

ਪੂਰਾ ਬੈਂਚ

ਕੋਰਟ ਏ. ਐਨ. ਭੰਡਾਰੀ, ਸੀ.ਜੇ. ਅਤੇ ਬਿਸ਼ਨ ਨਾਰਾਇਣ ਅਤੇ

ਐਸ.ਬੀ. ਕਾਪੂਰ, ਜੇ.ਜੇ.

ਜੀ. ਡੀ. ਸੇਨੀ, - ਅਪੀਲਕਰਤਾ।

ਬਨਾਮ

ਐਸ.ਐਨ. ਭੱਲਾ, -ਉੱਤਰਦਾਤਾ।

ਆਰਡਰ ਨੰਬਰ 5-ਡੀ ਸਾਲ 1956 ਤੋਂ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1947 ਦਾ XIX) - ਸੈਕਸ਼ਨ 7-A ਨੂੰ ਸ਼ਡਿਊਲ IV ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ — ਕੀ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ— ਸ਼ਡਿਊਲ IV ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਅਤੇ ਪੈਰਾ 4 — ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਪਦੰਡ- ਕੀ ਵੱਖਰਾ ਹੈ - ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਭਿੰਨਤਾ - ਕੀ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਤਰਕਸ਼ੀਲ ਸੰਬੰਧ ਹੈ— ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਵੱਲੋਂ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ— ਕੀ ਅਨੁਸੂਚੀ IV ਵਿੱਚ ਜਾਂਚ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਪੱਖਪਾਤੀ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 ਦੀ ਸ਼ਡਿਊਲ 4 ਦੇ ਨਾਲ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀਆਂ ਅਤੇ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਹਨ।

ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਵਿੱਚ ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਅਨੁਸੂਚੀ 4 ਦੇ ਪੈਰਾ 4 ਵਿੱਚ ਨਵੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਪਦੰਡ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਵੱਖਰਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਦਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇਕੋ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਅਤੇ ਇਕੋ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਅਤੇ ਨਵੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਖਰਾ ਹੋਵੇਗਾ।

ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਅਤੇ ਨਵੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਪਣਾਈ ਗਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਭਿੰਨਤਾ ਨੂੰ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੇ ਗਏ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਕੋਈ ਤਰਕਸੰਗਤ

ਸੰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਅਨੁਸੂਚੀ-4 ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਵੱਲੋਂ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਅਨੁਸੂਚੀ IV ਵਿੱਚ ਜਾਂਚ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਤ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਪੱਖਪਾਤੀ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦੀ। ਸ੍ਰੀ ਰਾਮੇਸ਼ਵਰ ਦਿਆਲ ਹਾਈ ਅੱਤਿਆਚਾਰ, ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, 11 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1956 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ, ਜਿਸ ਨੇ ਸ੍ਰੀ ਏ ਏ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪਲਟ ਦਿੱਤਾ। ਐਸ. ਗਿੱਲ, ਸਬ-ਜੱਜ ਕਲਾਸ ਆਫ ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 15 ਦਸੰਬਰ, 1955 ਨੇ ਇਸ ਕੇਸ ਨੂੰ ਲੇਬਰ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ।

ਆਰ. ਐਸ. ਨਰੂਲਾ ਅਤੇ ਪੀ. ਸੀ. ਖੰਨਾ, ਅਪੀਲ ਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ।

ਐਚ.ਆਰ. ਖੰਨਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਲਈ।

ਫੈਸਲਾ

ਬਿਸ਼ਨ ਨਾਰਾਇਣ ਜੇ. - ਇਸ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਸਵਾਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਧਾਰਾ 7-ਏ, ਜੋ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਬੈਂਚ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 ਦੀ ਸ਼ਡਿਊਲ 4 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਤੱਥਾਂ ਨੇ ਇਹ ਸਵਾਲ ਉਠਾਇਆ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹਨ। ਭੱਲਾ ਪਲਾਟ ਨੰਬਰ 17 ਏ/35, ਵੈਸਟਰਨ ਐਕਸਟੈਂਸ਼ਨ ਏਰੀਆ, ਕਰੋਲ ਬਾਗ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿਖੇ ਬਣੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ 24 ਮਾਰਚ, 1947 ਨੂੰ 1947 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਸ.ਐਨ. ਭੱਲਾ ਨੇ ਇਹ ਇਮਾਰਤ ਜੀ.ਡੀ. ਸੋਨੀ ਨੂੰ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦੇ ਦਿੱਤੀ, ਜੋ ਹਾਊਸ-ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ 175 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਏ। ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੌਰਾਨ ਸੋਨੀ ਨੇ 1947 ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਅਤੇ ਸ਼ਡਿਊਲ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ। ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ 110 ਰੁਪਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਆਖਰਕਾਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 3 ਮਈ, 1953 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾ ਕੇ 124-8-0 ਰੁਪਏ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਮੈਸਰਜ਼ ਬ੍ਰਿਟਿਸ਼ ਮੈਡੀਕਲ ਸਟੋਰਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਲਾਲਾ ਭਗੀਰਥ ਮੱਲ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (1) ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ

ਬਾਅਦ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਤਾਂ ਉਸਨੇ ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇ ਕੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਠੇਕੇ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਤਹਿਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੀ ਤਰਫੋਂ ਇਸ ਮੰਗ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਮਾਰਚ, 1955 ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹ ਕਾਰਵਾਈਆਂ (1) ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਤੇ (2) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ।

ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਪਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰਿਮਾਂਡ 'ਤੇ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਭਗੀਰਥ ਮਾਈ ਦੇ ਕੇਸ (1) ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਗੈਰ-ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਰਿਮਾਂਡ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ।

ਇਹ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ ਮੇਰੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਆਈ ਅਤੇ ਮੈਂ ਸੂਰਜ ਕੁਮਾਰੀ ਬਨਾਮ ਡਾ. ਡੀ. ਸੀ. ਚਿਤਾਨੀ (2) ਵਿੱਚ ਫਲਸ਼ਾ, ਜੋ ਦੀਆਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਸ ਨੂੰ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ। ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਫਿਰ ਸਵਾਲ ਨੂੰ ਅਜੇ ਵੀ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਤਾਂ ਜੋ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਕੇਸ ਹੁਣ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਹੁਣ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ (ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਚਰਨਜੀਤ ਲਾਈ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ (1), ਬੁੱਧਨ ਚੌਧਰੀ ਬਨਾਮ ਬਿਹਾਰ ਰਾਜ (2), ਏ. ਥੰਗਲ ਕੁੰਜੂ ਮੁਸਲੀਮ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਵੈਂਕਟਚਲਮ ਪੇਟੀ, ਅਧਿਕਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਆਮਦਨ ਕਰ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ (3), ਬੀਡੀ ਸਪਲਾਈ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (4), ਰਾਮ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਡਾਲਮੀਆ ਬਨਾਮ ਜਸਟਿਸ ਐਸਆਰ ਤੇਂਡੇਲਕਰ (5), ਅਤੇ ਮੁਹੰਮਦ ਹਨੀਫ ਕੁਰੈਸ਼ੀ ਬਨਾਮ ਬਿਹਾਰ ਰਾਜ

(6), ਇਸ ਵਿਸ਼ੇ 'ਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਤਾਜ਼ਾ ਕੇਸ ਕੇਰਲ ਸਿੱਖਿਆ ਬਿੱਲ, 1957 (1958 ਦਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਵਾਲਾ ਨੰਬਰ 1}, (7) ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੁਹੰਮਦ ਹਨੀਫ਼ ਦੇ ਕੇਸ (6) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਿਧਾਂਤ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਨਾਲ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

“**** ਹੁਣ ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 14 ਜਮਾਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਕਰਦੀ ਹੈ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਾਜਬ ਵਰਗੀਕਰਨ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਮਨਜ਼ੂਰਸ਼ੁਦਾ ਵਰਗੀਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰੀਖਿਆ ਪਾਸ ਕਰਨ ਲਈ ਦੋ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ, ਅਰਥਾਤ, (i) ਵਰਗੀਕਰਨ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਇੱਕ ਸਮਝਣਯੋਗ ਵਿਭਿੰਨਤਾ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜੋ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਜਾਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸਮੂਹ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਛੱਡੇ ਗਏ ਹੋਰਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ (ii) ਅਜਿਹੀ ਵਿਭਿੰਨਤਾ ਦਾ ਤਰਕਸ਼ੀਲ ਸੰਬੰਧ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਰਗੀਕਰਨ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਅਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਭੂਗੋਲਿਕ ਜਾਂ ਵਸਤੂਆਂ ਜਾਂ ਕਿੱਤਿਆਂ ਜਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਤੇ ਜੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਰਗੀਕਰਨ ਦੇ ਅਧਾਰ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਗਠਜੋੜ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਹੋਰ ਚੀਜ਼ਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਇਹ ਵੀ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸੰਵਿਧਾਨਕਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇੱਕ ਧਾਰਨਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਦਾ ਬੋਝ ਉਸ 'ਤੇ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਇਸ 'ਤੇ ਹਮਲਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕਿ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਈ ਹੈ। ਇਹ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਆਪਣੇ ਲੋਕਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਮਝਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਦਰ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਤਜਰਬੇ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤੀਆਂ ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ ਵੱਲ ਨਿਰਦੇਸ਼ਤ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਭੇਦਭਾਵ ਢੁਕਵੇਂ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹਨ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀਆਂ ਡਿਗਰੀਆਂ ਨੂੰ ਪਛਾਣਨ ਲਈ ਸੁਤੰਤਰ ਹੈ ਅਤੇ ਆਪਣੀਆਂ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਲੋੜ ਨੂੰ ਸਭ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕਿ ਸੰਵਿਧਾਨਕਤਾ ਦੀ ਧਾਰਨਾ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਆਮ ਗਿਆਨ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ, ਸਾਂਝੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਉਸ ਸਮੇਂ ਦਾ ਇਤਿਹਾਸ ਅਤੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਹਰ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਮੰਨ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਮੌਜੂਦ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਜੇ ਕੁਝ ਵੀ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਬਾਕੀ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਰੋਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦਤ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ

ਐਕਟ 1947 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਤਿਹਾਸ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

ਦੂਜੇ ਵਿਸ਼ਵ ਯੁੱਧ ਦਾ ਐਲਾਨ ਅਗਸਤ 1939 ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਸਮੇਂ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰਤ ਸ਼ਹਿਰ ਸੀ ਅਤੇ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਵਿੱਚ ਸੇਵਾ ਨਿਭਾ ਰਹੇ ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਸਰਕਾਰੀ ਕਰਮਚਾਰੀ ਉੱਥੇ ਰਹਿੰਦੇ ਸਨ। ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਿਵਲ ਸਟੇਸ਼ਨ, ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਨੇਟੀਫਾਈਡ ਏਰੀਆ ਕਮੇਟੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪੈਂਦੇ ਕੁਝ ਖੇਤਰਾਂ ਨੂੰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਸਾਈਟਾਂ ਵਜੋਂ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਯੁੱਧ ਦੇ ਐਲਾਨ 'ਤੇ ਇਹ ਡਰ ਸੀ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਆਦਿ ਦੀ ਆਮਦ ਨਾਲ ਮਕਾਨਾਂ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੀ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਹੀ ਭਾਰੀ ਕਮੀ ਹੋਰ ਗੰਭੀਰ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਡਿਫੈਂਸ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਰੂਲਜ਼ ਦੇ ਨਿਯਮ 81, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਹਾਊਸ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਆਰਡਰ, 1939 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੇਟੀਫਾਈ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਲਾਈਨਜ਼ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਮਿਊਂਸਪਲ ਖੇਤਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਸੰਖੇਪ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਵਾਜਬ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਉਸ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵੀ ਖਾਤਾ ਕਿਤਾਬ ਜਾਂ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰੀਖਣ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਵਾਜਬ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ 1 ਸਤੰਬਰ, 1939 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਬਾਰਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੌਰਾਨ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਜਾਂ ਉਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਮੌਜੂਦਾ ਦਰਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਪੈਂਦਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਕੰਟਰੋਲ ਆਰਡਰ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਕਾਨ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਸਾਈਟਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਮ ਵਾਧੇ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣਾ ਪੈਂਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਕੰਟਰੋਲ ਆਰਡਰ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਵੀ ਸੀਮਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਅਸੀਂ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਚਿੰਤਤ ਨਹੀਂ ਹਾਂ। 1939 ਤੋਂ 1942 ਤੱਕ, ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਮਿਊਂਸਪਲ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ। 15 ਅਕਤੂਬਰ, 1942 ਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1941 ਨੂੰ ਢੁਕਵੇਂ ਅਨੁਕੂਲਨ ਦੇ ਨਾਲ ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਸਿਰਫ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਵਸੂਲ ਸਕਦਾ ਸੀ।

ਸ਼ਬਦ "ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ" ਨੂੰ ਉਸ ਕਿਰਾਏ ਵਜੋਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ 1 ਜਨਵਰੀ, 1939 ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਕਿਰਾਇਆ ਜਿਸ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਆਖਰੀ ਵਾਰ ਦਿੱਤਾ

ਗਿਆ ਸੀ। ਜੇ ਇਹ ਇਮਾਰਤ 1 ਜਨਵਰੀ, 1939 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਬਿਸ਼ਨ ਨਾਰਾਇਣ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਜਿਸ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ (ਧਾਰਾ 14) ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। 1944 ਵਿੱਚ, ਤਤਕਾਲੀ ਗਵਰਨਰ ਜਨਰਲ ਨੇ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਐਕਟ, 1935 ਦੀ ਧਾਰਾ 72 ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਆਰਡੀਨੈਂਸ 1944 (1944 ਦਾ ਨੰਬਰ XXV) ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਤਹਿਤ ਮੁੱਖ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਇਸ ਨੂੰ ਦਿੱਲੀ ਸੂਬੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਜਦੋਂ ਵੀ ਇਹ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਤਾਂ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਣਾ ਬੰਦ ਹੋ ਗਿਆ। ਇਸ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਵਿੱਚ ਵੀ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਵਾਂਗ ਹੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ ੭ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਉਸਨੂੰ ਉਸੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਸਮਾਨ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ।

ਫਿਰ ਕੇਂਦਰੀ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 (1947 ਦਾ 19) ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ, ਦਿੱਲੀ ਤੱਕ ਵਧਾਏ ਗਏ ਪੰਜਾਬ ਐਕਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਸੂਬੇ ਦੇ ਪੂਰੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਧਾਰਾ 1 (2) ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਦੀ ਉਸਾਰੀ 24 ਮਾਰਚ, 1947 ਤੱਕ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਦੂਜੀ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਅਤੇ ਉਸੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਸੀ। ਦੂਜੀ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਾਰੀਖਾਂ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮੁੱਢਲਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਫਿਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੁਆਰਾ ਬੁਨਿਆਦੀ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕਰਕੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇਗੀ। ਜੇ 2 ਜੂਨ, 1944 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਤਾਂ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮੁੱਢਲਾ ਕਿਰਾਇਆ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਅਦਾਲਤਾਂ ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਕੋਡ ਅਤੇ ਪੰਜਾਬ ਕੋਰਟਜ਼ ਐਕਟ, 1918 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮੁਲਾਂਕਣ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲ ਅਤੇ ਸੇਧ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ, ਗਵਰਨਰ ਜਨਰਲ ਨੇ 1947 ਦੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਲਈ 1947 ਦਾ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਨੰਬਰ XVIII ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। ਇਹ ਆਰਡੀਨੈਂਸ 20 ਸਤੰਬਰ, 1947 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਸੀ। 1947 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 1 (2) ਨੂੰ ਹੁਣ ਤੱਕ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਨੇ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਨਵੇਂ ਬਣੇ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਇਕ ਨਵੀਂ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜੋ ਨਵੇਂ ਬਣੇ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੀ ਹੈ। ਪੈਰਾ 7-ਏ (ਸੀ) ਦੁਆਰਾ 1939 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁੜ ਸੁਰਜੀਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਪੁਨਰ-ਸੁਰਜੀਤੀ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਦਾ ਸੀ। ਫਿਰ ਕੇਂਦਰੀ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, 1947 (1947 ਦਾ ਨੰਬਰ 50) ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਵੀਆਂ ਉਸਾਰੀਆਂ ਗਈਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 1 (2) ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਕੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਅਤੇ ਸ਼ਡਿਊਲ IV ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ 1947 ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਧਾਰਾ 7-ਏ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਨਵੀਆਂ ਉਸਾਰੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਅਨੁਸੂਚੀ I ਬਨਾਮ ਸ਼ਡਿਊਲ IV ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੇਸ ਦੇ ਸਾਰੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇਗਾ। ਇਹ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਨੁਸੂਚੀ IV ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਪ੍ਰਾਂਤ ਜਾਂ ਦਿੱਲੀ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਦੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਤਿਹਾਸ ਦੇ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੰਖੇਪ ਸਰਵੇਖਣ ਤੋਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਲਾਈਨਜ਼ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ 1939 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਦੀਆਂ ਮਿਊਂਸਪਲ ਸੀਮਾਵਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਸਾਰੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ। 1947 ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਇਕਸਾਰਤਾ ਲਿਆਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਨਵੀਂ ਉਸਾਰੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਦਿੱਲੀ ਰਾਜ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਕਿ ਹੋਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਅਦਾਲਤਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਹੁਣ

ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਧਾਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਅਤੇ 1947 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਅਨੁਸੂਚੀ-4 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਬਾਰੇ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਰੋਸ਼ਨੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ 24 ਮਾਰਚ, 1947 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਈਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਰਗੀਕ੍ਰਿਤ ਕਰਨਾ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ। ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਬੁੱਧੀ ਨਾਲ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਭਿੰਨਤਾ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੇ ਗਏ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਗੈਰ-ਵਾਜ਼ਬ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਕਿ (1) ਨਵੇਂ ਬਣੇ ਮਕਾਨਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਸਿਧਾਂਤ ਤੋਂ ਵੱਖਰੇ ਸਿਧਾਂਤ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਵਾਜ਼ਬ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਉਸੇ ਇਲਾਕੇ ਦੀਆਂ ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ (2) ਇਹ ਕਿ ਨਵੀਆਂ ਬਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨਾਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਕੇ ਭੇਦਭਾਵ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਕਿ ਹੋਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜੋ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਕੋਡ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹਨ। ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਕੋਡ ਜਾਂ ਪੰਜਾਬ ਅਦਾਲਤਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦਾ ਪਾਲਣ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਪਹਿਲੀ ਦਲੀਲ ਭਗੀਰਥ ਮਾਈ ਦੇ ਕੇਸ (1) ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਤੋਂ ਸਮਰਥਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ, ਬੈਂਚ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬਹੁਤ ਸਤਿਕਾਰ ਨਾਲ, ਮੈਨੂੰ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਅਸੰਭਵ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦੋ ਕਿਸਮਾਂ ਦੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਆਧਾਰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 7 ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਦੂਜੀ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਦੂਜੀ ਅਨੁਸੂਚੀ 1939 ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਆਰਡਰ ਜਾਂ 1944 ਦੇ ਆਰਡੀਨੈਂਸ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬੁਨਿਆਦੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਠੇਕੇ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ 1 ਨਵੰਬਰ, 1939 ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਜੇ ਉਸ ਦਿਨ ਨਹੀਂ ਛੱਡਿਆ ਜਾਂਦਾ ਤਾਂ 1 ਨਵੰਬਰ, 1939 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ

ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੁਝ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦਾ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਜੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ 2 ਜੂਨ, 1944 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਮੂਲ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ 24 ਮਾਰਚ, 1947 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਧਾਰਾ 7 ਫਿਰ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਦੂਜੀ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ ਤਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਇਸ ਨੂੰ "ਉਸੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ" ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਸ਼ਡਿਊਲ IV ਦੇ ਪੈਰਾ 4 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ:

"ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੇਸ ਦੇ ਸਾਰੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇਗਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਪ੍ਰੀਮੀਅਮ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਰਕਮ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕੋਈ ਰਕਮ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਅਨੁਸੂਚੀ-4 ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਅਤੇ ਪੈਰਾ 4 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਪਦੰਡ ਕਾਫ਼ੀ ਵੱਖਰੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਭਿੰਨਤਾ ਦਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ (1) ਉਸੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਉਹ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰੀਮੀਅਮ ਆਦਿ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ (2) ਸਹਿਮਤ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਇਹ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦਾ ਅਤੇ ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਉਹ ਸਿਰਫ਼ ਇਸ ਨੂੰ ਘਟਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਵਧਾ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 7 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕਰੇ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਪ੍ਰੀਮੀਅਮ ਵਜੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਾ ਰੱਖੇ। ਹੁਣ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਪੈਰਾ 4 ਦੁਆਰਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਕੇਸ ਦੇ ਸਾਰੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਸਮਝ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ ਕਿ ਇੱਕ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਉਸੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਕਿਵੇਂ ਛੱਡ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਚੁਕਵਾਂ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਹਾਲਾਂਕਿ ਪੈਰਾ 8 ਵਿੱਚ ਇਸਦਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਮਾਪਦੰਡ ਦਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਪਹੁੰਚ ਸਕਦੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਨਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ। * ਪੈਰਾ 4 ਦੇ ਸ਼ਬਦ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਓਨੇ ਹੀ ਵਿਆਪਕ ਹਨ ਜਿੰਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ ਸ਼ਬਦ ਹਨ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਹੀਂ ਭੁੱਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਿ ਜੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਪੀੜਤ ਧਿਰ (ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ) ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨਾਲ ਸਹਿ-ਵਿਆਪਕ ਹਨ ਅਤੇ ਜੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਮੇਰਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 7 (2) ਅਤੇ ਪੈਰਾ 4 ਵਿੱਚ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਪਦੰਡ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਵੱਖਰਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਪਰ ਮੈਂ ਇਹ ਦੇਖਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਵੇਂ ਬੁਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 7 (2) ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਪਰ ਮੈਨੂੰ ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਜੇ ਉਹ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਢੁਕਵਾਂ ਸਮਝਦੀ ਹੈ।

ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ ਸ਼ਡਿਊਲ IV ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੇਵਲ ਤਾਂ ਹੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਉਸਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਹਿਮਤ ਕਿਰਾਇਆ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬੇਲੋੜੀਆਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਤੋਂ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕਿਉਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦਾ ਕਾਰਨ ਸਮਝਣਯੋਗ ਹੈ। ਇਹ ਸਭ ਜਾਣਦੇ ਹਨ ਕਿ 1 ਨਵੰਬਰ, 1939 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਸਨ ਅਤੇ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਆਰਥਿਕ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਬਿਸ਼ਨ ਨਾਰਾਇਣ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ 1939 ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਰ 'ਤੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। 1947 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਣੀਆਂ ਜਾਂ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਈਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਉੱਠਦਾ। 1947 ਵਿੱਚ, ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੀ ਭਾਰੀ ਕਮੀ

ਸੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੈਅ ਕਰਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਸੰਭਾਵਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਾਲੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਏ ਇੰਨੇ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਸਨ ਕਿ ਵਾਧੇ ਦੀ ਲੋੜ ਪਵੇ. ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਅਨੁਸੂਚੀ IVS I ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਨਾ ਬੇਲੋੜਾ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਮੇਰਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਅਤੇ ਅਨੁਸੂਚੀ-4 ਗੈਰ-ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਹਨ।

ਵਿਦਵਾਨ ਸਲਾਹਕਾਰ ਨੇ ਫਿਰ ਸਾਡੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਦੋ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਲਿਆਂਦੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਨਵੀਆਂ ਬਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨਾਲ ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨਾਲੋਂ ਵੱਖਰਾ ਵਿਵਹਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਸ਼ਡਿਊਲ-4 ਦੇ ਪੈਰਾ 10 (ਡੀ) ਤਹਿਤ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲਰ ਵੱਲੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਦਕਿ ਧਾਰਾ 7 (5) ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤਾਂ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਅੱਗੇ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਧਾਰਾ 4 (2) ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ 6 ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਰਕਮ ਨਹੀਂ ਵਧਾ ਸਕਦਾ। ਸੁਧਾਰ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦਾ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਦੋਂ ਕਿ ਸ਼ਡਿਊਲ IV ਦੇ ਪੈਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਸੁਧਾਰ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦੇ 7 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਮੰਨਣ ਦਾ ਕੋਈ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 24 ਮਾਰਚ, 1947 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਅਤੇ ਸ਼ਡਿਊਲ 4 ਦੇ ਨਾਲ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਸਤੰਬਰ, 1947 ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਨਵੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ 1947 ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸਲਾਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਸੀ ਕਿ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਦਾਲਤਾਂ 'ਤੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਇੱਕ ਤਰਕਸ਼ੀਲ ਅੰਤਰ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਲਾਗਤ 'ਤੇ ਵਾਪਸੀ ਦੇ ਅੰਤਰ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ। ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਲਾਗਤ 'ਤੇ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਨਵੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਦੀ ਲਾਗਤ 'ਤੇ ਵਾਪਸੀ ਨਾਲ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਟਰਨ ਵਿੱਚ ਇਸ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮਾਮੂਲੀ ਅੰਤਰ ਨੂੰ ਪੱਖਪਾਤੀ ਅਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਮੇਰਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ; ਨਵੀਆਂ ਅਤੇ ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮਾਪਦੰਡ ਕਾਫ਼ੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਹਨ ਅਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਅਤੇ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਦਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕੋ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਅਤੇ ਇੱਕੋ ਇਲਾਕੇ ਵਿੱਚ ਪੁਰਾਣੀਆਂ

ਅਤੇ ਨਵੀਆਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਖਰਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ ਪਹਿਲਾ ਆਧਾਰ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਦੂਜੇ ਮੈਦਾਨ ਵਿੱਚ ਵੀ ਕੋਈ ਤਾਕਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਨੁਸੂਚੀ IV ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਸਬੂਤਾਂ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਬੂਤ ਸਹੂ 'ਤੇ ਹੋਣੇ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਹ ਵੀ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਨੁਸੂਚੀ IV ਦੁਆਰਾ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਅਣਦੇਖੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਲਈ ਇਹ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਸਬੂਤ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕੀਤੇ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇ। ਹੁਣ ਸ਼ਡਿਊਲ IV ਦਾ ਪੈਰਾ 2 ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅਜਿਹੀ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕਰੇਗਾ ਜੋ ਉਹ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਸਮਝਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਖਾਤੇ ਦੀ ਕੋਈ ਕਿਤਾਬ, ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋਰ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਣ ਲਈ ਕਹਿ ਸਕਦਾ ਹੈ [ਪੈਰਾ 7 (ਏ)]। ਉਹ ਉਚਿਤ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰੀਖਣ ਵੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਆਪਣੇ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ (ਪੈਰਾ 7 (ਬੀ) ਅਤੇ (ਸੀ))। ਫਿਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਕਾਰਨ ਦੱਸਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ (ਪੈਰਾ 3). ਉਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ (ਪੈਰਾ 11) ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਭਗੀਰਥ ਮਾਈ ਦੇ ਕੇਸ (1) ਵਿੱਚ, ਲਾਰਡ ਏਸ਼ਰ ਐਮ.ਆਰ. ਬੈਰੇਨੇਸ ਵੇਨਲੋਕ ਬਨਾਮ ਰਿਵਰ ਡੀ ਕੰਪਨੀ (2) ਵਿੱਚ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਦੇਖਿਆ

ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 56 ਤਹਿਤ ਹਵਾਲਾ ਜਾਂਚ ਅਤੇ ਰਿਪੋਰਟ ਲਈ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੈਨੂੰ ਇਹ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ ਕਿ 'ਪੁੱਛਗਿੱਛ' ਸ਼ਬਦ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਜਾਂਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜੋ ਰੈਫਰੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਅੱਖਾਂ ਨਾਲ ਕਰਨੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ 'ਜਾਂਚ' ਸ਼ਬਦ ਇੱਕ ਜਾਂਚ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਨੂੰ ਸਬੂਤ ਲੈਣੇ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਆਮ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਿਆਂਇਕ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜਾਂਚਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। 'ਪੁੱਛਗਿੱਛ' ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਇਸ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਰਗਾ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।

ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਉਸ ਨੂੰ ਸਬੂਤ ਲੈਣੇ ਪੈਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨਿਆਂਇਕ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ, ਖਾਸਕਰ ਜਦੋਂ ਉਸਨੂੰ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਕਾਰਨ ਦੱਸਣੇ ਪੈਂਦੇ ਹਨ। ਪੈਰਾ 7 ਵੀ ਅਜਿਹੀ ਨਿਆਂਇਕ ਜਾਂਚ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਹੈ। ਇਹ ਮੰਨਣ ਅਤੇ ਮੰਨਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ

ਅਜਿਹੀ ਜਾਂਚ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ। ਜੇ ਉਹ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਤਾਂ ਪੀੜਤ ਧਿਰ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਦਿੱਲੀ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਹੀ ਸੀਨੀਅਰ ਅਤੇ ਤਜਰਬੇਕਾਰ ਨਿਆਂਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਇੱਕ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਅਧਿਕਾਰੀ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਸਹੀ ਜਾਂਚ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਏ. ਬੰਗਲ ਕੁੰਜੂ ਮੁਸਲੀਅਰ ਬਨਾਮ ਐਮ. ਵੈਂਕਟਚਲਮ * ਪੇਟੀ ਆਦਿ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਹੈ, "ਇਹ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਬੁਰੀ ਨਜ਼ਰ ਅਤੇ ਅਸਮਾਨ ਹੱਥ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ"। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੰਮ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਅਨੁਸੂਚੀ IV ਵਿੱਚ ਜਾਂਚ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਪੱਖਪਾਤੀ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗੀ।

ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਹੀਂ ਭੁੱਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ, ਨਿਰਮਾਣ ਸਮੱਗਰੀ ਅਤੇ ਲੇਬਰ ਲਾਗਤਾਂ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ ਹੋਏ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਲਾਗਤਾਂ ਨਾਲ ਜੋੜਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਾਜਬ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਕ ਵਜੋਂ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰੇਗੀ ਜੋ ਇਨ੍ਹਾਂ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਗਿਆਨ ਅਤੇ ਤਜਰਬੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਵਿਚ ਅਪਣਾਈ ਗਈ ਵਿਧੀ ਵਿਚ ਵਿਭਿੰਨਤਾ ਦਾ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੀ ਗਈ ਵਸਤੂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਤਰਕਸੰਗਤ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਭਗੀਰਥ ਮਲਸ ਕੇਸ (2) ਵਿੱਚ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਬਹੁਤ ਸਤਿਕਾਰ ਨਾਲ, ਮੇਰਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਅਨੁਸੂਚੀ 4 ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੀ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ-ਮੇਰਵਾੜਾ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 ਦੀ ਅਨੁਸੂਚੀ 4 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 7-ਏ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਉਪਬੰਧ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਵੈਧ ਅਤੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਹਨ।

ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਰ ਨੁਕਤਿਆਂ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਹੁਣ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਕਪੂਰ, ਜੇ.—ਮੈਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ।

ਭੰਡਾਰੀ, ਸੀ.ਜੇ.—ਮੈਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ।

ਬੀ.ਆਰ.ਟੀ.

ਡਿਸਕਲੇਮਰ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾ ਕੇਵਲ ਮੁਕਾਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿਚ ਸਮਝਣ ਤਕ ਸੀਮਿਤ 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 ਦਿਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

Translated by Asif Mohamad, Translator.