[2019] 13ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1028

ਬਿਜੈ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਅਮਿਤ ਕੁਮਾਰ ਚਮਰੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7849)

ਅਕਤੂਬਰ 22, 2019

[ਐਲ. ਨਾਗੇਸ਼ਵਰ ਰਾਓ ਅਤੇ ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ]

ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਅਹਾਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 1997:

ਧਾਰਾ 7 - ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਅਤੇ ਘੇਰਾ - ਕਿਹਾ: ਧਾਰਾ 7 ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ - ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹਨ - ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਇੱਕ ਬਾਹਰੀ ਸੀਮਾ ਹੈ - ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ ਹੈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਤੋਂ ਪਰਹੇਜ਼ ਕਰੋ- ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ - ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1963 - ਧਾਰਾ 5 ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕਦਾ।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ

ਕਿਹਾ ਕਿ: ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 1997 ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਦੀ ਪਾਲਣਾ

ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਬਾਹਰੀ ਸੀਮਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਵਾਉਣ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਬਾਰੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (3) ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੰਮਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਬਿਨਾਂ ਸੰਮਨ ਦੇ ਪੇਸ਼ੀ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਿਵਾਦਤ ਰਕਮ ਅਤੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣਾ ਪਵੇਗਾ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਦਮ ਚੁੱਕੇ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਰਕਮ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਇਕੱਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਪਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਬਕਾਏ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਣੇ ਪੈਣਗੇ। [ਪੈਰਾ 21] [1042-E-H; 1043-A]

1028

XXXXXX

ਬਿਜੈ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅਮਿਤ ਕੁਮਾਰ ਚਮਰੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ 1029

ਨਸੀਰੂਦੀਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸੀਤਾ ਰਾਮ ਅਗਰਵਾਲ (2003) 2 SCC 577: [2003] 1 SCR 634 - 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।

ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਬੀਰੇਂਦਰ ਕੁਮਾਰ ਭੌਮਿਕ (1987) 2 SCC 407: [1987] 2 SCR 559 - ਵਿਲੱਖਣ।

ਸ਼ਿਬੂ ਚੰਦਰ ਧਰ ਬਨਾਮ ਪਾਸੂਪਤੀ ਨਾਥ ਔਦਿਆ ਅਤੇ ਗਯਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਕਾਰ ਬਨਾਮ ਸੁਬਰਤ ਕੁਮਾਰ ਬੈਨਰਜੀ (2002) 3 SCC 617: [2002] 2 SCR 249; ਅਰਜੁਨ ਖਿਆਮਲ ਮਖੀਜਾਨੀ ਆਦਿ ਬਨਾਮ ਜਮਨਾਦਾਸ ਸੀ. ਤੁਲੀਆਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ (1989) 4 SCC 612 : [1989] 1 Suppl. SCR 380; ਮੋਨੋਜ ਲਾਲ ਸੀਲ ਬਨਾਮ ਆਕਟੇਵਿਅਸ ਟੀ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ (2015) 8 SCC 640: [2015] 6 SCR 791; ਈ. ਪਲਾਨੀਸਾਮੀ ਬਨਾਮ ਪਲਾਨੀਸਾਮੀ (2003) 1 ਐਸਸੀਸੀ 123; ਬਲਵੰਤ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਆਨੰਦ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਰਮਾ (2003) 3 SCC 433: [2003] 1 SCR 653; ਵਤਨ ਮੱਲ ਬਨਾਮ ਕੈਲਾਸ਼ ਨਾਥ (1989) 3 SCC 79: [1989] 2 SCR 192; ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਬਨਾਮ ਫਿਲਿਪ ਟੀਆਗੋ ਡੀ ਗਾਮਾ (1990) 1 SCC 277: [1989] 2 Suppl. SCR 336; ਸ਼ਿਆਮਚਰਨ ਸ਼ਰਮਾ ਬਨਾਮ ਧਰਮਦਾਸ (1980) 2 SCC 151: [1980] 2 SCR 334; ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਏ. ਕੇ. ਪਾਂਡੇ (2009) 10 SCC 552: [2009] 14 SCR 528 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ।

<u>ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ</u>		
[1987] 2 SCR 559	ਵਿਲੱਖਣ	ਪੈਰਾ 6
[2002] 2 SCR 249	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 6
[1989] 1 Suppl. SCR 380	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 7
[2003] 1 SCR 634	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 8
[2015] 6 SCR 791	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 9

(2003) 1 SCC 123	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 9
[2003] 1 SCR 653	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 9
[1989] 2 SCR 192	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 14
[1989] 2 Suppl. SCR 336	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 15
[1980] 2 SCR 334	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 15
[2009] 14 SCR 528	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ	ਪੈਰਾ 17

XXXXXX

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7849

2013 ਦੇ ਸੀ.ਓ. ਨੰਬਰ 1942 ਵਿੱਚ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 13.05.2016 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਨਾਲ

2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7850
ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਅਨੀਪ ਸਚੈ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਆਨੰਦੋ ਮੁਖਰਜੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅੰਜਲੀ ਚੌਹਾਨ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰੀਆ ਸੱਚੇ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸਰਲਾ ਚੰਦਰਾ।

ਪ੍ਰਣਬ ਕੁਮਾਰ ਮਲਿਕ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੋਮਾ ਮਲਿਕ, ਸੇਬਾ ਕੁਮਾਰ ਦੇਵਰੀਆ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਿਆ ਗਿਆ

ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.

1. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ 13.05.2016 ਨੂੰ ਦੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਹੈ।

2. ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ 10.08.2011 ਦੇ ਉਸ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 19971 ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

XXXXXX

3. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਦੋ ਦੁਕਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਸੀ ਕਿ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਸੁਦਾਮਾ ਸਿੰਘ 45/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ 25/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੀ ਪਰ ਹੁਣ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ 306/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ 174/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਹੈ। ਇਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦਾ ਕੇਸ ਹੈ ਕਿ ਮਨੀ ਐਗਜ਼ੀਕਿਊਸ਼ਨ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 23/1961 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਿਸੀਵਰ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਕਤ ਪ੍ਰਾਪਤਕਰਤਾ ਨੂੰ 10.02.2009 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਬਰੀ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ

ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਪਰ ਕਿਉਂਕਿ 306 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਬਕਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕੋਈ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਇਆ ਪਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਜੂਨ 1993 ਤੱਕ ਦਾ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਰਿਸੀਵਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰਿਸੀਵਰ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਇਕੱਤਰ ਕਰਨ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਵਿਅਕਤੀ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਉਹ ਇਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ।

---

[1] ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਐਕਟ"

4. ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ, ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ। ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਬੈਂਚ ਨੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਨੇ 2013 ਦੇ CO 1941 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇੱਕ ਹੋਰ ਤਾਲਮੇਲ ਬੈਂਚ ਨੇ 2014 ਦੇ CO 55 ਵਿੱਚ ਉਲਟ ਨਜ਼ਰੀਆ ਅਪਣਾਇਆ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ CO 55/2014 ਵਿੱਚ ਤਾਲਮੇਲ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਕੋਈ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਸਿਧਾਂਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਲੰਬਿਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਦਵਾਨ ਟ੍ਰਾਇਲ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਰੋਸ਼ਨੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜਣ ਦੀ ਬਜਾਏ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ।

5. ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨਿਆਂਇਕ ਸ਼ਿਸ਼ਟਾਚਾਰ ਕਾਇਮ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ

ਧਾਰਾ 7 (2) ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਅਤੇ ਦਾਇਰੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਛੋਟਾ ਜਿਹਾ ਸਵਾਲ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਉੱਠਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿ ਕੀ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਨੂੰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਵੱਡੇ ਬੈਂਚ ਕੋਲ ਭੇਜਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਸਵਾਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਸ਼ਚਤਤਾ ਲਿਆਉਣਾ ਹੈ।

6. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ 1956[2] ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2) ਦੇ ਉਲਟ ਹਨ, ਜੋ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਬੀਰੇਂਦਰ ਕੁਮਾਰ ਭੌਮਿਕ ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਸੀਮਾ ਐਕਟ, 1963 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਫੀ ਮੰਗਣ ਲਈ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ **ਸ਼ਿਬੂ ਚੰਦਰ ਧਰ ਬਨਾਮ ਪਾਸੂਪਤੀ ਨਾਥ ਔਦਿਆ [4] ਅਤੇ ਗਯਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਕਾਰ ਬਨਾਮ ਸੁਬਰਤ ਕੁਮਾਰ ਬੈਨਰਜੀ**[5] ਵਰਗੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ

---

[2]ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "1956 ਐਕਟ"

[3] (1987) 2 SCC 407

[4] (2002) 3 SCC 617

[5] (2005) 8 SCC 14 (3)

XXXXXX

7. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ **ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ, ਸ਼ਿਭੂ ਚੰਦਰ ਧਰ ਅਤੇ ਗਯਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਕਰ** ਦੇ ਫੈਸਲੇ 1956 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਪ ਧਾਰਾ (2A) ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਉਪ ਧਾਰਾ (2A) ਇੱਕ ਗੈਰ-ਅੜਿੱਕੇ ਵਾਲੀ ਧਾਰਾ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਇੱਕ ਪ੍ਰਮੁੱਖ ਵਿਵਸਥਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ 1956 ਦੇ ਐਕਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ **ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ** ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ **ਅਰਜੁਨ ਖਿਆਮਲ, ਮਖੀਜਾਨੀ ਆਦਿ ਬਨਾਮ ਜਮਨਾਦਾਸ ਸੀ. ਤੁਲੀਆਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਆਦਿ[6] ਵਜੋਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਹੈ** ਅਤੇ 1956 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2A) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਸ ਨੂੰ ਵੱਖਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

8. **ਨਸੀਰੂਦੀਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸੀਤਾ ਰਾਮ ਅਗਰਵਾਲ** [7] ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤਿੰਨ ਹੋਰ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 1956 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2A) ਦੀ ਧਾਰਾ (a) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜੀਂਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਪਾਬੰਦੀ ਦੇ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1963 ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦਾ ਹੈ, ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਾਂ ਬਿਨੈਕਾਰ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਕੋਲ ਅਜਿਹੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪੀਲ ਜਾਂ ਅਰਜ਼ੀ ਨਾ ਦੇਣ ਦਾ ਕਾਫ਼ੀ ਕਾਰਨ ਹੈ। ਰਾਜਸਥਾਨ ਕੰਪਲੈਕਸ (ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਕੰਟਰੋਲ) ਐਕਟ, 1950[8] ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (4) ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜਾਂ, ਅਜਿਹੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰੇਗਾ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਏ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਆਪਣੇ ਆਪ

ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸੀਮਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ, ਜੋ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਸੀਮਾ ਐਕਟ, 1963 ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ, ਧਾਰਾ 5 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜਿੱਥੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜਸਥਾਨ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਨੇੜੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਫੀ ਮੰਗਣ ਲਈ ਸੀਮਾ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਇਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:

---

[6] (1989) 4 SCC 612

[7] (2003) 2 SCC 577

XXXXXX

ਬਿਜੈ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅਮਿਤ ਕੁਮਾਰ ਚਮਰੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.] 1033

"15. ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ [(1987) 2 SCC 407: AIR 1987 SC 1010] ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 1956 (ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਐਕਟ") ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਉਕਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਜਦੋਂ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸੀ, 1967 ਦਾ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ (ਸੋਧ) ਅਧਿਆਦੇਸ਼ 6, ਜਿਸ ਨੂੰ 1969 ਦੇ ਪੱਛਮੀ

ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ (ਸੋਧ) ਐਕਟ 30 ਦੁਆਰਾ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, 26-8-1967 ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਐਕਟ ਨੇ ਸੋਧਾਂ ਨੂੰ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦਿਆਂ ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸੋਧਾਂ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਲੰਬਿਤ ਪਈਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਸੋਧਾਂ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ। ਇਸ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸਤੰਬਰ 1968 ਅਤੇ ਮਾਰਚ 1969 ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 44 ਦਿਨ ਅਤੇ 6 ਦਿਨ ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ, ਜੋ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (1) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ।

xxx xxx xxx

17. ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ ਕੇਸ [(1987) 2 SCC 407: AIR 1987 SC 1010] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਅਗਲੀ ਡਿਫਾਲਟ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ 4 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇੱਕ ਵਾਰ ਫਿਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਤਹਿਤ ਰਾਹਤ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਡਿਫਾਲਟ 40 ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

9. **ਮੋਨੇਜ ਲਾਲ ਸੀਲ ਬਨਾਮ ਆਕਟੇਵਿਅਸ ਟੀ ਅਤੇ ਇੰਡਸਟਰੀਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ 9, ਈ. ਪਲਾਨੀਸਾਮੀ ਬਨਾਮ ਪਲਾਨੀਸਾਮੀ [10], ਅਤੇ ਬਲਵੰਤ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਆਨੰਦ**

ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਰਮਾ [11] 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਡਾਇਰੈਕਟਰੀ ਜਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕਦੋਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਖਾਰਜ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ।

---

[8] ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਰਾਜਸਥਾਨ ਐਕਟ"।

[9] (2015) 8 SCC 640

[10] (2003) 1 SCC 123

[11] (2003) 3 SCC 433

XXXXXX

10. ਸਾਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਮਿਲੀ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 (1) (b) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਆਧਾਰ ਬਾਰਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੈ, ਜਾਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਤਿੰਨ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਇਆ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਜੋ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਬਚਿਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਉਪਬੰਧ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੜ੍ਹੇ ਗਏ ਹਨ:

"7. **ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਾ ਲਾਭ ਮਿਲ ਸਕਦਾ** ਹੈ—(1) (a) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਧਾਰਾ 6 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲ ਕਰਨ

ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ 'ਤੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਸਿਵਲ ਜੱਜ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏਗਾ, ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਸਦਾ ਆਖਰੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਦਸ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(b) ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੰਮਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ, ਜਿੱਥੇ ਉਹ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਸੰਮਨ ਭੇਜੇ ਬਿਨਾਂ, ਉਸਦੀ ਪੇਸ਼ੀ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(c) ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇਗਾ ਜਾਂ ਹਰ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 15 ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਮਹੀਨੇ-ਦਰ-ਮਹੀਨੇ ਸਿਵਲ ਜੱਜ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਣਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇਗਾ, ਜੋ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਰਕਮ ਹੋਵੇਗੀ।

(2) ਜੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਉਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਸਿਵਲ ਜੱਜ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏਗਾ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਵੇਗਾ। ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਅਰਜ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਸਿਵਲ ਜੱਜ, ਉਸ ਦਰ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਦਰ 'ਤੇ ਆਖਰੀ ਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਹੋ ਸਕੇ, ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਇੱਕ

ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ:

XXXXXX

ਬਿਜੈ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅਮਿਤ ਕੁਮਾਰ ਚਮਰੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.] 1035

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕੇਸ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਸਿਵਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਵਾਰ ਸਮਾਂ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਵਾਧੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

(3) ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਧੇ ਹੋਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਿਵਲ ਜੱਜ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿਰੁੱਧ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇਗਾ।

(4) ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੁਆਰਾ ਲੋੜਅਨੁਸਾਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਸਿਵਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਪਰ ਉਹ ਅਜਿਹੀ ਲਾਗਤ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਢੁਕਵਾਂ ਸਮਝੇ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਰਾਹਤ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਾਰ ਅਜਿਹੀ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਹ ਬਾਰਾਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਜਾਂ ਲਗਾਤਾਰ ਤਿੰਨ ਕਿਰਾਏ ਦੀਆਂ ਮਿਆਦਾਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਇਆ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ।

11. ਐਕਟ ਨੇ 1956 ਦੇ ਐਕਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (1) ਅਤੇ 7 (2) ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ ਸਮਾਨ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਸਨ, ਪਰ 1967 ਦਾ ਪਦਾਰਥਕ ਅੰਤਰ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ (ਸੋਧ) ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਨੰਬਰ IV ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀਆਂ ਉਪ ਧਾਰਾਵਾਂ (2A) ਅਤੇ (2 B) ਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੀ ਥਾਂ 26.08.1967 ਤੋਂ 1969 ਦੇ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ (ਸੋਧ) ਐਕਟ 30 ਨੇ ਲੈ ਲਈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਸੋਧਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਜੋ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲੰਬਿਤ ਅਪੀਲਾਂ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਉਪ ਧਾਰਾਵਾਂ (2A) ਅਤੇ (2B) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹੋ:

(2A) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ।

(2), ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ, ਅਦਾਲਤ, ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, -

(a) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮਾਂ ਵਧਾਓ

(2) ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ।

XXXXXX

(b) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੱਕ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਜਾਂ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿਓ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਮਿਆਦ ਜਾਂ ਡਿਫਾਲਟ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ 'ਤੇ ਗਿਣੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਗੀਆਂ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਰਡਰ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗੀ। ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਦਰ 'ਤੇ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਦੋਂ ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਸੀ।

(2B) ਉਪ-ਧਾਰਾ (2A) ਦੀ ਧਾਰਾ (a) ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ, ਅਤੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2A) ਦੀ ਧਾਰਾ (b) ਅਧੀਨ ਕਿਸ਼ਤ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਲਈ ਕੋਈ ਅਰਜ਼ੀ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ।

12. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ** ਵਿੱਚ 1956 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਿਆਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੰਨਿਆ:

"11. ਕਿਉਂਕਿ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਬਾਅਦ ਬਦਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਨੂੰ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 17 (2-A) (b) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਉਸ ਸਮੇਂ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸੀ। ਬਦਕਿਸਮਤੀ ਨਾਲ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਿਰਫ ਐਕਟ ਨੂੰ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਇਸ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਬਚ ਗਈ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (2-A) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 5 ਨੂੰ ਇਕੱਠੇ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਵੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸਾਰੇ ਲੰਬਿਤ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ ਅਤੇ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2-A) ਦਾ ਲਾਭ ਦੇਣਾ ਸੀ, ਚਾਹੇ ਧਾਰਾ 17 (1) ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਕੋਈ ਹੋਰ ਉਸਾਰੀ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੋਵੇਗਾ....

XXXXXX

12. ਜੇ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਧਾਰਾ 17 (2-A) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਲਾਭਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰਨਾ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਧਾਰਾ 5

ਅਧੀਨ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2-A) ਨੂੰ ਮੁੜ ਵਿਚਾਰਨ ਦੀ ਕੋਈ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਸਾਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸਨ, ਅਧਿਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਧਾਰਾ 17 (2-A) ਦਾ ਲਾਭ ਲੈਣ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਹ ਕਹਿ ਕੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਧਾਰਾ 17 (2-A) (a) ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਸੰਭਵ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਵੇਗਾ ਭਾਵ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 17 (2-A) (b) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹਿਣਾ ਜੋ 26 ਅਗਸਤ, 1967 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ ਸੀ, 6 ਅਪ੍ਰੈਲ, 1967 ਤੋਂ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਜਦੋਂ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸੰਮਨ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਪਹਿਲੇ ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਸਥਿਤੀ ਇਹ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ 29 ਫਰਵਰੀ, 1968 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਧਾਰਾ 17 (2-A) (b) ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਧਾਰਾ 17 (4) ਦੇ ਲਾਭ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ।

13. 1956 ਦੇ ਐਕਟ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ **ਸ਼ਿਬੂ ਚੰਦਰ ਧਰ** ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। **ਗਯਾ ਪ੍ਰਸਾਦ ਕਰ** ਦਾ ਫੈਸਲਾ 1956 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਵੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ।

14. ਹਾਲਾਂਕਿ, **ਅਰਜੁਨ ਖਿਆਮਲ** ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੇ ਬੰਬਈ ਦੇ ਕਿਰਾਏ, ਹੋਟਲ ਅਤੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਘਰ ਦੀਆਂ ਦਰਾਂ ਐਕਟ, 1947[12] ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦਿਆਂ ਰਾਜਸਥਾਨ ਐਕਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ **ਵਤਨ ਮੱਲ ਬਨਾਮ ਕੈਲਾਸ਼ ਨਾਥ** [13] ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਰਾਜਸਥਾਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 (a) ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਭ ਪ੍ਰਦਾਨ

ਕਰਨ ਲਈ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਲੰਬਿਤ ਹਨ। ਬੰਬਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12 (3) (a) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਲਾਜ਼ਮੀ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਜਿਹਾ ਫੈਸਲਾ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। **ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ** ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਇਸੇ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਕੋਈ ਸਹਾਇਤਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲੀ।

---

[12] ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਬੰਬਈ ਐਕਟ"

[13] (1989) 3 SCC 79

XXXXXX

15. **ਨਸੀਰੂਦੀਨ** ਦੀ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਵੀ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕੀ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਡਾਇਰੈਕਟਰੀ ਜਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋਣ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਭਾਸ਼ਾ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਨਗੀਆਂ ਅਤੇ **ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਬਨਾਮ ਫਿਲਿਪ ਟੀਆਗੋ ਡੀ ਗਾਮਾ** [14] ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਸ਼ਿਆਮਚਰਨ ਸ਼ਰਮਾ ਬਨਾਮ ਧਰਮਦਾਸ**[15] ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਵੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਮੱਧ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰਨ 1961[16] ਕੋਈ ਪਾਬੰਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਰਾਜਸਥਾਨ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਉਪਲਬਧ ਵਿਵੇਕ ਸੀਮਤ ਹੈ। ਇਸੇ ਕਾਰਨ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਦਿੱਲੀ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1958[17] ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ:

"31. ਅਸੀਂ ਅੱਗੇ ਦੇਖ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸ਼ਿਬੂ ਚੰਦਰ ਧਰ ਬਨਾਮ ਪਾਸ਼ੂਪਤੀ ਨਾਥ ਔਦਿਆ [(2002) 3 SCC 617] ਜੋ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਕੰਪਲੈਕਸ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਤੋਂ ਵੀ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2-A) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇ ਕਿਸੇ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਕੋਈ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਛੋਟੀ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਸਮਾਂ ਨਹੀਂ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

32. ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਦਿਲਚਸਪ ਹੈ ਕਿ ਗਣਪਤ ਲਧਾ ਬਨਾਮ ਸ਼ਸ਼ੀਕਾਂਤ ਵਿਸ਼ਨੂੰ ਸ਼ਿੰਦੇ [(1978) 2 SCC 573: (1978) 3 SCR 198] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬੰਬੇ ਕਿਰਾਏ, ਹੋਟਲ, ਲਾਜਿੰਗ ਹਾਊਸ ਦਰ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, 1947 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਬੰਬੇ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੀ ਧਾਰਾ 12 (3) (a) ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ: (SCC ਪੰਨਾ 580) ਪੈਰਾ 11)

"ਧਾਰਾ 12 (3) (b) ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਖਤਿਆਰੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦੀ। ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜੋ ਧਾਰਾ ਦਾ ਲਾਭ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੁਸ਼ਕਲ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦੀਆਂ, ਤਾਂ ਉਪਾਅ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਕੋਲ ਹੈ. ਇਹ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਹੱਥ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ।

---

[14] (1990) 1 SCC 277

[15] (1980) 2 SCC 151

[16] ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਐਮ.ਪੀ. ਐਕਟ"

[17] ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ "ਦਿੱਲੀ ਐਕਟ"

XXXXXX

ਇਸ ਲਈ ਬੰਬੇ ਕਿਰਾਇਆ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਿਰਫ ਕੁਝ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਹੀ ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੀ ਅਖਤਿਆਰੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਹੋਰ ਆਧਾਰ 'ਤੇ।

16. ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਡਾਇਰੈਕਟਰੀ ਜਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕਦੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਸੀਰੂਦੀਨ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇ ਕਿਸੇ ਨਿੱਜੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੋਈ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋਵੇਗਾ ਪਰ ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਜਨਤਕ ਕਾਰਜਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਨਤਕ ਕਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਡਾਇਰੈਕਟਰੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ। ਇਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:

"37. ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਉਦੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਉਹ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਕੱਪੜੇ ਨੂੰ ਇਸਤਰਾ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਕੱਪੜੇ ਦੀ ਬਣਤਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਬਦਲ ਸਕਦੀ। ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਜਾਂ ਇਰਾਦੇ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਵਧਾ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਪ੍ਰਬੰਧ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਜੋੜ ਜਾਂ ਘਟਾ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ ਜਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹ ਸਕਦਾ ਜੋ ਉੱਥੇ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਨਹੀਂ ਲਿਖ ਸਕਦਾ ਜਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਕਰ

ਸਕਦਾ। ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਧਾਰਨਾ ਮੌਜੂਦ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੇਲੋੜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਅਸਲ ਇਰਾਦਾ ਵਰਤੀ ਗਈ ਭਾਸ਼ਾ ਤੋਂ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ "ਇੱਛਾ ਜਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਇਸ ਖੋਜ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕਾਨੂੰਨ ਡਾਇਰੈਕਟਰੀ ਹੈ ਜਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਪਰ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਤੋਂ ਲੱਭਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਨਕਾਰਾਤਮਕ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਇਹ ਮੰਨ ਲੈਣਗੀਆਂ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਪ੍ਰਬੰਧ ਚਰਿੱਤਰ ਵਿੱਚ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹਨ।

38. ਫਿਰ ਵੀ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਇਕ ਹੋਰ ਪਹਿਲੂ ਵੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਇੱਕ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਿਸੇ ਕੰਮ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਨਿੱਜੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋਵੇਗਾ ਪਰ ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਜਨਤਕ ਕਾਰਜਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਨਤਕ ਕਾਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਨੂੰ ਡਾਇਰੈਕਟਰੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ। ਸਦਰਲੈਂਡ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਸਾਰੀ, ਤੀਜਾ ਸੰਸਕਰਣ, ਭਾਗ 3, ਪੰਨਾ 107 'ਤੇ ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਿੱਜੀ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਯਮ ਉਸ ਦੇ ਬਿਲਕੁਲ ਉਲਟ ਹੈ ਜੋ ਜਨਤਕ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਦੁਬਾਰਾ, ਪੰਨਾ 109 'ਤੇ, ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਕਸਰ ਇਹ ਸਵਾਲ ਕਿ ਕੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਜਾਂ ਡਾਇਰੈਕਟਰੀ ਉਸਾਰੀ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਹੀ ਨਤੀਜੇ ਦੇ ਪ੍ਰਗਟਾਵੇ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਵਿਵਸਥਾ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰੇਗਾ।

xxx xxx xxx

XXXXXX

40. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਪਰੋਕਤ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ 'ਤੇ ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਜਾਂ ਡਿਫਾਲਟ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਇਸ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ, ਪਰ ਜਿੱਥੇ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

41. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਧਾਉਣ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

17. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਿੰਨ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੇ **ਭਾਰਤ ਸੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਏ.ਕੇ .ਪਾਂਡੇ** [18] **ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ** ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੰਨਿਆ:

"15. ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਬਿਲਕੁਲ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਜਾਂ ਨਕਾਰਾਤਮਕ ਸ਼ਬਦ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਵਸਥਾ ਦੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦੇ ਹਨ; ਹਾਲਾਂਕਿ ਨਿਰਣਾਇਕ ਨਹੀਂ। ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਮਕਸਦ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੀ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ। ਜੇ ਪ੍ਰਸੰਗ ਨਹੀਂ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਹੋਰ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਕਾਰਾਤਮਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾ ਦਾ ਪਾਠ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਮਾਂਡ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ "ਹੋਵੇਗਾ" ਸ਼ਬਦ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਜਾਂ ਨਕਾਰਾਤਮਕ

ਸ਼ਬਦ ਆਉਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਸੰਪੂਰਨ, ਸੰਵੇਦਨਸ਼ੀਲ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦਾ ਜ਼ੋਰਦਾਰ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਨਹੀਂ ਤਾਂ, ਸਾਡੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਦੋਸ਼ੀ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ 96 ਘੰਟਿਆਂ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅੰਤਰਾਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਯਮ 34 ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੀ ਗਵਾਹੀ ਅਤੇ ਅੰਤਰਾਲ ਦੇ ਸਮੇਂ ਨੂੰ ਸੰਪੂਰਨ ਵਜੋਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਇਕ ਮਕਸਦ ਹੈ: ਉਹ ਮਕਸਦ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਦੋਸ਼ੀ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਲਈ ਬੁਲਾਉਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਦੋਸ਼ ਜਾਂ ਦੋਸ਼ਾਂ ਬਾਰੇ ਠੰਡਾ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਉਸ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਇਆ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਉਸ ਦੇ ਬਚਾਅ ਬਾਰੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ, ਜੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇ, ਉਸ ਦੇ ਗਵਾਹਾਂ ਦੀ ਹਾਜ਼ਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਾਜਬ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ਉਹ ਦੋਸ਼ਾਂ ਦਾ ਬਚਾਅ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਵੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰੇ, ਉਸ ਨੂੰ 96 ਘੰਟਿਆਂ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

---

[18] (2009) 10 SCC 552

XXXXXX

ਬਿਜੈ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅਮਿਤ ਕੁਮਾਰ ਚਮਰੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.] 1041

18. **ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ** ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਉਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜੋ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਰੁਕਾਵਟ ਦੇ ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸੋਧਾਂ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ। ਸੋਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬਾਅਦ

ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸਤੰਬਰ 1968 ਅਤੇ ਮਾਰਚ 1969 ਦੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਮਵਾਰ 44 ਦਿਨ ਅਤੇ 6 ਦਿਨ ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ, ਜੋ ਪੱਛਮੀ ਬੰਗਾਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (1) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਅਗਲੀ ਡਿਫਾਲਟ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ 4 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਕ ਵਾਰ ਫਿਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਾਹਤ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਡਿਫਾਲਟ 40 ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਐਮ.ਪੀ. ਐਕਟ ਅਤੇ ਦਿੱਲੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀਆਂ ਹਨ।

19. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਤੋਂ ਰਾਹਤ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜੇ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਸਿਵਲ ਜੱਜ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਗਿਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਪਿਛਲੀ ਵਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਪਿਛਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਜਿਸ ਵਿੱਚ 10 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੰਮਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਾਂ, ਜਿੱਥੇ ਉਹ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਸ ਨੂੰ ਸੰਮਨ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

20. ਇਸ ਲਈ, ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਦਰ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮਿਆਦ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਐਕਟ ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਉਦੋਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮਿਆਦ ਸਮੇਤ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਕਮ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ,

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਸੰਮਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ੀ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸਿਵਲ ਜੱਜ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਬਕਾਇਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਵੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

XXXXXX

ਅਜਿਹੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਵਿੱਚ ਦੋ ਚੀਜ਼ਾਂ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ: ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਬਕਾਇਆ ਦਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ। ਜੇ ਦੋਵੇਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਸਿਰਫ ਅਦਾਲਤ, ਜਿਸ ਦਰ 'ਤੇ ਆਖਰੀ ਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਸ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਡਿਫਾਲਟ ਹੈ, ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੋਇਆ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਨਿਰਣੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਵਿਵੇਕ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਵਾਧਾ ਇੱਕ ਵਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

21. ਉਪ ਧਾਰਾ (3) ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਰਥਾਤ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਬਚਾਅ ਪੱਖ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ

ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣਾ। ਅਜਿਹੀ ਵਿਵਸਥਾ ਉਪ ਧਾਰਾਵਾਂ (2A) ਅਤੇ (2B) ਤੋਂ ਭੌਤਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਖਰੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਜਾਂਚ **ਬੀ.ਪੀ. ਖੇਮਕਾ** ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ। 1956 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2A) ਅਤੇ (2 B) ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਨਿਰਵਿਘਨ ਸ਼ਕਤੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਅਤੇ (3) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੁਆਰਾ ਸੀਮਿਤ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਕਰਕੇ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਬਾਹਰੀ ਸੀਮਾ ਹੈ। ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕਰਵਾਉਣ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਬਾਰੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (3) ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸੰਮਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਬਿਨਾਂ ਸੰਮਨ ਦੇ ਪੇਸ਼ੀ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਵਿਵਾਦਤ ਰਕਮ ਅਤੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣਾ ਪਵੇਗਾ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸੰਪੂਰਨ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਦਮ ਚੁੱਕੇ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਰਕਮ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬੇਦਖ਼ਲੀ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਨਹੀਂ ਲੈ ਸਕੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਇਕੱਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਪਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਬਕਾਏ ਵੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਉਣੇ ਪੈਣਗੇ।

XXXXXX

ਬਿਜੈ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅਮਿਤ ਕੁਮਾਰ ਚਮਰੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.] 1043

22. **ਨਸੀਰੂਦੀਨ** ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਨੂੰ ਵਿਦਵਾਨ ਸਿੰਗਲ ਜੱਜ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧੇਗੀ। ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

ਕਲਪਨਾ ਕੇ. ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ।

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