[2018] 13 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 572

ਕਲਪਨਾ ਵਿਆਸ

ਬਨਾਮ

ਰਾਜ ਕੁਮਾਰ ਰੰਗਵਾਨੀ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ.10811 ਆਫ 2018)

29 ਅਕਤੂਬਰ, 2018

[ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ ਅਤੇ ਇੰਦੂ ਮਲਹੋਤਰਾ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ ਆਰਟ. 227 - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਮਕਾਨਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਬੇਦਖਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ - ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕੀਤਾ ਜਦੋਂ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਰੈਂਟਟ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ। ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅਚਨਚੇਤ ਪਹੁੰਚ ਨਾਲ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਸਹੀ ਲੋੜ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ - ਇਹ ਮੰਨਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਕੋਲ ਦੋ ਵਿਕਲਪ ਸਨ, ਜਾਂ ਤਾਂ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਵਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਰਿਮਾਂਡ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਂ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਖੁਦ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਕੇਸ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਦੇਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਆਪਣੀ ਰਿੱਟ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਯੂ/ਆਰਟ.227 ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਵਾਂਗ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਮੁੱਦੇ ਦੀ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਸੀ - ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵਿਕਲਪ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਨਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਬਸ ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਰਡਰ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ - ਰਿਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਤੱਥ ਲੱਭਣ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕੇਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਰਿਮਾਂਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ - ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ।

ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ

ਰੱਖਿਆ: 1.1 ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਭੇਜਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਇਸ ਲਈ ਆਈ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਇੱਕ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਹਾ ਕਿ ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਮ ਪਹੁੰਚ ਨਾਲ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਸੱਚੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦੀ ਦਲੀਲ 'ਤੇ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਤੀਜਾ ਦਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਇਹ ਮੰਨਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈ

ਕਲਪਨਾ ਵਿਆਸ ਬਨਾਮ ਰਾਜ ਕੁਮਾਰ ਰੰਗਵਾਨੀ

ਕੋਰਟ ਕੋਲ ਦੋ ਵਿਕਲਪ ਸਨ: ਪਹਿਲਾ ਜਾਂ ਤਾਂ ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਭੇਜਣਾ ਤਾਂ ਜੋ ਅਪੀਲ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖੁਦ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 227 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਰਿੱਟ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲ ਕੋਰਟ ਵਾਂਗ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁੱਦੇ ਦੀ ਵਿਸਥਾਰ ਵਿੱਚ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸੇ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਵਿਕਲਪ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਵਾਪਸ ਭੇਜਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 15, 16] [576- ਏ-ਬੀ]

1.2 ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਕਲਪ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਨਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਇਹ ਪਹੁੰਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਪੱਖਪਾਤ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣੀ ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਲੋੜ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਕੋਈ ਤੱਥਹੀਣ ਖੋਜ ਦਰਜ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। [ਪਾਰਾ 17, 18] [576-ਸੀ-ਡੀ]

1.3 ਇਹ ਇਸ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਪੀਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਅਤੇ ਤਰੀਕੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਖੋਜ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਵੇਂ ਮੈਰਿਟ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਰਿਮਾਂਡ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਮਪੱਗਡ ਆਰਡਰ ਨੂੰ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਸੰਸ਼ੋਧਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੇਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਯੋਗਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਅਪੀਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪਾਰਾ 19, 20] [576- ਈ-ਐੱਫ]

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2018 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1081
ਐਸ.ਬੀ. ਵਿੱਚ ਜੈਪੁਰ ਵਿਖੇ ਰਾਜਸਥਾਨ ਬੈਂਚ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ਼ ਜੁਡੀਕੇਚਰ ਦੇ 02.01.2018 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ 2015 ਦੀ ਸਿਵਲ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰ. 5403
ਡਾ: ਮਨੀਸ਼ ਸਿੰਘਵੀ, ਸਤਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ, ਇਰਸ਼ਾਦ ਅਹਿਮਦ, ਐਡਵੋਕੇਟ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।
ਪੁਰਵੀਸ਼ ਜਤਿੰਦਰ ਮਲਕਾਨ, ਉਤਕਰਸ਼ ਤਿਵਾੜੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਖੁਸ਼ਬੂ ਵਿਨੇਦਰੇ ਮਲਕਾਨ, ਭਾਸਕਰ ਸਿੰਘ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਧਰਿਤਾ ਪੀ. ਮਲਕਾਨ, ਐਡਵੋਕੇਟ. ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ.

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ, ਜੇ. ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ।

1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਇਹ ਅਪੀਲ 02.01.2018 ਦੇ ਅੰਤਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਜੈਪੁਰ ਵਿਖੇ ਰਾਜਸਥਾਨ ਦੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਐਸ.ਬੀ. ਸਿਵਲ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੰ. 5403/2015 ਜਿਸ ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।

3. ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਮੁੱਦਾ ਛੋਟਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ ਵੀ ਇੱਕ ਤੰਗ ਕੰਪਾਸ ਵਿੱਚ ਪਏ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਬਿਰਤਾਂਤ ਬੁਨਿਆਦੀ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਵੇਗਾ।

4. ਅਪੀਲ ਕਰਤਾ ਬਿਨੈਕਾਰ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਰਾਜਸਥਾਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਦਾਇਰ ਬੇਦਖਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਬਿਨੈਕਾਰ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚੋਂ ਇਹ ਅਪੀਲ ਉੱਠੀ ਹੈ।

5. ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਇੱਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਸਥਾਨ ਦੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਰਾਜਸਥਾਨ ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ (ਛੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ "ਐਕਟ" ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਦੇ ਤਹਿਤ ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਟਾ (ਆਰ -84/2005) ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬੇਦਖਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਤੋਂ ਬੇਦਖਲ ਹੋਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ।

6. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਸ ਦੇ ਬੱਚਿਆਂ ਲਈ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮਹਿਮਾਨ ਦੇ ਠਹਿਰਨ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਉਸ ਦੀ ਨਿੱਜੀ ਸੱਚਾਈ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਤੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ

7. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਲੋੜ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਕਲਪਿਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਲਈ ਬੇਦਖਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸਥਾਪਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਉਸਦੀ ਕਥਿਤ ਲੋੜ ਨੂੰ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਉਪਲਬਧ ਵਿਕਲਪਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

8. ਮਿਤੀ 8.2.2011 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਸ਼ਹਿਰ ਵਿੱਚ ਉਸਦੇ ਕੋਲ ਉਪਲਬਧ ਇੱਕ ਵਿਕਲਪਿਕ ਜਗ੍ਹਾ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

9. ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ) ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ (144/2014) ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਮਿਤੀ 12.2.2015 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ, ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖਦਿਆਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਬੇਦਖਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬੇਦਖਲੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕੀਤਾ।

10. ਉੱਤਰਦਾਤਾ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਰਾਜਸਥਾਨ ਹਾਈ ਕੋਰਟ (ਜੈਪੁਰ) ਅੱਗੇ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਅਣਗਹਿਲੀ ਵਾਲੇ ਹੁਕਮਾਂ ਰਾਹੀਂ, ਸਿੱਖਿਅਤ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

11. ਇਸ ਲਈ ਛੋਟਾ ਸਵਾਲ, ਜੋ ਕਿ ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਉੱਠਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ (ਕਿਰਾਏਦਾਰ) ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਸੀ ਜਿਸ ਨਾਲ ਕਿਰਾਇਆ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਅਪੀਲੀ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ।

12. ਡਾ. ਮਨੀਸ਼ ਸਿੰਘਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ ਅਤੇ ਸ਼੍ਰੀ ਪੂਰਵੀਸ਼ ਜਤਿੰਦਰ ਮਲਕਾਨ, ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ।

13. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਕੇਸ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ, ਬੇਲੋੜੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਅਤੇ ਅਪੀਲ (144/2014) ਦਾ ਦੁਬਾਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਭੇਜਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ।

14. ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਰਿਮਾਂਡ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਇਸ ਲਈ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਮਕਾਨ) ਦੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਮ ਪਹੁੰਚ ਨਾਲ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬੋਰਡ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਲੋੜ ਨੂੰ ਦਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦਾ ਸੰਚਾਲਨ ਹਿੱਸਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:-

"ਉਪਰੋਕਤ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਮੈਨੂੰ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪਾਸੇ ਰੱਖਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ ਹੈ। ਅਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਖੋਜ ਨੂੰ ਉਲਟਾਉਣ ਵਿੱਚ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਇੱਕ ਆਮ ਪਹੁੰਚ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਉਹ ਵੀ, ਐਪਲੀਕੇਸ਼ ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਵਿੱਚ ਜਾਏ ਬਿਨਾਂ, ਪਹਿਲਾਂ ਨਿੱਜੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਕਿ ਕੀ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਨਿੱਜੀ ਲੋੜ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।" (ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

15. ਇਹ ਮੰਨਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਾਈਕੋਰਟ ਕੋਲ ਦੋ ਵਿਕਲਪ ਸਨ: ਪਹਿਲਾ ਜਾਂ ਤਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੈਰਿਟ 'ਤੇ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਖੁਦ ਕਰਨਾ।

16. ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 227 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਆਪਣੇ ਰਿੱਟ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਵਾਂਗ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਮੁੱਦੇ ਦੀ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਵਿਕਲਪ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਵਾਪਸ ਭੇਜ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ।

17. ਇਸ ਲਈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਕਲਪ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਨਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਏ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਰੈਂਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

18. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਇਸ ਪਹੁੰਚ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ) ਲਈ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲੀ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਲੋੜ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਕੋਈ ਤੱਥਹੀਣ ਖੋਜ ਦਰਜ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

19. ਇਹ ਇਸ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਅਸੀਂ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਪੀਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਤਰੀਕੇ ਅਤੇ ਤਰੀਕੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੀ ਖੋਜ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਵੇਂ ਗੁਣਾਂ 'ਤੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਰੈਂਟ ਐਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਰਿਮਾਂਡ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ।

20. ਪੂਰਵਗਾਮੀ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਪੀਲ ਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਮਪੱਗਡ ਆਰਡਰ ਨੂੰ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਸੋਧਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੇਸ ਨੂੰ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਯੋਗਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਅਪੀਲ (ਨੰਬਰ 144/2014) (ਪੁਰਾਣਾ ਨੰਬਰ 41/11) ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਭੇਜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

21. ਕਿਉਂਕਿ ਮਾਮਲਾ ਸਹੀ ਲੋੜ ਅਤੇ ਬੇਦਖਲੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਰੈਂਟ ਅਪੀਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਿਰੀਖਣ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੋਏ ਬਿਨਾਂ ਕਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਬਾਹਰੀ ਸੀਮਾ ਵਜੋਂ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪੀਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰੇਗਾ।

22. ਲੰਬਿਤ ਅਰਜ਼ੀ(ਜ਼), ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ।

<u>ਡਿਸਕਲੇਮਰ :-</u> ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ 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।



ਦਿਵਾਕਰ ਜੋਤੀ ਐਡਵੋਕੇਟ