

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 पड़ता 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, स्वास्थ्य 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 रूप 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 एवं 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) एमटीए 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 फायदेमंद 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 अक्टूबर 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 रूप 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 लिए विभिन्न तारीखें नियत की जा सकेंगी ।

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 विकृतचित्त व्यक्ति, जो संविदा नहीं कर सकते हैं;

(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 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 रूप 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 रूपांतरों और संज्ञानात्मक अभिव्यक्ति के साथ तदानुसार अर्थ लगाया जायेगा ;

(घ) "परिसर" से किसी भी भवन या भवन का भाग, औद्योगिक 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 हैं;

(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 रूप 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 सौंपता है या उसके किसी भाग के रूप में किसी विद्यमान किरायेदारी करार का पूरक करार करता है ;

(ढ) "किरायेदार" से चाहे पट्टेदार या किसी अन्य नाम से ज्ञात हो, जिसके द्वारा या जिसकी ओर से, किराया करार के अधीन भू-स्वामी को किसी परिसर का किराया संदेय है और इसमें उप-किरायेदार के रूप 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 सतत कब्जे में भी है, परन्तु ऐसा व्यक्ति सम्मिलित नहीं होगा, जिसके विरुद्ध बेदखली के लिए कोई आदेश या डिक्री पारित की गई हो।

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 (ङ.) 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 का कतिपय परिसरों पर लागू न होना ।

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 संबंधित लेनदेन के लिए, संपत्ति प्रबंधक के अधिकरण 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 संबंधित विषयों का निश्चयक सबूत होगी और सूचना के अभाव में भू-स्वामी और किराएदार इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन किसी अनुतोष के

हकदार नहीं होंगे ।

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 ।

किराएदारी की अवधि ।

(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 बड़े 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 ।

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 ।

मृत्यु की दशा में उत्तरवर्ती के अधिकार और कर्तव्य ।

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

उप किराएदारी पर निबंधन ।

(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

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।

भूस्वामी और किरायेदार द्वारा मूल किरायेदारी करार का रखा जाना।

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

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

(2) प्रत्येक भूस्वामी और उसका संपत्ति प्रबंधक अधिकथित अवधि, जो किरायेदार से किरायेदारी करार में तय की गई 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।

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।

किराया प्राधिकरण के पास किराया जमा करना।

(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 विरुद्ध प्रचालित नहीं होगा, यदि भूस्वामी किरायेदारी करार के अधीन सहमत किराये की सीमा तक इसे निकालता है।

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 निम्नलिखित 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) निम्नलिखित 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 ।

(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 निम्नलिखित 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;

(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 ।

(ड) 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 (ड) 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।

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

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

किरायेदारी 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 दोगुनी मासिक किराये की राशि का हकदार होगा ।

(ii) तत्पश्चात्, 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 शोधय 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 सन्निर्माण 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 ।

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 भू-स्वामी अथवा भू-स्वामी की मृत्यु की स्थिति में उसके उत्तराधिकारी इस संबंध में किराया न्यायालय के समक्ष ऐसे प्ररूप और रीति में जो विहित की जाए, आवेदन दाखिल कर सकेगा ।

रिक्त स्थल के संबंध में विशिष्ट उपबंध ।

(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 ।

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 अधीन रहते हुए सभी अधिभोगियों जो परिसर के अधिभोग में हों, पर बाध्यकारी होगा और सभी ऐसे अधिभोगियों द्वारा भू-स्वामी

भू-स्वामी को रिक्त कब्जा ।

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

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 ।

किराएदार द्वारा कब्जा त्यागने की सूचना के संबंध में उपबंध ।

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, अडिशनल कलेक्टर या अडिशनल 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

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

किराया न्यायालयों और किराया अधिकरणों द्वारा अनुसरण की जाने

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

वाली प्रक्रिया ।

(क) भू-स्वामी या किराएदार किराया न्यायालय या यथास्थिति, 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 प्ररूप 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 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 प्रक्रिया संहिता, 1973 की धारा 195 और अध्याय 26 के प्रयोजनों के लिए सिविल

1860 का 45

1974 का 2

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 ।

(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 अध्यक्षीन 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 उपांतरित कर सकेगा ।

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—

आदेश का
निष्पादन ।

(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 तारीख की तारीख से तीस दिन के भीतर करेगा।

अध्याय 8

प्रकीर्ण

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 निर्वहन के लिए ऐसे अधिकारियों और कर्मचारियों को नियुक्त कर सकेगी ।

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

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 ।

कतिपय मामलों में
सिविल न्यायालय की
अधिकारिता का
वर्जन ।

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 ।

न्यायालय फीस ।

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 अर्थात्गत 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 आशयित 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 अधीन 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 ।

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 ।

नियमों का रखा जाना ।

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 :

कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति ।

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 ।

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 ।

निरसन और
व्यावृत्तियां ।

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

भू-स्वामी की फोटो

किराएदार का नाम और हस्ताक्षर

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. फ्लॉई -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 ।

किसी भी सुझाव और टिप्पणी के लिए, कृपया नीचे दी गई मेल आईडी पर मेल करें -

legaldlb@gmail.com

या

दिए गए पते पर भेजें

**Local Self Government Department,
G-3, Rajmahal Residencial Area,C-Scheme Near Civil
Line Phatak,Jaipur-302007, Rajasthan**