

ਸਿਵਲ ਰੀਵੀਜ਼ਨ

1. ਡੀ. ਦੁਆ ਅਤੇ ਪੀ. ਸੀ. ਪੰਡਿਤ -ਜੇ.ਜੇ. ਦੇ ਸਨਮੁਖ

ਰੁਲਦੂ, - ਪਟੀਸ਼ਨਰ

ਬਨਾਮ

ਉਮਰ ਦੀਨ, ਜਵਾਬਦਾਤਾ

1960 ਦੇ ਸਿਵਲ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਨੰ. 643

ਈਸਟ ਪੰਜਾਬ ਅਰਬਨ ਰੈਂਟ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਸ਼ਨ ਐਕਟ (1949 ਦਾ III)— ਧਾਰਾ 13—ਇਸ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਦੇ ਨਾਲ ਵੈਂਟ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨਾ ਕਿ ਇਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਰੇਟ ਅਤੇ ਮਿਆਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ—ਕੀ ਇੱਕ ਵੈਧ ਟੈਂਡਰ ਹੈ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ * ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ, 1949 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਇੱਕ ਨੰਗੀ ਰੀਡਿੰਗ, ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸਬ-ਕਲਾਜ਼ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰੇ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕਰੇ। 1) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (2) ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਉਹ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਇੱਕ ਕਾਰਨ ਮਿਲਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਕਿਸਮ ਦੀ ਰਿਆਇਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਉਹ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਤੇ ਜਾਂ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਦਰਖਾਸਤ ਦੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਲਾਗਤਾਂ ਸਮੇਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਟੈਂਡਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਨੂੰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਖਾਸਤ ਦੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਲਾਗਤਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

'ਟੈਂਡਰ' ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਪੈਸੇ ਦੀ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਆਦਿ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ, ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇਸ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਨਾਲ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਮਿਆਦ ਦੀ ਦਰ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ ਹੋਣ ਤੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜਿਸ ਲਈ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ, ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦੀ ਰਕਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਵੈਧ ਹੋਣ ਲਈ 'ਟੈਂਡਰ' ਅਯੋਗ ਹੋਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ।

ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਜ ਇੰਦਰ ਸਿੰਘ, ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ, ਬਰਨਾਲਾ, ਮਿਤੀ 6 ਸਤੰਬਰ, 1960, ਸ਼੍ਰੀ ਸੁਰਿੰਦਰ ਨਾਥ ਮਹਿੰਦਰੂ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਮਾਲੇਰਕੋਟਲਾ ਮਿਤੀ 26, 2018 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਸੋਧ ਲਈ ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(5) ਅਧੀਨ ਪਟੀਸ਼ਨ। ਜੁਲਾਈ, 1960, ਜਵਾਬਦੇਹ ਰੁਲਦੂ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਦੁਕਾਨ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ।

ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਬੀ.ਆਰ. ਅਗਰਵਾਲ।

ਜੀ.ਪੀ. ਜੈਨ ਅਤੇ ਜੇ.ਵੀ. ਗੁਪਤਾ, ਵਕੀਲ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ। ..

ਨਿਰਣਾ

ਪੰਡਿਤ, ਜੇ.-ਇਕ ਉਮਰ ਦੀਨ ਨੇ ਮਾਲੇਰਕੋਟਲਾ ਵਿੱਚ ਸਥਿਤ ਇੱਕ ਦੁਕਾਨ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਰੁਲਦੂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਉਸ ਨੇ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਕਿ ਵਿਵਾਦ ਵਾਲੀ ਦੁਕਾਨ ਕਰੀਬ ਡੇਢ ਸਾਲ ਪਹਿਲਾਂ ਰੁਲਦੂ ਨੂੰ 1000 ਰੁਪਏ ਦੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। 9 ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਜੋ ਕਿ ਤਿਮਾਹੀ ਅਡਵਾਂਸ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ, ਉਸ ਰੁਲਦੂ ਨੇ ਸਿਰਫ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ 2000 ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ। 108 ਉਸ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਸੀ।

ਰੁਪਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਦੁਆਰਾ ਅਨੁਵਾਦ ਅਤੇ ਟਾਈਪ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਦਰਖਾਸਤ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੀ ਦੁਕਾਨ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ 1000 ਰੁਪਏ ਹੈ। 3 ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ। ਉਸ ਨੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰੁਪਏ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਿਰਾਇਆ ਦਿੱਤਾ। 9 ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ। ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦਿਨ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ 175. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਸਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ ਅਤੇ ਜਿਸ ਸਮੇਂ ਲਈ ਇਹ ਬਕਾਇਆ ਸੀ, ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ (ਬਿਨੈਕਾਰ) ਨੂੰ ਰਕਮ ਅਦਾ ਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ।

ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਵੈਧ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਇੱਕ ਮੁੱਦਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ, ਅਰਥਾਤ, ਕੀ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਵੈਧ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਰਿਪੋਰਟ ਦੇ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੇ ਜਿਵਾਨਾ ਮੱਲ ਬਨਾਮ ਖੁਸ਼ੀ ਰਾਮ (1), ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਲੀਜ਼ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਟੈਂਡਰ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕਿਰਾਇਆ ਦਾ ਟੈਂਡਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਦੁਕਾਨ ਖਾਲੀ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲ ਕਰਨ 'ਤੇ ਮਾਮਲਾ ਅਪੀਲੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਗਿਆ ਤਾਂ ਉਸ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਟੈਂਡਰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਸੀਮਾ ਵਿੱਚ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੱਥੇ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੰਸ਼ੋਧਨ ਵਿੱਚ ਆਇਆ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਰੀਵੀਜ਼ਨ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਿਆਂ ਇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਵੱਲੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਮਾਮਲਾ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆ ਗਿਆ।

ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਿੱਸਾ। 1949, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ: -

(2) ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਜੋ ਆਪਣੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਲਈ ਇੱਕ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਲਈ ਕੰਟਰੋਲਰ ਨੂੰ ਦਰਖਾਸਤ ਦੇਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਿਨੈਕਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਾਰਨ ਦਿਖਾਉਣ ਦਾ ਵਾਜਬ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ-

(1) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਆਪਣੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। , ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਆਖਰੀ ਦਿਨ ਤੱਕ ਜਿਸ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਸੇਵਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਤੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਨਾਲ ਅਜਿਹੇ ਬਕਾਏ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਛੇ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਹੈ।

(1) ਐੱਸ.ਆਰ. 1953 ਪੰਜ 70.

ਰੁਪਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਦੁਆਰਾ ਅਨੁਵਾਦ ਅਤੇ ਟਾਈਪ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨਾ ਇਹ ਦਰਸਾਏਗਾ ਕਿ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (i) ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰੇ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕਰੇ। ਜੇਕਰ ਉਹ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਇੱਕ ਕਾਰਨ ਬਣਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇੱਕ ਕਿਸਮ ਦੀ ਰਿਆਇਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਉਹ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਸੁਣਵਾਈ 'ਤੇ ਜਾਂ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਦੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਲਾਗਤ ਦੇ ਨਾਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਟੈਂਡਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਨੂੰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਖਾਸਤ ਦੀ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਲਾਗਤ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। 'ਟੈਂਡਰ' ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਪੈਸੇ ਦੀ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਪੇਸ਼ਕਸ਼। ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੈਸੇ ਦੀ ਸ਼ਰਤੀਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਮੇਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦੀ ਰਕਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਵੈਧ ਹੋਣ ਲਈ 'ਟੈਂਡਰ' ਅਯੋਗ ਹੋਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ।

ਇਹ ਸਵਾਲ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਜੀਵਨਾ ਮੱਲ ਬਨਾਮ ਖੁਸ਼ੀ ਰਾਮ (1) ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਆਇਆ ਸੀ, ਜਿੱਥੇ ਭਾਰਤੀ ਕੰਟਰੈਕਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 38 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜਾਂ ਨੇ ਨਰਾਇਣ ਦਾਸ ਬਨਾਮ ਪ੍ਰੀਵੀ ਕੌਂਸਲ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਅਥਿਨਾਸ਼ ਚੰਦਰ (2), ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:

“ਸੈਕਸ਼ਨ 38, ਕੰਟਰੈਕਟ ਐਕਟ, 1872, ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਜਿਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਧਾਰਾ 13, ਪੂਰਬੀ ਪੰਜਾਬ ਸ਼ਹਿਰੀ ਕਿਰਾਇਆ ਪਾਬੰਦੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਬੇਨਤੀ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਜੋ ਰਕਮ ਉਹ ਵਿਰੋਧ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਉਹ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਕੇਸ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਤੱਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਜਮ੍ਹਾਂ ਉਹ ਹੈ ਜੋ ਧਾਰਾ 13(2)(1) ਦੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਹੈ।”

ਇਸ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕਈ ਗੈਰ-ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ, -

(1) 1958 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 30, ਆਰ.ਪੀ. ਅਗਰਵਾਲ ਟੈਕਸਟਾਈਲ ਮਿਲਿਜ਼ ਬਨਾਮ ਸੇਠ ਨਗਰ ਮੱਲ ਘੋੜੀਵਾਲਾ, ਆਰ.ਪੀ. ਖੋਸਲਾ, ਜੇ. ਦੁਆਰਾ 24 ਸਤੰਬਰ, 1958 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ-

(2) 1957 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 625, ਸਰਦਾਰੀ ਲਾਲ-ਸੱਤਿਆ ਪਾਲ ਬਨਾਮ ਮਦਨ ਲਾਲ, 14 ਨਵੰਬਰ, 1958 ਨੂੰ ਦੁਲਟ, ਜੇ.

3) 1958 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 379, ਸੰਤ ਰਾਮ ਬਨਾਮ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਸਰੂਪ, ਦੁਲਟ ਦੁਆਰਾ 16 ਮਾਰਚ, 1959 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜੇ.

(3) 1958 ਦੇ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 379, ਸੰਤ ਰਾਮ ਬਨਾਮ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ ਸਰੂਪ, ਦੁਲਟ, ਜੇ. ਦੁਆਰਾ 16 ਮਾਰਚ, 1959 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਰੁਈਦੁ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਉਮਰ ਦੀਨ ਸਿਵਲ ਰਵੀਜ਼ਨ ਨੰਬਰ 387, 1959 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਫਰਮ ਸ਼ਿਵਜੀ ਰਾਮ ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਬਨਾਮ ਕਰਮ ਚੰਦ, ਜੀ.ਡੀ.

(1) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1953 ਪੁਣੇ 70.

(2) ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1922 ਪੀ.ਸੀ. 347.

(1) ਐੱਸ.ਆਰ. 1953 ਪੁੰਜ 70. "" ""

(2) ਐੱਸ.ਆਰ.; 1955 ਨੁੱਕ (ਪੰਜ) 5396.

ਰੁਪਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਦੁਆਰਾ ਅਨੁਵਾਦ ਅਤੇ ਟਾਈਪ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

ਪਟੀਸ਼ਨਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ 22 ਅਗਸਤ, 1955 ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਫੁਟਕਲ ਨੰਬਰ 141, ਮਾਇਆ ■ ਰਾਮ ਬਨਾਮ ਸ਼ਿਵਜੀ ਮਹਾਰਾਜ ਮੂਰਤੀ ਮੰਦਰ ਸ਼ਾਲਾ ਵਿੱਚ ਹਰਨਾਮ ਸਿੰਘ, ਜੇ. ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਜੱਜ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਟੈਂਡਰ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਸੀ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਇਹ ਜਾਇਜ਼ ਟੈਂਡਰ ਸੀ। ਇਹ ਕੇਸ, ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਲਈ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਸ਼ਰਤੀਆ ਟੈਂਡਰ ਵੀ ਵੈਧ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜ ਨੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਜੀਵਨ ਮੱਲ ਬਨਾਮ ਖੁਸ਼ੀ ਰਾਮ (1) ਵਿੱਚ ਜੋ ਨਿਯਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨੇ ਉਸ ਕੇਸ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ।

1955 ਦੇ ਸਿਵਲ ਫੁਟਕਲ ਨੰਬਰ-159, ਜਗਦੀਸ਼ ਪਰਸ਼ਾਦ ਬਨਾਮ ਬੇਨੀ ਪਰਸ਼ਾਦ (2), ਭੰਡਾਰੀ, ਸੀ.ਜੇ. ਦੁਆਰਾ 17 ਮਈ, 1955, ਜਿੱਥੇ ਇਹ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। -

“ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 13(2) (i) ਦੇ ਤਹਿਤ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਰਕਮ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ ਪਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਸਿਰਫ਼ ਇਹ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨਾ ਸੌਂਪੀ ਜਾਵੇ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਪੈਦਾ ਹੋ ਗਏ ਸਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ।

ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਟੈਂਡਰ ਨੂੰ ਸ਼ਰਤੀਆ ਟੈਂਡਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਇੱਕ ਵੈਧ "ਪ੍ਰੋਵੀਸੋ ਦੇ ਅਧੀਨ ਪੇਸ਼ਕਸ਼" ਸੀ।

ਇਹ ਅਥਾਰਟੀ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਗੈਰ-ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜ ਨੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਖੁਦ ਟਿੱਪਣੀ ਕੀਤੀ ਹੈ-

"ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸਵਾਲ ਕਿ ਕੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) (i) ਦੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਇਹ ਤੱਥ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮਿਸ਼ਰਤ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਇੱਕ ਖੋਜ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਇਸ ਲਈ ਉਚਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 227 ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਯਤ ਅਸਧਾਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਸਿੱਖਿਅਤ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਖੋਜ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਲਈ।

ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੈਂ ਕਰਦਾ ਹਾਂ, ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣਾ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦਿਨ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਲਾਗਤ ਸਮੇਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਟੈਂਡਰ ਕੀਤਾ, ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਜ਼ੋਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਦੁਆਰਾ ਹੈ ਖਰਚਿਆਂ ਨਾਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅੱਜ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੰਦਰ ਜਗ੍ਹਾ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਆਈ.ਡੀ. ਦੁਆ, ਜੇ.-ਮੈਂ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ-

ਆਰ.ਐਸ.

ਡਿਸਕਲੇਮਰ- 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 ਇਸਤਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਿਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ, ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ।

ਰੁਪਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਦੁਆਰਾ ਅਨੁਵਾਦ ਅਤੇ ਟਾਈਪ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ