

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ

ਏ. ਐਸ. ਬੈਂਸ ਜੇ.

ਸੰਤੋਖ ਸਿੰਘ - ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਸ਼੍ਰੀ ਹਰਨਾਮ ਸਿੰਘ-ਜਵਾਬਦਾਤਾ

1975 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰ. 1005

13 ਜਨਵਰੀ 1976

ਈਸਟ ਪੰਜਾਬ ਅਰਬਨ ਰੈਟ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਸ਼ਨ ਐਕਟ ( 1949 ਦਾ III )—ਸੈਕਸ਼ਨ 13 — ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਸਮੇਤ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਮੰਗੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨਾ — ਕੋਰਟ ਵਿਚ ਕਿਰਾਇਆ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ—ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਬਿਆਨ ਦੇਣਾ — ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ — ਕੀ ਅਜਿਹੇ ਬਿਆਨ ਵਾਪਸ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਦਲੀਲ ਜਾਰੀ ਰੱਖ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਜ਼ਰਮਾਨਾ ਛੱਡਣ ਦਾ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਬਿਆਨ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਤਾਂ ਜੋ ਉਸਨੂੰ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕੇ। ਉਕਤ ਅਪੀਲ ਨਾਲ ਜਾਰੀ ਰੱਖੋ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਬਿਆਨ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਇਸ ਨੂੰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਉਸੇ ਦੁਆਰਾ ਪਾਬੰਦ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਗਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਇਸਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਅਜਿਹਾ ਬਿਆਨ ਕਿਸੇ ਵਿਧਾਨਿਕ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਕਿਤੇ ਵੀ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਲਈ ਇਹ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਟੈਂਡਰ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਸੀ, ਪਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਉਹ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਛੱਡ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਇਸ ਦਾ ਪਾਬੰਦ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਬਿਆਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਰੈਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟਰੇਲਰ ਨੂੰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਖੋਲ੍ਹਣ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਅਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਸਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

(ਪਰਾ ੨)

1949 ਦੇ ਐਕਟ III ਦੀ ਧਾਰਾ 15(5) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 115, ਸੀਪੀਸੀ, ਸ਼੍ਰੀ ਤਾਰਾ ਸਿੰਘ, ਰੈਟ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਲੁਧਿਆਣਾ, ਮਿਤੀ 3 ਜੂਨ, 1975 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ

ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਬਿਆਨ ਮਿਤੀ 20 ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਡਰਾਅ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਮਾਰਚ, 1975 ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਲਈ ਕਿਹਾ।

ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਵੱਲੋਂ ਵਕੀਲ ਓ.ਪੀ. ਹੁਸ਼ਿਆਰਪੁਰੀ।

ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਵੱਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟ ਵੀਕੇ ਝਾਂਜੀ।

ਨਿਰਣਾ

ਅਜੀਤ ਸਿੰਘ ਬੰਸ, ਜੇ.

(1) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਬੋਪ ਵਿੱਚ 'ਐਕਟ' ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ। ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਲਏ ਗਏ ਆਧਾਰ ਸਨ (ਏ) ਕਿ ਉਸ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਸਨ; ਅਤੇ (ਬੀ) ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਪੁੱਤਰ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ 4 ਮਾਰਚ, 1975 ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਹੋਇਆ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਸਬੰਧੀ ਕੁਝ ਰਸੀਦਾਂ, ਜੋ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਕਿਉਂਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਸ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਹਾਜ਼ਰ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਵਕੀਲ ਨਾ ਤਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵਕੀਲ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ: -

"ਮੈਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹਾਂ ਕਿਉਂਕਿ ਅਰਜ਼ੀ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮੈਂ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਲਵਾਂਗਾ ਜੇਕਰ ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਅੱਜ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ 1 ਦਸੰਬਰ, 1974 ਤੋਂ 28 ਫਰਵਰੀ, 1975 ਤੱਕ ਉਸੇ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ। ਉਸਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਹ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 31 ਨਵੰਬਰ, 1974 ਤੱਕ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ। ਫਿਰ ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ 20 ਮਾਰਚ, 1975 ਤੱਕ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਉਸ ਮਿਤੀ ਨੂੰ 1 ਜਨਵਰੀ, 1972 ਤੋਂ 30 ਨਵੰਬਰ, 1974 ਤੱਕ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਵੀ ਦਿੱਤਾ। ਉਸ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਰ ਵੀ ਮੌਜੂਦ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤੇ:-

"ਮੈਂ ਟੈਂਡਰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਛੱਡ ਦਿੰਦਾ ਹਾਂ।"

ਇਹ ਅਗਲੀ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਸੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਤਾ ਨੇ ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ, 4 ਮਾਰਚ, 1975 ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਲਈ ਪੂਰਾ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਟੈਂਡਰ ਬਣਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਗਲੀ ਮਿਤੀ, ਭਾਵ 20 ਮਾਰਚ, 1975 ਨੂੰ, ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ

ਆਧਾਰ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਦਾ ਜੋ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਉਹ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਵਕੀਲ ਦੀ ਗੈਰ-ਹਾਜ਼ਰੀ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਕੀਲ ਦੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਦਾ ਕੌਂਸਲੇਸ਼ਨ। ਉਸ ਦਰਖਾਸਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਜਾਂ ਤਾਂ ਉਸਨੂੰ 20 ਮਾਰਚ, 1975 ਦਾ ਬਿਆਨ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਲਈ ਮੁਦਈ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਡਿਫਾਲਟ ਅਜੇ ਵੀ ਜਾਰੀ ਹੈ। ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਸੰਤੋਖ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਸ੍ਰੀ ਹਰਨਾਮ ਸਿੰਘ (ਏ. ਐੱਸ. ਬੈਂਸ, ਜੇ.)

ਮੌਜੂਦਾ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਪਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ, - ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 3 ਜੂਨ, 1975 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ 20 ਮਾਰਚ, 1975 ਦਾ ਆਪਣਾ ਬਿਆਨ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ, ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮੌਜੂਦ ਰਹੇਗਾ। ਇਨ੍ਹਾਂ - ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਪਟੀਸ਼ਨ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਵੱਲੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਰ ਨੂੰ 20 ਮਾਰਚ 1975 ਦਾ ਆਪਣਾ ਬਿਆਨ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

(2) ਮੇਰੇ ਸੁਝਾਅ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ-ਜਵਾਬਦਾਰ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਬਿਆਨ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਲਈ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਇੱਕ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਵਿਅਕਤੀ ਇਸਨੂੰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਉਹ ਉਸੇ ਦੁਆਰਾ ਬੰਨ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਗਲੀ ਤਰੀਕ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਾਲੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦਾ ਕੋਈ ਅੰਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਗਲਤ ਧਾਰਨਾ ਵਿੱਚ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦਾ ਪਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਨੇ ਆਪਣੇ ਵਕੀਲ ਨਾਲ ਸਲਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਸ਼ਾਇਦ ਹੀ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਬਿਆਨ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਦਾ ਆਧਾਰ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਇਹ ਦੇਖਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਬਿਆਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਧਿਰ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਧਾਰ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਪੂਰੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਗਲਤ ਰਵੱਈਆ ਅਪਣਾਇਆ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਗਲੀ ਤਰੀਕ ਨੂੰ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਸੀ, ਪਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਉਹ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲੈਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਛੱਡ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਇਸ ਦਾ ਪਾਬੰਦ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, 20 ਮਾਰਚ, 1975 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਬਿਆਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਬਿਲਕੁਲ ਵੀ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਰੈੱਟ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਖੋਲ੍ਹਣ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ 1 ਕਢਵਾਉਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ; ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਉਹ ਆਧਾਰ ਲੈ ਲਿਆ ਜੋ ਉਸਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ

ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਸੀ, ਪਰ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਅਪੀਲ ਛੱਡ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਦੁਬਾਰਾ ਇਹੀ ਵਿਚਾਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਮਰ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰੀ ਰਾਮ (1) ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਹੈ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ, ਤਿੰਨ ਆਧਾਰ ਲਏ ਗਏ ਸਨ ਜੋ ਕਿ (1) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ, (2) ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਮਕਾਨ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ।

(1) CR 255/62, 3 ਅਗਸਤ 1962 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਅਤੇ (3) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਉਸ ਉਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜਿਸ ਲਈ ਉਹ ਛੱਡਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਰੀਕ 8 ਜੁਲਾਈ 1961 ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪੇਸ਼ ਹੋਇਆ ਪਰ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੀ ਕਾਪੀ ਨਹੀਂ ਮਿਲੀ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਦਾ ਕੀਤੇ, ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ 10 ਜੁਲਾਈ, 1961 ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਜਿਸ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੇ ਖਰਚਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਵੀ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਾ ਦੇਣ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦੇ ਕੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅੱਗੇ ਬਿਆਨ ਦਰਜ ਕਰਵਾਏ। ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਉਠਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਰ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ 'ਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਕੀਤੀ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਉਹ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਹੋਏ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਤਾਕੀਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਆਧਾਰ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਸ ਹੁਕਮ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ ਕਿ ਇਹ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖਿਆ: -

“ਦੇਵਾਂ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮੈਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਕਿ ਅਪੀਲ ਲੇਟ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਹੁਕਮ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਖੜ੍ਹਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਅਥਾਰਟੀ ਇਹ ਸੋਚਣ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਸੀ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਉਸਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ, ਇਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਾਨੂੰਨ, ਅਰਥਾਤ, ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਚਿੰਤਨ ਵਿੱਚ ਹੈ।”

ਆਈ

(3) ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਇੱਕ ਬਿਹਤਰ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਖੁਦ ਬਿਆਨ ਦੇ ਕੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਾ ਦੇਣ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦੇ ਦਿੱਤੀ।

(4) ਉੱਪਰ ਦਰਜ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਮੈਂ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਾ ਹਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ

ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਾ ਹਾਂ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਆਪਣੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਲਏ ਗਏ ਹੋਰ ਅਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਕਿਰਾਇਆ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਲੈਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਖਰਚਿਆਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਐਨ.ਕੇ.ਐਸ

ਡਿਸਕਲੇਮਰ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ 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।

ਰਵਨੀਤ ਸਿੰਘ