲਾ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਨੇ 16 ਅਗਸਤ, 1958 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਫਿਰ 11 ਜੂਨ, 1959 ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ- ਜਿਸ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੌਜੂਦਾ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 1 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1958 ਤੋਂ 31 ਮਈ, 1959 ਤੱਕ ਦੇ ਸਮੇਂ ਲਈ 140 ਰੁਪਏ ਕਿਰਾਇਆ 10 ਪ੍ਰਤੀ ਮਾਹਵਾਰੀ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਸੀ। ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਬਿਨੈ- ਪੱਤਰ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਰੁ. 100 ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਟੈਂਡਰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ 140 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਬਕਾਇਆ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਸੀ ਕਿ 22 ਮਾਰਚ, 1958 ਨੂੰ (ਅਰਥਾਤ, ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉਸ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ) ਉਸ ਨੇ ਦਸੰਬਰ, 1957, ਜਨਵਰੀ ਅਤੇ ਫਰਵਰੀ 1958, ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ 20 ਪ੍ਰਤੀ ਮਾਹਵਾਰੀ ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਵਜੋਂ 60 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਾਰਚ, 1958 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਲਈ, ਰੁ. 20, 1 ਅਪ੍ਰੈਲ 1958 ਨੂੰ ਮਨੀ ਆਰਡਰ ਰਾਹੀਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੇਜੀ ਗਈ ਸੀ।

678

ਪੰਜਾਬ ਸੀਰੀਜ਼

[ਵੋਲ. XV- (1)]

ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਸਿਰਫ ਰੁਪਏ 10 ਪ੍ਰਤੀ ਮਾਹਵਾਰੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ 40 ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਧੂ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। 27 ਸਤੰਬਰ, 1958 ਨੂੰ ਮਨੀ ਆਰਡਰ ਦੁਆਰਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਗਸਤ ਅਤੇ ਸਤੰਬਰ 1958 ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਵਜੋਂ 40 ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਾਧੂ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 1 ਅਪ੍ਰੈਲ ਤੋਂ 31 ਜੁਲਾਈ, 1958 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ 20 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਭੇਜੀ। ਇਸ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਮਨੀ ਆਰਡਰ ਫਾਰਮ ਦੇ ਅਖੀਰ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਇਹ ਰਕਮ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 10 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ

ਮਹੀਨਾ ਨਿਯਮਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਵਾਪਸ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਪਰ, ਇਹ ਪੈਸੇ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਮਨੀ ਆਰਡਰ ਫਾਰਮ ਉਸਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ।

ਇਹ ਤੱਥ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਵਿਵਾਦਿਤ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਮੌਖਿਕ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ 40 ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਧੂ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਣ ਵਾਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ 100 ਰੁਪਏ ਦਾ ਟੈਂਡਰ, ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ, ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਲਾਗਤਾਂ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀ ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ। ਐਕਟ ਦਾ, ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਹੋਇਆ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਸਿਰਫ ਸਮੱਗਰੀ ਦਾ ਮੁੱਦਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ "ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ 1 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1958 ਤੋਂ 31 ਜੁਲਾਈ, 1958 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ 40 ਰੁਪਏ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ"।

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਸਹੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ, ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਐਕਟ ਦਾ ਲੰਮਾ ਸਿਰਲੇਖ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ:-

"ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸੀਮਾਵਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਕੁਝ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਉਥੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹ ਇੱਕ ਐਕਟ ਹੈ।"

ਵੋਲ. XV- (1)]

ਭਾਰਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

679

ਇਸ ਲਈ, ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੀ ਘਾਟ ਦੇ ਇਹਨਾਂ ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਾਰਜਕਾਲ ਦੀ ਕੁਝ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਿਰਫ ਤਾਂ ਹੀ ਬੇਦਖਲ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੇਕਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਤੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਧਾਰਾ 6 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:-

"6 (1) ਧਾਰਾ 5 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨਾ, ਜਦੋਂ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੈ-

(ਏ) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰੀਮੀਅਮ ਜਾਂ ਹੋਰ ਸਮਾਨ ਰਕਮ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ, ਪਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਅਗਾਊਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ;

(ਬੀ) ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਸਮਝੌਤਾ ਰੱਦ ਹੋਵੇਗਾ।"

ਅਗਲਾ ਢੁਕਵਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧ ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (i) ਹੈ, ਜੋ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:-

"8. (1) ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਰਕਮ, ਭਾਵੇਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਟੱਲ ਹੈ, ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ, ਜਾਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਇਸਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਦੁਆਰਾ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਹੋਵੇਗੀ,

680

ਪੰਜਾਬ ਸੀਰੀਜ਼

[ਵੋਲ. XV- (1)]

ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਜਿਸਨੇ ਭੁਗਤਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਸੀ ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ, ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਰਿਕਵਰੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਜਿਹੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।"

ਇਕਮਾਤਰ ਆਧਾਰ ਜਿਸ 'ਤੇ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਉਹ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਿੱਚ ਸੀ ਅਤੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ: -

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

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

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

ਮਿਸਟਰ ਜੇ.ਐਨ. ਸੇਠ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ, ਨੇ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿਚਲੇ ਸ਼ਬਦਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ "ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ....

ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਟੱਲ ਹੈ..." ਅਤੇ ਉਹ ਦੱਸਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾਵਾਰ 10 ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ 9 ਜੂਨ, 1958 ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਇਸ ਨੂੰ ਸਹੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕਰਦੇ ਹੋਏ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਸੀ ਕਿ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸਦਾ ਅੰਤ 16 ਅਗਸਤ, 1958 ਦੇ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸਮਾਯੋਜਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਸ੍ਰੀ ਸੇਠ ਦੀ ਦਲੀਲ ਹੈ ਕਿ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਗਿਣਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਜੇਕਰ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਾਧੂ ਦਾਅਵੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਿਗਾੜ ਹੋਵੇਗਾ। ਕਿਰਾਇਆ ਇਕ ਸਾਲ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬਕਾਇਆ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਇਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਪਰ ਆਖਰਕਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਹ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਭਾਵੇਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਅਧੀਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਵਾਧੂ ਵਸੂਲੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਗਾੜ ਤਾਂ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ ਮੈਨੂੰ ਸ੍ਰੀ ਸੇਠ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਔਖਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਪਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਜਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੇਸ ਹੋਵੇ, ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੈਂ ਮਹਿਸੂਸ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਕੋਈ ਠੋਸ ਰਾਏ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਮੇਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੀਮਾ ਦਾ ਸਵਾਲ ਸ਼ਾਇਦ ਹੀ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ 60 ਰੁਪਏ, ਦਸੰਬਰ, 1957, ਜਨਵਰੀ, ਅਤੇ ਫਰਵਰੀ, 1958 ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਵਜੋਂ, 22 ਮਾਰਚ, 1958 ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, 30 ਰੁਪਏ ਕਿਰਾਏ ਵੱਲ ਵਾਧੂ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਲਈ

1 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1958 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਮਿਆਦ ਸਿਰਫ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ, ਯਾਨੀ 22 ਸਤੰਬਰ, 1958 ਤੱਕ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ 1 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1958 ਤੋਂ ਅਵਧੀ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ 30 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਅਨੁਕੂਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਸ ਮਿਆਦ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਮਾਯੋਜਨ ਕਰਨ ਦੇ ਤੱਥ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਜਾਂ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਵਿਰੁੱਧ ਰਿਕਵਰੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਉਹ ਅਗਲੇ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਭੁਗਤਾਨ

ਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਨੂੰ ਕੱਟ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਅਤੇ ਮਾਰਚ, 1958 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਤੱਕ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਦਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਗਲੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਚਣ ਦਾ ਹੱਕ ਸੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਾਧੂ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਪ੍ਰੈਲ, ਮਈ ਅਤੇ ਜੂਨ, 1958 ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਕੋਈ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਮਾਰਚ ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਲਈ 1 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1958 ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ 20 ਰੁਪਏ, ਫਿਰ ਤੋਂ 10 ਰੁਪਏ ਵੱਧ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ 'ਤੇ ਜੁਲਾਈ, 1958 ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਵੀ ਕੋਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਪ੍ਰੈਲ, ਮਈ, ਜੂਨ ਅਤੇ ਜੁਲਾਈ, 1958 ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਨਾ ਤਾਂ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਅਗਸਤ ਅਤੇ ਸਤੰਬਰ ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਮਨੀ ਆਰਡਰ ਮਿਤੀ 27 ਸਤੰਬਰ, 1958 ਦੁਆਰਾ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਮੈਂ ਇਹ ਨਹੀਂ ਦੇਖਦਾ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੇ ਮਨੀ ਆਰਡਰ ਨੂੰ ਅਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਵੇਂ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ। ਇਹਨਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਗਸਤ, 1958 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਵੀ ਕੋਈ ਦੇਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਕਿਉਂਕਿ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਦੀ ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਆਖਰੀ ਦਿਨ ਤੱਕ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿਸ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦੇਣਾ ਪੈਂਦਾ ਸੀ।

ਵੋਲ. XV- (1)]

ਭਾਰਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

683

ਪਰ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਵੀ ਸੀ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਸਿਰਫ਼ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀ ਧਾਰਾ (i) ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੈਸੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਕੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਬਚ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਨੂੰ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਭੇਜੇ ਗਏ ਮਨੀ ਆਰਡਰਾਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਰਿਹਾ ਅਤੇ ਇਹ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਆਧਾਰ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ।

ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਸ ਕੇਸ ਦੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਸੀ, ਇਹ ਕਹਿਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਭੁਗਤਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਜੋ ਧਾਰਾ 6 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਾ ਸਿਰਫ਼ ਅਟੱਲ ਹੈ। ਪਰ ਜਿਸ ਦੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਨਾਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਦੰਡਕਾਰੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਐਕਟ ਸਮਾਜਿਕ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਟੁਕੜਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੀਆਂ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਟੱਲ ਸੀ।

ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਮਹੀਪਤਰਾਮ ਦੋਲਤਰਾਮ ਬਨਾਮ ਬਾਈ ਅੰਜਵਾਲੀ ਸਬੂਰ (1) ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੁਝ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਦੁਆਰਾ ਗੁੰਮਰਾਹ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਚਾਗਲਾ ਸੀ.ਜੇ. ਦੇ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਸਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਕਰਮਸੇ ਕਾਂਜੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਵੈਲਜੀ ਵੀਰਜੀ (2) ਵਿੱਚ ਸੀ। ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜ, ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1951 ਦਾ ਐਕਟ ਨੰਬਰ 22) ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ, ਜੋ ਲਗਭਗ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ। 1949 ਦਾ ਐਕਟ ਨੰ. 3 ਅਤੇ ਬੰਬੇ ਰੈਂਟ, ਹੋਟਲ ਅਤੇ ਲਾਜਿੰਗ ਹਾਊਸ ਰੇਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1947 ਦਾ ਐਕਟ ਨੰ. 57) ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਨਾਲ ਮੇਲ ਖਾਂਦਾ ਹੈ।

(1) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1956 ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ 87, ਪੰਨਾ 88.

(2) ਆਈ.ਐਲ.ਆਰ. 1954 ਬੰਬੇ, 1056, ਪੰਨਾ 1064.

684

ਪੰਜਾਬ ਸੀਰੀਜ਼

[ਵੋਲ. XV- (1)]

ਬੰਬਈ ਅਤੇ ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ ਐਕਟ ਅਤੇ 1949 ਦਾ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਨੰਬਰ 3 ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚੋਂ ਵਾਧੂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਅਨੁਸਾਰੀ ਵਿਵਸਥਾ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇੱਕ ਪੁਰਾਣੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ (1939 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14(1) ਅਧੀਨ) ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਜਿਸ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਟੌਤੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਛਾਗਲਾ ਸੀ.ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬਹਿਸਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਭੁੱਲ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਸ ਤਬਦੀਲੀ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਨੀਤੀ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਅਪ੍ਰਤੱਖ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਹ ਸਮਝਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਸ ਚੀਜ਼ ਨੂੰ ਕਿਵੇਂ ਕੱਟ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਹ ਵਸੂਲੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕੀ ਅਟੱਲ ਹੈ। ਛਾਗਲਾ ਸੀ.ਜੇ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਬਿੰਦੂ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਉੱਠਿਆ ਸੀ, ਜਿਸਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੱਲ ਰਹੇ ਕੇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਥੇ ਤੱਥ ਇਹ ਸਨ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਦਾਇਗੀਆਂ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਦੋਂ ਮੁਦਈਆਂ ਨੇ ਠੇਕੇ ਦੀ ਦਰ (ਜੋ ਕਿ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀ) 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਪ੍ਰੋ-ਵਾਧੂ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਬਾਅਦ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਧਾਰਾ 20 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾਵਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਰਾਹ ਵਿੱਚ ਆ ਗਈਆਂ ਅਤੇ ਸਮਾਯੋਜਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉੱਪਰ ਦਿੱਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਮੈਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਾਧੂ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਨਾਲ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

ਇਸ ਲਈ, ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ, ਯਾਨੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ, ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਖਰਚੇ ਸਮੇਤ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਆਰ.ਐਸ.

ਅਨੁਵਾਦ ਕਰਤਾ -

ਉਰਮਿਲਾ ਰਾਣੀ

ਡਿਸਕਲੇਮਰ- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ 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।