BACKGROUND NOTE ON MODEL TENANCY ACT (MTA)

As per Census 2011 around 110 lakh houses were lying vacant in urban areas. One of the main reasons for non-availability of these houses for rental purpose is the existing rental laws of the States/UTs, which discourage renting. There is a segment of population especially migrants, who prefer rented accommodation as it offers affordability and flexibility with low entry and exit cost with option to live near their 'place of work'. The share of urban population has increased to 31.16% in 2011 as compared to 27.82% in 2001 and further urban population projected to be >50% by 2050. A significant portion of this increase can be attributed to the migration to urban areas for various purposes such as education, employment, business, healthcare and better quality of life. People also migrate from one area of the city to another area.

Accordingly, in line with the vision of Hon'ble Prime Minister of 'Housing for All' by 2022, MTA has been prepared with the objective of balancing the interests and rights of both the landlord and tenant; and to create an accountable and transparent ecosystem for renting the premises in a disciplined and efficient manner. It will enable creation of adequate rental housing stock for various income segments of society including migrants, formal and informal sector workers, professionals, students etc.; increase access to quality rented accommodation; and enable gradual formalisation of rental housing market. It will help overhaul the legal framework with respect to rental housing across the country. It is expected to give a fillip to private participation in rental housing sector thereby addressing the huge housing shortage.

Existing States rental laws have long drawn legal provisions which result in lengthy litigation to resolve disputes. A ceiling on rent has further reduced the quality and quantity of rental housing stock, resulting in low rental yields, which dissuade homeowners from renting premises. This has made rental housing financially unattractive resulting into informal sub-standard rental market lacking basic amenities. Further, the affordability to own a house is a challenge especially for low-income households. Therefore, it is imperative to promote rental housing to help in bridging this gap.

MTA will enable unlocking of vacant premises for rental purpose and create a vibrant, sustainable and inclusive rental market. MTA will promote growth of rental market thereby attracting investment and promote entrepreneurial opportunities in the rental housing sector.

Salient features of Model Tenancy Act:

(i) After commencement of MTA, no premises to be rented except by an agreement in writing on mutually agreed terms;

(ii) MTA to be applicable to residential and commercial tenancies;

(iii) MTA to be applicable to whole of the State/UT i.e. urban and rural areas;

(iv) Rent to be fixed by mutual agreement between landlord (lessor) and tenant (lessee);

(v) MTA to be applicable prospectively and the existing tenancies shall continue to be governed by the respective extant rental laws of the States/UTs;

(vi) MTA to provide for a fast-track quasi-judicial mechanism for adjudication of disputes;

(vii) MTA to be applicable to all tenancies with no monetary threshold;

(viii) The terms of agreement shall be binding upon successors of landlord as well as tenant for the remaining period of the tenancy agreement.

(ix) Sub-letting is not permitted without execution of supplementary agreement between landlord and tenant.

(x) If the term of tenancy ends at the time when locality (where rented premises is situated) experiences any *force majeure* event, the landlord shall allow the tenant to continue possession of premises for one month from the cessation of such *force majeure* event on the same terms of prevailing tenancy agreement.

(xi) Security deposit for residential premises shall not exceed two months' rent and in case of non-residential premises it shall be as per the terms of tenancy agreement subject to a maximum of six-months' rent. Security deposit shall

be refunded by the landlord at the time of taking over vacant possession of the premises, after making due deductions, if any.

(xii) Recovery of possession of premises by the Landlord on certain grounds.

(xiii) Landlord is entitled for double the monthly rent for the first two months and thereafter, four times of the monthly rent in case of default by tenant to vacate the premises after termination of tenancy.

It is expected that State tenancy laws based on draft Model Tenancy Act will be beneficial for both landlords and tenant, thus providing a win-win situation. The provisions of MTA emphasis on supremacy of rent agreement, executed between the parties on mutually agreed terms, which will minimize the possibility of disputes and in case of any dispute, same shall be resolved quickly through the speedy dispute redressal mechanism prescribed in the proposed legislation.

Given the far reaching impact of the proposed legislation, public/stakeholders are hereby requested to send their comments/suggestions on the draft Model Tenancy Act, attached herewith by 31st October 2020.

****

THE MODEL TENANCY ACT, 2020

ARRANGEMENT OF CLAUSES

CHAPTER I
PRELIMINARY

Clauses

1. Short title, extent and commencement.
2. Definitions.
3. Act not to apply to certain premises.

CHAPTER II
TENANCY

4. Tenancy agreement.
5. Period of tenancy.
6. Rights and obligations of successor in case of death.
7. Restriction on subletting.

CHAPTER III
RENT

8. Rent payable.
9. Revision of rent.
10. Rent Authority to determine the revised rent in case of dispute.
11. Security deposit.

CHAPTER IV
RIGHTS AND OBLIGATIONS OF LANDLORD AND TENANT

12. Original tenancy agreement to be retained by landlord and tenant.
13. Rent and other charges payable and receipt for payment thereof.

14. Deposit of rent with Rent Authority.

15. Repair and maintenance of property.

16. Tenant to look after premises.

17. Entry into premises.

18. Information as to property manager.

19. Duties of property manager and consequences of violation.

20. Withholding essential supply or service.

CHAPTER V

EVICTION AND RECOVERY OF POSSESSION OF PREMISES BY THE LANDLORD

21. Eviction and recovery of possession of premises by landlord.

22. Eviction and recovery of possession of premises in case of death of landlord.

23. Enhancement of rent in case of refusal by tenant to vacate.

24. Refund of advance rent by landlord.

25. Payment of rent during eviction proceedings.

26. Permission to build additional structures.

27. Special provision regarding vacant land.

28. Vacant possession to landlord.

29. Provisions regarding notice of giving up possession by tenant.

CHAPTER VI

RENT AUTHORITIES, THEIR POWERS AND APPEALS

30. Rent Authority.

31. Power and procedure of Rent Authority.

32. Appeals.

CHAPTER VII

RENT COURTS AND RENT TRIBUNALS

33. Rent Court.

34. Rent Tribunal.

35. Procedure to be followed in Rent Court and Rent Tribunal.

36. Powers of Rent Court and Rent Tribunal.

37. Appeal to Rent Tribunal.

38. Execution of order.

CHAPTER VIII

MISCELLANEOUS

39. Officers and other employees of Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal.

40. Jurisdiction of civil courts barred in certain matters.

41. Court fees.

42. Members, etc., to be public servants.

43. Protection of action taken in good faith.

44. Power to make rules.

45. Laying of rules.

46. Power to remove difficulties.

47. Repeal and savings.

First Schedule

Second Schedule

THE MODEL TENANCY ACT, 2020

An

Act

to establish Rent Authority to regulate renting of premises and to protect the interests of landlords and tenants and to provide speedy adjudication mechanism for resolution of disputes and matters connected therewith or incidental thereto.

BE it enacted by the (State/Union territory Legislature) in the Seventy-first Year of the Republic of India as follows:—

CHAPTER I
PRELIMINARY

Short title, extent and commencement.

1. (1) This Act may be called the (Name of State/Union territory) Tenancy Act, 2020.

(2) It extends to the whole of the State/Union territory of (Name of State/Union territory):

(3) It shall come into force on such date as the State Government/Union territory Administration may, by notification in the Official Gazette, appoint and different dates may be appointed for different provisions of this Act.

Definitions.

2. In this Act, unless the context otherwise requires,—

(a) "landlord", whether called landowner or lessor or by any other name, means a person who receives or is entitled to receive, the rent of any premises, on his own account, if the premises were let to a tenant, and shall include —

(i) his successor-in-interest; and

(ii) a trustee or guardian or receiver receiving rent for any premises or is entitled to so receive, on account of or on behalf of or for the benefit of, any other person such as minor or person of unsound mind who cannot enter into a contract;

(b) "local authority" means a Village Panchayat or Panchayat Samiti or Zila Parishad or a Municipal Corporation or a Municipal Council or a Nagar Panchayat or a Planning or Development Authority, by whatever name called, or the Cantonment Board, or as the case may be, a civil area committee appointed under section 47 of the Cantonment Act, 2006 or such other body entitled to function as a local authority in any city or town, constituted under any law for the time being in force;

41 of 2006.

(c) "notification" means a notification published in the Official Gazette of the State or the Official Gazette of the Union territory and the expression "notify" with its grammatical variations and cognate expressions shall be construed accordingly;

(d) "premises" means any building or part of a building which is, or is intended to be, let on rent for the purpose of residence or for commercial or for educational use, except for industrial use and includes––

(i) garden, garage or closed parking area, vacant land, grounds and out-houses, if any, appertaining to such building or part of the building; and

(ii) any fitting to such building or part of the building for the more beneficial enjoyment thereof, but does not include premises such as hotel, lodging house, dharamshala or inn;

(e) "prescribed" means prescribed by rules made by the State Government / Union territory Administration under this Act;

(f) "property manager" means a person or any legal entity including rental agent who is authorised by the landlord to manage the premises and who represents the landlord in his dealings with the tenant;

(g) "rental agent" means any person, who negotiates or acts on behalf of landlord or tenant or both in a transaction of renting of any premises and receives remuneration or fees or any other charges for his services whether as a commission or otherwise and includes a person who introduces, through any medium, prospective landlord and tenant to each other for negotiation for renting of premises and includes property dealers, brokers or middlemen, by whatever name called;

(h) "Rent Authority" means an officer appointed under section 30;

(i) "Rent Court" means a Rent Court constituted under section 33;

(j) "Rent payable" in relation to any premises means the rent as specified in section 8;

(k) "Rent Tribunal" means a Rent Tribunal constituted under section 34;

(l) "Schedule" means a schedule annexed to this Act;

(m) "Sub-tenant" means a person to whom the tenant sublets whole or part of the premises held by him or transfers or assigns his rights accrued under the tenancy agreement or any part thereof upon entering into a supplementary agreement to the existing tenancy agreement;

(n) "Tenant", whether called lessee or by any other name, means a person by whom or on whose account or on behalf of whom, the rent of any premises is payable to the landlord under a tenancy agreement and includes any person occupying the premises as a sub-tenant and also, any person continuing in possession after the termination of his tenancy whether before or after the commencement of this Act; but shall not include any person against whom any order or decree for eviction has been made.

Act not to apply to certain premises.

3. (1) Nothing in this Act shall apply to any––

(a) premises owned or promoted by the Central Government or State Government or Union territory Administration or local authority or a Government undertaking or enterprise or a statutory body or Cantonment Board;

(b) premises owned by a company, University or organisation given on rent to its employees as part of service contract;

(c) premises owned by religious or charitable institutions as may be specified, by notification by the State Government/Union territory Administration;

43 of 1995 (d) premises owned by auqaf registered under the Waqf Act, 1995 or by any trust registered under the public trust law of the State/Union territory for the time being in force;

(e) other building or category of buildings specifically exempted in public interest by notification by the State Government/Union territory Administration.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), if the owner and tenant of the premises referred to in clause (a) to clause (e) of the said sub-section agrees that the tenancy agreement entered into between such landlord and tenant be regulated under the provisions of this Act, such landlord may inform the Rent Authority of the agreement to do so at the time of information of the tenancy agreement under section 4.

CHAPTER II
TENANCY

Tenancy agreement.

4. (1) Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, no person shall, after the commencement of this Act, let or take on rent any premises except by an agreement in writing, which shall be informed to the Rent Authority by the landlord and tenant jointly, in the form specified in the First Schedule within a period of two months from the date of tenancy agreement.

(2) Where the landlord and the tenant fail to jointly inform the execution of the tenancy agreement referred to in sub-section (1), the landlord and tenant shall separately inform the execution of tenancy agreement to the Rent Authority within a period of one month from the date of expiry of the period specified in sub-section (1).

(3) The Rent Authority shall, within three months from the date of its appointment, put in place a digital platform in the local vernacular language or the language of the State/Union territory for enabling submissions of document in such form and manner as may be prescribed.

(4) The Rent Authority shall, after receiving information about the execution of tenancy agreement along with the documents specified in the First Schedule,––

(a) provide a unique identification number to the parties; and

(b) upload details of the tenancy agreement on its website in local vernacular language or the language of the State/Union territory,

within seven working days from the date of receipt of such information, in such manner along with such documents as it may deem fit.

(5) The terms of authorisation of the property manager, if any, by the landlord to deal with the tenant shall be such as agreed to by the landlord and tenant in that behalf in the tenancy agreement.

(6) The information provided under sub-section (1) and sub-section (2) shall be conclusive proof of the facts relating to tenancy and matters connected therewith, and in the absence of any statement of information, the landlord and the tenant shall not be entitled to any relief under the provisions of this Act.

Period of tenancy.

5. (1) Every tenancy entered into after the commencement of this Act shall be valid for a period as agreed upon between the landlord and the tenant and as specified in the tenancy agreement.

(2) The tenant may request the landlord for renewal or extension of the tenancy, within the period agreed to in the tenancy agreement, and if agreeable to the landlord, may enter into a new tenancy agreement with the landlord on mutually agreed terms and conditions.

(3) Where a tenancy for a fixed term ends and has not been renewed or the tenant fails to vacate the premises at the end of such tenancy, then such tenant shall be liable to pay an enhanced rent to the landlord as provided in section 23.

Provided that notwithstanding anything contained in this section, if the term of tenancy expires at a time when the locality where the premises let out on rent is situated is affected by any disastrous event of force majeure, then, subject to requisition by the tenant, the landlord shall allow the tenant to continue in possession of the said premises till a period of one month from the date of cessation of such disastrous event on the same terms and conditions of the tenancy agreement already entered into.

Explanation.–– For the purposes of this section, “force majeure” means a situation of war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the habitation of the tenant in the premises let out on rent.

Rights and obligations of successor in case of death.

6. The terms of agreement executed between landlord and tenant, shall be binding upon their successors in the event of the death of the landlord or tenant, as the case may be, and in such case, the

successors of the deceased landlord or tenant shall have the same rights and obligations as agreed to in the tenancy agreement for the remaining period of such tenancy.

7. (1) After the commencement of this Act, no tenant shall, except by entering into a supplementary agreement to the existing tenancy agreement, (Restriction on sub-letting.)

(a) sub-let whole or part of the premises held by him as a tenant;

(b) transfer or assign his rights in the tenancy agreement or any part thereof.

(2) Where the premises is sub-let upon entering into a supplementary agreement to the existing tenancy agreement as referred to in sub-section (1), the landlord and tenant shall jointly inform the Rent Authority about the sub-tenancy within a period of two months from the date of execution of such agreement in the Form specified in the First Schedule.

CHAPTER III
RENT

8. The rent payable in respect of a premises shall be the rent agreed to between the landlord and the tenant in accordance with the terms of the tenancy agreement. (Rent payable.)

9. (1) The revision of rent between the landlord and the tenant shall be in accordance with the terms of the tenancy agreement. (Revision of rent.)

(2) Where, after the commencement of tenancy, the landlord has entered into an agreement in writing with the tenant prior to the commencement of the work and has incurred expenditure for carrying out improvement, addition or structural alteration in the premises occupied by the tenant, which does not include repairs necessary to be carried out under section 15, the landlord may increase the rent of the premises by an amount as agreed to between the landlord and the tenant, and such increase in rent shall become effective from one month after the completion of such work.

10. In case of any dispute between landlord and tenant regarding revision of rent, the Rent Authority may, on an application made by the landlord or tenant, determine the revised rent and other charges payable by the tenant and also fix the date from which such revised rent becomes payable. (Rent Authority to determine the revised rent in case of dispute.)

11. (1) The security deposit to be paid by the tenant in advance shall be such as may be agreed upon between the landlord and the tenant in the tenancy agreement, which shall — (Security deposit.)

(a) not exceed two months rent, in case of residential premises; and

(b) not exceed six months rent, in case of non-residential premises.

(2) The security deposit shall be refunded to the tenant on the date of taking over vacant possession of the premises from the tenant, after making due deduction of any liability of the tenant.

CHAPTER IV

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF LANDLORD AND TENANT

12. The tenancy agreement shall be signed in duplicate by both the landlord and tenant, and one each of such original signed tenancy agreement shall be retained by the landlord and tenant.

Original tenancy agreement to be retained by landlord and tenant.

13. (1) Every tenant shall pay rent and other charges payable within such period as agreed to in the tenancy agreement.

Rent and other charges payable and receipt for payment thereof.

(2) Every landlord or his property manager shall, on receipt of payment towards rent and other charges payable within the stipulated period as in the tenancy agreement from the tenant, provide forthwith against acknowledgement, a duly signed receipt for the amount received by him:

Provided that where the payment of rent or other charges is made by the tenant to the landlord through the electronic mode, the bank acknowledgment thereof shall be conclusive proof of such payment.

14. (1) Where the landlord refuses to accept any rent and other charges payable or refuses to give a receipt, the rent and other charges shall be paid to the landlord by postal money order or any other method, in such manner as may be prescribed, consecutively for two months, and if the landlord refuses to accept the rent and other charges within such period, then the tenant may deposit the same with the Rent Authority in such manner as may be prescribed.

Deposit of rent with Rent Authority.

(2) Where the tenant is unable to decide to whom the rent is payable during the period of tenancy agreement, the tenant may, in such case, deposit the rent with the Rent Authority in such manner as may be prescribed.

(3) Where the rent is deposited under sub-section (1) or sub-section (2), the Rent Authority shall enquire the case as to whom the rent is payable and pass orders as may deem fit on the basis of the facts of

the case.

(4) The withdrawal of rent and other charges payable, deposited under sub-section (1) or sub-section (2), shall not by itself operate as an admission against the landlord or any other claim made by the tenant, if the landlord withdraws it to the extent of rent agreed upon under the tenancy agreement.

Repair and maintenance of property.

15. (1) Notwithstanding any agreement in writing to the contrary, the landlord and the tenant shall keep the premises in as good a condition as at the commencement of the tenancy, except for normal wear and tear, and shall respectively be responsible to repair and maintain the said premises as specified in the Second Schedule or as agreed to in the tenancy agreement.

(2) In case of common facilities shared among the tenants or with the landlord, the respective responsibilities of the tenant and landlord to repair and maintain those facilities shall be such as may be specified in the tenancy agreement.

(3) If the tenant fails or refuses to carry out the repairs referred to in sub-section (1) or sub-section (2), the landlord may carry out the repairs and deduct the amount incurred for such repairs from the security deposit and the amount so deducted shall be paid by the tenant within a period of one month of issue of notice by the landlord in that regard:

Provided that if the cost for such repairs exceed the security deposit, the tenant shall be liable to pay the excess cost including the security deposit so deducted to the landlord within a period of one month of the issue of notice by the landlord in that regard.

(4) In case the landlord refuses to carry out the repairs referred to in sub-section (1) or sub-section (2), the tenant may carry out such repairs and deduct the expenditure incurred towards the same from the rent to be paid for the succeeding months:

Provided that in no case the deduction from rent in any one month shall exceed fifty per cent of the agreed rent for a month.

(5) Where the premises is uninhabitable without the repairs and the landlord refuses to carry out the required repairs, after being called upon by the tenant in writing to do so, the tenant may abandon the premises after giving the landlord fifteen days notice in writing.

(6) Where the premises let out on rent becomes uninhabitable for the tenant due to an event of force majeure or the tenant is unable to reside due to occurrence of such event, the landlord shall not charge rent from the tenant until the said premises is restored by the

landlord, subject to the provisions of this section, to be inhabitable:

Provided that where the rented premises becomes uninhabitable as specified in sub-section (5) or this sub-section and the landlord fails to carry out the required repairs to make it inhabitable or the said premises could not be made inhabitable, then, the security deposit and advance rent shall be refunded by the landlord to the tenant within a period of fifteen days of the expiry of the notice period, after making due deduction of liability of the tenant, if any.

Explanation.— For the purposes of this section, "force majeure" means a situation of war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the habitation of the tenant in the premises let out on rent.

Tenant to look after premises.

16. During the subsistence of tenancy, the tenant shall —

(a) not intentionally or negligently damage the premises or permit such damage;

(b) inform in writing the landlord of any damage;

(c) take reasonable care of the premises and its contents including fitting and fixtures and keep it reasonably habitable having regard to its condition at the commencement of tenancy and the normal incidence of living.

Entry into premises.

17. (1) Every landlord or the property manager may enter the premises let out on rent after serving a notice, in writing or through electronic mode, to the tenant at least twenty four hours before the time of entry under the following circumstances, namely:—

(a) to carry out repairs or replacement or to do or to get work done in the premises; or

(b) to carry out an inspection of the premises for the purpose of determining whether the premises are in a habitable state; or

(c) for any other reasonable cause for entry specified in the tenancy agreement.

(2) The notice referred to in sub-section (1) shall specify the day, time and reason for entry:

Provided that no person shall enter the premises before sun rise and after sun set.

Provided further that nothing contained in this section shall prevent the landlord from entering into the premises let out on rent without prior notice to the tenant in case of emergent situations like war, flood, fire, cyclone, earthquake or any other natural calamity, which may affect that premises.

18. In case the landlord has engaged a property manager, the landlord shall provide the following information to the tenant, namely:— Information as to property manager.

(a) name of the property manager;

(b) proof that such property manager is authorised by the landlord;

(c) specific purposes for which the property manager has been authorised by the landlord and the period of such authorisation; and

(d) if the property manager is a legal entity, the name of the entity and the person authorised in this behalf by that legal entity who may be contacted in relation to the tenancy agreement.

19. (1) The duties of the property manager shall include the following, namely:— Duties of property manager and consequences of violation of duties.

(a) to collect rent against receipt;

(b) to do essential repairs on behalf of the landlord;

(c) to inspect the premises from time to time;

(d) to give notices to tenant for—

(i) proper maintenance of the premises;

(ii) delay in payment of rent;

(iii) revision of rent;

(iv) vacation of premises;

(v) renewal of tenancy;

(e) help in resolution of disputes among tenants and between landlord and tenant;

(f) any other matters relating to tenancy to be acted upon only on the instructions of the landlord.

(2) Where the property manager acts, in contravention of the provisions of sub-section (1) or against the instructions of the landlord, the Rent Authority may, on an application made to it by the landlord or tenant in that behalf, remove the property manager or impose such costs on the property manager so as to compensate any loss incurred by the landlord or tenant due to such contravention.

20. (1) No landlord or property manager shall, either by himself or through any other person, withhold any essential supply or service in the premises occupied by the tenant. Withholding essential supply or service.

(2) In case of contravention of provisions of sub-section (1) and on application made by the tenant in this behalf, the Rent Authority after

examining the matter, may pass an interim order directing the restoration of supply of essential services immediately on service of such order upon the landlord or property manager, as the case may be, pending the inquiry referred to in sub-section (3).

(3) The Rent Authority shall conduct an enquiry in respect of the application made by the tenant under sub-section (2), and complete the inquiry within one month of filing such application.

(4) The Rent Authority may, after giving a reasonable opportunity of being heard, award a compensation not exceeding two months rent to be paid by the person responsible for withholding the essential supply, so as to compensate the loss incurred.

(5) The Rent Authority may levy a penalty of a sum not exceeding twice the monthly rent to the tenant, if it finds that the application was frivolous or vexatious.

Explanation.— For the purposes of this section, essential services includes supply of water, electricity, piped cooking gas supply, lights in passages, lifts and on staircase, conservancy, parking, communication links and sanitary services.

CHAPTER V

EVICTION AND RECOVERY OF POSSESSION OF PREMISES BY LANDLORD

21. (1) A tenant shall not be evicted during the continuance of tenancy agreement unless otherwise agreed to in writing by the landlord and tenant, except in accordance with the provisions of sub-section (2) or in accordance with the provisions of section 22. Eviction and recovery of possession of premises by landlord.

(2) The Rent Court may, on an application made to it by the landlord in such manner as may be prescribed, make an order for eviction and recovery of possession of the premises on one or more of the following grounds, namely: -

(a) that the tenant does not agree to pay the rent payable under section 8;

(b) that the tenant has not paid the arrears of rent and other charges payable in full as specified in sub-section (1) of section 13 for two consecutive months, including interest for delayed payment as may be specified in the tenancy agreement within a period of one month from the date of service of notice of demand for payment of such arrears of rent and other charges payable to the landlord in the manner provided in sub-section (4) of section
4 of 1882 106 of the Transfer of Property Act, 1882;

(c) that the tenant has, after the commencement of this Act, parted with the possession of whole or any part of the premises without obtaining the written consent of the landlord;

(d) that the tenant has continued to misuse the premises even

after receipt of notice from the landlord to desist from such misuse.

Explanation.— For the purposes of this clause, "misuse of premises" means encroachment of additional space by the tenant or use of premises which causes public nuisance or causes damage to the property or is detrimental to the interest of the landlord or for immoral or illegal purposes;

(e) where it is necessary for the landlord to carry out any repair or construction or rebuilding or addition or alteration or demolition in respect of the premises or any part thereof, which is not possible to be carried out without the premises being vacated:

Provided that after such repair, construction, rebuilding, addition or alteration, the tenant may be allowed to reoccupy the premises only when it has been mutually agreed to between the landlord and the tenant and a new tenancy agreement has been submitted with the Rent Authority:

Provided further that the tenant shall not be allowed to reoccupy the premises—

(i) in the absence of submission of such mutual tenancy agreement with the Rent Authority; and

(ii) in cases where the tenant has been evicted under the orders of a Rent Court;

(f) that the premises or any part thereof is required by the landlord for carrying out any repairs, construction, rebuilding, additions, alterations or demolition, for change of its use as a consequence of change of land use by the competent authority.

Explanation.— For the purposes of this clause, the expression "competent authority" means the Municipal Corporation or the Municipality or the Development Authority or any other authority, as the case may be, which provides permission on matters relating to repair or redevelopment or demolition of building or permission for change in land use:

(g) that the tenant has given written notice to vacate the premises let out on rent and in consequence of that notice the landlord has contracted to sell the said premises or has taken any other step, as a result of which his interests would seriously suffer if he is not put in possession of that premises;

(h) that the tenant has carried out any structural change or erected any permanent structure in the premises let out on rent without the written consent of the landlord.

(3) No order for eviction of the tenant on account of failure to pay the

rent specified in clause (b) of sub-section (2) shall be made, if the tenant makes payment to the landlord or deposits with the Rent Court the arrears of rent and other charges payable, if any, including interest within one month from the date of service of the said demand notice upon him.

(4) Where the tenant fails to pay rent consecutively for two months subsequent to the grant of the relief specified in sub-section (3) in any one year, then the tenant shall not be entitled to such relief again.

(5) In any proceedings for eviction under clause (e) of sub-section (2), the Rent Court may allow eviction from only a part of the premises, if the landlord agrees for the same.

Eviction and recovery of possession of premises in case of death of landlord.

22. (1) Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, in case of death of the landlord, where there is a bonafide requirement of the premises let out on rent by the legal heirs of the landlord during the period of tenancy, such legal heirs may file an application in this behalf for eviction and recovery of possession of the said premises before the Rent Court in such form and manner, as may be prescribed.

(2) The Rent Court may, on an application made to it under sub-section (1), if it is satisfied that the legal heirs of the deceased landlord are in bonafide requirement of the premises let out on rent, pass necessary orders against the tenant for handing over vacant possession of the said premises to the legal heirs of the deceased landlord.

Enhancement of rent in case of refusal by tenant to vacate.

23. Where the tenant fails to vacate the premises let out on rent in accordance with the tenancy agreement on the expiration of the period of tenancy or termination of tenancy by an order or notice under the provisions of this Act, such tenant shall be liable to pay the landlord —

(a) twice the monthly rent for the first two months; and

(b) four times the monthly rent thereafter till the tenant continues to occupy the said premises.

Refund of advance rent by landlord.

24. (1) Where a landlord exercises the right of recovery of possession under sub-section (2) of section 21 or under section 22, and he had received any rent or any other payment in advance from the tenant, he shall before recovery of possession, refund to the tenant such amount after deducting the rent and other charges due to him.

(2) If the landlord fails to make any refund, he shall be liable to pay simple interest to the tenant at such rate as may be prescribed from

time to time on the amount which he has omitted or failed to refund.

25. In any proceedings for recovery of possession on any ground other than that referred to in clause (a) or clause (b) of sub-section (2) of section 21, where the tenant contests the claim for eviction, the landlord may at any stage of the proceedings apply to the Rent Court to direct the tenant to pay him the rent payable, as under section 8, and the Rent Court may order the tenant to make such payment and all other charges due from the tenant along with penal charges, if any, due to delay in payment, in accordance with the provisions of sub-section (1) of section 14.

Payment of rent during eviction proceedings.

26. (1) Tenant shall not carry out any structural change or erect any permanent structure in the premises let out on rent without the written consent of the landlord.

Permission to build additional structures.

(2) Where the landlord proposes to make any improvement in or construct any additional structure on any premises which has been let out to a tenant and the tenant refuses to allow the landlord to make such improvement or construct such additional structure, the landlord may make an application in this behalf to the Rent Court.

(3) On an application made by the landlord under sub-section (2), if the Rent Court is satisfied that the landlord is ready and willing to commence the work which is necessary, the Rent Court may permit the landlord to do such work and may make such other order as it may deem fit:

Provided that such improvement or additional structure shall not decrease or diminish or deteriorate the accommodation or housing services in the premises which may cause undue hardship to the tenant.

27. (1) Notwithstanding anything contained in section 21 or section 22, where any premises let out for rent comprises vacant land, upon which it is permissible under the municipal bye-laws for the time being in force to erect any building whether for residence or for any other purpose, and the landlord who intends to erect such building is unable to obtain possession of the same from the tenant on the basis of the tenancy agreement, the landlord or, in case of death of the landlord, his legal heirs, may file an application in this behalf, in such form and manner as may be prescribed, before the Rent Court.

Special provision regarding vacant land.

(2) The Rent Court may, on receipt of the application referred to in sub-section (1), if it is satisfied that the landlord is or, as the case

may be, his legal heirs are ready and willing to commence the work and that the severance of the vacant land from the rest of the premises shall not cause undue hardship to the tenant,—

(a) direct such severance after such enquiry as it may deem fit;

(b) place the landlord in possession of the vacant land;

(c) determine the rent payable by the tenant in respect of the rest of the premises; and

(d) make such other orders as it may deem fit in the circumstances of the case.

Vacant possession to landlord.

28. Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, where the interest, of a landlord or in case of death of the landlord, of his legal heirs in any premises is determined for any reason whatsoever and any order is made by the Rent Court under this Act for the recovery of possession of such premises, such order shall, subject to the provisions of sub-section (3) of section 21, be binding on all occupants who may be in occupation of the premises and vacant possession thereof shall be given by all such occupants to the landlord or to the legal heirs of the landlord.

Provisions regarding notice of giving up possession by tenant.

29. Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, a tenant may give up possession of the premises on giving such written notice as is required under the tenancy agreement and in the absence of any stipulation relating to such notice, the tenant shall give notice to the landlord of at least one month before giving up possession of the premises.

CHAPTER VI

RENT AUTHORITIES, THEIR POWERS AND APPEALS

Rent Authority.

30. The District Collector or District Magistrate shall, with the previous approval of the State Government/Union territory Administration, appoint an officer, not below the rank of Deputy Collector, to be the Rent Authority within his jurisdiction.

Power and procedure of Rent Authority.

31. The Rent Authority shall have all the powers as are vested in a Rent Court under this Act in respect of any proceedings initiated under sections 4, 9, 10, 14, 15, 19 or section 20 and the procedure as laid down in sections 35 and 36 shall apply in such proceedings.

32. (1) Any person aggrieved by the order of the Rent Authority may prefer an appeal to the Rent Court having territorial jurisdiction. Appeals.

(2) The appeal under sub-section (1) shall be preferred within a period of thirty days from the date of the order of the Rent Authority.

CHAPTER VII

RENT COURTS AND RENT TRIBUNALS

33. The District Collector or District Magistrate shall, with the previous approval of the State Government/ Union territory Administration, appoint Additional Collector or Additional District Magistrate or an officer of equivalent rank, to be the Rent Court for the purposes of this Act, within his jurisdiction. Rent Court

34. The State Government/ Union territory Administration may, in consultation with the jurisdictional High Court, may by notification, appoint District Judge or Additional District Judge as Rent Tribunal in each district. Rent Tribunal

35. (1) Save as provided in this section, nothing contained in the Code of Civil Procedure, 1908 shall apply to the Rent Courts and Rent Tribunals, which shall be guided by the principles of natural justice and shall have power to regulate their own procedure in the following manner, namely:— Procedure to be followed in Rent Court and Rent Tribunal.

5 of 1908

(a) the landlord or the tenant may file an application or appeal before the Rent Court or, as the case may be, the Rent Tribunal accompanied by affidavit and documents, if any;

(b) the Rent Court or, as the case may be, the Rent Tribunal shall then issue notice to the opposite party, accompanied by copies of application or appeal, affidavit and documents;

(c) the opposite party shall file a reply accompanied by affidavit and documents, if any, after serving a copy of the same to the applicant;

(d) the applicant may file a rejoinder, if any, after serving the copy to the opposite party;

(e) the Rent Court or, as the case may be, the Rent Tribunal shall fix a date of hearing and may hold such summary inquiry as it deems necessary.

(2) The Rent Court or, as the case may be, the Rent Tribunal shall endeavor to dispose the case as expeditiously as possible, not exceeding a period of sixty days from the date of receipt of the application or appeal:

Provided that where any such application or, as the case may be, appeal could not be disposed of within the said period of sixty days, the Rent Court or the Rent Tribunal shall record its reasons in writing for not disposing of the application or appeal within that period.

(3) In every application or appeal, before the Rent Court or the Rent Tribunal, the evidence of a witness shall be given by affidavit:

Provided that the Rent Court or, as the case may be, the Rent Tribunal may, where it appears to it that it is necessary in the interest of justice to call a witness for examination or cross-examination, order attendance of such witness to be present for examination or cross-examination.

5 of 1908 (4) The provisions of the Code of Civil Procedure, 1908 regarding service of summons shall be applicable *mutatis mutandis* for service of notice by the Rent Court or Rent Tribunal.

(5) Every application or appeal shall be in such form as may be prescribed.

(6) The Rent Authority or Rent Court or the Rent Tribunal as the case may be, shall not allow more than three adjournments at the request of a party throughout the proceedings and in case of reasonable and sufficient cause to do so, it shall record the reasons for the same in writing and order the party requesting adjournment to pay a reasonable cost.

(7) Every application under clauses (a), (b), (e), (f) and (g) of sub-section (2) of section 21 or under section 22 shall be decided within ninety days from the date of filing of such application in the Rent Court.

(8) The Rent Court shall decide every application filed under clause (c) and (d) of sub-section (2) of section 21 within thirty days from the date of filing of such application.

Powers of Rent Court and Rent Tribunal.

36. (1) The Rent Court and the Rent Tribunal shall, for discharging their functions under this Act, have the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 for the purposes of, – (5 of 1908)

(a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;

(b) requiring the discovery and production of documents;

(c) issuing commissions for examination of the witnesses or documents;

(d) issuing commission for local investigation;

(e) receiving evidence on affidavits;

(f) dismissing an application or appeal for default or deciding it *ex-parte*;

(g) setting aside any order of dismissal of any application or

appeal for default or any other order passed by it *ex-parte*;

(h) execution of its orders and decisions under this Act without reference to any civil court;

(i) reviewing its orders and decisions;

(j) revision of orders and decisions of Rent Authority and Rent Court and;

(k) any other matter, which may be prescribed.

(2) Any proceedings before the Rent Court or Rent Tribunal shall be deemed to be a judicial proceeding within the meaning of section 193 and 228, and for the purpose of section 196, of the Indian Penal Code; and the Rent Court and the Rent Tribunal shall be deemed to be a civil court for the purposes of section 195 and Chapter XXVI of the Code of Criminal Procedure, 1973.

45 of 1860.

(3) For the purposes of holding any inquiry or discharging any duty under this Act, the Rent Court may,—

2 of 1974

(a) after giving not less than twenty-four hours notice in writing, enter and inspect or authorise any officer, subordinate to it, to enter and inspect, any premises at any time between sunrise and sunset;

(b) by written order, require any person to produce for its inspection such books or documents relevant to the inquiry, at such time and at such place as may be specified in the order.

(4) The Rent Court may, if it thinks fit, appoint one or more persons having special knowledge of the matter under consideration as an assessor or valuer to advise it in the proceeding before it.

(5) Any clerical or arithmetical mistake in any order passed by the Rent Court or any other error arising out of any accidental omission may, at any time, be corrected by the Rent Court on an application received by it in this behalf from any of the parties or otherwise.

2 of 1974

(6) The Rent Court may exercise the powers of a Judicial Magistrate of the first class for the recovery of the fine under the provisions of the Code of Criminal Procedure, 1973 and the Rent Court shall be deemed to be a Magistrate under the said Code for the purposes of such recovery.

(7) An order made by a Rent Court or an order passed in appeal or revision, or review under this Chapter shall be executable by the Rent Court as a decree of a civil court and for this purpose, the Rent Court shall have the powers of a civil court.

(8) The Rent Court may set aside any order passed *ex-parte* if the aggrieved party files an application and satisfies it that notice was not duly served or that he was prevented by any sufficient cause from appearing when the case was taken up for hearing.

(9) Save as otherwise expressly provided in this Act, every order made by the Rent Court shall, subject to decision in appeal, be final

and shall not be called in question in any original suit, application or execution proceedings.

Appeal to Rent Tribunal.

37. (1) Any person aggrieved by an order passed by the Rent Court, may prefer an appeal along with a certified copy of such order to the jurisdictional Rent Tribunal within the local limits of which the premises is situated, within a period of thirty days from the date of that order.

(2) The Rent Tribunal, upon filing an appeal under sub-section (1) shall serve notice, along with a copy of appeal to the respondent and fix a hearing not later than thirty days from the date of service of notice of appeal on the respondent and the appeal shall be disposed of within a period of sixty days from such date of service.

(3) Where the Rent Tribunal considers it necessary in the interest of arriving at a just and proper decision, it may allow documents at any stage of the proceedings in appeal:

Provided that no such document shall be allowed more than once during the hearing.

(4) The Rent Tribunal may, in its discretion, pass such interlocutory order during the pendency of the appeal, as it may deem fit.

(5) While deciding the appeal, the Rent Tribunal may, after recording reasons therefor, confirm, set aside or modify the order passed by a Rent Court.

Execution of order

38. (1) The Rent Court shall, on an application filed by any party, execute an order of a Rent Court or a Rent Tribunal or any other order made under this Act, in such manner as may be prescribed, by—

(a) delivering possession of the premises to the person in whose favour the decision has been made; or

(b) attaching one or more bank accounts of the opposite party for the purpose of recovering the amount specified in such order; or

(c) appointing any advocate or any other competent person including officers of the Rent Court or local administration or local body for the execution of such order.

(2) The Rent Court may take the help from the Local Government or local body or the local police for the execution of the final orders:

Provided that no applicant shall obtain police help unless he pays such costs as may be decided by the Rent Court.

(3) The Rent Court shall conduct the execution proceedings, in relation to its order or an order of a Rent Tribunal or any other order passed under this Act, in a summary manner and dispose of the application for execution made under this section within a period of thirty days from the date of service of notice on opposite party.

CHAPTER VIII

MISCELLANEOUS

39. The State Government/Union territory Administration may, in consultation with the Rent Authority or Rent Court or Rent Tribunal, determine the nature and categories of officers and other employees as it considers necessary and appoint such officers and other employees for the efficient discharge of their functions under this Act. Officers and other employees of Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal.

40. (1) Save as otherwise provided in this Act, no civil court shall entertain any suit or proceeding in so far as it relates to the provisions of this Act. Jurisdiction of civil courts barred in respect of certain matters.

(2) The jurisdiction of the Rent Court shall be limited to tenancy agreement submitted to it as specified in the First Schedule and shall not extend to the question of title or ownership of premises.

7 of 1870 **41.** (1) The provisions of the Court Fees Act, 1870 shall apply in respect of applications or appeals to be presented before the Rent Authority or Rent Court or Rent Tribunal, as the case may be. Court fees.

(2) For the purposes of computation of court fees, the application for recovery of possession made to the Rent Court and the memorandum of appeals presented before the Rent Tribunal, shall be deemed to be a suit between the landlord and the tenant.

(3) The court fees for the application filed before the Rent Authority shall be same as that of an interlocutory application presented in a civil court.

42. Every member of Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal 45 of 1860 appointed under this Act shall be deemed to be a public servant within the meaning of section 21 of the Indian Penal Code. Members, etc., to be public servants.

43. No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against any person, Rent Authority, Rent Court or Rent Tribunal in respect of anything which is in good faith done or intended to be done in pursuance of this Act. Protection of action taken in good faith.

44. (1) The State Government/Union territory Administration may, subject to the condition of previous publication, make rules for carrying out the provisions of this Act.

Power to make rules.

(2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing power, such rules may provide for all or any of the following matters, namely:—

(a) the form and manner of digital platform to be put in place by the Rent Authority in the local vernacular language or the language of the State/Union territory for enabling submissions of documents under sub-section (3) of section 4;

(b) the manner of payment of rent and other charges to the landlord by the tenant by postal money order or any other method and the manner of deposit of rent and other charges with the Rent Authority on refusal by landlord to accept the same under sub-section (1) and the manner of deposit of rent with the Rent Authority under sub-section (2), of section 14;

(c) manner of making an application for the recovery of possession of the premises under sub-section (2) of section 21;

(d) form and manner of making an application for the recovery of possession of the premises under sub-section (1) of section 22;

(e) rate of interest payable to the tenant where the landlord fails to make refund under sub-section (2) of section 24;

(f) the form and manner of filing application by the landlord before the Rent Court for obtaining possession of the premises let out on rent for erecting building under sub-section (1) of section 27;

(g) the form of filing application before Rent Court and appeal before the Rent Tribunal under sub-section (5) of section 35;

(h) any other matter to be provided under clause (k) of sub-section (1) of section 36;

(i) the manner of execution of an order of a Rent Court or a Rent Tribunal or any other order made under this Act under sub-section (1) of section 38;

(j) any other matter which is required to be, or may be, prescribed under the provisions of this Act.

45. Every rule made by the State Government/Union territory Administration under this Act shall be laid as soon as may be, after it is made, before the State Legislature/Union territory Legislature where it consists of two Houses, or where such Legislature consists of one House, before that House.

Laying of rules.

46. (1) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act, the State Government/Union territory Administration may, by order published in the Official Gazette, not inconsistent with the provisions of this Act, remove the difficulty:

Power to remove difficulties.

Provided that no such order shall be made after the expiry of a period of two years from the commencement of this Act.

(2) Every order made under this section shall, as soon as may be after it is made be laid before each House of State Legislature/Union territory Legislature.

47. (1) The State/Union territory Rent Control Act, which is in force immediately before the commencement of this Act, is hereby repealed.

Repeal and savings.

(2) Notwithstanding such repeal, all cases and other proceedings under the said State/Union territory Rent Control Act pending, at the commencement of this Act, shall be continued and disposed of in accordance with the provisions of the said State/Union territory Rent Control Act, as if that Act had continued to be in force and this Act had not been enacted.

THE FIRST SCHEDULE

[See section 4(1)]

FORM FOR INFORMATION OF TENANCY

To,
The Rent Authority

____
_________________ (*Address)*

1. Name and address of the landlord : ______________________

2. Name and address of the Property Manager (if any) : ______________________

3. Name(s) and address of the tenant, including email and contact details, : ______________________

4. Description of previous tenancy, if any : ______________________

5. Description of premises let to the tenant including appurtenant land, if any : ______________________

6. Date from which possession is given to the tenant : ______________________

7. Rent payable as in section 8 : ______________________

8. Furniture and other equipment provided to the tenant : ______________________

9. Other charges payable :

a. Electricity : ______________________

b. Water : ______________________

c. Extra furnishing, fittings and fixtures : ______________________

d. Other services : ______________________

10. Attach rent or lease or tenancy agreement : ______________________

11. Duration of tenancy (Period for which let) : ______________________

12. Permanent Account Number (PAN) of landlord: : ______________________

13. Aadhaar number of landlord: : ______________________

14. Mobile Number & E-mail id of landlord (if available) : ______________________

15. Permanent Account Number (PAN)of tenant : ______________________

16. Aadhaar number of tenant : ______________________

17. Mobile Number & E-mail id of tenant : ______________________

18. Permanent Account Number (PAN)of Property Manager (if any) : ______________________

19. Aadhaar number of Property Manager (if any) : ______________________

20. Mobile Number & E-mail id of Property Manager (if any) : ______________________

Name and signature of landlord

Name and signature of tenant

Photograph of landlord

Photograph of tenant

Enclosed:

1. Tenancy Agreement.
2. Self-attested copies of PAN and Aadhaar of landlord.
3. Self-attested copies of PAN and Aadhaar of tenant.

THE SECOND SCHEDULE

[See section 15 (1)]

DIVISION OF MAINTENANCE RESPONSIBILITY BETWEEN THE LANDLORD AND THE TENANTS

Unless otherwise agreed in the tenancy agreement, the landlord shall be responsible for repairs relating to matters falling under **Part A** and the tenant shall be responsible for matters falling under **Part B**.

Part A:

Responsibilities of the Landlord

1. Structural repairs except those necessitated by damage caused by the tenant.
2. Whitewashing of walls and painting of doors and windows.
3. Changing and plumbing pipes when necessary.
4. Internal and external electrical wiring and related maintenance when necessary.

Part B:

Periodic repairs to be got done by the tenant

1. Changing of tap washers and taps.
2. Drain cleaning.
3. Water closet repairs.
4. Wash Basin repairs.
5. Bath tub repairs.
6. Geyser repairs.
7. Circuit breaker repairs
8. Switches and socket repairs.
9. Repairs and replacement of electrical equipment except major internal and external wiring changes.
10. Kitchen fixtures repairs.
11. Replacement of knobs and locks of doors, cupboard, windows etc.
12. Replacement of fly-nets.
13. Replacement of glass panels in windows, doors etc.
14. Maintenance of gardens and open spaces let out to or used by the tenant.

आदर्श किराएदारी अधिनियम (एमटीए) - पृष्ठभूमि

2011 की जनगणना के अनुसार शहरी क्षेत्रों में लगभग 110 लाख आवास खाली पड़े थे। इन आवासों के किराए के प्रयोजन हेतु उपलब्ध न होने का एक मुख्य कारण राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों का मौजूदा किराया कानून है जो आवासों को किराए पर देने को हतोत्साहित करता है। आबादी का एक भाग, विशेषतः प्रवासियों का है जो किराए पर लिए गए आवास को वरीयता देते हैं, क्योंकि इससे आने-जाने पर कम व्यय करना पडता है और 'कार्य-स्थल' के पास रहने का विकल्प मिल जाता है। शहरी आबादी का अनुपात 2001 के 27.82% से 2011 में बढ़कर 31.16% हो गया है और 2050 में शहरी आबादी 50% से भी जायदा होने का अनुमान है। इस बढ़ती हुई शहरी आबादी का एक महत्वपूर्ण हिस्सा शिक्षा, रोजगार, व्यापार, स्वास्थ सेवाओं तथा बेहतर जीवनयापन हेतु, शहरी क्षेत्रों की ओर पलायन करता है। पलायन एक ही शहर में एक हिस्से से दूसरे हिस्से में भी होता है।

तदनुसार, माननीय प्रधानमंत्री के 2022 तक 'सबके लिए आवास' के उद्देश्य के अनुरूप, एमटीए को भू-स्वामी और किराएदार दोनों के हितों और अधिकारों में संतुलन स्थापित करने और अनुशासित और कुशल तरीके से परिसरों को किराए पर देने हेतु जवाबदेह और पारदर्शी पारिस्थितिकी तंत्र बनाने के लिए तैयार किया गया है। एमटीए प्रवासियों, औपचारिक और अनौपचारिक क्षेत्र के कामगारों, पेशेवरों, छात्रों आदि सहित समाज के विभिन्न आय वर्गों के लिए पर्याप्त किराया आवासीय स्टॉक उपलब्ध कराने में सक्षम होगा; गुणवत्तापूर्ण किराया आवास को उपलब्ध कराने को बढ़ावा देने; और किराया आवास बाजार क्रमिक रुप से बनाने में सक्षम होगा। यह देश भर में किराया आवास के संबंध में कानूनी ढांचे में आमूल-चूल परिवर्तन लाने में सहायक होगा। इससे किराया आवास क्षेत्र में निजी भागीदारी को बढ़ावा मिलने की उम्मीद है जिससे आवासों की भारी कमी को दूर किया जा सकेगा ।

विभिन्न राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों में किराएदारी उनके संबंधित वर्तमान किराया कानूनों द्वारा अभिशासित है, जो अधिकांशतः किराएदारों के पक्ष में है। साथ ही किराए की अधिकतम सीमा से किराए के आवासों की गुणवत्ता और संख्या में भी कमी आई है, जिससे किराए की राशि में कमी आई है, जिसके कारण आवास मालिक परिसरों को किराए पर देने हेतु हतोत्साहित हुए हैं। इसके कारण किराए के आवास वित्तीय रूप से अनाकर्षक हुए हैं, जिसके परिणामस्वरूप किराए का बाजार बुनियादी सुविधाओं के अभाव में अनौपचारिक व कम गुणवत्ता वाला समझा जाने लगा है। इसके अतिरिक्त, किसी घर का मालिक होने के लिए खर्च करने में समर्थ होना एक चुनौती है, विशेष कर कम आय वर्ग के परिवारों के लिए। अतः किराए पर आवास लेने को बढ़ावा देना अत्यावश्यक है, जो इस अंतराल को भरने में सहायक होगा।

एमटीए किराये के प्रयोजन के लिए रिक्त परिसरों का उपयोग करने और किराया बाजार को आकर्षक, सुस्थिर एंव समावेशी बनाने में सक्षम होगा। एमटीए किराया बाजार के विकास को प्रोत्साहित करेगा जिससे निवेश को आकर्षित करेगा और किराया आवास क्षेत्र में उद्यमशीलता के अवसरों को बढ़ावा मिलेगा।

आदर्श किराएदारी अधिनियम की मुख्य विशेषताएं:

(i) एमटीआर के आरंभ होने के पश्चात्, परस्पर सहमत शर्तों के आधार पर लिखित रूप से करार के बिना कोई परिसर किराए पर नहीं दिया जाएगा;

(ii) एमटीए रिहायशी तथा व्यावसायिक किराएदारों पर लागू होगा;

(iii) एमटीए समस्त राज्य/संघ राज्य क्षेत्र अर्थात् शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों पर लागू होगा;

(iv) किराया, भू-मालिक (पट्टादाता) तथा किराएदार (पट्टाधारी) के बीच किए गए पारस्परिक करार द्वारा तय किया जाएगा;

(v) एमटीए भावी रूप से लागू होगा और मौजूदा किराएदार राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के संबंधित मौजूदा किराया कानूनों द्वारा अधिशासित होते रहेंगे;

(vi) एमटीए विवादों के अधिनिर्णन हेतु एक फास्ट ट्रैक अर्ध न्यायिक तंत्र का प्रावधान करेगा;

(vii) एमटीए बिना किसी आर्थिक सीमा के सभी किराएदारों पर लागू होगा;

(viii) किराएदारी की बकाया अवधि के लिए किराएदारी करार की शर्तें भू-स्वामी के उत्तराधिकारियों के साथ-साथ किराएदार पर भी बाध्यकारी होंगी;

(ix) भू-स्वामी और किराएदार के मध्य अनुपूरक करार किए बिना उप किराएदारी के लिए अनुमति नहीं है;

(x) यदि किराएदारी की अवधि के समाप्त होते समय किसी क्षेत्र में (जहां किराए के परिसर स्थित हैं) अनिवार्य बाध्यता की स्थिति हो, तो भू- स्वामी अनिवार्य बाध्यता की समाप्ति के एक महीने के बाद तक किरायेदार को परिसर में मौजूदा किराया करार की शर्तों के अनुसार ही रहने की अनुमति देगा;

(xi) आवासीय परिसर के लिए सुरक्षा जमा राशि जमा दो महीने के किराए से अधिक नहीं होगा और गैर आवासीय परिसर के मामले में किराया करार की शर्तों के अनुसार होगा, जो कि अधिकतम 6 महीने का किराया होगा। भू-स्वामी द्वारा खाली परिसर को अधिकार में लेने के समय यदि कोई कटौती देय है तो उसे काटने के पश्चात् सुरक्षा जमा राशि जमा वापिस कर दिया जाएगा;

(xii) एमटीए में वर्णित कुछ आधारों पर भू-स्वामी द्वारा परिसर का पुनः कब्जा;

(xiii) भू-स्वामी प्रथम दो माह के लिए दोहरे मासिक किराए का हकदार है और तत्पश्चात् किराएदारी की अवधि समाप्त होने पर परिसर को खाली करने के लिए किराएदार द्वारा चूक किए जाने की स्थिति में चार गुणा मासिक किराए का हकदार है;

ऐसी अपेक्षा है कि आदर्श किराएदारी अधिनियम पर आधारित राज्यों के किराया कानून भू-स्वामी एवं किरायेदार दोनों के लिए लाभप्रद होंगे, जिससे कि दोनों के लिए फायेदेमंद स्थिति होगी। एमटीए के प्रावधानों के तहत किराया करार को वरीयता दी गयी है जिससे विवाद की संभावना

कम होगी तथा विवाद की स्थिति में, उसको तत्परता पूर्वक प्रस्तावित कानून में विहित त्वरित निष्पादन प्रक्रिया के अंतर्गत निष्पादित किया जाएगा।

प्रस्तावित कानून के दूरगामी परिणाम को देखते हुए, जनसामान्य एवं अन्य भागीदारों से निवेदित है कि वे आदर्श किराएदारी अधिनियम (संलग्न) पर अपने टिप्पणियों/सुझावों को प्रकाशन के 31 अक्तूबर 2020 तक भेज दें।

****

आदर्श किराएदारी अधिनियम, 2020

खंडों का क्रम

खंड

अध्याय 1

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ।
2. परिभाषाएं ।
3. अधिनियम का कतिपय परिसरों पर लागू न होना ।

अध्याय 2

किराएदारी

4. किराएदारी करार ।
5. किराएदारी की अवधि ।
6. मृत्यु की दशा में उत्तरवर्ती के अधिकार और कर्तव्य ।
7. उप किराएदारी पर निबंधन ।

अध्याय 3

किराया

8. संदेय किराया ।
9. किराये का पुनरीक्षण ।
10. विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित किया जाना ।
11. सुरक्षा जमाराशि ।

अध्याय 4

भूस्वामी और किरायेदार के अधिकार और कर्तव्य

12. भूस्वामी और किरायेदार द्वारा मूल किरायेदारी का रखा जाना ।
13. संदेय किराया एवं अन्य शुल्क और उसके संदाय के लिए रसीद ।
14. किराया प्राधिकरण के पास किराया जमा करना ।
15. संपत्ति की मरम्मत और रख-रखाव ।
16. किरायेदार द्वारा परिसर की देखभाल किया जाना ।
17. परिसर में प्रवेश ।
18. संपत्ति प्रबंधक के बारे में सूचना ।
19. संपत्ति प्रबंधक के कर्तव्य और उल्लंघन करने का परिणाम ।
20. आवश्यक आपूर्ति या सेवा रोकना ।

अध्याय 5

निष्कासन एवं भूस्वामी द्वारा परिसर का पुनः कब्जा

21. निष्कासन एवं भूस्वामी द्वारा परिसर का पुनः कब्जा ।
22. भू- स्वामी की मृत्यु की स्थिति में निष्कासन एवं परिसर का पुनः कब्जा
23. किरायेदार द्वारा खाली करने से इंकार करने के मामले में बढ़ा हुआ किराया।
24. भूस्वामी द्वारा अग्रिम किराये को वापस करना ।
25. बेदखली की कार्यवाहियों के दौरान किराए का संदाय ।
26. अतिरिक्त संरचनाओं के निर्माण की अनुज्ञा ।
27. रिक्त स्थल के संबंध में विशिष्ट उपबंध ।
28. भू-स्वामी को रिक्त कब्जा ।
29. किराएदार द्वारा कब्जा त्यागने की सूचना के संबंध में उपबंध ।

अध्याय 6

किराया प्राधिकारी उनकी शक्तियां और अपीलें

30. किराया प्राधिकारी ।
31. किराया प्राधिकारी की शक्तियां और प्रक्रिया ।
32. अपीलें ।

अध्याय 7

किराया न्यायालय और किराया अधिकरण

33. किराया न्यायालय ।
34. किराया अधिकरण ।
35. किराया न्यायालयों और किराया अधिकरणों द्वारा अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया ।
36. किराया न्यायालय और किराया अधिकरण की शक्तियां ।
37. किराया अधिकरण को अपील ।
38. आदेश का निष्पादन ।

अध्याय 8

प्रकीर्ण

39. किराया न्यायालय, किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण के अधिकारी और अन्य कर्मचारी।

40. कतिपय मामलों के संबंध में सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन ।
41. न्यायालय फीस ।
42. सदस्य, आदि का लोकसेवक होना।

43. सद्भावपूर्वक की गई कार्यवाही के लिए संरक्षण ।
44. नियम बनाने की शक्ति ।
45. नियमों का रखा जाना ।
46. कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति ।
47. निरसन और व्यावृत्तियां ।

पहली अनुसूची

दूसरी अनुसूची

आदर्श किराएदारी अधिनियम, 2020

परिसरों की किरायेदारी को विनियमित करने के लिए और भू-स्वामियों तथा किराएदारों के हितों का संरक्षण करने के लिए और इससे संबंधित या उससे आनुषंगिक विवादों और मामलों के समाधान के लिए शीघ्र न्यायनिर्णयन तंत्र का उपबंध करने के लिए अधिनियम

भारत गणराज्य के सत्तरवें वर्ष में (राज्य /संघ राज्य क्षेत्र विधान-मंडल) द्वारा निम्नलिखित रुप में यह अधिनियमित हो :–

अध्याय 1

प्रारंभिक

1. (1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम (राज्य/संघ राज्य क्षेत्र का नाम) किराएदारी अधिनियम, 2020 हैं । संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ।

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण राज्य/संघ राज्यक्षेत्र (राज्य/संघ राज्यक्षेत्र का नाम) पर है ।

(3) यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जिसे राज्य सरकार/संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करे और इस अधिनियम के विभिन्न उपबंधों के निए विभिन्न तारीखें नियत की जा सकेगी ।

2. इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, – परिभाषाएं ।

(क) "भू-स्वामी" चाहे वह मकान मालिक या पट्टाकर्ता या किसी अन्य नाम से ज्ञात हो, से एक ऐसा व्यक्ति जो किसी भी परिसर का किराया अपने वास्ते प्राप्त करता है या प्राप्त करने का हकदार है, यदि परिसरों को किसी किरायेदार को दिया गया था अभिप्रेत है, और इसके अंतर्गत निम्नलिखित है–

(i) उसके हित उत्तराधिकारी; और

(ii) किसी न्यासी या संरक्षक या रिसीवर को किसी भी परिसर का किराया प्राप्त करने या उसके हक में या उसकी ओर से या उसके लाभ के लिए, किसी अन्य व्यक्ति जैसे कि अवयस्क या विकृत्तचित व्यक्ति, जो संविदा नहीं कर सकते है;

(ख) "स्थानीय प्राधिकारी" से ग्राम पंचायत या पंचायत समिति या जिला पंचायत या नगर निगम या नगर परिषद या नगर पंचायत या नियोजन या विकास प्राधिकरण चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हो, या छावनी बोर्ड, जैसा भी
2006 का 41 मामला हो, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 47 के अधीन नियुक्त की जाती है या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन गठित किसी शहर या कस्बे में स्थानीय प्राधिकारी के रुप में कार्य करने के लिए हकदार ऐसे अन्य निकाय अभिप्रेत है ;

(ग) "अधिसूचना" से राज्य के राजपत्र या संघ राज्यक्षेत्र के राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना अभिप्रेत है और 'अधिसूचित' अभिव्यक्ति उसके व्याकरणिक रुपांतरों और संज्ञानात्मक अभिव्यक्ति के साथ तदानुसार अर्थ लगाया जायेगा ;

1996 का 1 (घ) ''परिसर'' से किसी भी भवन या भवन का भाग, औद्यौगिक उपयोग के सिवाय, अधिवास के प्रयोजन के लिए या वाणिज्यिक के लिए या शैक्षणिक उपयोग के लिए किराये या भाट पर दिया है या देने के लिए आशियत है, अभिप्रेत है, और इसके अंतर्गत आता है—

(i) ऐसे भवन या भवन के भाग से संबद्ध उद्यान, गेराज या बंद पार्किंग क्षेत्र, खाली जमीन, मैदान और आउट हाउस, यदि कोई हो;

(ii) ऐसे भवन या भवन के भाग की कोई फिटिंग जो उसका अधिक लाभ लेने के लिए हो;

परन्तु होटल, वासा, धर्मशाला या सराय जैसे परिसर इसमें सम्मिलित नहीं है;

(ङ) "विहित" से अधिनियम के अधीन राज्य सरकार/संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन द्वारा बनाये गये नियम अभिप्रेत है;

(च) "सम्पत्ति प्रबंधक" से अभिप्रेत है, ऐसा व्यक्ति या कानूनी इकाई, जिसमें किराया एजेंट भी सम्मिलित है जो परिसरों का प्रबंध करने के लिए भू-स्वामी द्वारा प्राधिकृत है और जो किरायेदार के साथ अपने व्यवहार में भू-स्वामी का प्रतिनिधित्व करता है;

(छ) "किराया एजेंट" से कोई ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जो किसी परिसर के किराये के संव्यवहार में भू-स्वामी या किरायेदार या दोनों की ओर से बातचीत करता है या कार्य करता है और अपनी सेवाओं के लिए पारिश्रमिक या फीस या कोई अन्य प्रभार प्राप्त करता है चाहे वह कमीशन के रुप में हो या अन्यथा और इसमें ऐसे व्यक्ति भी सम्मिलित है, जो परिसर को किराये पर देने के लिए हेतु संभावित भू-स्वामी और किरायेदार के माध्यम से एक-दूसरे से बातचीत के लिए परिचय देता है और संपत्ति डीलर, दलालों या विचौलियों, चाहे जिस नाम से ज्ञात हो, सम्मिलित करता है;

(ज) "किराया प्राधिकारी" से धारा 30 के अधीन नियुक्त अधिकारी अभिप्रेत है;

(झ) "किराया न्यायालय" से धारा 33 के अधीन गठित किराया न्यायालय अभिप्रेत है;

(ञ) "संदेय किराया" से धारा 8 में विनिर्दिष्ट किसी परिसर के संबंध में किराया अभिप्रेत है;

(ट) "किराया अधिकरण" से धारा 34 के अधीन गठित किराया अधिकरण अभिप्रेत है;

(ठ) "अनुसूची" से इस अधिनियम से उपाबद्ध अनुसूची अभिप्रेत हैं;

(ड) "उप-किरायेदार" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसको किरायेदार परिसर को संपूर्ण या उसके भाग को उप किराये पर देता है या किरायेदारी करार के अधीन अर्जित अपने अधिकारों को अंतरित करता है या सौपता है या उसके किसी भाग के रुप में किसी विद्यमान किरायेदारी करार का पूरक करार करता है ;

(ढ़) "किरायेदार" से चाहे पट्टेदार या किसी अन्य नाम से ज्ञात हो, जिसके द्वारा या जिसकी ओर से, किराया करार के अधीन भ-स्वामी को किसी परिसर का किराया संदेय है और इसमें उप-किरायेदार के रुप में कब्जा करने वाला व्यक्ति भी सम्मिलित है और कोई व्यक्ति चाहे इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व या पश्चात् अपनी किरायेदारी की समाप्ति के पश्चात् सतत् कब्जे में भी है, परन्तु ऐसा व्यक्ति सम्मिलित नहीं होगा, जिसके विरूद्ध बेदखली के लिए कोई आदेश या डिक्री पारित की गई हो।

अधिनियम का कतिपय परिसरों पर लागू न होना ।

3. (1) इस अधिनियम में अंतर्विष्ट कोई बात—

(क) केंद्रीय सरकार या राज्य सरकार या संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन या स्थानीय प्राधिकरण या किसी सरकारी उपक्रम या उद्यम या किसी कानूनी निकाय या छावनी बोर्ड के स्वामित्वाधीन या उसके द्वारा संवर्धित किसी परिसर;

(ख) किसी कंपनी, विश्वविद्यालय या संगठन के स्वामित्वाधीन किसी परिसर को अपने कर्मचारियों को सेवा संविदा के एक भाग के रूप में दिए गए परिसरों;

(ग) धार्मिक या पूर्त संस्थाओं के स्वामित्व में परिसर, जैसा कि राज्य सरकार/संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन द्वारा अधिसूचित किया जाए;

(घ) वक्फ अधिनियम, 1995 के अधीन रजिस्ट्रीकृत या राज्य/संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन की तत्समय प्रवृत्त लोक न्यास विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत न्यास के स्वामित्वाधीन परिसर;

(ङ) अन्य भवन या भवनों का प्रवर्ग, जिसे विनिर्दिष्ट रूप से राज्य सरकार/संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन द्वारा अधिसूचना द्वारा लोकहित में छूट प्रदान की गई है, पर लागू नहीं होगी ।

(2) उपधारा (1) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, उक्त उपधारा के खंड (क) से खंड (ड.) में निर्दिष्ट परिसरों का स्वामी और किराएदार सहमत होते हैं कि ऐसे भू-स्वामी और किराएदार के बीच किए गए किराएदारी करार को इस

अधिनियम के उपबंधों के अधीन विनियमित किया जाना चाहिए, ऐसा भू-स्वामी किराया प्राधिकारी को ऐसा करने के करार के संबंध में धारा 4 के अधीन किराएदारी करार के समय सूचित करेगा ।

अध्याय 2

किराएदारी

किराएदारी करार ।

4. (1) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, कोई व्यक्ति इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् किसी परिसर को सिवाय लिखित करार पर किराए पर नहीं देगा या नहीं लेगा, जिसके संबंध में भू-स्वामी या किराएदार द्वारा संयुक्त रूप से पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्ररूप में किराएदारी करार की तारीख से दो मास की अवधि के भीतर सूचित किया जाएगा ।

(2) जहां भू-स्वामी और किराएदार उपधारा (1) में निर्दिष्ट किराएदारी करार को निष्पादित करने की संयुक्त रूप से सूचना देने में असफल रहते हैं, तो भू-स्वामी और किराएदार पृथक् रूप से किराएदारी करार के निष्पादन की किराया प्राधिकारी को उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट अवधि के अवसान की तारीख से एक मास की अवधि के भीतर सूचित करेंगे ।

(3) किराया प्राधिकारी अपनी नियुक्ति की तारीख से तीन मास के भीतर स्थानीय बोलचाल की भाषा या राज्य/संघ राज्यक्षेत्र की भाषा में दस्तावेजों को ऐसे प्रारूप और रीति में, जो विहित की जाए, प्रस्तुत करना समर्थ बनाने के लिए एक डिजिटल प्लेटफार्म बनाएगा।

(4) किराया प्राधिकारी पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट दस्तावेजों के साथ किराया करार के निष्पादन के विषय में सूचना प्राप्त करने के पश्चात् ऐसी सूचना की प्राप्ति की तारीख से सात कार्य दिवसों के अंदर ऐसे दस्तावेजों सहित, जो वह ठीक समझे, —

(क) पक्षकारों को एक विशिष्ट पहचान संख्या प्रदान करेगा; और

(ख) अपनी वेबसाइट में स्थानीय बोलचाल की भाषा या राज्य/संघ राज्यक्षेत्र की भाषा में किराएदारी करार के ब्यौरों को अपलोड करेगा ।

(5) भूस्वामी द्वारा किरायेदार से संबधित लेनदेन के लिए, संपत्ति प्रबंधक के अधिकरन की शर्तें, यदि कोई हो तो, आपसी सहमति से निर्दिष्ट किराएदारी करार के अनुसार ही होगी।

(6) उपधारा (1) और उपधारा (2) के अधीन उपलब्ध कराई गई सूचना किराएदारी और उससे संबद्ध विषयों का निश्चायक सबूत होगी और सूचना के अभाव में भू-स्वामी और किराएदार इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन किसी अनुतोष के

हकदार नहीं होंगे ।

किराएदारी की अवधि ।

5. (1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् प्रत्येक किराएदारी, भू-स्वामी और किराएदार के बीच सहमत अवधि तथा जैसा कि किराएदारी करार में विनिर्दिष्ट किया जाए, के लिए होगी ।

(2) किराएदार भू-स्वामी को किराएदारी के नवीनीकरण या विस्तार के लिए किराएदारी करार में सहमत अवधि के भीतर अनुरोध करेगा और यदि भू-स्वामी सहमति दे तो वह भू-स्वामी के साथ पारस्परिक सहमत निबंधनों और शर्तों पर नया किराएदारी करार कर सकेगा ।

(3) यदि किराएदारी नियत अवधि पर समाप्त हो जाती है और उसका नवीकरण नहीं किया गया है या ऐसी किराएदारी की समाप्ति पर किराएदार द्वारा परिसरों को खाली नहीं किया गया है तो ऐसा किराएदार धारा 23 में यथा उपबंधित बढ़े हुए किराये का दायी होगा।

तथापि, इस अधिनियम में किसी प्रावधान के होते हुए भी, यदि किराएदारी की अवधि के समाप्त होते समय परिसर के आसपास के क्षेत्र में अनिवार्य बाध्यता की स्थिति हो, तो ऐसी स्थिति में किरायेदार की प्रार्थना पर, भू- स्वामी अनिवार्य बाध्यता की समाप्ति के एक महीने के बाद तक किरायेदार को परिसर में मौजूदा किराया करार की शर्तों के अनुसार ही रहने की अनुमति देगा।

स्पष्टीकरण- इस धारा के प्रयोजन के लिए, 'अनिवार्य बाध्यता' पद से, कोई युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्नि, तूफान, भूकम्प या प्रकृति द्वारा कारित अन्य आपदा अभिप्रेत है, जो कि किरायेदार के परिसर में निवास को प्रभावित करती हो ।

मृत्यु की दशा में उत्तरवर्ती के अधिकार और कर्तव्य ।

6. भू-स्वामी और किराएदार के बीच निष्पादित करार के निबंधन, यथास्थिति, भू-स्वामी या किराएदार की मृत्यु की दशा में उनके उत्तरवर्तियों पर बाध्यकर होंगे और ऐसी दशा में मृतक भू-स्वामी या किराएदार के उत्तरवर्तियों के ऐसी किराएदारी की शेष अवधि के लिए वहीं अधिकार और बाध्यताएं होंगी, जैसा कि किराएदारी करार में सहमति दी गई थी ।

उप किराएदारी पर निबंधन ।

7. (1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् कोई किराएदार सिवाय विद्यमान किराएदारी करार के लिए अनुपूरक करार किए बिना–

(क) किराएदार के रूप में उसके द्वारा धृत संपूर्ण परिसरों या उनके किसी भाग को उप किराए पर नहीं देगा;

(ख) किराएदारी करार या उसके किसी भाग में अपने अधिकारों का अंतरण नहीं करेगा या उन्हें समनुदेशित नहीं करेगा ।

(2) जहां उपधारा (1) में, यथाविनिर्दिष्ट विद्यमान किरायेदारी करार का अनुपूरक करार करके परिसर उपकिरायेदारी पर दिया जाता है, वहां भूस्वामी और किरायेदार पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्ररूप में ऐसे करार के निष्पादन की तारीख से दो मास की अवधि के भीतर उपकिरायेदारी के बारे में किराया प्राधिकरण को संयुक्त रूप से सूचित करेंगे ।

अध्याय 3

किराया

संदेय किराया ।

8. (1) परिसर के संबंध में संदेय किराया किरायेदारी करार के निबंधनों के अनुसार भूस्वामी तथा किरायेदार के बीच सहमत हुआ किराया होगा ।

किराये का पुनरीक्षण ।

9. (1) भूस्वामी तथा किरायेदार के बीच किराये का पुनरीक्षण किरायेदारी करार के अनुसार होगा ।

(2) जहां किरायेदारी के आरंभ के पश्चात्, भूस्वामी कार्य आरंभ होने के पूर्व किरायेदार के साथ लिखित में करार कर चुका है और किरायेदार द्वारा कब्जा किए गए परिसर में सुधार, जोड़ या संरचनात्मक परिवर्तन करने के लिए व्यय उपगत कर चुका है, जो धारा 15 के अधीन कार्यान्वित की जाने वाली मरम्मत को सम्मिलित नहीं करता है तो भूस्वामी परिसर का किराया उतनी रकम से बढ़ा सकेगा जो भूस्वामी और किरायेदार के बीच सहमत हुई हो, और किराये में ऐसी वृद्धि ऐसे कार्य के पूर्ण होने के एक मास के पश्चात् प्रभावी होगी ।

विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया नियत या पुनरीक्षित किया जाना ।

10. भूस्वामी और किरायेदार के बीच पुनरीक्षित किराये संबन्धित विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण, भूस्वामी या किरायेदार द्वारा आवेदन किए जाने पर, किरायेदार द्वारा संदेय किराया और अन्य प्रभार नियत कर सकेगा तथा वह तारीख भी नियत करेगा जिससे ऐसा पुनरीक्षित किराया संदेय हो जाता है ।

सुरक्षा जमाराशि ।

11. (1) किरायेदार द्वारा अग्रिम में संदत्त की जाने वाली सुरक्षा जमाराशि ऐसी होगी जो किरायेदारी करार में भूस्वामी और किरायेदार द्वारा सहमत हो जो—

(क) आवासीय परिसर के मामले में 2 महीने के किराये से अधिक नहीं होगी; और

(ख) गैर-आवासीय परिसर के मामले में 6 महीने के किराये से अधिक नहीं होगी ।

(2) सुरक्षा जमाराशि को किरायेदार के किसी दायित्व की सम्यक् कटौती करने के पश्चात्, किरायेदार से परिसर का खाली कब्जा लिए जाने की तारीख को किरायेदार को सुरक्षा जमाराशि वापस कर दी जाएगी ।

अध्याय 4

भूस्वामी और किरायेदार के अधिकार और कर्तव्य

भूस्वामी और किरायेदार द्वारा मूल किरायेदारी करार का रखा जाना ।

12. किरायेदारी करार, भूस्वामी और किरायेदार दोनों द्वारा दो प्रतियों में हस्ताक्षर किया जाएगा और ऐसे मूल हस्ताक्षरित किरायेदारी करार की एक-एक प्रति भूस्वामी और किरायेदार द्वारा रखी जाएगी ।

संदेय किराया एवं अन्य शुल्क और उसके संदाय के लिए रसीद।

13. (1) प्रत्येक किरायेदार ऐसी अवधि के भीतर, जो किरायेदारी करार में सहमत की जाए, किराया और अन्य संदेय प्रभारों को संदाय करेगा ।

(2) प्रत्येक भूस्वामी और उसका संपत्ति प्रबंधक अधिकथित अवधि, जो किरायेदार से किरायेदारी करार में तय की कई है, के भीतर किराये और अन्य संदेय प्रभारों के संदाय की प्राप्ति पर उसके द्वारा प्राप्त रकम के लिए सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित रसीद अभिस्वीकृत करेगा:

परंतु जहां किरायेदार द्वारा भूस्वामी को किराये और अन्य प्रभारों का संदाय इलेक्ट्रॉनिक ढंग से किया जाता है, वहां उसकी बैंक अभिस्वीकृति ऐसे संदाय का संपूर्ण सबूत होगी ।

किराया प्राधिकरण के पास किराया जमा करना ।

14. (1) जहां भूस्वामी संदेय किराया और अन्य प्रभारों को स्वीकार करने से इंकार कर देता है या रसीद देने से इंकार कर देता है, वहां किराया और अन्य प्रभार भूस्वामी को डाक, मनीऑर्डर या किसी अन्य ढंग से ऐसी रीति में, जो विहित की जाए, लगातार दो मास के लिए संदत्त किए जाएंगे, और यदि भूस्वामी ऐसी अवधि के भीतर किराया और अन्य प्रभार स्वीकार करने से इंकार कर देता है तो किरायेदार उसे किराया प्राधिकरण में, ऐसी रीति में, जो विहित की जाए, जमा कर सकेगा ।

(2) जहां करार की अवधि के दौरान, किरायेदार यदि यह सुनिश्चित नहीं कर पाता है कि किराया किसको देय है तो ऐसी स्थिति में किरायेदार अपना देय किराया, किराया प्राधिकरण में जमा कर सकेगा, जैसा कि विहित किया जाए।

(3) जहां उपधारा (1) अथवा उपधारा (2) के अधीन किराया जमा किया जाता है तो प्राधिकरण उस मामले में जांच करेगा और मामलों के तथ्यों के आधार पर ऐसे आदेश पारित कर सकेगा जो वह ठीक समझे ।

(4) उपधारा (1) अथवा उपधारा (2) के अधीन जमा किराये और अन्य संदेय प्रभारों को निकालना स्वयं ही भूस्वामी द्वारा स्वीकृत या किरायेदार द्वारा किए गए किसी अन्य दावे के विरूद्ध प्रचालित नहीं होगा, यदि भूस्वामी किरायेदारी करार के अधीन सहमत किराये की सीमा तक इसे निकालता है ।

संपत्ति की मरम्मत और रख-रखाव ।

15. (1) किसी करार में लिखित में विपरीत होते हुए भी, भूस्वामी और किरायेदार परिसर को, सामान्य टूट-फूट के सिवाय, ऐसी अच्छी दशा में रखेंगे जो किरायेदारी के आरंभ के समय थी और उक्त परिसर को दूसरी अनुसूची में यथाविनिर्दिष्ट या किरायेदारी करार में यथा सहमत अनुसार परिसर की मरम्मत और रख-रखाव के लिए क्रमशः उत्तरदायी होंगे ।

(2) किरायेदारों के बीच या भूस्वामी के साथ साझा सामान्य प्रसुविधाओं के मामले में किरायेदार और भूस्वामी के उन प्रसुविधाओं की मरम्मत और रख-रखाव के क्रमिक उत्तरदायित्व ऐसे होंगे जो किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट किए जाएं ।

(3) यदि किरायेदार उपधारा (1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट मरम्मत को करने से इंकार कर देता है तो भूस्वामी मरम्मत करवा सकेगा और ऐसी मरम्मत के लिए उपगत रकम को सुरक्षा जमाराशि में से काट सकेगा और भूस्वामी द्वारा नोटिस दिये जाने के एक महीने के अंदर किरायेदार कटी हुई सुरक्षा जमाराशि को देने के लिए दायी होगा:

परंतु यदि ऐसी मरम्मत की लागत सुरक्षा जमाराशि के अधिक है तो किरायेदार भूस्वामी को उस संबंध में भूस्वामी द्वारा नोटिस जारी किए जाने के एक मास की अवधि के भीतर अतिरिक्त लागत कटी हुई सुरक्षा जमाराशि सहित संदाय करने के लिए दायी होगा ।

(4) यदि भूस्वामी उपधारा (1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट मरम्मत को करने में असफल रहता है या उससे इंकार कर देता है तो किरायेदार मरम्मत करवा सकेगा और ऐसी मरम्मत के लिए उपगत रकम को आगामी मासों के लिए संदत्त किए जाने वाले किराये में से काट सकेगा :

परंतु किसी भी मामले में एक मास के किराये से कटौती एक मास के लिए सहमत किराये के पचास प्रतिशत से अधिक नहीं होगी ।

(5) जहां परिसर मरम्मत के बिना निवास योग्य नहीं है और भूस्वामी किरायेदार द्वारा लिखित में अनुरोध के पश्चात् भी अपेक्षित मरम्मत करवाने से इंकार कर देता है, वहां किरायेदार भूस्वामी को लिखित में पंद्रह दिन का नोटिस देने के पश्चात्, परिसर का त्याग कर सकेगा ।

(6) जहां अनिवार्य बाध्यता के कारण, किराए पर दिया गया परिसर निवास योग्य नहीं रहता अथवा ऐसी घटना के कारण किराएदार उक्त परिसर में नहीं रह पाता है तो उक्त परिसर का तब तक किराया वसूल नहीं किया जाएगा जब तक कि भू-स्वामी द्वारा इस धारा के प्रावधानों के अधीन इसे रहने योग्य नहीं बना दिया जाता।

बशर्ते यदि किराए का परिसर रहने योग्य नहीं होता है जैसाकि उपधारा (5) अथवा इस उपधारा में निर्दिष्ट किया गया है और भूस्वामी इसे रहने योग्य बनाने के लिए अपेक्षित मरम्मत नहीं करता है अथवा उक्त परिसर को रहने योग्य नहीं

बनाया जा सका, तो भूस्वामी द्वारा नोटिस अवधि की समाप्ति के 15 दिन के भीतर किरायेदार की देनदारी की कटौती, यदि कोई हो, करके किरायेदार को सुरक्षा निधि और अग्रिम किराया राशि को लौटाया जाएगा।

स्पष्टीकरण- इस धारा के प्रयोजन के लिए, 'अनिवार्य बाध्यता' से तात्पर्य, युद्ध की स्थिति, बाढ़, सूखा, अग्निकांड, चक्रवात, भूकम्प या प्रकृति द्वारा उत्पन्न कोई अन्य आपदा से अभिप्रेत है, जो कि किरायेदार के परिसर में निवास को प्रभावित करती हो।

किरायेदार द्वारा परिसर की देखभाल किया जाना ।

16. किरायेदारी के दौरान, किरायेदार—

(क) परिसर को आशयपूर्वक या लापरवाही से क्षतिग्रस्त नहीं करेगा या ऐसी क्षति अनुज्ञात नहीं करेगा ;

(ख) भूस्वामी को किसी क्षति के बारे में लिखित में सूचित करेगा ;

(ग) परिसर और उसकी अंतर्वस्तु की उचित देखभाल करेगा जिसके अंतर्गत इसकी फिटिंग और फिक्सचर भी हैं तथा किरायेदारी के आरंभ के समय और रहने के सामान्य अनुक्रम में इसकी दशा को ध्यान में रखते हुए इसे उचित रूप से निवास योग्य रखेगा ।

परिसर में प्रवेश ।

17. (1) प्रत्येक भूस्वामी और संपत्ति प्रबंधक निम्नलिखित परिस्थितियों के अधीन प्रवेश के समय से कम से कम चौबीस घंटे पहले लिखित में या इलेक्ट्रॉनिक ढंग से किरायेदार को नोटिस देने के पश्चात्, परिसर में प्रवेश कर सकेगा, उसे किराये पर दे सकेगा, अर्थात् :—

(क) परिसर में मरम्मत या बदलाव करने या करवाने के लिए ; अथवा

(ख) यह अवधारित करने के प्रयोजन के लिए कि क्या परिसर निवास योग्य अवस्था में है, परिसर का निरीक्षण करने के लिए ; अथवा

(ग) किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट प्रवेश के लिए किसी अन्य उचित कारण हेतु ।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट नोटिस में प्रवेश का दिन, समय और कारण विनिर्दिष्ट होगा :

परंतु कोई भी व्यक्ति परिसर में सूर्योदय से पूर्व और सूर्यास्त के पश्चात् प्रवेश नहीं करेगा :

परंतु यह और कि इस धारा में अंतर्विष्ट कोई बात भूस्वामी को आपातकालीन स्थितियों, जैसे - युद्ध, बाढ़, आग, चक्रवात, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा, जो परिसर को प्रभावित करे, में किरायेदार को पूर्व नोटिस के बिना किराये पर दिए गए परिसर में प्रवेश करने से निवारित नहीं करेगी ।

18. भूस्वामी द्वारा संपत्ति प्रबंधक लगाए जाने के मामले में, भूस्वामी किरायेदार को निम्नलिखित सूचना प्रदान करेगा, अर्थात् :— संपत्ति प्रबंधक के बारे में सूचना ।

(क) संपत्ति प्रबंधक का नाम;

(ख) यह सबूत कि भूस्वामी द्वारा संपत्ति प्रबंधक को प्राधिकृत किया गया है;

(ग) भूस्वामी द्वारा दी गयी प्राधिकृति का विशेष उद्देश्य और उसकी समायावधि;

(घ) यदि संपत्ति प्रबंधक कोई कानूनी इकाई है तो उस इकाई का नाम और उस इकाई द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत व्यक्ति का नाम, जिससे किरायेदारी के संबंध में संपर्क किया जा सकेगा ।

19. (1) संपत्ति प्रबंधक के कर्तव्य निम्निलिखित होंगे, अर्थात् :— संपत्ति प्रबंधक के कर्तव्य और उल्लंघन करने का परिणाम

(क) रसीद देकर किराया संग्रहित करना;

(ख) भूस्वामी की ओर से आवश्यक मरम्मत करना;

(ग) समय-समय पर परिसर का निरीक्षण करना;

(घ) निम्निलिखित के लिए किरायेदार को नोटिस देना—

(i) परिसर का उचित रख-रखाव;

(ii) किराये के संदाय में देरी;

(iii) किराये का पुनरीक्षण;

(iv) परिसर को खाली करना;

(v) किरायेदारी का नवीकरण ।

(ङ) किरायेदारों के बीच तथा भूस्वामी और किरायेदार के बीच विवादों के निपटारे में सहायता करना; और

(च) किरायेदारी से संबंधित कोई अन्य विषय, केवल भूस्वामी के आदेशानुसार।

(2) जहां संपत्ति प्रबंधक उपधारा (1) के उपबंधों का उल्लंघन करता है या फिर भूस्वामी के आदेश के विपरीत कार्य करता है, ऐसी स्थिति में भूस्वामी या किरायेदार द्वारा क्षति की स्थिति में आवेदन किए जाने पर, किराया न्यायालय, भूस्वामी या किरायेदार की क्षतिपूर्ति हेतु संपत्ति प्रबंधक को हटाने अथवा संपत्ति प्रबंधक पर विहित शास्ति का अधिरोपण का आदेश पारित कर सकेगा ।

20. (1) कोई भूस्वामी या संपत्ति प्रबंधक स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति के माध्यम से किरायेदार द्वारा कब्जाधीन परिसर में कोई आवश्यक आपूर्ति या सेवा नहीं रोकेगा । आवश्यक आपूर्ति या सेवा रोकना ।

(2) उपधारा (1) के उपबंधों के उल्लंघन के मामले में और इस निमित्त किरायेदार द्वारा आवेदन किए जाने पर, किराया प्राधिकरण मामले के परीक्षण के पश्चात्, उपधारा (3) में निर्दिष्ट जांच लंबित रहते हुए, यथास्थिति, भूस्वामी या संपत्ति प्रबंधक को ऐसे आदेश की तामील पर तुरंत आवश्यक सेवाओं की आपूर्ति पुनः आरंभ करने का निदेश देने वाला अंतरिम आदेश पारित कर सकेगा ।

(3) किराया प्राधिकरण उपधारा (2) के अधीन किरायेदार द्वारा किए गए आवेदन के संबंध में एक जांच करेगा और ऐसे आवेदन फाइल किए जाने के एक मास के भीतर जांच पूर्ण करेगा ।

(4) किराया प्राधिकरण सुनवाई का उचित अवसर दिए जाने के पश्चात् उपगत हुई हानि की क्षतिपूर्ति के लिए आवश्यक आपूर्ति रोकने हेतु उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा संदत्त दो मास से अनधिक किराये की क्षतिपूर्ति दे सकेगा ।

(5) किराया प्राधिकरण किरायेदार द्वारा दिए जाने वाले दो मास से अनधिक के किराये की रकम की शास्ति अधिरोपित कर सकेगा, यदि वह यह पाता है कि आवेदन तुच्छ कारणों या तंग करने के लिए किया गया था ।

स्पष्टीकरण—इस धारा के प्रयोजनों के लिए, आवश्यक सेवाओं के अंतर्गत जल, विद्युत की आपूर्ति, पाइप कूकिंग गैस की आपूर्ति, मार्ग, लिफ्ट, सीढ़ियों पर प्रकाश, सफाई व्यवस्था, पार्किंग, संचार माध्यम और स्वच्छता सेवाएं हैं ।

अध्याय 5

निष्कासन एवं भूस्वामी द्वारा परिसर का पुनः कब्जा

भूस्वामी द्वारा परिसर का पुनः कब्जा । **21.** (1) किरायेदार से उपधारा (2) या धारा 22 के उपबंधों के अनुसार के सिवाय या किरायेदारी करार में पूर्व सहमति अनुसार, किरायेदारी रहने के दौरान परिसर खाली नहीं करवाया जाएगा ।

(2) किराया न्यायालय उसको ऐसी रीति में, जो विहित की जाए, भूस्वामी द्वारा दिए गए आवेदन पर निम्निलिखित एक या अधिक आधारों पर निष्कासन एवं परिसर के कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिए आदेश कर सकेगा, अर्थात् :—

(क) कि किरायेदार धारा 8 अधीन संदेय किराये को देने के लिए राजी नहीं होता;

(ख) कि किरायेदार ने धारा 13 की उपधारा (1) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट संदेय किराये और अन्य प्रभारों को निरंतर दो मास के लिए पूर्णतः बकाया को संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 की उपधारा (4) में उपबंधित रीति में भूस्वामी को संदेय किराये और अन्य प्रभारों के ऐसे बकाया के संदाय के लिए मांग की नोटिस की तारीख से एक मास की अवधि के भीतर जैसा किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट किया जाए संदत्त नहीं किया है, जिसके अंतर्गत विलंबित संदाय के लिए ब्याज भी सम्मिलित है; 1882 का 4

(ग) कि किरायेदार ने इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात्, भूस्वामी की लिखित सहमति प्राप्त किए बिना परिसर के संपूर्ण या किसी भाग का कब्जा छोड़ दिया है;

(घ) कि किरायेदार ने भूस्वामी से दुरुपयोग से विरत रहने की नोटिस की प्राप्ति के पश्चात् भी परिसर का दुरुपयोग जारी रखा है ।

स्पष्टीकरण—इस खंड के प्रयोजनों के लिए, "परिसर का दुरुपयोग" से किरायेदार द्वारा अतिरिक्त स्थान का अतिक्रमण या परिसर का ऐसा उपयोग, जो लोक अपदूषण कारित करता है या संपत्ति को क्षति कारित करता है अथवा भूस्वामी के हित के प्रतिकूल है या अनैतिक अथवा अवैध प्रयोजनों के लिए है, अभिप्रेत है ।

(ङ) जहां भूस्वामी के लिए परिसर या उसके किसी भाग के संबंध में कोई मरम्मत या संनिर्माण या पुनः निर्माण अथवा जोड़ या परिवर्तन अथवा ढहाना आवश्यक है जो परिसर को खाली किए बिना करना संभव नहीं है:

परंतु किरायेदार को निम्नलिखित मामलों में परिसर पर पुनः कब्जा अनुज्ञात नहीं किया जाएगा—

(i) किराया प्राधिकरण को ऐसे पारस्परिक किरायेदारी करार को प्रस्तुत करने के अभाव में; और

(ii) उन मामलों में, जहां किरायेदार ने किराया न्यायालय के आदेशों के अधीन खाली किया है:

परंतु यह और कि ऐसी मरम्मत, संनिर्माण, पुनः निर्माण, जोड़ या परिवर्तन के पश्चात्, किरायेदार को केवल तभी परिसर पर पुनः कब्जा अनुज्ञात किया जाएगा जब भूस्वामी और किरायेदार आपस में इस पर सहमत हों और किराया प्राधिकरण को एक नया किरायेदारी करार प्रस्तुत कर दिया गया हो;

(च) कि भूस्वामी द्वारा परिसर या उसका कोई भाग मरम्मत, संनिर्माण, पुनः निर्माण, जोड़, परिवर्तन या ढहाने के लिए, सक्षम प्राधिकारी द्वारा इसका भूमि उपयोग परिवर्तित करने के परिणामस्वरूप इसके उपयोग में परिवर्तन के

लिए अपेक्षित है ।

स्पष्टीकरण—इस खंड के प्रयोजनों के लिए, "सक्षम प्राधिकारी" से यथास्थिति, नगर निगम या नगरपालिका या विकास प्राधिकरण या कोई अन्य प्राधिकरण अभिप्रेत है जो मरम्मत या पुनः विकास या भवन को ढहाने अथवा भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए अनुज्ञा प्रदान करता है ।

(छ) कि किरायेदार ने परिसर को खाली करने का लिखित नोटिस दे दिया है और उस नोटिस के परिणामस्वरूप भूस्वामी ने उक्त परिसर को विक्रय करने की संविदा कर ली है या कोई अन्य कदम उठा लिया है जिसके परिणामस्वरूप उसके हितों पर गंभीर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा यदि वह उक्त परिसर उसके कब्जे में नहीं दिया जाता है ।

(ज) कि किरायेदार ने भूस्वामी की बिना लिखित सहमति के किराएदारी परिसर में कोई संरचनात्मक परिवर्तन या कोई स्थायी निर्माण कर लिया हो।

(3) उपधारा (2) के खंड (ख) में विनिर्दिष्ट किराये के संदाय में असफलता के कारण किरायेदार को खाली करने का कोई आदेश नहीं किया जाएगा, यदि किरायेदार किराये और संदेय अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, के बकाया का संदाय भूस्वामी को करता है अथवा किराया न्यायालय को जमा करता है, जिसके अंतर्गत उसे तामील किए गए उक्त मांग नोटिस की तारीख से एक मास के भीतर का ब्याज भी सम्मिलित है ।

(4) जहां किरायेदार उपधारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट अनुतोष दिए जाने के पारिणामिक किसी वर्ष में दो मास के लिए निरंतर किराये का संदाय करने में असफल रहता है, वहां किरायेदार को पुनः ऐसा अनुतोष प्राप्त करने का हक नहीं होगा ।

(5) उपधारा (2) के खंड (ङ) के अधीन खाली करने की किसी कार्यवाही में किराया न्यायालय केवल परिसर के किसी भाग से खाली करना अनुज्ञात कर सकेगा, यदि भूस्वामी उसके लिए सहमत है।

भू- स्वामी की मृत्यु की स्थिति में निष्कासन एवं पुनः कब्जा

22. (1) इस अधिनियम या तत्समय प्रवर्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, जहां भू-स्वामी की मृत्यु किराएदारी करार के दौरान हो जाने पर यदि भू- स्वामी के उत्तराधिकारी को किराएदारी परिसर की वास्तविक रूप से जरूरत है तो ऐसी स्थिति में भू- स्वामी के उत्तराधिकारी निष्कासन एवं पुनः कब्जा हेतु किराया न्यायालय में ऐसी रीति में, जो विहित की जाए, आवेदन कर सकता है।

(2) उपधारा (1) के अंतर्गत, भू- स्वामी के उत्तराधिकारी द्वारा आवेदन करने पर, किराया न्यायालय यदि इस संतुष्टि के पश्चात कि भू- स्वामी के उत्तराधिकारी को वास्तविक रूप से किराएदारी परिसर की आवश्यकता है तो, किरायेदार को

किराएदारी परिसर को खाली कर उसका कब्जा भू- स्वामी के उत्तराधिकारी को सौंपने का आदेश कर सकता है।

किरायेदार द्वारा खाली करने से इंकार करने के मामले में बढ़ा हुआ किराया।

23. किरायेदारी के अवसान के 2 माह के पश्चात् भी अगर किरायेदारी करार में यथा सहमत अनुसार या इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन आदेश या नोटिस द्वारा, किरायेदारी परिसर को खाली नहीं करता है, तो भूस्वामी को निम्नलिखित तरीके से बढ़ा हुआ किराया लेने का हक होगा:

(i) प्रथम दो मास के लिए दोगनी मासिक किराये की राशि का हकदार होगा ।

(ii) तत्पश्चात, चारगुनी मासिक किराये की राशि का हकदार होगा, जब तक कि किरायेदार परिसर को खाली नहीं करता;

भूस्वामी द्वारा अग्रिम किराये को वापस करना ।

24. (1) जहां भूस्वामी धारा 21 की उपधारा (2) या धारा 22 के अधीन कब्जे की पुनः प्राप्ति के अधिकार का प्रयोग करता है और उसने किरायेदार से कोई किराया या कोई अन्य संदाय अग्रिम प्राप्त किया था, तो वह कब्जे की पुनः प्राप्ति के पूर्व उसे शोध्य किराया और अन्य प्रभारों की कटौती के पश्चात्, ऐसी रकम किरायेदार को वापस कर देगा ।

(2) यदि भूस्वामी कोई रकम वापस करने में असफल रहता है तो वह उस रकम पर, जिसे उसने लौटाने का लोप किया है या लौटाने में असफल रहा है, समय-समय पर विहित ऐसी दरों पर किरायेदार को साधारण ब्याज संदाय करने का दायी होगा ।

बेदखली की कार्यवाहियों के दौरान किराए का संदाय ।

25. धारा 21 की उपधारा (2) के खंड (क) या खंड (ख) में निर्दिष्ट से भिन्न किसी आधार पर कब्जे के प्रत्युद्धरण के लिए किसी कार्यवाही में जहां किराएदार बेदखली के लिए दावे का प्रतिवाद करता है, भूस्वामी कार्यवाहियों के किसी स्तर पर किराया न्यायालय को किराएदार को उसे धारा 8 के अधीन देय किराये का भुगतान करने का निदेश देने के लिए आवेदन कर सकेगा और किराया न्यायालय किराएदार को ऐसा संदाय करने के लिए और किराएदार से बकाया अन्य सभी प्रभारों का दांडिक प्रभारों, यदि कोई धारा 14 की उपधारा(1) के उपबंधों के अनुसार संदाय में विलंब के कारण हो, सहित संदाय करने के लिए आदेश कर सकेगा ।

अतिरिक्त संरचनाओं के निर्माण की अनुज्ञा ।

26. (1) किरायेदार भूस्वामी की बिना लिखित सहमति के परिसर में कोई संरचनात्मक परिवर्तन या कोई स्थायी निर्माण नहीं करेगा ।

(2) जहां भू-स्वामी किसी ऐसे परिसर जिससे किराएदार को निकाला गया है, में कोई सुधार या कोई अतिरिक्त संरचना का संन्निर्माण प्रस्तावित करता है और किराएदार भू-स्वामी को ऐसा सुधार या ऐसी अतिरिक्त संरचना का सन्निर्माण करना अनुज्ञात करने से मना करता है, तो भू-स्वामी इस संबंध में किराया न्यायालय को

एक आवेदन कर सकेगा ।

(3) भू-स्वामी द्‌वारा उपधारा (2) के अधीन आवेदन किए जाने पर यदि किराया न्यायालय का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी ऐसा कार्य जो आवश्यक है प्रारंभ करने के लिए तैयार और इच्छुक है, तो किराया न्यायालय भू-स्वामी को ऐसा कार्य करने की अनुज्ञा दे सकेगा और ऐसा अन्य आदेश जो वह उचित समझे कर सकेगा:

परंतु ऐसा सुधार या अतिरिक्त संरचना परिसर में वास सुविधा या गृह सेवाओं को नहीं घटाएगा या कम अथवा क्षय नहीं करेगा जो किराएदार को असम्यक कठिनाई कारित करेगा ।

रिक्त स्थल के संबंध में विशिष्ट उपबंध ।

27. (1) धारा 21 या धारा 22 में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी जहां किराए के लिए खाली कराए जाने वाले परिसर में रिक्त भूमि समाविष्ट है जिस पर तत्समय प्रवृत्त किसी नगरपालिक उपविधि के अधीन कोई भवन चाहे निवास के लिए हो या किसी अन्य प्रयोजन के लिए परिनिर्मित करना अनुज्ञेय है और भू-स्वामी जो ऐसे भवन का परिनिर्माण करना चाहता है उसका कब्जा किराएदार से किराया करार के आधार पर प्राप्त करने में असमर्थ है तो भूस्वामी अथवा भू-स्वामी की मृत्यु की स्थिति में उसके उत्तराधिकारी इस संबंध में किराया न्यायालय के समक्ष ऐसे प्ररुप और रीति में जो विहित की जाए, आवेदन दाखिल कर सकेगा ।

(2) किराया न्यायालय भू-स्वामी द्‌वारा उपधारा(1) के अधीन उसे किए गए आवेदन पर यदि यह समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी कार्य आरंभ करने के लिए तैयार और इच्छुक है और रिक्त भूमि का शेष परिसर से पृथक्करण किराएदार को असम्यक कठिनाई कारित नहीं करेगा, निम्न आदेश कर सकेगा : —

(क) ऐसी जांच जैसा वह उचित समझे के पश्चात् ऐसे पृथक्करण का निदेश देना;

(ख) भू-स्वामी को रिक्त भूमि का कब्जा देना ;

(ग) शेष परिसर की बाबत किराएदार द्‌वारा देय किराए का अवधारण करना; और

(घ) मामले की परिस्थितियों में ऐसे अन्य आदेश जो वह उचित समझे करना ।

भू-स्वामी को रिक्त कब्जा ।

28. तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी जहां किसी परिसर में भू-स्वामी का हित किसी भी कारण के लिए अवधारित किया जाता है और ऐसे परिसर के कब्जे के प्रत्युद्धरण के लिए इस अधिनियम के अधीन किराया न्यायालय द्‌वारा कोई आदेश किया जाता है, तो ऐसा आदेश धारा 21 की उपधारा (3) के उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए सभी अधिभोगियों जो परिसर के अधिभोग में हों, पर बाध्यकारी होगा और सभी ऐसे अधिभोगियों द्‌वारा भू-स्वामी

अथवा भू-स्वामी की मृत्यु की स्थिति में उसके उत्तराधिकारी, यथास्थिति को उसका रिक्त कब्जा प्रदान किया जाएगा।

किराएदार द्वारा कब्जा त्यागने की सूचना के संबंध में उपबंध ।

29. इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी किराएदार किराया करार के अधीन यथाअपेक्षित ऐसे लिखित सूचना देते हुए परिसर के कब्जे का त्याग कर सकेगा और ऐसी सूचना के संबंध में किसी अनुबंध की अनुपस्थिति में किराएदार भू-स्वामी को परिसर का कब्जा त्यागने से पहले कम से कम एक मास की सूचना देगा ।

अध्याय 6

किराया प्राधिकारी उनकी शक्तियां और अपीलें

किराया प्राधिकारी ।

30. डिस्ट्रिक्ट कलेक्टर या डिस्ट्रिक्ट मैजिस्ट्रेट राज्य सरकार/संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन के पूर्व अनुमोदन से डिप्टी कलेक्टर से अन्यून पंक्ति के किसी अधिकारी को उसकी अधिकारिता के भीतर किराया प्राधिकारी नियुक्त करेगा ।

किराया प्राधिकारी की शक्तियां और प्रक्रिया ।

31. किराया प्राधिकारी को इस अधिनियम के अधीन धारा 4, 9 , 10, 14, 15, 19 या धारा 20 के अधीन किन्हीं कार्यवाहियों को आरंभ करने की बाबत किराया न्यायालय में यथानिहित सभी शक्तियां होंगी और ऐसी कार्यवाहियां और धारा 35 और 36 में यथाअधिकथित प्रक्रिया ऐसी कार्यवाहियों पर लागू होगी ।

अपीलें ।

32. (1) किराया प्राधिकारी के आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति राज्यक्षेत्रीय अधिकारिता रखने वाले किसी किराया न्यायालय में अपील कर सकेगा ।

(2) उपधारा (1) के अधीन अपील किराया प्राधिकारी के आदेश की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर की जाएगी ।

अध्याय 7

किराया न्यायालय और किराया अधिकरण

किराया न्यायालय ।

33. डिस्ट्रिक्ट कलेक्टर या डिस्ट्रिक्ट मैजिस्ट्रेट, राज्य सरकार/संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन के पूर्व अनुमोदन से, अड़िशनल कलेक्टर या अड़िशनल डिस्ट्रिक्ट मैजिस्ट्रेट से अन्यून पंक्ति के किसी अधिकारी को उसकी अधिकारिता के भीतर किराया न्यायालय नियुक्त करेगा ।

किराया अधिकरण ।

34. राज्य सरकार/ संघराज्य क्षेत्र प्रशासन अधिसूचना द्वारा, संबन्धित उच्च न्यायालय से विमर्श के उपरांत, प्रत्येक जिले में, जिला न्यायाधीश अथवा अपर जिला न्यायाधीश को किराया अधिकरण नियुक्त करेगी।

1908 का 5

किराया न्यायालयों और किराया अधिकरणों द्वारा अनुसरण की जाने

35. (1) इस धारा में यथाउपबंधित के सिवाय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 में अंतर्विष्ट कोई बात किराया न्यायालयों या किराया अधिकरणों को लागू नहीं होगी जो नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा मार्ग दर्शित होंगे और उन्हें निम्नलिखित रीति

से स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्ति होगी, अर्थात् :- वाली प्रक्रिया ।

(क) भू-स्वामी या किराएदार किराया न्यायालय या यथास्िथति, किराया अधिकरण के समक्ष शपथपत्र और दस्तावेज, यदि कोई हो, संलग्न करके आवेदन या अपील की जा सकेगी ।

(ख) किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण उसके पश्चात् विरोधी पक्षकार को आवेदन या अपील, शपथपत्र और दस्तावेज की प्रतियों को संलग्न करके आदेशिका जारी करेंगे ।

(ग) विरोधी पक्षकार शपथ पत्र और दस्तावेज संलग्न करके आवेदक पर उनकी एक प्रति की तामील करवाने के पश्चात् उत्तर दाखिल करेगा ।

(घ) आवेदक शपथ पत्र और दस्तावेज संलग्न करके विरोधी पक्षकार पर उनकी एक प्रति की तामील करवाने के पश्चात् प्रत्युत्तर, यदि कोई हो, दाखिल करेगा ।

(ङ.) किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण सुनवाई की तारीख नियत करेगा और ऐसी संक्षिप्त जांच जैसी वह आवश्यक समझे कर सकेगा ।

(2) किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण यथाशीघ्र मामले के निपटान का प्रयास करेगा जो अवधि आवेदन या अपील प्राप्ति की तारीख से साठ दिन से अधिक नहीं होगी:

परंतु जहां ऐसे किसी आवेदन या यथास्थिति, अपील कर साठ दिन की उक्त अवधि के भीतर निपटान नहीं किया जा सका है, तो किराया न्यायालय या किराया अधिकरण उस अवधि के भीतर आवेदन या अपील का निपटान नहीं किए जाने के कारण लिखित में अभिलिखित करेगा ।

(3) किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येक आवेदन या अपील में साक्षी का साक्ष्य शपथ पत्र पर दिया जाएगा :

परंतु किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण को यह प्रतीत होता है कि न्याय हित में किसी साक्षी को परीक्षा या प्रतिपरीक्षा के लिए बुलाना आवश्यक है, ऐसे साक्षी को परीक्षा या प्रतिपरीक्षा में उपस्थित होने के लिए उपस्थिति आदेश पारित कर सकेगा ।

(4) समन की तामील के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के उपबंध किराया न्यायालय या किराया अधिकरण द्वारा सूचना की तामील के लिए यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे । 1908 का 5

(5) प्रत्येक आवेदन या अपील ऐसे प्ररुप में होगी जो विहित किया जाए ।

(6) किराया प्राधिकरण या किराया न्यायालय या किराया अधिकरण यथास्थिति संपूर्ण कार्यवाहियों के दौरान किसी पक्षकार के अनुरोध पर तीन से अधिक स्थगन अनुज्ञात नहीं करेंगे और ऐसा करने के लिए युक्तियुक्त और पर्याप्त

कारण होने की दशा में उसके लिए लिखित में कारण अभिलिखित करेंगे और अनुरोध करने वाले पक्षकार को युक्तियुक्त खर्च का संदाय करने का आदेश करेंगे ।

(7) धारा 21 की उपधारा (2) के खंड (क), (ख), (ड.), (च) और (छ) या धारा 22 के अधीन प्रत्येक आवेदन किराया न्यायालय में ऐसा आवेदन दाखिल किए जाने की तारीख से नब्बे दिन के भीतर विनिश्चित किया जाएगा ।

(8) किराया न्यायालय धारा 21 की उपधारा (2) के खंड (ग) और (घ) के अधीन दाखिल प्रत्येक आवेदन का ऐसा आवेदन दाखिल किए जाने की तारीख से तीस दिन के भीतर विनिश्चित करेगा ।

किराया न्यायालय और किराया अधिकरण की शक्तियां ।

36. (1) किराया न्यायालय और किराया अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन निम्नलिखित प्रयोजनों के लिए उनके कृत्यों के निर्वहन के लिए ऐसी समान शक्तियां होगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन सिविल न्यायालय में निहित होती है, — 1908 का 5

(क) किसी व्यक्ति को समन करना और उसकी उपस्थिति प्रवृत्त कराना तथा उसकी शपथ पर परीक्षा करना ;

(ख) दस्तावेजों की खोज और प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित करना;

(ग) साक्ष्यों या दस्तावेजों की परीक्षा के लिए कमीशन जारी करना;

(घ) स्थानीय अन्वेषण के लिए कमीशन जारी करना;

(ड.) शपथपत्र पर साक्ष्य लेना;

(च) व्यतिक्रम के लिए अपील या आवेदन खारिज करना; अथवा उसे एक पक्षीय विनिश्चित करना;

(छ) व्यतिक्रम के लिए किसी आवेदन या अपील को खारिज किए जाने के किसी आदेश अथवा उसके द्वारा पारित किसी अन्य एक पक्षीय आदेश को अपास्त करना;

(ज) इस अधिनियम के अधीन उसके आदेशों और विनिश्चयों का किसी सिविल न्यायालय को निदेश दिए बिना निष्पादन करना;

(झ) उसके आदेशों और विनिश्चयों का पुनर्विलोकन करना;

(ञ) किराया अधिकरण या किराया न्यायालय के आदेशों और विनिश्चयों का पुनरीक्षण करना ; तथा

(ट) कोई अन्य मामला जो विहित किया जाए ।

(2) किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष कोई कार्यवाही भारतीय
1860 का 45 दंड संहिता 193 और 228 के अर्थ में और धारा 196 के प्रयोजन के लिए न्यायिक कार्यवाही समझी जाएगी; और किराया न्यायालय तथा किराया अधिकरण सिविल
1974 का 2 प्रक्रिया संहिता, 1973 की धारा 195 और अध्याय 26 के प्रयोजनों के लिए सिविल

न्यायालय समझे जाएंगे ।

(3) किराया न्यायालय, इस अधिनियम के अधीन कोई जांच करने या किसी कर्तव्य का निर्वहन करने के प्रयोजन के लिए निम्नलिखित कर सकेंगे, —

(क) किसी परिसर में चौबीस घंटे से अन्यून लिखित सूचना दिए जाने के पश्चात् किसी भी समय सूर्यास्त और सूर्योदय के मध्य प्रवेश और निरीक्षण करना या उनके किसी अधीनस्थ अधिकारी को प्रवेश और निरीक्षण के लिए प्राधिकृत करना;

(ख) ऐसी जांच से सुसंगत कोई बही या दस्तावेज किसी व्यक्ति से ऐसे समय और स्थान पर जो ऐसे आदेश में विहित किया जाए उसके निरीक्षण के लिए प्रस्तुत करने के लिए लिखित आदेश द्वारा अपेक्षित करना ।

(4) किराया न्यायालय यदि ऐसा करना उचित समझे विचाराधीन मामले में विशेष ज्ञान रखने वाले एक या अधिक व्यक्तियों को उसके समक्ष कार्यवाहियों में उसे सलाह देने के लिए असेसर या मूल्यांकक नियुक्त कर सकेगा ।

(5) किराया न्यायालय द्वारा पारित किसी आदेश में लिपिकीय या गणितीय भूल या किसी आकस्मिक लोप के कारण किसी अन्य त्रुटि किराया अधिकरण द्वारा किसी पक्षकार से इस संबंध में प्राप्त किसी आवेदन पर या अन्यथा सुधारी जा सकेगी ।

1974 का 2

(6) किराया न्यायालय जुर्माने के प्रत्युद्धरण के लिए दंड प्रक्रिया, 1973 के उपबंधों के अधीन प्रथम वर्ग न्यायिक मजिस्ट्रेट की शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा और किराया न्यायालय ऐसे प्रत्युद्धरण के प्रयोजन के लिए उक्त संहिता के अधीन एक मजिस्ट्रेट समझा जाएगा ।

(7) किराया न्यायालय द्वारा किया गया कोई आदेश या इस अध्याय के अधीन किसी अपील या पुनरीक्षण अथवा पुनर्विलोकन में पारित कोई आदेश किराया न्यायालय द्वारा सिविल न्यायालय की डिक्री की भांति निष्पादनीय होगा और इस प्रयोजन के लिए किराया न्यायालय को सिविल न्यायालय की शक्तियां होगी ।

(8) किराया न्यायालय एक पक्षीय पारित किए गए किसी आदेश को अपास्त कर सकेगा यदि व्यथित पक्षकार एक आवेदन करता है और यह समाधान कर देता है कि उसे सूचना की सम्यक तामील नहीं हुई थी या जब मामले की सुनवाई हो रही थी तब उपस्थित होने के लिए वह पर्याप्त कारणों से रोक दिया गया था ।

(9) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित के सिवाय किराया न्यायालय द्वारा किया गया प्रत्येक आदेश अपील के विनिश्चय के अध्यधीन रहते हुए अंतिम होगा और किसी मूल वाद, आवेदन या निष्पादन कार्यवाहियों में उस पर आपत्ति नहीं की जाएगी ।

किराया अधिकरण को अपील ।

37. (1) किराया न्यायालय द्वारा पारित किए गए आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति ऐसी स्थानीय सीमाओं, जिसमें परिसर अवस्थित है, के भीतर अधिकारिता रखने वाले ऐसे किराया अधिकरण को आदेश की प्रमाणित प्रति के साथ उस आदेश की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर अपील कर सकेगा ।

(2) किराया अधिकरण उपधारा (1) के अधीन अपील दाखिल किए जाने पर प्रत्यर्थी को अपील की प्रति के साथ सूचना की तामील कराएगा और प्रत्यर्थी पर अपील की सूचना की तामील की तारीख से तीस दिन से अनधिक सुनवाई नियत करेगा और अपील ऐसी तामील की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर निपटाई जाएगी ।

(3) जहां किराया अधिकरण न्यायसंगत और उचित विनिश्चय पर पहुंचने के लिए यह आवश्यक समझे अपील में कार्यवाहियों के किसी भी प्रक्रम पर दस्तावेज अनुज्ञात कर सकेगा :

परंतु ऐसा कोई दस्तावेज सुनवाई के दौरान एक से अधिक बार अनुज्ञात नहीं किया जाएगा ।

(4) किराया अधिकरण अपने विवेकानुसार अपील के लंबित रहने के दौरान ऐसा अंतर्वर्ती आदेश पारित कर सकेगा जो वह उचित समझे ।

(5) किराया अधिकरण अपील का विनिश्चय करते समय कारण अभिलिखित करने के पश्चात् किराया अधिकरण द्वारा पारित आदेश को पुष्ट, अपास्त या उपातंरित कर सकेगा ।

आदेश का निष्पादन ।

38. (1) किराया न्यायालय किसी पक्षकार के द्वारा आवेदन फाइल किए जाने पर किराया न्यायालय या किराया अधिकरण या इस अधिनियम के अधीन दिए गए अन्य किसी आदेश को निम्नलिखित तरीके से ऐसी रीति से निष्पादित करेगा जो विहित किया जाए—

(क) परिसर का कब्जा उस व्यक्ति को प्रदान करके जिसके पक्ष में विनिश्चय किया गया है;

(ख) ऐसे आदेश में विनिर्दिष्ट रकम की वसूली के प्रयोजन के लिए विरुद्ध पक्षकार के एक या अधिक बैंक खातों की कुर्की करके;

(ग) ऐसे आदेश के निष्पादन के लिए किसी अधिवक्ता या अन्य किसी सक्षम व्यक्ति जिसके अंतर्गत किराया न्यायालय या स्थानीय प्रशासन या स्थानीय निकाय के अधिकारी हैं, की नियुक्ति करके ।

(2) किराया न्यायालय अंतिम आदेशों के निष्पादन के लिए स्थानीय सरकार या स्थानीय निकाय या स्थानीय पुलिस की सहायता ले सकेगा :

परंतु कोई भी आवेदक पुलिस की सहायता नहीं प्राप्त करेगा जब तक कि वह ऐसे खर्चों का भुगतान नहीं कर देता जो कि किराया न्यायालय द्वारा विनिश्चित

किया जाए ।

(3) किराया न्यायालय, किसी किराया न्यायालय या किराया अधिकरण या इस अधिनियम के अधीन पारित अन्य किसी आदेश के संबंध में निष्पादन कार्यवाहियों को संक्षिप्त रीति से संचालित करेगा और इस अधिनियम के अधीन निष्पादन के लिए किए गए आवेदन का निपटारा विरुद्ध पक्षकार को नोटिस की तामीली की तारीख से तीस दिन के भीतर करेगा।

अध्याय 8

प्रकीर्ण

किराया न्यायालय, किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण के अधिकारी और अन्य कर्मचारी।

39. राज्य सरकार/संघ राज्य क्षेत्र प्रशासन किराया न्यायालय या किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण के परामर्श से अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों की प्रकृति और प्रवर्गों को जैसा यह आवश्यक समझे अवधारित कर सकेगी और इस अधिनियम के अधीन उनके कृत्यों के दक्षतापूर्ण निवर्हन के लिए ऐसे अधिकारियों और कर्मचारियों को नियुक्त कर सकेगी ।

कतिपय मामलों में सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन ।

40. (1) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित के सिवाय कोई सिविल न्यायालय किसी ऐसे वाद या कार्यवाही को ग्रहण नहीं करेगा जहां तक यह इस अधिनियम के उपबंधों से संबंधित है ।

(2) किराया न्यायालय की अधिकारिता, प्रथम अनुसूची के अनुसार इसे प्रस्तुत किरायेदार करार तक सीमित होगी और परिसर के स्वामित्व या हक के प्रश्न पर नहीं होगी ।

न्यायालय फीस ।

41. (1) न्यायालय फीस अधिनियम, 1870 के उपबंध यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपीलों या आवेदनों के संबंध में लागू होंगे । 1870 का 7

(2) न्यायालय फीस की संगणना के प्रयोजनों के लिए किराया न्यायालय को कब्जा के प्रत्युद्धरण (वापसी) के लिए किए गए आवेदन और किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपील ज्ञापन को भू-स्वामी और किराएदार के बीच एक वाद समझा जाएगा ।

(3) किराया प्राधिकरण के समक्ष फाइल आवेदन के लिए न्यायालय फीस वही होगी जैसा कि सिविल न्यायालय में प्रस्तुत एक अंतर्वर्ती आदेश में होती है ।

सदस्य, आदि का लोकसेवक होना।

42. इस अधिनियम के अधीन नियुक्त किराया प्राधिकरण, किराया न्यायालय और किराया अधिकरण का प्रत्येक सदस्य भारतीय दंड संहिता की धारा 21 के अर्थांतर्गत एक लोकसेवक समझा जाएगा । 1860 का 45

सद्भावपूर्वक की गई कार्यवाही के लिए संरक्षण ।

43. इस अधिनियम के अधीन सद्भावपूर्वक की गई या की जाने के लिए आशायित किसी बात के लिए किसी व्यक्ति, किराया प्राधिकरण, किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी।

नियम बनाने की शक्ति ।

44. (1) राज्य सरकार /संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन, पूर्व प्रकाशन की शर्त के अध्यधीन इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बना सकेगी ।

(2) विशिष्टतया और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना ऐसे नियम निम्नलिखित सभी या किन्हीं विषयों के लिए उपबंध कर सकेंगे, अर्थात् : —

(क) धारा 4 की उपधारा (3) के अधीन दस्तावेज की प्रस्तुति को समर्थ बनाने के लिए किराया प्राधिकरण द्वारा स्थानीय देशी भाषा या राज्य/संघ राज्यक्षेत्र की भाषा में किसी स्थान पर रखे जाने वाले डिजिटल प्लेटफार्म का प्ररूप और रीति;

(ख) किराया और अन्य प्रभारों को किराएदार द्वारा भू-स्वामी को डाक धनादेश या अन्य किसी ढंग से संदाय की रीति और धारा 14 की उपधारा (1) के अधीन भू-स्वामी द्वारा स्वीकार करने से इंकार करने पर किराया प्राधिकरण को किराया और अन्य प्रभारों को जमा करने की रीति और धारा 14 की उपधारा (2) के अंतर्गत, किराया प्राधिकरण के पास, किराया जमा कराने की रीति;

(ग) धारा 21 की उपधारा(2) के अधीन परिसर के कब्जे के प्रत्युद्धरण (वापसी) के लिए आवेदन करने की रीति;

(घ) धारा 22 की उपधारा(1) के अधीन परिसर के कब्जे के प्रत्युद्धरण (वापसी) के लिए आवेदन करने की रीति;

(ङ) धारा 24 की उपधारा (2) के अधीन जहां भू-स्वामी प्रतिदाय करने में असफल रहता है वहां किराएदार को संदेय ब्याज की दर;

(च) धारा 27 की उपधारा (1) के अधीन भवन के परिनिर्माण के लिए किराए पर दिए गए किराएदारी परिसर का कब्जा प्राप्त करने के लिए किराया न्यायालय के समक्ष भू-स्वामी द्वारा आवेदन फाइल करने का प्ररूप और रीति;

(छ) धारा 35 की उपधारा (5) के अधीन किराया अधिकरण के समक्ष अपील और किराया न्यायालय के समक्ष आवेदन फाइल करने का प्ररूप;

(ज) धारा 36 की उपधारा (1) के खंड (ट) के अधीन उपबंधित किए गए कोई अन्य विषय;

(झ) धारा 38 की उपधारा (1) के अधीन किराया न्यायालय या किराया अधिकरण का आदेश या इस अधिनियम के अधीन किए गए किसी अन्य आदेश के निष्पादन की रीति;

(ञ) अन्य कोई विषय जो इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन अपेक्षित हो या विहित किया जाए ।

नियमों का रखा जाना ।

45. इस अधिनियम के अधीन राज्य सरकार /संघ राज्यक्षेत्रप्रशासन द्वारा बनाया गया प्रत्येक नियम बनाए जाने के पश्चात् यथा शीघ्र, राज्य विधानमंडल /संघ राज्यक्षेत्र विधानमंडल के समक्ष जहां इसमें दो सदन हैं या जहां ऐसे विधानमंडल में एक सदन है उस सदन के समक्ष रखा जाएगा ।

कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति ।

46. (1) यदि इस अधिनियम के उपबंधों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो राज्य सरकार/संघ राज्यक्षेत्र प्रशासन राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा जो इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत न हो कठिनाइयों को दूर सकेगी :

परंतु ऐसा कोई आदेश इस अधिनियम के प्रारंभ से दो वर्ष की अवधि की समाप्ति के पश्चात् नहीं किया जाएगा ।

(2) इस धारा के अधीन किया गया प्रत्येक आदेश किए जाने के पश्चात् यथाशीघ्र राज्य विधानमंडल /संघ राज्यक्षेत्र विधानमंडल के प्रत्येक सदन के समक्ष रखा जाएगा ।

निरसन और व्यावृत्तियां ।

47. (1) राज्य/संघ राज्यक्षेत्र किराया नियंत्रण अधिनियम जो इस अधिनियम के प्रारंभ के तुरंत पूर्व प्रवृत्त हैं निरसित किए जाते हैं ।

(2) ऐसे निरसन के होते हुए भी इस अधिनियम के प्रारंभ पर उक्त राज्य /संघ राज्यक्षेत्र किराया नियंत्रण अधिनियम के अधीन लंबित सभी मामले और अन्य कार्यवाहियां जारी रहेंगी और उक्त राज्य /संघ राज्यक्षेत्र किराया नियंत्रण अधिनियम के उपबंधों के अनुसार निपटाई जाएंगी जैसे कि वह अधिनियम प्रवृत्त बना रहता यदि यह अधिनियम अधिनियमित नहीं होता ।

पहली अनुसूची

[धारा 4(1) देखें]

किराएदारी की सूचना के लिए प्ररूप

सेवा में,

किराया प्राधिकरण,

----------------(पता)

1.	भूस्वामी का नाम और पता ई मेल आईडी और संपर्क ब्यौरे साहित (यदि उपलब्ध है)	:	---------------------------------
2.	संपत्ति प्रबंधक (यदि कोई हो) का नाम और पता ई मेल आईडी और संपर्क ब्यौरे साहित (यदि उपलब्ध है)	:	---------------------------------
3.	किराएदार का (के) नाम और पता, ई मेल आईडी और संपर्क ब्यौरे साहित (यदि उपलब्ध है)	:	---------------------------------
4.	पूर्व किराएदारी, यदि कोई हो का विवरण	:	---------------------------------
5.	किराएदार को दिए गए परिसर का विवरण, संलग्न भूमि, यदि कोई हो सहित	:	---------------------------------
6.	तारीख जिससे किराएदार को कब्जा दिया गया है	:	---------------------------------
7.	धारा 8 के अनुरूप संदेय किराया	:	---------------------------------
8.	किराएदार को उपलब्ध कराए गए फर्नीचर और अन्य उपस्कर	:	---------------------------------

9. अन्य संदेय प्रभार : --------------------------------

(क) विद्युत

(ख) जल

(ग) अतिरिक्त साज-सामान, फिटिंग और फिक्सचर

(घ) अन्य सेवाएं

10. किराया या पट्टा या किराएदारी का करार संलग्न करें : --------------------------------

11. किराएदारी की अवधि (अवधि जिसके लिए किराए पर दिया गया) : --------------------------------

12. भू-स्वामी का स्थायी खाता संख्यांक (पैन) : --------------------------------

13. भू-स्वामी की आधार संख्या : --------------------------------

14. किराएदार का स्थायी खाता संख्यांक (पैन): : --------------------------------

15. किराएदार की आधार संख्या : --------------------------------

भू-स्वामी का नाम और हस्ताक्षर

किराएदार का नाम और हस्ताक्षर

भू-स्वामी की फोटो

किराएदार की फोटो

संलग्नक:

1. किराया/पट्टा करार ।
2. भू-स्वामी की पैन और आधार की स्व-अनुप्रमाणित प्रति ।
3. किराएदार की पैन और आधार की स्व-अनुप्रमाणित प्रति ।

दूसरी अनुसूची

[धारा 15(1) देखें]

भू-स्वामी और किराएदारों के बीच अनुरक्षण उत्तरदायित्व का विभाजन

किराएदारी करार में यदि अन्यथा सहमति न हो तो भू-स्वामी भाग क के अधीन आने वाले विषयों से संबंधित मरम्मतों के लिए उत्तरदायी होगा और किराएदार भाग ख के अधीन आने वाले विषयों के लिए उत्तरदायी होगा।

भाग-क:

भू-स्वामी के उत्तरदायित्व

1. संरचनात्मक मरम्मतें, सिवाय उनके जो किराएदार के द्वारा कारित नुकसान के कारण आवश्यक हो गए हैं
2. दरवाजों और खिड़कियों की पेंटिंग और दीवारों की पुताई
3. जब आवश्यक हो नलों के पाइपों की मरम्मत और बदलना
4. जब आवश्यक हो आंतरिक और बाह्य इलैक्ट्रिक वायरिंग और संबंधित अनुरक्षण

भाग ख:

किराएदार द्वारा की जाने वाली आवधिक मरम्मतें

1. नल वाशरों और नलों को बदलना
2. नाली की सफाई
3. शौचालय की मरम्मत
4. वाश बेसिन की मरम्मत
5. नहाने के टब की मरम्मत
6. गीजर की मरम्मत
7. परिपथ वियोजक (सर्किट ब्रेकर) की मरम्मत
8. सॉकेट और स्विचों की मरम्मत
9. किसी बड़े आंतरिक और बाह्य वायरिंग में बदलाव के सिवाय विद्युत उपकरण की मरम्मत और बदलना
10. रसोई के फिक्सचर की मरम्मत
11. दरवाजे, अलमारी, खिड़कियों आदि के तालों और नॉब्स को बदलना
12. फ्लाई -नेट को बदलना
13. खिड़कियों, दरवाजों आदि के कांच पैनलों को बदलना
14. किराएदार के उपयोग के लिए दिए गए बगीचों और खुले स्थानों का अनुरक्षण ।

****