[2019] 12 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 255

ਦੀਨਾ ਨਾਥ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਐਲਆਰਐਸ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਸੁਭਾਸ਼ ਚੰਦ ਸੈਣੀ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2014 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4563)

ਸਤੰਬਰ 24, 2019

[ਅਰੁਣ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਐਮ ਆਰ ਸ਼ਾਹ ਅਤੇ ਅਜੇ ਰਸਤੋਗੀ, ਜੇਜੇ]

ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, **1958:** ਧਾਰਾ **15(7) -** ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਬੇਦਖਲੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਲੰਬਿਤ ਹੈ **-** ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ - ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ: ਧਾਰਾ **15(7)** ਅਧੀਨ ਨਿਯਤ ਸ਼ਕਤੀ ਅਖਤਿਆਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੈ **-** ਇਹ ਸੰਭਾਵੀ ਜਾਂ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਡਿਫਾਲਟ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕਸੁਰਤਾ ਨਾਲ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ - ਧਾਰਾ **15(7)** ਦੇ ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਪਵਾਦ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਉਚਿਤ ਦੇਖਭਾਲ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਵਰਤਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ **-** ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਖੁਦ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਪੂਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣਾ ਬਚਾਅ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਲਈ ਕਿਰਾਏ' ਪੂਰੀ ਵਿਚਕਾਰਲੀ ਮਿਆਦ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਅੱਗੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਰਾਬਰ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਘਾਤਕ ਅਸਫਲਤਾ ਅਤੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਡਿਫਾਲਟ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਗਲਤ ਹੈ - ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਤੇ ਸੰਜੀਦਗੀ ਨਾਲ

ਨਹੀਂ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸਥਿਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਅਪੀਲ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਅਦਾਲਤ

1.1 ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਵਿੱਚ ਭਾਸ਼ਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ "ਅਦਾਲਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ"। ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1958 ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 15(7) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣਕਰਤਾ ਕੋਲ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ "ਅਦਾਲਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ" ਤੋਂ ਬਦਲ ਕੇ "ਨਿਯੰਤਰਣਕਰਤਾ ਬੇਦਖ਼ਲ ਹੋਣ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ" ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੋਧ ਹੈ। ਐਕਟ 1952 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਬਰਖਾਸਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ । ਐਕਟ, 1958 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਥਾਂ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਨਿਯੰਤਰਣਕਰਤਾ ਕੋਲ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਵੇਕ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਭਾਵੇਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਵੇ ਪਰ ਜੇ ਉਹ ਨਿਆਂਇਕ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਤਾਂ ਕੇਸ ਦੇ ਦਿੱਤੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਅਤੇ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਐਕਟ

1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਤਹਿਤ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਲਈ ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇ ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 14, 15, 17] [262- ਈ-ਐੱਫ; 263-ਈ-ਐੱਫ; 264-ਡੀ-ਈ]

1.2 ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣਾ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਉਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਅਸਫਲਤਾ ਜਾਂ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਡਿਫਾਲਟ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੀ ਇੱਛਾ ਹੈ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਸਧਾਰਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਅਖਤਿਆਰੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਕੋਲ ਹੈ ਕਿ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਇਹ ਕਹਿਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 14 ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਸੁਰੱਖਿਆ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ। ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਉਚਿਤ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀ ਅਖਤਿਆਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਅਚਾਨਕ ਜਾਂ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਡਿਫਾਲਟ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਇਕਸੁਰਤਾ ਨਾਲ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 (7) ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਉਚਿਤ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ। [ਪੈਰਾ 19, 24] [265- ਐਫ-ਜੀ; 266-ਜੀ; 267-ਏ]

2.1 ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਸਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਵੀ ਪੂਰੀ ਵਿਚਕਾਰਲੀ ਮਿਆਦ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਢੁਕਵੇਂ ਸੁਲ੍ਹਾ ਅਤੇ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ ਉਹ ਮਹੀਨੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਸੀ ਪਰ ਜਿਸ ਚੀਜ਼ 'ਤੇ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਜੋ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਹੈ, ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ/ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਅਤੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰਨ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਬੇਬੁਨਿਆਦ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 29] [268- ਈ-ਜੀ]

2.2 ਬਰਬਾਦ ਪਰਿਸਰ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਇਕ ਅਜਿਹਾ ਕਾਰਕ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਪਰ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਲਾਪਰਵਾਹੀ, ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਬੇਲੋੜੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਆਪਣੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਵਿਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਸਹਾਰਾ ਬਣਾ ਦੇਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 30] [268- ਐੱਚ; 269-ਏ]

2.3 ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਜਿਸ ਨਾਲ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਲੈਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਰਹਿਣ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾੜੇ ਨਤੀਜੇ ਨਿਕਲਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸਮਝਦਾਰੀ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲਾ ਅਸਥਿਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 31] [269- ਬੀ-ਸੀ]

ਅਸ਼ੋਕਾ ਮਾਰਕੀਟਿੰਗ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ (1990) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 406: [1990] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 649; ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੰਤੋਸ਼ ਮਹਿਤਾ ਬਨਾਮ ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ (1980)3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 610: [1980] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 325; ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕਮਲਾ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਵਾਸੂਦੇਵ (1995)1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 356: [1994] 6 Suppl. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 603; ਮੈਸਰਜ਼ ਜੈਨ ਮੋਟਰ ਕਾਰ ਕੰਪਨੀ, ਦਿੱਲੀ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸਵੈਮ ਪ੍ਰਭਾ ਜੈਨ ਅਤੇ ਹੋਰ (1996) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 55: [1996] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 663; ਏਰੋ ਟਰੇਡਰਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਰਵਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਸੂਰੀ (2004) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 307; ਅੰਮ੍ਰਿਤ ਲਾਲ ਬਨਾਮ ਸ਼ਿਵ ਨਰਾਇਣ ਗੁਪਤਾ (2010) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 510 – **ਦਾ** ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ।

<u>ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ</u>

[1990] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 649	**ਦਾ** ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 11
[1980] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 325	**ਦਾ** ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 18
[1994] 6 Suppl. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 603	**ਦਾ** ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 20
1996] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 663	**ਦਾ** ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 21

(2004) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 307	**ਦਾ** ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 22
(2010) 15 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 510	**ਦਾ** ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 23

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2014 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4563

ਮਿਤੀ 10.05.2011 ਦੇ ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿਖੇ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ 2011 ਦੇ ਸਿਵਲ ਮਿਸਕ (M) ਨੰਬਰ 44 ਵਿੱਚ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟ ਬ੍ਰਹਮ ਐਸ. ਨਾਗਰ ਅਤੇ ਅਸ਼ੋਕ ਮਾਥੁਰ।

ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਵਲੋਂ ਐਡਵੋਕੇਟ ਅਮਿਤਾਭ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨ, ਪ੍ਰਣੇਸ਼, ਰੋਹਿਤ ਕੁਮਾਰ ਅਤੇ ਐਸ. ਐਸ. ਬੰਦੋਪਾਧਿਆਏ ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਦਿਤਾ ਗਿਆ ।

ਰਸਤੋਗੀ, ਜੇ.

1. ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 227 ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ (ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ) ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ 2011 ਦੇ ਸਿਵਲ ਫੁਟਕਲ (M) ਨੰਬਰ 44 ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 10 ਮਈ, 2011 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

2. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ 'ਤੇ ਸਰਬਸੰਮਤੀ ਸੀ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ

ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ, 1958 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐਕਟ, 1958" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣਕਰਤਾ ਕੋਲ ਮੌਜੂਦ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਖਤਿਆਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਹਰ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣਕਰਤਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਲਈ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਛੱਡ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਉਦੋਂ ਹੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਬੇਲੋੜੀ ਜਾਂ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਨਾਲ ਉਸ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਮਤਭੇਦ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਕਾਰਨ ਮਾਮਲਾ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

3. ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਜੋ ਤੱਥ ਵਰਤਮਾਨ ਮਕਸਦ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਹਟਾਏ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਉਹ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੇ ਨੰਬਰ 1445-ਏ, ਦਰੀਬਾ ਕਲਾਂ, ਦਿੱਲੀ ਦੀ ਇੱਕ ਦੁਕਾਨ 66/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਲਈ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਖਤਮ ਕੀਤੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ। ਦੁਕਾਨ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਿਸ ਕੋਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਕਿਰਾਇਆ ਇਕੱਤਰ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਖਤਿਆਰਨਾਮਾ ਹੈ। ਨਵੰਬਰ 2007 ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ (ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ) ਨੇ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (1) (ਏ) (ਬੀ) (ਸੀ) ਅਤੇ (ਜੇ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕਈ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਵਸੂਲਣ ਲਈ ਫਰਮਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਖਤਮ ਹੋਈ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਦੇਰੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਉਹ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨਿਰਣਾਇਕ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ।

4. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 7 ਫਰਵਰੀ, 2008 ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਏ ਗਏ ਦੋਸ਼ਾਂ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਆਧਾਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨਾ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 (1) ਤਹਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਦੇ ਐਡ ਇਨਫਰਾ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ:-

" **<u>ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ</u>** <u>ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ - ਦਿੱਲੀ</u>

E-931/07

ਮਿਤੀ 21.04.08

ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਤਹਿਤ ਦਲੀਲਾਂ ਸੁਣੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ ਅਤੇ ਰਿਸ਼ਤੇ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ ਹਾਲਾਂਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਮਿਤੀ 01.01.2007 ਤੋਂ ਬਕਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਅਕਤੂਬਰ 2007 ਤੱਕ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ।

ਕਿਉਂਕਿ ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਤਹਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਜਾਣੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਮਿਤੀ 01.11.2007 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਹੁਣ ਤੱਕ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ @ 66/- ਰੁਪਏ ਅੱਜ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਹਰ

ਅਗਲੇ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਕੈਲੰਡਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 15 ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਮਹੀਨੇ-ਦਰ-ਮਹੀਨੇ ਉਕਤ ਦਰ 'ਤੇ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇ।

SD/-

ARC/ਦਿੱਲੀ/21.04.2008"

5. ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 1 ਨਵੰਬਰ 2007 ਤੋਂ ਹੁਣ ਤੱਕ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਪਏਗਾ @ 66/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਮਿਤੀ 1 ਨਵੰਬਰ 2007 ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਹਰ ਅਗਲੇ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਕੈਲੰਡਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 15 ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਮਹੀਨੇ-ਦਰ-ਮਹੀਨੇ ਉਕਤ ਦਰ 'ਤੇ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣਾ ਹੋਵੇਗਾ।

6. ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 28 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2009 ਨੂੰ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ।

7. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਆਪਣਾ ਲਿਖਤੀ ਜਵਾਬ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਪੈਰਾ 3 ਅਤੇ 4 ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਮਿਤੀ 1 ਨਵੰਬਰ 2007 ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਏ ਦੇ ਨਾਲ ਦਸ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਅਗਾਊਂ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੇਸ਼ਗੀ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਮਾਯੋਜਨ 'ਤੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਜੋ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਮਲੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਗਾਊਂ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਡਿਫਾਲਟ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

8. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਰੋਧੀ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਨੇ ਮਿਤੀ 14 ਸਤੰਬਰ, 2009 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਤਹਿਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਲੰਬਿਤ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਰੈਂਟ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ। ਮਿਤੀ 24 ਮਈ, 2010 ਦੇ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋ ਕੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 227 ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 10 ਮਈ, 2011 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਜੋ ਤੁਰੰਤ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਚੁਣੌਤੀ ਅਧੀਨ ਹੈ।

9. ਵਿਚਾਰਨ ਯੋਗ ਸਵਾਲ ਇਹ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀ ਅਖਤਿਆਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ (ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ) ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

10. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੇ ਸਵਾਲ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਮੈਟ੍ਰਿਕਸ 'ਤੇ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਾਡੇ ਲਈ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਯੋਜਨਾ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ।

11. ਐਕਟ, 1958 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ **ਅਸ਼ੋਕਾ ਮਾਰਕੀਟਿੰਗ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ** ਬਨਾਮ **ਪੰਜਾਬ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ**[1] ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਬੈਂਚ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਆਇਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵੱਡੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ:

"... ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤਰਣ ਐਕਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

(a) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਤਿਆਰ ਕਰਨਾ;

(b) ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨਾ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਲਈ ਉਚਿਤ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਮੌਜੂਦਾ ਮਕਾਨਾਂ ਨੂੰ ਚੰਗੀ ਮੁਰੰਮਤ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਉਸਾਰੀ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਨਿਵੇਸ਼ ਲਈ ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ; ਅਤੇ

(c) ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਇੱਕ ਵੱਡਾ ਉਪਾਅ ਦੇਣਾ।

ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨ ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮਿਆਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇਣਾ ਹੈ। ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਇਮਾਰਤਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਐਕਟ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਨਿੱਜੀ

ਸਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕੁਝ ਲਾਭ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਣ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਕੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

12. ਐਕਟ, 1958 ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦਿੱਲੀ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਾ ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ ਐਕਟ, 1952 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐਕਟ, 1952" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ। ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਚਾਉਣ ਦੇ ਆਧਾਰਾਂ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ ਉਸ ਨੂੰ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ ਗਿਣਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਦੀ ਉਪਬੰਧ ਧਾਰਾ 15(7) ਅਧੀਨ ਐਕਟ, 1958 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੁਝ ਸੋਧਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

---

[1]1990 (4) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ.406

13. ਇਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਸੋਧ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ "ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਹੀਨੇ-ਦਰ-ਮਹੀਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਲਈ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਆਖਰੀ ਵਾਰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।" ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਆਫ ਡਿਮਾਂਡ ਦੀ ਸੇਵਾ ਦੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਉਸ

ਦਰ 'ਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਆਖਰੀ ਵਾਰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਦੂਜੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਕੰਟਰੋਲਰ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਆਰਡਰ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

14. ਦੂਜਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਫਰਕ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 1(5) ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਹੁਕਮ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਜਾਂ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 15 ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਕਾਰਨ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਬਣਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬਾਹਰ ਨਿਕਲਣ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰੇ। ਭਾਸ਼ਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ "ਅਦਾਲਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ"। ਐਕਟ 1958 ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 15(7) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ ਕਰਤਾ ਕੋਲ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਅਤੇ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:

ਦਿੱਲੀ ਅਤੇ ਅਜਮੇਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ **ਐਕਟ, 1952**

"13 - ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ

(5) ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲੜਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਮੁਕੱਦਮੇਦਾਰ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ-ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਮਹੀਨੇ-ਦਰ-ਮਹੀਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣ

ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਆਖਰੀ ਵਾਰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਹ ਮਹੀਨੇ-ਦਰ-ਮਹੀਨੇ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਹ ਸਹੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਜਾਂ ਅਗਲੀ ਤਾਰੀਖ ਦੀ 15 ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਹੀਨੇ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਦਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ, ਅਦਾਲਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਸੇ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸਨੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫਰਮਾਨ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਆਪਣੇ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ **ਐਕਟ, 1958**

"ਧਾਰਾ 15 - ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਲਾਭ ਮਿਲ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(7) ਜੇ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ ਕਰਤਾ **ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧ ਸਕਦਾ ਹੈ।**

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

15. ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ "ਅਦਾਲਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ" ਤੋਂ ਬਦਲ ਕੇ "ਨਿਯੰਤ੍ਰਣ ਕਰਤਾ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ" ਵਿੱਚ ਬਦਲਣਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੋਧ ਹੈ। ਐਕਟ 1952 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਸਾਬਤ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਬਰਖਾਸਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਐਕਟ, 1958 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਥਾਂ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਕੋਲ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਵੇਕ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਉਚਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਭਾਵੇਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਵੇ ਪਰ ਜੇ ਉਹ ਨਿਆਂਇਕ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਤਾਂ ਕੇਸ ਦੇ ਦਿੱਤੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

16. ਵਿਆਪਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬੋਲਦੇ ਹੋ, ਐਕਟ, 1952 ਅਤੇ ਐਕਟ, 1958 ਦੇ ਅਧਿਐਨ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਦਿਖਾਈਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ:-

(i) ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਸਿਰਫ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਸੀ। ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਲਾਭ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਲਈ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 15(1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਕੇ ਉਸ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਚਣ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਮੌਕਾ ਮਿਲਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਅਧੀਨ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਕੇ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਟੈਂਡਰ ਦੀ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਤੋਂ ਬਚਦਾ ਹੈ।

(ii) ਐਕਟ 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਐਕਟ 1958 ਦੀ

ਧਾਰਾ 15(7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਧਾਰਾ 15(1) ਜਾਂ ਧਾਰਾ 15(2) ਅਧੀਨ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਕੋਲ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਬਰਖਾਸਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਹਮੇਸ਼ਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ।

(iii) ਐਕਟ, 1958 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਧਾਰਾ 15 (1) ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਕੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਹਰਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਐਕਟ 1952 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਇਹ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਸੀ ਭਾਵੇਂ ਉਸਨੇ ਐਕਟ 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (5) ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੋਵੇ।

17. ਐਕਟ, 1952 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(5) ਅਤੇ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਐਕਟ 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਅਧੀਨ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਲਈ ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇ ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

18. ਐਕਟ 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਵੀ.ਆਰ. ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਅਈਅਰ, ਜੇ. **ਮਿਸ ਸੰਤੋਸ਼ ਮਹਿਤਾ** ਬਨਾਮ **ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ ਅਤੇ ਹੋਰ**[2] ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਪਾਰਟੀ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਨਿਸ਼ਾਨਾ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਇੱਕ ਬੇਮਿਸਾਲ ਕਦਮ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸਿਰਫ ਉਥੇ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ "ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਮੂਡ" ਅਤੇ "ਗੰਭੀਰ ਲਾਪਰਵਾਹੀ" ਦਾ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵਿਰੁੱਧ ਚੇਤਾਵਨੀ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਧਾਰਾ 15(7) ਨੂੰ "ਬੂਬੀ ਜਾਲ" ਵਜੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਬਿਹਤਰ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ

ਉਹ ਹਵਾਲਾ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅਪਣਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪਹੁੰਚ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਸੰਬੰਧਿਤ ਪੈਰਾ 3 ਅਤੇ 4 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ: -

"3. ਸਾਨੂੰ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦਾ ਅਰਥ ਕੱਢਦੇ ਸਮੇਂ ਸਮਾਜਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੂਚਿਤ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਅਪਣਾਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਇੱਕ ਫੈਕਲਟੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਾਲ ਲੈਸ ਹੈ । ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਵਿੱਚ ਹਮਲਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਵੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਨਿਆਂਇਕ ਵਿਵੇਕ ਵਿੱਚ ਸਵੈ-ਸੰਜਮ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਉਹ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਇਸ ਸ਼ਕਤੀ 'ਤੇ ਸੋਚਣ ਵਾਲਾ ਵਿਚਾਰ ਖੇਡਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਧਿਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਅਸਾਧਾਰਣ ਕਦਮ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਸਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਅਤਿਅੰਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾ ਰੁਟੀਨ ਮੁਲਾਕਾਤ। ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜੋ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਅਸਫਲਤਾ, ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਡਿਫਾਲਟ ਜਾਂ ਇੱਛਾ ਨਾਲ ਗੈਰ-ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਦੂਜਾ ਇਹ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਕੋਈ ਆਟੋਮੈਟਿਕ ਹਥਿਆਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਪਰ ਇੱਕ ਬੁੱਧੀਮਾਨ ਵਿਵੇਕ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕੋਈ ਮਕੈਨੀਕਲ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਪਰ ਅਸੰਵੇਦਨਸ਼ੀਲਤਾ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜੇ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਘੋਰ ਅਣਗਹਿਲੀ ਦੇ ਮੂਡ ਨੂੰ ਸਮਝਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬਚਾਅ ਵਿੱਚ ਸੁਣਨ ਦਾ ਆਪਣਾ ਅਧਿਕਾਰ ਗੁਆ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਆਖਰੀ ਉਪਾਅ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਉਪਾਅ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਬਦਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੰਡਕਾਰੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਬੂਬੀ ਜਾਲ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਇਹ ਟੈਲੀਓਲੋਜੀਕਲ ਵਿਆਖਿਆ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਮੰਗ ਬਾਰੇ ਗਲਤ ਫਹਿਮੀ ਦੀ ਧੁੰਦ ਖਤਮ

ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ। ਕਿਸੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕੇਸ ਦੀਆਂ ਹਕੀਕਤਾਂ ਨੂੰ ਅਲਵਿਦਾ ਕਹਿਣ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇ ਅੰਦਰਲੇ ਕਰਤੱਵ ਨਾਲ ਖਿਲਵਾੜ ਕਰਨਾ।

[2]1980(3) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ.610

4. ..... ਧਾਰਾ 15(7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰਹਿਣ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਧਾਰਾ 14 ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਪੂਰੀ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

19. ਇਸ ਵਿਸ਼ੇ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਬਾਅਦ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣਾ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਉਣ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਅਸਫਲਤਾ ਜਾਂ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਡਿਫਾਲਟ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੀ ਇੱਛਾ ਹੈ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਸਧਾਰਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਅਖਤਿਆਰੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਕੋਲ ਹੈ ਕਿ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਇਹ ਕਹਿਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 14 ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਸੁਰੱਖਿਆ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ। ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਉਚਿਤ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

20. **ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਕਮਲਾ ਦੇਵੀ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਵਾਸੂਦੇਵ3** ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੁਹਰਾਇਆ ਕਿ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਸਿਰਫ ਕਿਰਾਇਆ

ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਲਈ ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਖਤਮ ਕਰ ਦੇਵੇ ਕਿਉਂਕਿ ਕੋਈ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅੰਗੂਠੇ ਦੇ ਨਿਯਮ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਰਤਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

21. **<u>ਮੈਸਰਜ਼ ਜੈਨ ਮੋਟਰ ਕਾਰ ਕੰਪਨੀ, ਦਿੱਲੀ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸਵੈਮ ਪ੍ਰਭਾ ਜੈਨ ਅਤੇ ਹੋਰ</u>**[4] ਵਿੱਚ ਬਾਅਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਨੂੰ ਵਿਗਾੜਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਬਲਕਿ ਉਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ 'ਤੇ ਵਧੇਰੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਸਹੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

22. ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਵਿਆਖਿਆ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ **<u>ਏਰੋ ਟਰੇਡਰਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਰਵਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਸੂਰੀ</u>**[5] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਆਈ।

23. **<u>ਅੰਮ੍ਰਿਤ ਲਾਲ ਬਨਾਮ ਸ਼ਿਵ ਨਰਾਇਣ ਗੁਪਤਾ</u>**[6] **<u>ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ</u>** ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (7) ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਵੇਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਜਾਰੀ ਰੱਖ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਤਹਿਤ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਤਹਿਤ ਹਰ ਉਲੰਘਣਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਬਣੇਗੀ। ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7)

ਅਧੀਨ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸਮਝਦਾਰੀ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਤਰਕਹੀਣ ਅਣਦੇਖੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜਦੋਂ ਗੈਰ-ਪਾਲਣਾ ਦੁਹਰਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਵਾਜਬ ਤਰਕ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਸਮਾਨ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਦਹਿਸ਼ਤਗਰਦੀ ਜਾਂ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਅਤੇ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਵਾਲਾ ਵਿਵਹਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣ ਸਕਦਾ ਹੈ।

24. ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਭਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ, 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀ ਅਖਤਿਆਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਜਾਂ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਡਿਫਾਲਟ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਇਕਸੁਰਤਾ ਨਾਲ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਐਕਟ 1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(7) ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਇੱਕ ਅਪਵਾਦ ਸੀ ਜਿਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਉਚਿਤ ਧਿਆਨ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ।

---

[3]1995(1) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ.356

[4]1996(3) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 55

[5]2004(8) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 307

[6]2010(15) ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 510

25. ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਗੱਲ ਕਰੀਏ ਤਾਂ ਕੁਝ ਵੱਖਰੇ ਪਹਿਲੂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਸਵਾਲ ਨੂੰ ਵੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਪਹਿਲੀ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉਹ ਬਕਾਏ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਸਨ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ

ਗਿਆ ਸੀ। ਜਵਾਬ ਸੱਚਮੁੱਚ ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਨੇ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 1 ਨਵੰਬਰ 2007 ਤੋਂ ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਤੱਕ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਅਤੇ ਹਰ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 15 ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਕਿਰਾਏ @ 66/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਦਰਅਸਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਨਵੰਬਰ 2007 ਤੋਂ ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਤੱਕ ਦੇ ਬਕਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਦਸ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਅਗਾਊਂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ।

26. ਦੂਜਾ ਅੰਗ ਜੋ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨਾਂ ਪੜਾਵਾਂ 'ਤੇ ਖੁੰਝ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਭਾਵ ਨਵੰਬਰ 2007 ਤੋਂ ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਸ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅਗਾਊਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਾ ਤਾਂ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਸ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅਗਾਊਂ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਵਾਧੂ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਮਿਤੀ 1 ਨਵੰਬਰ 2007 ਤੋਂ ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੌਰਾਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਸ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਵਾਧੂ ਕਿਰਾਇਆ ਨਾ ਤਾਂ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਨਾਲ ਵਿਵਸਥਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

27. ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 1 ਜਨਵਰੀ 2007 ਤੋਂ ਅਕਤੂਬਰ 2007 ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਬਕਾਏ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਪਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਿਆ ਸੀ ਪਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਐਕਟ1958 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਬਚਾਅ ਹੜਤਾਲ ਬਾਰੇ ਸਵਾਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ । ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਵੰਬਰ, 2007 ਤੋਂ ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਤੱਕ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ ਅਤੇ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਸ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਵਾਧੂ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਮਿਤੀ 1 ਮਈ, 2008 ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਕਲਪ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ। ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ ਭਵਿੱਖ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਜਿਹੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਉਸ ਰਕਮ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਦਾ ਇੱਕੋ ਇੱਕ ਸੰਭਵ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਇਜ਼ ਤਰੀਕਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਮਈ 2008 ਤੋਂ ਫਰਵਰੀ 2009 (ਦਸ ਮਹੀਨੇ) ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰਦੀ ਹੈ।

28. ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਮੈਟ੍ਰਿਕਸ ਦਾ ਅਗਲਾ ਅੰਗ ਵੀ ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਹੈ ਕਿ ਫਰਵਰੀ 2009 ਤੱਕ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਵਿਵਸਥਿਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਲਈ ਮਿਤੀ 27 ਜੂਨ, 2008 ਅਤੇ ਪੰਜ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਮਿਤੀ 17 ਦਸੰਬਰ,

2008 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਮਿਤੀ 31 ਅਗਸਤ, 2009 ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰੇਗਾ। ਇਸ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 31 ਅਗਸਤ, 2009 ਤੱਕ ਦਾ ਅਗਾਊਂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇੰਨਾ ਹੀ ਨਹੀਂ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਮਿਤੀ 1 ਮਈ 2009 ਨੂੰ ਅਤੇ ਦੂਜੀ ਮਿਤੀ 5 ਮਈ, 2009 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਦੋ ਹੋਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਜੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਭੁਗਤਾਨਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਮਿਤੀ 1 ਸਤੰਬਰ, 2009 ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸਾਰੀ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008, ਮਿਤੀ 27 ਜੂਨ, 2008, ਮਿਤੀ 17 ਦਸੰਬਰ, 2008, ਮਿਤੀ 1 ਮਈ, 2009 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 5 ਮਈ, 2009 ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 1 ਸਤੰਬਰ, 2009 ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਇੱਕ ਸਾਲ ਅਤੇ ਨੌਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

29. ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਤੋਂ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਾਹਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਿਤੀ 21 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2008 ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਹੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਸ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਵੀ ਸਾਰੀ ਵਿਚਕਾਰਲੀ ਮਿਆਦ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਚੁਕਵਾਂ ਸੁਲ੍ਹਾ ਅਤੇ ਬਦਲਾਅ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਪਰ ਜਿਸ ਚੀਜ਼ 'ਤੇ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਹੈ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਾਰੇ ਸਬੰਧਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ/ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ-ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਰੁੱਧ

ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਅਤੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰਨ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਬੇਬੁਨਿਆਦ ਹੈ।

30. ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਰੋਕਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਵਿਵਹਾਰ ਦੇ ਦੋਸ਼ੀ ਸਨ। ਇਸ ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੰਦੇ ਸਮੇਂ ਬਰਬਾਦ ਪਰਿਸਰ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਇਕ ਅਜਿਹਾ ਕਾਰਕ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਪਰ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਲਾਪਰਵਾਹੀ, ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ "ਅਸਾਧਾਰਣ ਕਦਮ" ਚੁੱਕ ਸਕੇ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਆਪਣੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਵਿੱਚ ਬੇਸਹਾਰਾ ਬਣਾ ਦੇਵੇਗਾ।

31. ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਬਰਬਾਦ ਪਰਿਸਰ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਬਚਾਅ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਲੈਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਰੱਖਣ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ-ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾੜੇ ਨਤੀਜੇ ਨਿਕਲਦੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸਮਝਦਾਰੀ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਅਸਥਿਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

32. ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਾਲ 2007 ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਲਗਭਗ 12 ਸਾਲ ਬੀਤ ਚੁੱਕੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕਾਰਵਾਈ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਿਆ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੇਖਣਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਨਕਰਤਾ/ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲੰਬਿਤ

ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਫੈਸਲਾ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਹੀਂ।

33. ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅਪੀਲ ਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਮਿਤੀ 10 ਮਈ 2011 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਯੰਤ੍ਰਣਕਰਤਾ/ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਸੁਪਰਾ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕੋਈ ਖ਼ਰਚਾ ਨਹੀਂ।

34. ਲੰਬਿਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ: - ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ 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 ਨਿਆ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਨ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ।



Prabhat Kiran, Advocate
D/923/2000
Bar Council of Delhi