

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਸਿਵਲ

ਐਸ ਕੇ ਕਪੂਰ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜੇ.

ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਮੋਗੀਆ, - ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਲੇਖ ਰਾਜ ਅਗਰਵਾਲ, - ਜਵਾਬਦੇਹ

1965 ਦਾ CR 560-D

ਕੋਡ ਆਫ਼ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ( 1908 ਦਾ ਐਕਟ 5) — ਸੈਕਸ਼ਨ 9 — ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ  
— ਚਾਹੇ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ( 1958 ਦਾ 49) ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।

ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ ਨੂੰ ਆਸਾਨੀ ਨਾਲ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਨੂੰ ਤਾਂ ਹੀ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਪਬੰਧ ਜਾਂ ਬੇਮਿਸਾਲ ਅਪ੍ਰਤੱਖ ਸੰਕੇਤ ਹੋਣ। ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 50, ਨਾ ਤਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਅਰਥਾਂ ਦੁਆਰਾ, ਟੈਂਟ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਨ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਰੋਕਦੀ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 50 ਵਿੱਚ "ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਲਈ ਜਿਸਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ" ਦੇ ਸ਼ਬਦ ਸੀਮਤ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਇਤਫਾਕ ਨਾਲ। ਇੰਪਲਾਈਡ ਬਾਰ ਦਾ ਸਵਾਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਇੱਛਾ ਨਾ ਰੱਖਣ, ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਉਪਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਬੇਸ਼ੱਕ, ਇੱਕ ਮੁਸ਼ਕਲ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸੂਟ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅੱਗੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਇਹ ਨਿਸ਼ਚਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ।

ਜ਼ਾਬਤੇ ਦੀ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਧਾਰਾ 115 ਅਤੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 227 ਦੇ ਅਧੀਨ

ਪਟੀਸ਼ਨ , ਸ੍ਰੀ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਕਾਂਤ, ਉਪ-ਫਜ਼, ॥ ਕਲਾਸ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 28 ਜੁਲਾਈ, 1965 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ , ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਉਸਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ ਮੌਜੂਦਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਮੰਨਣ ਲਈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 151 ਸੀਪੀਸੀ, ਮਿਤੀ 24 ਮਈ, 1965 ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਲਈ , ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਘਾਟ ਬਾਰੇ ਅਤੇ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਨੂੰ 5 ਅਗਸਤ, 1965 ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ।

ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਵਕੀਲ ਟੀ.ਪੀ.ਐੱਸ. ਚਾਵਲਾ

ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਵੱਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟ ਬਿਕਰਮਜੀਤ ਨਈਅਰ ।

ਨਿਰਣਾ

ਕਪੂਰ ਜੇ

ਜਵਾਬਦੇਹ ਲੇਖ ਰਾਜ, ਨੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਂਦਾ। ਮਕਾਨ ਨੰਬਰ 974, ਪੰਜਾਬੀ ਮੁਹੱਲਾ, ਸਬਜ਼ੀਮੰਡੀ, ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਕਾਰਨ 1,440 ਰੁਪਏ । ਸਾਦੇ ਝਗੜੇ ਨੇ ਵੀ ਰੁਪਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ। ਬਿਜਲੀ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ 'ਤੇ 240 . .

ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਨੇ ਇਹ ਦਲੀਲ ਉਠਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ (ਕਿ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤਾਂ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਕਤ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਦਿੱਲੀ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਕਿਰਾਇਆ ਸਰਲਤਾ ਲਈ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ 28 ਜੁਲਾਈ, 1965 ਦੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਉਸਦਾ ਮੁੱਖ ਵਿਵਾਦ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 50 ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ। ਅਤੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਕਈ ਹੋਰ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਇਸਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਧਾਰਾ 50 ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਹੁਣ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਹੈ। ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਅਧੀਨ। ਮੁੱਖ ਨਿਰਭਰਤਾ ਧਾਰਾ 50 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ-

"ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕੋਈ ਵੀ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸੁਣੇਗੀ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਜਿਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਹੁਕਮ ਕਿਸੇ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਜਾਂ ਹੋਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਉਪ ਰੁਖ ਨੂੰ ਦੇਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਹੈ, ਅਤੇ ਫਿਰ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰਤ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੁਆਰਾ ਸੁਝਾਈ ਗਈ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇਣਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਧਾਰਾ 14 (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਅਧੀਨ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੋਲ ਹੋਵੇਗਾ। ਸੈਕਸ਼ਨ 15 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਕੰਟ੍ਰੋਲਰ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਲਈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਕਤ ਧਾਰਾ 15 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ। ਫਿਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਕਾਰਨ, ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਹਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਸਿਰਫ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੇ **ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਸੀ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 4 ਅਤੇ 15(3) ਦਾ** <sup>ਸੰਬੰਧਤ</sup> ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਇਸ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ ਹੋਵੇ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ, ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਕਿਰਾਇਆ ਤੈਅ ਕਰਨਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਫਿਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਣਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਿੱਧਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ, ਗੰਭੀਰ ਵਿਗਾੜ ਪੈਦਾ ਹੋਣਗੇ। ਮੁੱਖ ਵਿਗਾੜਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਰੱਥ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਵੀ ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਿਵਲ

ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇਣਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਜੇਕਰ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਤੇ 15 ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੰਟਰੋਲਰ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਪੱਤਰ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੇਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗਾ। ਬਦਲਵੇਂ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਧਾਰਾ 50 ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀ, ਪਰ ਇਹ ਅਪ੍ਰਤੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੋਕਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਉਕਤ ਐਕਟ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਨਿਰਵੇ ਲਈ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਕੋਡ ਹੈ। ਰਾਇ *ਬ੍ਰਿਜ ਰਾਜ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਮੈਸਰ ਐਸ ਕੇ ਸ਼ਾਮ ਐਂਡ ਬ੍ਰਦਰਜ਼* (1), ਅਤੇ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਹਵਾਲੇ ਵਿਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਰਡਸ਼ਿਪ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਮਜ਼ਬੂਤ ਭਰੋਸਗੀ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ-

“ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਐਕਟ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਲਈ ਇੱਕ ਪੂਰੀ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇਣ ਦਾ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅੰਤਮ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਐਕਟ ਇਕੱਲੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਸ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਉਸਦਾ ਫੈਸਲਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਉਪਬੰਧ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਦੇਖਣਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਣਾ ਸੰਭਵ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਐਕਟ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ,

ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਧਾਰਾ 12, 13, 15, 19, 23 ਅਤੇ 24 ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਵੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸਾਰੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਹੱਲ ਲਈ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਗਏ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਇੱਕ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਰਿਲਾਇੰਸ ਨੂੰ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 42 ਅਤੇ 43 'ਤੇ ਵੀ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਸੈਕਸ਼ਨ 42 ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਕਰੀ ਵਾਂਗ ਹੀ ਲਾਗੂ ਕਰੇ। ਸੈਕਸ਼ਨ 43 ਸਾਰੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਰਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਅੰਤਮ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਬੁਲਾਏ ਜਾਣ ਤੋਂ ਛੋਟ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ

ਭਾਵੇਂ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਰਫ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉਸਦਾ ਉਪਾਅ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਲਈ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਉਹ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ।

ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਤਰਫ਼ੋਂ, ਲਛਮਣ ਦਾਸ ਬਨਾਮ ਗੋਵਰਧਨ ਦਾਸ (2) 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ, ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਿੰਦੂ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉੱਥੇ, ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਹੈਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦੇ 38) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਦੇਖਿਆ:- "ਇਹ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੋ ਆਈ. 9 ਫਰਵਰੀ, 1959 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ, ਅਤੇ 1952 ਦੇ ਐਕਟ 38 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਉਕਤ ਐਕਟ ਵਿੱਚ, ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਯੁਕਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਕੋਨ ਟਰੋਲਰ ਕੋਲ ਹੈ। ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ । ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੂੰ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸਵਾਲ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਕਿਸੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਛੋਟੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਦੁਆਰਾ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਬਾਹਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। 1952 ਦੇ ਐਕਟ ਨੰ. 38 ਦੇ ਉਪਬੰਧ , ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹੇ ਸਵਾਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਛੋਟੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੇ ਛੋਟੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਹ ਅਦਾਲਤ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਅਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਮਾਪਦੰਡ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਵਧਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਚਾਵਲਾ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਕੇਸ 1952 ਦੇ ਐਕਟ 38 ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਵਿੰਸ਼ੀਅਲ ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟਸ ਐਕਟ ਦੇ ਝੂਠੇ ਉਪਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਚੱਲਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਅੱਗੇ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ 1952 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਇਸ ਲਈ ਸਮਰੱਥ ਸੀ। ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਗਠਿਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਕੋਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪ੍ਰੇਵਿੰਸ਼ੀਅਲ ਸਮਾਲ ਕਾਜ ਕੋਰਟਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 15(2), 16 ਅਤੇ 23 ਦੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਡਿਕਰੀ ਸਿਰਫ ਸਮਾਲ ਕਾਜ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸੀ। ਰੁ. 500 ਅਤੇ ਹੋਰ ਕੋਈ ਨਹੀਂ। ਇਹ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਉਹਨਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸੀ ਜਦੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਤੁਹਾਡੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰੀਖਣ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਬਿਕਰਮਜੀਤ ਨਈਅਰ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 15 ਅਧੀਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੁਕਮ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਸਿਰਫ ਅੰਤਿਮ ਹੁਕਮ ਹੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਇੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕਰਨ ਲਈ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਉਸਦੀ ਮਰਜ਼ੀ ਦੀ ਪਰਵਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ। ਹੁਣ ਰਾਏ *ਬ੍ਰਿਜ ਰਾਜ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਦੇ ਕੇਸ* ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਇੱਕ ਪਲ ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਠੀਕ ਹੋਵੇਗਾ। ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹਾਊਸ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬਿਹਾਰ ਬਿਲਡਿੰਗਜ਼ (ਲੀਜ਼, ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ) ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ। ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੇ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਹ ਐਲਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਹਾਊਸ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦਾ ਹੁਕਮ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ। ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਹਮਲੇ ਦਾ ਮੁੱਖ ਆਧਾਰ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦ ਇਸ ਸਵਾਲ ਦੇ ਦੁਆਲੇ ਘੁੰਮਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਹਾਊਸ ਕੰਟਰੋਲਰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਪੂਰਵ ਸ਼ਰਤ, ਅਰਥਾਤ, ਗੈਰ. -ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ. ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਕਿ ਹਾਊਸ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੋਲ ਅਜਿਹਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ।

ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਜਾਣਿਆ-ਪਛਾਣਿਆ ਨਿਯਮ ਹੈ ਜੋ ਨਾ ਸਿਰਫ ਕਈ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਵਿੱਚ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਇਸਦੀ ਅੰਦਰੂਨੀ ਵਾਜਬਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਸਮਰਥਤ ਹੈ, ਕਿ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਨੂੰ ਤਾਂ ਹੀ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਪਬੰਧ ਹੋਣ। ਜਾਂ ਗਲਤੀ ਨਾਲ ਅਪ੍ਰਤੱਖ ਸੰਕੇਤ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਇਸ ਨਿਯਮ ਬਾਰੇ,

ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪਰ ਵਿਵਾਦ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉਸ ਸਿਧਾਂਤ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਬਾਰੇ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਗਿਣੀਆਂ ਗਈਆਂ ਵਿਵਾਦਾਂ 'ਤੇ ਹੈ। ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਸੈਕਸ਼ਨ 50 ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ 'ਤੇ ਅਤੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਅਰਥਾਂ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ "ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਬਾਰੇ ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ"। ਮੇਰੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸ਼ਬਦ ਉਹਨਾਂ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਅਚਾਨਕ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਸ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਜ਼ੋਰ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਕਿਸੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਿਕ ਨੂੰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਉਸਦੀ ਮਰਜ਼ੀ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਇਹ ਕਹਿਣ ਦੇ ਉਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਠੀਕ ਹੋਵੇਗਾ, "ਮੈਂ ਇੱਕ ਖਾਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਬੰਨ੍ਹਾਂਗਾ ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਉਣ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕਰਾਂਗਾ।" ਇੱਕ ਹੋਰ ਉਦਾਹਰਨ ਲੈਣ ਲਈ: ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 14(1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਸਿਰਫ਼ ਉਦੋਂ ਹੀ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਨਾ ਤਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਵਸੂਲੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਦਿਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮੰਗ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕੀ ਫਿਰ ਇਹ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਵੇਂ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਬਣਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ, ਸਾਰੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੱਕ ਉਡੀਕ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ? ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਵੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ 'ਤੇ ਤੁਰੰਤ ਪਾਬੰਦੀ ਲਗਾਈ ਜਾਵੇਗੀ। ਇਹ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਉਸਾਰੀ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਗਲਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਬਹੁਤ ਨਰਮੀ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਆਉਣਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ, ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਰਲਤਾ ਬਾਰੇ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। *ਰਾਏ ਬ੍ਰਿਜ ਰਾਜ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ*, ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ

ਲਾਰਡਸ਼ਿਪਾਂ ਨੇ ਸਿਰਫ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੋਲ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਪੂਰਵ ਸ਼ਰਤ, ਅਰਥਾਤ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ, ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਮੇਰੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੁਣ ਉੱਠ ਰਹੇ ਸਵਾਲ ਨਾਲ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਕੋਈ ਸਰੋਕਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਬੇਸ਼ੱਕ, ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ 'ਤੇ, ਕੰਟਰੋਲਰ ਲਈ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਰੱਥ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਵਿਵਾਦ, ਅਰਥਾਤ, - ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਪਰ ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਅਪ੍ਰਤੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਿਰਫ ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਸੁਣਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਾਲਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਮੈਨੂੰ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਵਾਦ ਜਾਇਜ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸਵਾਲ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿ ਕੀ ਧਾਰਾ 15 ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਮੈਂ ਇਹ ਕਹਾਂਗਾ ਕਿ ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਇਤਫ਼ਾਕ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਫਾਇਦੇ ਲਈ ਹਨ ਕਿ ਜੇਕਰ ਉਹ ਇਸਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਉਹ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਬਚ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਮੈਂ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਵੀ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹਾਂ ਕਿ ਦੀਵਾਨੀ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇੰਪਲਾਈਡ ਬਾਰ ਦਾ ਸਵਾਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਇੱਛਾ ਨਾ ਰੱਖਣ, ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਉਪਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਬੇਸ਼ੱਕ, ਇੱਕ ਮੁਸ਼ਕਲ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸੂਟ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਅੱਗੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਵਾਰ ਇਹ ਤੈਅ ਹੋ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਕੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਮੈਂ ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਰਾਏ ਨਹੀਂ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹਾਂਗਾ, ਪਰ ਮੈਂ ਇਹ ਜ਼ਰੂਰ ਕਹਾਂਗਾ ਕਿ ਇਹ ਕੋਈ ਅਜਿਹਾ ਕਾਰਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਮੈਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਮਨਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ। ਇਸਲਈ, ਮੈਂ ਇਸ ਰੀਵਿਜ਼ਨ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਹੁਕਮ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ



ਖਾਰਜ ਕਰਦਾ ਹਾਂ। ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ 8 ਫਰਵਰੀ, 1966 ਨੂੰ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੋਣਗੀਆਂ।

ਬੀ.ਆਰ.ਟੀ. \_

**Disclaimer:**

ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ, ਨਿਆਂ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

Asha Goyal