

ਅਪੀਲੀ ਸਿਵਲ

ਸ਼ਮਸ਼ੇਰ ਬਹਾਦਰ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜੇ.

ਆਤਮਾ ਪ੍ਰਕਾਸ਼, - ਅਪੀਲਕਰਤਾ

ਬਨਾਮ

ਹਰਬੰਸ ਲਾਲ, -ਜਵਾਬਦਾਤਾ।

ਐਸ.ਏ.ਓ. 1964 ਦਾ ਨੰਬਰ 5-ਡੀ

ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1958 ਦਾ ਐਲਾਨਾਈਐਕਸ)- ਐੱਸ 12-ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ (ਸੋਧ) ਐਕਟ (1963 ਦਾ IV) - ਐੱਸ. 3 - ਐਕੁਆਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਇਦਾਦ 19 ਸਤੰਬਰ, 1960 ਨੂੰ ਖਰੀਦਿਆ ਗਿਆ, ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 16 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਗਸਤ, 1961, ਸੋਧ ਐਕਟ 12 ਮਾਰਚ, 1963 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ 23 ਜੁਲਾਈ, 1963 ਨੂੰ ਦਾਇਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ - ਭਾਵੇਂ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੋਵੇ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ 12 ਮਾਰਚ, 1963 ਤੱਕ, ਜਦੋਂ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ (ਸੋਧ), ਐਕਟ, 1963, ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਲਿਆਉਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਭਾਵੇਂ ਕਿ 16 ਅਗਸਤ, 1961 ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਸੋਧ ਐਕਟ ਦੇ ਪਾਸ ਹੋਣ ਤੱਕ ਉਸ ਦਾ ਅਰਜ਼ੀ ਲਿਆਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸ਼ੱਕ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ। ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 12 ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਵਧਾਉਂਦੀ ਅਤੇ ਇਹ ਮਾਇਨੇ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਦੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ। ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ, ਧਾਰਾ (ਏ) ਇਮਾਰਤਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੰਟਰੋਲਰ ਲਈ ਉਸ ਪ੍ਰਵਾਨਤ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਪ੍ਰਵਾਨਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਸੋਧ ਐਕਟ 12 ਮਾਰਚ, 1963 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਬਦਲਾਅ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇਸ ਬਾਰੇ ਪਤਾ ਲੱਗਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸਨੂੰ ਹਮੇਸ਼ਾ ਕੁਝ ਸਮਾਂ ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਵਿਵੇਕ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਮਾਮਲਾ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ ਹੈ।

22 ਮਈ, 1964 ਨੂੰ ਸ਼੍ਰੀ ਪ੍ਰੀਤਮ ਸਿੰਘ ਪੱਟਰ, ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਐਕਟ 59 ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 39 ਅਧੀਨ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ। ਸ਼੍ਰੀ ਅਮਰਜੀਤ ਚੋਪੜਾ, ਮਿਤੀ 31 ਜਨਵਰੀ, 1964 ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਮੈਰਿਟ 'ਤੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਕੇਸ ਦਾ ਰਿਮਾਂਡ ਲੈਣ ਲਈ

ਐੱਮ.ਐੱਲ. ਰਾਵਲ ਅਤੇ ਆਰ.ਐੱਲ.ਟੀ.ਐਂਡਨ, ਇੱਕ ਵਕੀਲ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਐਚ ਕੇ ਐਲ ਐਸ ਅਬਰਵਾਲ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

ਸ਼ਮਸ਼ੇਰ ਬਹਾਦੁਰ, ਜੇ. -ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1958 ਦਾ ਐਕਟ ਨੰਬਰ 59) (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਟ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ)। ਦੀ ਧਾਰਾ 12 ਦੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਇੱਕੋ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਚਾਰ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰੇਗਾ।

ਉਹ ਤੱਥ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਨਗਰਪਾਲਿਕਾ ਨੰਬਰ 1309-12 ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ, ਜੋ ਕਿ ਚਾਰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ, ਮੁਹੱਲਾ ਫੈਜ਼ਗੰਜ, ਬਹਾਦੁਰਗੜ੍ਹ ਰੋਡ, ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਹੈ, ਇੱਕ ਮੁਸਲਿਮ ਨਿਕਾਸੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਇਹ ਸਾਰੀ ਜਾਇਦਾਦ 19 ਸਤੰਬਰ, 1960 ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਹਰਬੰਸ ਲਾਈ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ 1960, 26,050 ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦੀ ਗਈ ਸੀ। ਨਿਲਾਮੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ 26 ਅਕਤੂਬਰ, 1960 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਪਰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 16 ਅਗਸਤ, 1961 ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਨਵੇਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਖੁੱਲੀ ਨਿਲਾਮੀ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਚਾਰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਯੂਨਿਟਾਂ ਦੇ ਚਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ। ਇਹ ਅਰਜ਼ੀਆਂ 23 ਜੁਲਾਈ, 1963 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਇਹਨਾਂ ਚਾਰਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਛੋਟਾ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਕੀਤੀਆਂ ਦਰਖਾਸਤਾਂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸਮੇਂ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸਦਾ ਮੈਂ ਇੱਕ ਪਲ ਵਿੱਚ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੇਵਾਂਗਾ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ 31 ਜਨਵਰੀ, 1964 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਚਾਰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹੁਕਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਅਨੁਸਾਰ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਤਰਜੀਹੀ ਅਪੀਲਾਂ 'ਤੇ, ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਸੀਮਾ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਵੱਖਰਾ ਨਜ਼ਰੀਆ ਲਿਆ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12 ਦੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਪਾਇਆ ਗਿਆ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਸਨ, ਸਾਰੇ ਚਾਰ ਕੇਸਾਂ ਨੂੰ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਰਿਮਾਂਡ 'ਤੇ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰ ਰਹੇ ਚਾਰ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਦੇਣ ਲਈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਹੈ।

ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਰਾਵਲ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਬਹਿਸ ਬੜੀ ਨਿਰਪੱਖਤਾ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇਹ ਆਮ ਆਧਾਰ ਹੈ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ (ਸੋਧ) ਐਕਟ, 1963 (1963 ਦਾ ਐਕਟ ਨੰ. 4) ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੈਕਸ਼ਨ 3 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ: -

“ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ-

(ਏ) ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਿਸੇ ਪਰਿਸਰ ਨੂੰ;

ਜਾਂ

(ਬੀ) ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਜਾਂ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਲਈ ਗਈ, ਜਾਂ ਮੰਗੀ ਗਈ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਰਕਾਰ ਦੀ ਗ੍ਰਾਂਟ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਰਿਸ਼ਤੇ ਨੂੰ।"

ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਭੇਜ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਮਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਦੀ ਹੈ। 1963 ਦੇ ਐਕਟ ਨੰਬਰ 4 ਦੁਆਰਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 3 ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਵਿੱਚ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੁਆਰਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ 'ਤੇ ਇਹ ਬੇੜੀ ਹਟਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ:-

“ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਅਹਾਤਾ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਛੱਡਿਆ ਗਿਆ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਫਿਰ, ਕਿਸੇ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਹੋਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਫੈਸਲੇ, ਫ਼ਰਮਾਨ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਨਾਲ ਨਹੀਂ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ।"

ਇਹ ਐਕਟ ਜੋ 12 ਮਾਰਚ, 1963 ਨੂੰ ਸਰਕਾਰੀ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਉਸੇ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਹੁਣ ਧਾਰਾ 12 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਇੱਥੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਭਰੋਸਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ:-

“12. ਕੋਈ ਵੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਰਿਹਾਏਸ਼ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ,

(ਏ) ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਿਹਾਏਸ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਾਂ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਸੀ;

(ਬੀ) ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਰਿਹਾਏਸ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ;

(ਸੀ) ਰਿਹਾਏਸ਼ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਉਕਤ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਉਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਕਾਫ਼ੀ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।"

ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਹ ਸਾਂਝਾ ਆਧਾਰ ਹੈ ਕਿ ਕੇਸ ਧਾਰਾ 12 ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਰਿਹਾਏਸ਼ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਸੀ ਅਤੇ ਧਾਰਾ (ਸੀ) ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਇਮਾਰਤ 9 ਫਰਵਰੀ, 1959 ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਧੀਨ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਦੇ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦੇਣੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ 9 ਫਰਵਰੀ, 1961 ਤੱਕ ਇਹ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੇਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਸੀ।

ਪਰਿਵਰਤਨ, ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਦੀ ਅਧੀਨਗੀ ਵਿੱਚ, ਸਿਰਫ ਤਾਂ ਹੀ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ, ਜੇਕਰ ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਆਪਣੀ ਅਗਲੀ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਲਫੀਆ ਬਿਆਨ ਉਸ ਕਾਰਨ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਲਗਭਗ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਬਿਮਾਰੀ ਬਾਰੇ ਹਵਾਲਾ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸੀਮਾ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 5 ਦੇ ਸਮਾਨ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਇਹ ਵਿਵਾਦਪੂਰਨ ਹੈ ਕਿ 12 ਮਾਰਚ, 1963 ਤੱਕ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਲਿਆਉਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਭਾਵੇਂ ਕਿ 16 ਅਗਸਤ, 1961 ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ 1963 ਦੇ ਐਕਟ ਨੰਬਰ 4 ਦੇ ਪਾਸ ਹੋਣ ਤੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਲਿਆਉਣ ਦਾ ਉਸਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸ਼ੱਕ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ। ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸਮਾਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਇਆ, ਉਹ 16 ਅਗਸਤ, 1961 ਸੀ, ਜਦੋਂ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ, ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਆਪਣੀ ਹੈਸੀਅਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਵਾਧੇ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ 23 ਜੁਲਾਈ, 1963 ਨੂੰ ਵਾਧੇ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦੇ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਮੈਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 12 ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਵਧਾਉਂਦੀ ਅਤੇ ਇਹ ਮਾਇਨੇ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਧੇ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਦੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ। ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ, ਧਾਰਾ (ਏ) ਰਿਹਾਏਸ਼ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਦੀ ਜਾਂਚ ਹੋਣੀ ਅਜੇ ਬਾਕੀ ਹੈ- ਕੀ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਕੇਸ ਦੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਦੋ

ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਮੇਰੇ ਖਿਆਲ ਵਿੱਚ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੰਟਰੋਲਰ ਲਈ ਉਸ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਫ਼ੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਅਧੀਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਸੋਧ ਐਕਟ 12 ਮਾਰਚ, 1963 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇਸ ਬਾਰੇ ਪਤਾ ਲੱਗਣ ਵਿੱਚ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਕੁਝ ਸਮਾਂ ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਖਾਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਲਈ ਗਈ ਹੈ, ਪਰ ਮੈਨੂੰ ਉਸ ਵਿਵੇਕ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਾਲਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 16 ਅਗਸਤ, 1961 ਤੱਕ ਦੇਰ ਨਾਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸੋਧ ਕਾਨੂੰਨ 12 ਮਾਰਚ, 1963 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ।

ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਖਾਰਜ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਹਾਲਾਤ ਵਿੱਚ ਮੈਂ ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦੇਵਾਂਗਾ।

ਬੀ.ਆਰ.ਟੀ.

ਪਰਮਿੰਦਰ ਕੌਰ, (ਅਨੁਵਾਦਕ)

ਡਿਸਕਲੇਮਰ : ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪਰਮਾਣਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜਿਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਏਗੀ।