

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ
D. Falshaw J. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ
ਲੇਖ ਰਾਮ, - ਪਟੀਸ਼ਨਰ
ਬਨਾਮ

ਫਰਮ ਚੰਦਰ ਭਾਨ-ਰਾਜਿੰਦਰ ਪ੍ਰਕਾਸ਼,-ਜਵਾਬਦੇਹ

1960 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਨੰ. 348

27 ਅਕਤੂਬਰ, 1961

ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ (1949 ਦਾ III) — ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2)(ii)(ਏ)-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਸਬਲੇਟ ਕਰਦਾ ਹੈ — ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਕੁਝ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਖਤਮ ਹੋ ਰਹੀ ਹੈ—ਕੀ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ—ਸੈਕਸ਼ਨ 4—ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ-ਕੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1949 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2)(ii)(ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਆਧਾਰ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੀ ਸਬਲੇਟਿੰਗ, ਇੱਕ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਕਾਇਮ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਜੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਮਾਪਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।

ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਖਲਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਰੋਕ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਕੱਲੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੋਲ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੁਆਰਾ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਤੈਅ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਕਾਰਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਜਾਂ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਸਿਰਫ ਅੰਤਰ-ਪਾਰਟੀ ਨਿਰਣਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਜਿਸ ਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

1949 ਦੇ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ III ਦੀ ਧਾਰਾ 15(5) ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ 1956 ਦੇ ਐਕਟ 29 ਦੁਆਰਾ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਸ਼੍ਰੀ ਬੀ.ਐਲ. ਗੋਸਵਾਮੀ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਸੰਗਰੂਰ, ਮਿਤੀ 3 ਮਈ, 1960 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਸੋਧ ਲਈ, ਸ਼੍ਰੀ ਜੇ.ਬੀ. ਗਰਗ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਜੀਂਦ, ਮਿਤੀ 11 ਨਵੰਬਰ, 1959 ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ।

ਐਫ.ਸੀ. ਮਿੱਤਲ, ਆਨੰਦ ਸਵਰੂਪ ਅਤੇ ਆਰ.ਐਸ. ਮਿੱਤਲ, ਵਕੀਲ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ।

ਜੇ.ਐਨ.ਕੋਸ਼ਲ, ਵਕੀਲ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

FALSHAW, J.—ਇਹ ਦੋ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਹਨ, ਇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਚੰਦਰ ਭਾਨ ਦੁਆਰਾ, ਅਤੇ ਦੂਜੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਲੇਖ ਰਾਮ ਦੁਆਰਾ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਇਕੱਠੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪਾਰਟੀਆਂ ਇਕੋ ਹਨ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲੇ ਵੱਖਰੇ ਹਨ, ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਵਾਲ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖੀ ਗਈ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਉਸ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

ਹਾਲਾਂਕਿ ਹੇਠਲੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਸਨ, ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਉਸਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਸਵਾਲ, ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2)(ii)(a) ਦੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਹੈ ਜੋ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ—

“(ii) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੋਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ—

(ਏ) ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ ਦੇ ਅਧੀਨ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂ ਸਮੁੱਚੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਸਬਲੇਟ ਕੀਤਾ।

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ 1 ਮਾਰਚ, 1958 ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੋਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤੱਥਾਂ ਵਜੋਂ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ 30 ਜਨਵਰੀ ਤੋਂ 4 ਅਕਤੂਬਰ, 1957 ਤੱਕ ਕਿਰਪਾ ਰਾਮ-ਤਾਰਾ ਚੰਦ ਨਾਮਕ ਫਰਮ ਨੂੰ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਸਬਲੇਟ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪੰਜ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਸਬ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਸਵਾਲ ਇਹ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇੱਕ ਸਬਲੇਟਿੰਗ ਜੋ ਕਿ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਕੁਝ ਸਮਾਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਮਾਪਤ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਨੂੰ ਅਜੇ ਵੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੋਵੇਂ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੇ ਹਨ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਧਾਰਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਉਪਬੰਧਾਂ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਹ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਸਬਲੇਟਿੰਗ ਜੋ ਕਿ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਆਧਾਰ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ, ਉਹ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਕਾਇਮ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ।

ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਈਕੋਰਟ ਦਾ ਕੋਈ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ, ਪਰ ਸਮੁੱਚੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੈਂ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਲੈਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਵਿਆਖਿਆ ਸਹੀ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਤਾਂ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ 1949 ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਬੇਤੁਕੇ ਨਤੀਜੇ ਲਈ ਅਗਵਾਈ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਦੇ ਬਿਲਕੁਲ ਉਲਟ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਸਬਲੇਟਿੰਗ ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਮਿਆਦ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਛੋਟੀ ਹੋਵੇ, ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਈ ਸੀ, 10 ਜਾਂ 12 ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਆਧਾਰ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸ਼ਹਿਰੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਸੇ ਕਸਬੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਮੈਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਸਬਲੇਟਿੰਗ ਲਈ ਬਹੁਤ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੇ ਉਹ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਬੰਦ ਹੋਣ ਤੋਂ ਕੁਝ ਮਹੀਨਿਆਂ ਬਾਅਦ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਖਾਸ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੈਨੂੰ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਜ਼ਰ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ। ਵਕੀਲ ਦੀ ਫੀਸ ਰੁਪਏ 50।

ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਉਸ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਸਮੱਗਰੀ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ 357 ਰੁਪਏ ਸਾਲਾਨਾ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜੋ 1,126 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਠੇਕੇ ਦੀ ਦਰ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਨੇ ਇੱਕ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਪੈਰਾ ਵਾਪਰਦਾ ਹੈ।

“ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਹਨ ਕਿ ਅਸਲ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਜੋ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਮੱਗਰੀ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ, ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 720 ਰੁਪਏ ਹੋਵੇਗਾ।”

ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਇਸ ਅੰਕੜੇ 'ਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਪੱਖਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੋਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਬੂਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਲੱਧਾ ਰਾਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਖੁਸ਼ੀ ਰਾਮ (1) ਵਿੱਚ ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ ਜੇ. ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਕੇਸ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪਿਛਲੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਖਲੇ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸਨੇ ਬਾਅਦ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਖੋਲ੍ਹਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਖਲਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਰੋਕ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਇਕੱਲੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੋਲ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ

ਖੇਤਰ ਜਾਂ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਸਹੀ ਮੰਨਣ ਦਾ ਚੰਗਾ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਜਾਂ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਸਿਰਫ ਅੰਤਰ-ਪਾਰਟੀ ਨਿਰਣਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਇਹ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਸ਼ਬਦ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਨ ਕਿ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕਿ ਨਿਰਪੱਖ ਕਿਰਾਇਆ ਰਿਕਾਰਡ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸੀ, ਪਰ ਮੈਂ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਤੋਲਣ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਸਿਰਫ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਬਿਆਨਾਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਮੈਂ ਸਮਝਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਾਮਲੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਰਿਮਾਂਡ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਅਤੇ ਮੈਂ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਭੇਜਦਾ ਹਾਂ, ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ 13 ਨਵੰਬਰ, 1961 ਨੂੰ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਨਿਰਦੇਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

ਬੀ.ਆਰ.ਟੀ.

(1) (1955) 57 ਪੀ.ਐਲ.ਆਰ. 188.

ਡਿਸਕਲੇਮਰ:- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾਂ 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।

ਅਨੁਵਾਦ ਕਰਤਾ: ਰਾਕੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ,