

ਰੀਵੀਜ਼ਨਲ ਦਿਵਾਨੀ

[ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ ਜੇ].

ਰਾਮ ਨਾਥ,—ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਗਿਰਧਾਰੀ ਲਾਲ, ਈ.ਟੀ.ਸੀ.,—ਜਵਾਬਦਾਰ

ਦਿਵਾਨੀ ਅਪੀਲੀ ਨੰਬਰ 211-ਡੀ ਆਫ 1955।

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (1952 ਦਾ XXXVIII)— ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2)—ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ—ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ—ਉਸ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ—ਕਿਰਾਏ—ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਮਿਤੀ—ਕੀ ਬਕਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ— ਧਾਰਾ 35—ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ—ਦੀ ਨੀਤੀ—ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਅਤੇ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦਿਨ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਏ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਪਹਿਲਾ ਦਿਨ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਸਮਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਸਮੇਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਹੋਣੀ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਗਿਣਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕਨੂੰਨ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਇਆ ਉਦੋਂ ਹੀ ਬਣਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਸਹੀ ਮਿਤੀ ਆ ਗਈ ਹੋਵੇ ਕਿਰਾਇਆ ਇੱਕ ਹਫ਼ਤੇ ਜਾਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਜਾਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ, ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ, ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਪਿਛਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਆਖਰੀ ਦਿਨ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦੀ ਗਣਨਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(j) ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ.

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ, ਸਮਾਲ ਕਾਜ਼ ਕੋਰਟਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 25 ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ ਅਤੇ ਕੋਡ ਆਫ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਦੀ ਧਾਰਾ 115 ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨਾਲੋਂ ਵਿਆਪਕ ਹਨ। ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ, ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਲਟ ਹੋਵੇ, ਸਿਰਫ ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ।

ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਨੀਤੀ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਪਲਬਧ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੀ ਘਾਟ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਆਧਾਰਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੇ। ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਆਧਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਹੈ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ। ਜਿਹੜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਿਯਮਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਪੱਖ ਜਾਂ ਉਤਸ਼ਾਹਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਕਿ ਕੁਝ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹਨ ਜੋ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਪਰ ਮਾਲਕ ਅਜਿਹੇ ਵੀ ਹਨ ਜੋ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਰਾਹ ਵਿਚ ਇਸ ਆਸ ਨਾਲ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਨਾ ਕਰਕੇ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਪੈਦਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਕੁਝ ਪਰਚੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਸਮਰੱਥ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਉਸ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਬਾਅਦ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਪਰਚੀਆਂ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਅਤੇ 1952 ਦੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 38 ਦੇ ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ, ਸ਼੍ਰੀ ਗੁਰਦੇਵ ਸਿੰਘ, ਪਹਿਲੇ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 31 ਜਨਵਰੀ, 1955 ਦੇ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ, ਸ਼੍ਰੀ ਬਿਜ਼ ਲਾਲ ਮਾਰੋ, ਉਪ- ਜੱਜ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਦਿੱਲੀ, ਮਿਤੀ 2 ਅਗਸਤ, 1954, ਰੁਪਏ ਲਈ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਦੇ ਹੋਏ। 946-15-6, ਬਚਾਓ ਪੱਖ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਦਈ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪਰ ਮੁਦਈ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਖਾਰਜ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਖੁਦ ਚੁੱਕਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇਣਾ। ਰੂਈ ਮੰਡੀ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਮਿਊਂਸੀਪਲ ਨੰਬਰ 5760/5761 ਪੁਰਾਣੇ ਨੰਬਰ 5037 (ਨਵਾਂ) ਵਾਲੇ ਦੋ ਗੋਦਾਮਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ। ਸਦਰ ਬਾਜ਼ਾਰ, ਦਿੱਲੀ, ਅਤੇ ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ 946-15-6।

ਆਰ ਐਸ ਨਰੂਲਾ ਅਤੇ ਡੀ ਕੇ ਕਪੂਰ, ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਲਈ।

ਆਰ.ਐਲ. ਆਨੰਦ, ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।

ਨਿਰਣਾ

ਬਿਸ਼ਨ ਨਰਾਇਣ, ਜੇ.-ਰਾਮ ਨਾਥ ਮੰਡੀ ਰੂਈ, ਸਦਰ ਬਾਜ਼ਾਰ, ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਕੁਝ ਗੋਦਾਮਾਂ ਦਾ ਮਾਲਕ ਹੈ। ਉਸ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਦੋ ਗੋਦਾਮ ਗਿਰਧਾਰੀ ਲਾਈ ਅਤੇ ਗੋਪੀ ਰਾਮ ਨੂੰ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ' 113-7-0 ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਸਮੇਤ ਤੇ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ। ਇਹ ਕਿਰਾਇਆ ਹਿੰਦੀ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਦੇਣਾ ਬਣਦਾ

ਸੀ। ਇਸ ਨੂੰ ਚਾਰ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸਦੀ ਮਿਆਦ 13 ਦਸੰਬਰ, 1951 ਨੂੰ ਸਮਾਪਤ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਅਪ੍ਰੈਲ, 1949 ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਭਾਟੀਆ ਆਇਲ ਮਿੱਲਜ਼ ਨੂੰ ਸਬਮਿਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਵਧਾ ਕੇ ਰੁਪਏ 117-11-0 ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਸਮੇਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।, 1 ਅਕਤੂਬਰ, 1949 ਤੋਂ ਹਾਊਸ ਟੈਕਸ ਦੀ ਦਰ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੇ ਕਾਰਨ। ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ 1949 ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ 14 ਦਸੰਬਰ, 1951 ਤੱਕ, ਰਾਮ ਨਾਥ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ। 9 ਅਗਸਤ, 1952 ਨੂੰ, ਰਾਮ ਨਾਥ ਨੇ ਮੰਗ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਣਅਧਿਕਾਰਤ ਸਬਲੇਟਿੰਗ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਸਬ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(1) (ਏ) ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਸਬ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13(1) (1) (1) ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਣਅਧਿਕਾਰਤ ਸਬਲੇਟਿੰਗ ਲਈ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। (b) 1952 ਦੇ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ (ਨੰ. xxviii) ਦਾ। ਹੋਰ ਮੁੱਦੇ ਵੀ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਦਲੀਲਾਂ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਪਰ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਮਾਮਲੇ ਪਹਿਲਾਂ ਨਹੀਂ ਉਠਾਏ ਗਏ ਸਨ। ਮੈਨੂੰ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਆਧਾਰਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬੇਦਖਲੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ। ਮੁਦਈ ਦੀ ਅਪੀਲ ਸੀਨੀਅਰ ਸਬ-ਜੱਜ ਨੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਉਸ ਨੇ ਹੁਣ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 35 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੇਧ ਲਈ ਇਹ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਹੈ।

ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇਹ ਨੁਕਤੇ ਉਠਾਏ ਗਏ ਸਨ (1) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਬ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ (2) ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾਕਾਫੀ ਸੀ।

ਪਹਿਲੇ ਬਿੰਦੂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪਦਾਰਥ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮੁਦਈ ਅਤੇ ਉਸਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲੀਜ਼ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਉਪ-ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਸਬਲੇਟ ਕਰਨ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤਾ ਸੀ ਪਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਨੂੰ ਸਬਲੇਟ ਕਰਨ 'ਤੇ ਅਝਿੱਕਾ ਰਿਹਾ। . ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਹ ਵੀ ਪਤਾ ਲੱਗਾ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਦਸੰਬਰ 1949 ਤੋਂ ਦਸੰਬਰ 1951 ਤੱਕ ਅਧੀਨਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਨਤੀਜੇ ਮੇਰੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ ਜੇ ਕਿਰਾਇਆ ਲੈਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਉਹ ਅਸਟਾਪੇਲ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਜੋਖਮ ਚਲਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਸਬਲੇਟ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪਛਾਣ ਕੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਕਰੀਬ ਦੋ ਸਾਲ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਲਿਆ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਧੀਨਦਾਰ ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਵਸੂਲਣ ਦਾ ਉਸਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਣਉਚਿਤ ਰਹਿੰਦਾ

ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਧਾਰਾ 2(j) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 'ਕਿਰਾਏਦਾਰ' ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੁਆਰਾ ਮਜ਼ਬੂਤ ਹੈ ਜੋ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ: -

"'ਕਿਰਾਏਦਾਰ' ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਜਿਸ ਦੇ ਖਾਤੇ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸਿਰਲੇਖ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ।"

ਇਸ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਜੋ 1952 ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸਿਰਲੇਖ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਹਨਾਂ ਦੇਨਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ 1949-50 ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1952, ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੈ।

ਦੂਜੇ ਬਿੰਦੂ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਇਹ ਹੈ ਕੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਅਧਿਕਤਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਤੱਥ ਜੋ ਮੁਕਾਬਲੇ ਨੂੰ ਉਭਾਰਦੇ ਹਨ ਇਹ ਹਨ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(1) (ਏ) ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮੰਗ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ ਪਰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਹੀਂ। ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਮੰਗੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਫਿਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ 9 ਅਗਸਤ, 1952 ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 14 ਦਸੰਬਰ, 1951 ਤੋਂ 5 ਅਗਸਤ, 1952 ਤੱਕ ਅੱਠ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸਦੀ ਰਕਮ 941-8-0 ਰੁਪਏ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 20 ਜਨਵਰੀ 1953 ਨੂੰ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਸੰਮਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ। 16 ਜਨਵਰੀ, 1953 ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ 1,047 ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਏ। ਹਾਲਾਂਕਿ, 20 ਜਨਵਰੀ, 1953 ਨੂੰ ਛੁੱਟੀ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ 17 ਫਰਵਰੀ, 1953 ਤੱਕ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਉਸ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੋਇਆ ਪਰ ਦੂਜਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਹੀਂ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਣ-ਸੇਵਾ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਬਦਲੀ ਸੇਵਾ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ। ਉਸੇ ਦਿਨ, ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਰਿਲੀਫ ਆਫ ਡਿਬਟੇਡਨੈਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 30 ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਬਦਲਵੇਂ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਸਮਾਂ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਜੋ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕੀ ਉਪ-ਜੱਜ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ 940-12-0 ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਹ ਸਮਾਂ 26 ਮਾਰਚ, 1953 ਤੱਕ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਹ ਰਕਮ 16 ਮਾਰਚ,

1953 ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਸਾਰੇ ਬਚਾਅ ਪੱਖ 26 ਮਾਰਚ, 1953 ਨੂੰ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ, ਅਤੇ ਇਹ ਸਾਂਝਾ ਆਧਾਰ ਹੈ। ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਇਸ ਵਾਰ ਸਬ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਸਨ ਜੋ ਕੀ ਰਕਮ 1,987-12-0 ਸੀ ਅਤੇ ਲਾਗਤ 446 ਸੀ। ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਾਂ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਜੇ ਵੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਵੇ, ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਉਸਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ 16 ਜਨਵਰੀ, 1953 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਇਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਗਿਣੇ ਜਾਣੇ ਸਨ, ਭਾਵੇਂ ਅਸਲ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਗਏ ਸਨ। ਉਸ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 940-12-0 16 ਜਨਵਰੀ, 1953 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਮਾਂ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। 16 ਜਨਵਰੀ, 1953 ਤੱਕ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਲਾਗਤਾਂ ਸਮੇਤ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 1,973-1-0 ਰੁਪਏ ਹੋ ਗਈ। ਜਦੋਂ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਸਾਰੇ ਰੁਪਏ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਏ। 1,987-12-0 ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਗਣਨਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹੇਠਲੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਕਾਫ਼ੀ ਸੀ, ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ 1952।

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਏ ਹਨ। ਉਸ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਅੰਤਿਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਭਾਵ, ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ 26 ਮਾਰਚ, 1953 ਤੱਕ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲੀ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਸੁਰੱਖਿਆ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਆਮ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਖੋਹ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

ਸੈਕਸ਼ਨ 13(2) ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ-

"ਉਪਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜੇਕਰ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦਿਨ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਕੋਈ ਡਿਕਰੀ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਨਾਲ ਬਕਾਇਆ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।"

ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦਿਨ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਏ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਪਹਿਲਾ ਦਿਨ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਸਮਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਸਮੇਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਸਮੇਂ ਟੈਰੀਐਂਟ ਨੂੰ ਫਿਰ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕਰਨੇ ਪੈਂਦੇ ਹਨ। ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਉਸ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਹੈ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਬਾਰੇ

ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਅਜਿਹੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਛੋਟੇ ਦਾ ਕੋਈ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਜਦੋਂ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ- ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਗਿਣੇ ਜਾਣੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਹੁਣ, ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਉਦੋਂ ਹੀ ਬਣਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਸਹੀ ਮਿਤੀ ਆ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਇੱਕ ਹਫ਼ਤੇ ਜਾਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਜਾਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਕੋਈ ਬਕਾਇਆ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ, ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ, ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ, ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਆਖਰੀ ਦਿਨ ਤੱਕ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਪਿਛਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦੀ ਗਣਨਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ - 'ਹਿੰਦੀ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਆਖਰੀ ਭੁਗਤਾਨ ਬਕਾਇਆ ਹੋਇਆ ਸੀ।

ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਰੁਪਏ 1,047 ਰੁਪਏ ਦਾ ਪਹਿਲਾ ਭੁਗਤਾਨ 16 ਜਨਵਰੀ, 1953 ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ। ਹਿੰਦੀ ਗਣਨਾ ਅਨੁਸਾਰ 14 ਦਸੰਬਰ, 1951 ਤੋਂ ਪਿਛਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਇਸ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀ। ਇਹ ਦੱਸਣਾ ਬੇਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਰਿਲੀਫ ਆਫ ਡਿਬਟੇਡਨੈਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 30 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ 940-12-0 ਨੂੰ 1952 ਦੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਫਿਰ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ। 16 ਮਾਰਚ, 1953 ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ 940-12-0 (ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਏ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ)। ਇਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਗਏ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ 1952 ਦੇ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਹੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ।

ਅਗਲਾ ਸਵਾਲ ਇਹ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮੈਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਸੀਨੀਅਰ ਸਬ-ਜੱਜ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 35 ਵਿੱਚ ਲਿਖਿਆ ਹੈ:-

"ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕੇਸ ਦਾ ਰਿਕਾਰਡ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਮੰਗ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ।"

ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਸਮਾਲ ਕਾਜ ਕੋਰਟਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 25 ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਨ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 115, ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ ਦੇ

ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨਾਲੋਂ ਵਿਆਪਕ ਹਨ। ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿਚ ਦਖਲ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ, ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਵੇ, ਸਿਰਫ ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿਚ। ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਦੀ ਨੀਤੀ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇੱਥੇ ਉਪਲਬਧ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੀ ਭਾਰੀ ਘਾਟ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਆਧਾਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੇ। ਬੇਦਖਲੀ ਦੇ ਆਧਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਹੈ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ। ਜਿਹੜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਿਯਮਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਪੱਖ ਜਾਂ ਉਤਸ਼ਾਹਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਕਿ ਕੁਝ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹੇ ਵੀ ਹਨ ਜੋ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਨਿਯਮਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ ਪਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੀ ਹਨ। ਜਾਣ-ਬੁੱਝ ਕੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਰਾਹ ਵਿੱਚ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਪੈਦਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਇਸ ਉਮੀਦ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਕੁਝ ਪਰਚੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਬਾਅਦ ਦੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਲਿੱਪਾਂ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਇੱਕ ਆਮ ਕੇਸ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਵਧੀਆ ਯਤਨਾਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਲਿੱਪ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਘੱਟ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਦੇ ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਬਕਾਇਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਅਚਾਨਕ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਨਾ ਲੈਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰ ਲਿਆ। ਇਸ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਰਿਲੀਫ ਆਫ ਡਿਬਟੇਡਨੈਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 30 ਤਹਿਤ ਇਸ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪਰ ਮੇਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਈ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਉਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਇਸ ਪ੍ਰਥਾ ਨੂੰ ਅਪਣਾ ਰਹੇ ਹਨ। ਅਜਿਹੀ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸੱਚਾਈ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਉਸ ਮਿਤੀ ਦੀ ਗਲਤ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਤੱਕ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹੇਠਲੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਮੰਨਿਆ ਹੈ। ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 35 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਪੱਖਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਸਲ ਨਿਆਂ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਚੌੜਾ ਹੈ। ਇਹਨਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਮੈਂ ਸੀਨੀਅਰ ਸਬ-ਜੱਜ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹਾਂ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਜਾਂ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪਾਸ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਮੈਂ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਖਾਰਜ ਕਰਦਾ ਹਾਂ।

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।

ਅਰਸ਼ਦੀਪ ਭੱਲਾ

ਟਰਾਂਸਲੇਟਰ