

ਅਪੀਲੀ ਸਿਵਲ

ਸ਼ਮਸ਼ੇਰ ਬਹਾਦੁਰ, ਜੇ. ਅੱਗੇ

ਹਿੰਦੂ ਰਾਓ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ

ਬਨਾਮ

ਸ਼ੋਰੀ ਲਾਲ, ਜਵਾਬਦੇਹ

1961 ਦਾ ਐਸ.ਏ.ਓ. 98-ਡੀ.

ਦਿੱਲੀ ਰੈਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1958 ਦਾ LIX) -ਸੈਕਸ਼ਨ 9- ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਿਆਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ - ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਇਤਰਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਤੋਂ ਇਹ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਪੜਾਅ ਅਤੇ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣਾ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਸਹੀ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਵਜੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਇਹ ਇਲਜ਼ਾਮ ਲਗਾਏ ਬਿਨਾਂ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਬਿਆਨ ਦੇਣ ਵੇਲੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਬੋਝ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਉਸ ਨਾਲ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਸ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਉਹ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਚੁੱਕਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਸ਼੍ਰੀ ਚਰਨ ਦਾਸ ਬਜਾਜ, ਐਡੀਸ਼ਨਲ ਰੈਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 7 ਜੂਨ, 1961 ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਉਲਟਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਸ਼੍ਰੀ ਦਿਆਲੀ ਰਾਮ ਪੁਰੀ ਦੇ ਹੁਕਮ ਤੋਂ ਦੂਜੀ ਅਪੀਲ; ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 1 ਅਕਤੂਬਰ, 1960 ਅਤੇ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁੜ-ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਰਿਹਾ ਹੈ।

ਰਾਜ ਕਿਸ਼ਨ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ।

ਮੇਲਾ ਰਾਮ, ਐਡਵੋਕੇਟ, ਜਵਾਬਦਾਰ ਲਈ।

#### ਆਰਡਰ

ਸਮਸ਼ੇਰ ਬਹਾਦਰ, ਜੇ.- ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਮੁੜ ਨਿਰਣੇ ਲਈ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਅਪੀਲੀ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਇਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਹੈ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਜਿਸ ਨੇ ਸੂਟ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ ਜੁਲਾਈ 1, 1958 ਨੂੰ 45 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੇ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਲਈ ਸੀ, 27 ਅਗਸਤ, 1959 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਟੈਟ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ। 1 ਅਕਤੂਬਰ, 1960 ਨੂੰ, ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ 31-4-0 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਕਿਰਾਇਆ 1, ਸਤੰਬਰ, 1959 ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਸਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਇੱਛਾ ਪ੍ਰਗਟ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਬਿਆਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤੇ ਹਨ:

"ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਬਿਨੈਕਾਰ ਤੋਂ 1 ਸਤੰਬਰ 1959 ਤੋਂ 31-4-0 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮੇਨਸੈਮ ਚਾਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ, ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਬੇਅਸਰ ਮੰਨ ਕੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।"

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਰੈਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਦੋਸ਼ ਦੇ ਕਿ 1 ਅਕਤੂਬਰ, 1960 ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਹੈਂਡ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਾਂ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਵਧੀਕ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਸੁਤੰਤਰ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੇ ਰੈਟ ਕੰਟਰੋਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਤਾਰੀਫ਼ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁੜ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਰਿਮਾਂਡ 'ਤੇ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ। ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ 'ਤੇ ਸਫਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਉਸਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪ੍ਰਵਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ

ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨਾਲ ਜੁੜਦਾ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਤੋਂ ਇਹ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਛੱਡਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਸਹੀ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਵਜੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦੀਕਸ਼ਿਤ ਅਤੇ ਵਿਆਸ ਜੇ.ਜੇ. ਦੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਚ ਦੁਆਰਾ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ, ਪੋਪਟਲਾਲ ਰਤਨਸੇ ਬਨਾਮ ਕਾਲੀਦਾਸ ਭਵਨ ( 1 ) ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅੰਤਰ ਹੈ, ਜਿਸਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਜੋ ਲੀਜ਼ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਹਿਮਤੀ ਫਰਮਾਨ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਵਿੱਚਕਾਰ ਹੈ। ਇੱਕ ਸਹਿਮਤੀ ਫਰਮਾਨ ਵਿੱਚ ਜੋ ਕੁਝ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਬਾਰੇ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ। ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਫੈਸਲਾ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਗਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਜਿਸ ਲਈ ਉਸਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਉਚਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਗਜ਼ੋਦਰਗੜਕਰ, ਜੇ. (ਹੁਣ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਜਸਟਿਸ) ਅਤੇ ਸ਼ਾਹ, ਜੇ. (ਹੁਣ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਜਸਟਿਸ) ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਦੋ ਸਿੰਗਲ ਬੈਚ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪੋਪਟਲਾਲ ਰਤਨਸੇ ਕੇਸ(1) ਦੇ ਪੰਨਾ 6 'ਤੇ ਦੱਸੇ ਗਏ ਦੋ ਗੈਰ-ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਖੋਸਲਾ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਤ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਚੰਦ, ਸਿਵਲ ਰਿਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 648 ਆਫ਼ 1960 ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਸੀ ਅਤੇ 6 ਅਪ੍ਰੈਲ 1961 ਦੇ ਉਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਜਿਸ ਨੇ ਸਹਿਮਤੀ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਸੰਬੰਧੀ ਆਦੇਸ਼, ਅਗਲੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਸਵਾਲ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਨਹੀਂ ਉਠਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਲੱਧਾ ਰਾਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਖੁਸ਼ੀ ਰਾਮ (2) ਅਤੇ ਨਿਰੰਜਨ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਮੂਰਤੀ ਸ਼੍ਰੀ ਭਗਵਾਨ ਰਾਮ (3) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਬੈਚ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਖੋਸਲਾ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਵੱਖਰਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਦੂਜੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਜਿਸ ਨੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਮੈਂ ਚੀਫ਼ ਜਸਟਿਸ ਖੋਸਲਾ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਗਟਾਏ ਵਿਚਾਰ ਨਾਲ ਸਤਿਕਾਰਯੋਗ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸੋਧਣ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ

ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਵਾਂਗਾ। ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ

ਕੁਝ ਅਥਾਰਟੀ ਹੈ, ਮੈਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਛੱਡਾਂਗਾ।

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।

ਰਜੀਵ ਮਿਤਲ ( ਅਨੁਵਾਦਕ)