

CHANDIGARH ADMINISTRATION
FINANCE DEPARTMENT
(ESTATE BRANCH-II)

PUBLIC NOTICE

In order to establish a framework for the regulation of rent and to balance the right and responsibilities of landlords and tenants and to provide fast adjudication process for resolution of disputes, and matters connected therewith or incidental thereto, the Ministry of Housing and Urban Affairs, New Delhi has drafted an Model Tenancy Act, 2020, soft copy of the same uploaded on the Chandigarh Administration Portal i.e. **Chandigarh.gov.in**.

The suggestions/objections, if any, of the general public are invited by 31.10.2020 of the publication of this notice for consideration of the Chandigarh Administration. The same may be submitted to the Superintendent Estate-II, Room No. 418, 4th Floor, Union Territory Secretariat, Sector 9, Chandigarh and after the date same shall not be entertained.


Adviser to the Administrator,
Union Territory, Chandigarh

Chandigarh
Dated the 29.09.2020

Endst.No.2/2/1-UTFI(1)/2020/ 12841

Dated:- 30/09/2020

A copy is forwarded to the Director Public Relations, Union Territory Chandigarh with the request to publish the contents of above mentioned **Public Notice** in three (03) leading newspapers) (one Hindi newspaper, one Punjabi newspaper and one English newspaper) of the city on 01.10.2020 for information of the general public.


Additional Secretary (Estates),
For Principal Secretary Estates,
Chandigarh Administration

Endst.No.2/2/1-UTFI(1)/2020/ 12842

Dated:- 30/09/2020

A copy is forwarded to the Director Information Technology, Union Territory, Chandigarh with the request to upload the **Public Notice, Background Note alongwith Model Tenancy Act (MTA), 2020** in English, Hindi and Punjabi version on the web portal of Chandigarh Administration for information of the general public under intimation to this Administration.


Additional Secretary (Estates),
For Principal Secretary Estates,
Chandigarh Administration

Endst.No.2/2/1-UTFI(1)/2020/ 12843

Dated:- 30/09/2020

A copy is forwarded to the following for the kind information of the officers:-

1. PA/Principal Secretary Estates, Chandigarh Administration.
2. PA/Additional Secretary Estates, Chandigarh Administration.


Additional Secretary (Estates),
For Principal Secretary Estates,
Chandigarh Administration


Chandigarh Administration

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

1. (1) This Act may be called the (Name of State/Union territory) Tenancy Act, 2020. Short title, extent and commencement.

(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.

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

(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;

(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.

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

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.

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

Act not to apply to certain premises.

- (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.

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. Period of tenancy.

(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.

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 Rights and obligations of successor in case of death.

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.

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.

Repair and maintenance of property.

(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.

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

Tenant to look after premises.

- (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.

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:—

Entry into premises.

- (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 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.

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.

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

(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.

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 —

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

(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.

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.

Refund of advance rent by landlord.

(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.

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.

Vacant possession to landlord.

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.

Provisions regarding notice of giving up possession by tenant.

CHAPTER VI

RENT AUTHORITIES, THEIR POWERS AND APPEALS

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.

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.

Power and procedure of Rent Authority.

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.

(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:

5 of
1908

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.

5 of 1908 **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, –

- (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

Powers of Rent Court and Rent Tribunal.

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.

(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.

2 of
1974

(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.

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.

Appeal to Rent Tribunal.

(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.

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—

Execution of order

- (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.

45 of
1860

42. Every member of Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal 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 : _____

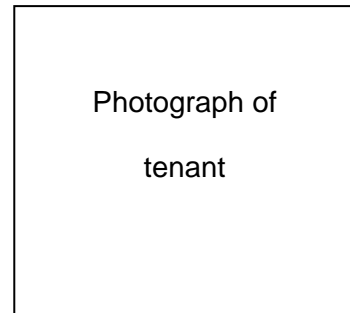
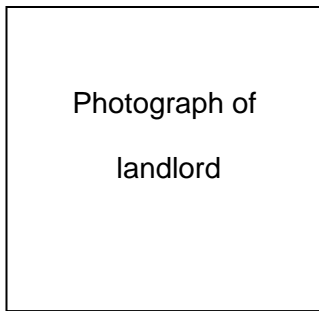
18. Permanent Account Number (PAN)of Property Manager (if any) : _____

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



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 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) 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 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 संबद्ध 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 अध्याधीन 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 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 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 इलेक्ट्रिक 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. फ्लाइंग-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।

ਮਾਡਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ (ਐਮਟੀਏ) – ਪਿੱਛੋਕੜ

2011 ਦੀ ਮਰਦਮਸ਼ੁਮਾਰੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ 110 ਲੱਖ ਘਰ ਖਾਲੀ ਪਏ ਸਨ। ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਸਦ ਲਈ ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਕਾਨਾਂ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਇਕ ਮੁੱਖ ਕਾਰਨ ਰਾਜਾਂ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇੱਥੇ ਆਬਾਦੀ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਅਜਿਹਾ ਹੈ, ਖਾਸਕਰ ਪ੍ਰਵਾਸੀ, ਜੋ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿਉਂ ਜੋ ਇਸ ਨਾਲ ਆਵਾਜਾਈ ਤੇ ਘੱਟ ਖਰਚਾ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ 'ਕੰਮ ਦੇ ਸਥਾਨ' ਦੇ ਨੇੜੇ ਰਹਿਣ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਮਿਲ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਨੁਪਾਤ ਸਾਲ 2001 ਦੇ 27.82% ਤੋਂ ਵਧ ਕੇ ਸਾਲ 2011 ਵਿਚ 31.16% ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ 2050 ਵਿਚ ਸ਼ਹਿਰੀ ਆਬਾਦੀ 50% ਤੋਂ ਵੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋਣ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨ ਹੈ। ਇਸ ਵੱਧ ਰਹੀ ਸ਼ਹਿਰੀ ਆਬਾਦੀ ਦਾ ਇਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹਿੱਸਾ ਸਿੱਖਿਆ, ਰੁਜ਼ਗਾਰ, ਕਾਰੋਬਾਰ, ਸਿਹਤ ਸੰਭਾਲ ਅਤੇ ਬਿਹਤਰ ਜ਼ਿੰਦਗੀ ਵਰਗੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸ਼ਹਿਰੀ ਖੇਤਰਾਂ ਵੱਲ ਪ੍ਰਵਾਸ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਲੋਕ ਸ਼ਹਿਰ ਦੇ ਇਕ ਇਲਾਕੇ ਤੋਂ ਦੂਜੇ ਇਲਾਕੇ ਵਿਚ ਵੀ ਪ੍ਰਵਾਸ ਕਰਦੇ ਹਨ।

ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 2022 ਤੱਕ 'ਹਾਊਸਿੰਗ ਫਾਰ ਆਲ' ਦੇ ਮਾਨਯੋਗ ਪ੍ਰਧਾਨ ਮੰਤਰੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਐਮਟੀਏ ਨੂੰ ਜ਼ਿੰਮੀਂਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੋਵਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿਚ ਸੰਤੁਲਨ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਅਨੁਸ਼ਾਸਤ ਅਤੇ ਕੁਸ਼ਲ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦੇਣ ਲਈ ਇੱਕ ਜਵਾਬਦੇਹ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਮਾਹੌਲ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਪ੍ਰਵਾਸੀਆਂ, ਰਸਮੀ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਰਸਮੀ ਖੇਤਰ ਦੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ, ਪੇਸ਼ੇਵਰਾਂ, ਵਿਦਿਆਰਥੀਆਂ ਆਦਿ ਸਮੇਤ ਸਮਾਜ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਮਦਨ ਸਮੂਹਾਂ ਲਈ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸਟਾੱਕ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਵਾਏਗਾ; ਗੁਣਵੱਤਾਪੂਰਣ ਕਿਰਾਇਆ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਵਾਉਣ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਿਤ ਕਰਨ; ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਹਾਊਸਿੰਗ ਮਾਰਕੀਟ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਦੇਸ਼ ਭਰ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਢਾਂਚੇ ਵਿੱਚ ਸੁਧਾਰ ਲਿਆਉਣ ਵਿੱਚ ਮਦਦਗਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਨਿੱਜੀ ਭਾਗੀਦਾਰੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਨ ਮਿਲਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਮਕਾਨਾਂ ਦੀ ਗੰਭੀਰ ਘਾਟ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇਗਾ।

ਰਾਜਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਵਿੱਚ ਲੰਬੇ ਖਿਚਣ ਵਾਲੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹਨ ਜੋ ਵਿਵਾਦਾਂ ਨੂੰ ਸੁਲਝਾਉਣ ਲਈ ਲੰਮੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਗੁਜ਼ਰਦੇ ਹਨ। ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਸੀਲਿੰਗ ਨੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸਟਾੱਕ ਦੀ ਗੁਣਵੱਤਾ ਅਤੇ ਮਾਤਰਾ ਨੂੰ ਹੋਰ ਘਟਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਘੱਟ ਆਮਦਨ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਮਕਾਨਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇਣ ਤੋਂ ਗੁਰੇਜ਼ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਮਕਾਨ ਦੇਣਾ ਵਿੱਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਫਿੱਕਾ ਪੈ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਗੈਰ-ਰਸਮੀ ਸਬ-ਸਟੈਂਡਰਡ ਕਿਰਾਇਆ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿਚ ਮੁੱਢਲੀਆਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੀ ਘਾਟ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਖਾਸਕਰ ਘੱਟ ਆਮਦਨੀ ਵਾਲੇ ਪਰਿਵਾਰਾਂ ਲਈ ਮਕਾਨ ਰੱਖਣ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਇਕ ਚੁਣੌਤੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਪਾੜੇ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਵਿਚ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਮਕਾਨਾਂ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ।

ਐਮਟੀਏ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਕ, ਟਿਕਾਊ ਅਤੇ ਸਮਾਵੇਸ਼ੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਖਾਲੀ ਅਹਾਤਿਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ। ਐਮਟੀਏ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰੇਗਾ ਜਿਸ ਨਾਲ ਨਿਵੇਸ਼ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਉੱਦਮੀ ਮੌਕਿਆਂ ਨੂੰ ਹੁਲਾਰਾ ਮਿਲੇਗਾ।

ਮਾਡਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਮੁੱਖ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ:

- i. ਐਮਟੀਆਰ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਲਿਖਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਬਗ਼ੈਰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ;
- ii. ਐਮਟੀਏ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਤੇ ਵਪਾਰਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ;
- iii. ਐਮਟੀਏ ਸਮੂਹ ਰਾਜਾਂ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ਾਂ ਭਾਵ ਸ਼ਹਿਰੀ ਅਤੇ ਦਿਹਾਤੀ ਖੇਤਰਾਂ ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ;
- iv. ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ (ਪੱਟੇਦਾਰ) ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ (ਪੱਟਾਧਾਰੀ) ਵਿਚਕਾਰ ਆਪਸੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ;
- v. ਐਮਟੀਏ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਰਾਜਾਂ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਣਗੀਆਂ;
- vi. ਐਮਟੀਏ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਫ਼ੈਸਲੇ ਲਈ ਇਕ ਫ਼ਾਸਟ ਟਰੈਕ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਢਾਂਚੇ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰੇਗਾ;
- vii. ਐਮਟੀਏ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਆਰਥਿਕ ਸੀਮਾ ਦੇ ਸਾਰੀਆਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀਆਂ ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ;
- viii. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਬਾਕੀ ਰਹਿੰਦੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੀਆਂ;
- ix. ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਅਨੁਪੂਰਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਬਗ਼ੈਰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਹੈ;
- x. ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਤ ਤੇ ਕਿਸੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ (ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਅਹਾਤਾ ਸਥਿਤ ਹੈ) ਕੁਦਰਤੀ ਆਪਦਾ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕੁਦਰਤੀ ਆਪਦਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ ਤੱਕ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਵੇਗਾ;
- xi. ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਹਾਤਿਆਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਇਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ 6 ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਖਾਲੀ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿਚ ਲੈਣ ਵੇਲੇ ਕੋਈ ਕਟੌਤੀ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਕੱਟਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ;
- xii. ਐਮਟੀਏ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕੁਝ ਅਧਾਰਾਂ ਤੇ ਜ਼ਮੀਨਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮੁੜ ਕਬਜ਼ਾ;
- xiii. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ ਸਮਾਪਤ ਹੋਣ ਤੇ ਜਗ੍ਹਾ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਵਿਚ ਕੋਤਾਹੀ ਵਰਤਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਦੁੱਗਣਾ ਕਿਰਾਇਆ ਲੈਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਉਪਰੰਤ ਚਾਰ ਗੁਣਾ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਵਸੂਲਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ;

ਇਹ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਦੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਡਰਾਫਟ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਕਾਨੂੰਨ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੋਵਾਂ ਲਈ ਲਾਭਕਾਰੀ ਹੋਣਗੇ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੋਵਾਂ ਨੂੰ ਹੀ ਫ਼ਾਇਦਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਐਮਟੀਏ ਦੇ ਉਪਬੰਧ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਵਾਲੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਚਲਾਏ ਗਏ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਸਰਵਉੱਤਮਤਾ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਝਗੜੇ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਘੱਟ

ਹੋਵੇਗੀ, ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ, ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਝਗੜੇ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਰਾਹੀਂ ਇਸ ਨੂੰ ਜਲਦੀ ਹੱਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਦੂਰਗਾਮੀ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਜਨਤਾ / ਭਾਈਵਾਲਾਂ ਨੂੰ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਨਾਲ ਨੱਥੀ ਡ੍ਰਾਫਟ ਮਾਡਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ ਬਾਰੇ ਆਪਣੀ ਟਿੱਪਣੀ / ਸੁਝਾਅ 31 ਅਕਤੂਬਰ, 2020 ਤੱਕ ਭੇਜਣ।

ਮਾਡਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 2020

ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਕ੍ਰਮ

ਧਾਰਾਵਾਂ

ਅਧਿਆਏ 1

ਅਰੰਭਿਕਾ

1. ਸੰਖੇਪ ਸਿਰਲੇਖ, ਵਿਸਤਾਰ ਅਤੇ ਅਰੰਭ
2. ਪਰਿਭਾਸ਼ਾਵਾਂ
3. ਐਕਟ ਦਾ ਕੁਝ ਅਹਾਤਿਆਂ ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਾ ਹੋਣਾ

ਅਧਿਆਏ 2

ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ

4. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤਾ
5. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ
6. ਮ੍ਰਿਤੂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ
7. ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ

ਅਧਿਆਏ 3

ਕਿਰਾਇਆ

8. ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ
9. ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਪੁਨਰ ਨਿਰੀਖਣ
10. ਝਗੜੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਪੁਨਰ ਨਿਰੀਖਣ
11. ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ

ਅਧਿਆਏ 4

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ

12. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਣਾ
13. ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਫੀਸਾਂ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਭੁਗਤਾਨਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਰਸੀਦ
14. ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ
15. ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਅਤੇ ਦੇਖਭਾਲ
16. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਦੇਖਭਾਲ
17. ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼
18. ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਨੂੰ ਜਾਣਕਾਰੀ
19. ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਦੀਆਂ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਨਤੀਜੇ
20. ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਪਲਾਈ ਜਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨੂੰ ਰੋਕਣਾ

ਅਧਿਆਏ 5

ਬੇਦਖਲੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮੁੜ ਕਬਜ਼ਾ

21. ਬੇਦਖਲੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮੁੜ ਕਬਜ਼ਾ
22. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਮ੍ਰਿਤੂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਬੇਦਖਲੀ ਅਤੇ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮੁੜ ਕਬਜ਼ਾ
23. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਖਾਲੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ
24. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ਗੀ ਕਿਰਾਇਆ ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ
25. ਬੇਦਖਲੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ

26. ਹੋਰ ਢਾਂਚੇ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ
27. ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਬੰਧ
28. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ
29. ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਛੱਡਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਸਬੰਧੀ ਉਪਬੰਧ

ਅਧਿਆਏ 6

ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀਆਂ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਅਪੀਲਾਂ

30. ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ
31. ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ
32. ਅਪੀਲਾਂ

ਅਧਿਆਏ 7

ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ

33. ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ
34. ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ
35. ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿੱਚ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ
36. ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ
37. ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਅਪੀਲ
38. ਹੁਕਮਾਂ ਤੇ ਅਮਲ

ਅਧਿਆਏ 8

ਫੁਟਕਲ

39. ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਰਮਚਾਰੀ
40. ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ ਵਰਜਿਤ ਹੈ
41. ਅਦਾਲਤੀ ਫੀਸ
42. ਮੈਂਬਰ ਆਦਿ ਦਾ ਜਨ ਸੇਵਕ ਹੋਣਾ
43. ਸਦਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ
44. ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ
45. ਨਿਯਮ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ
46. ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਦੂਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ
47. ਨਿਰਸਤ ਅਤੇ ਬਚਾਓ

ਪਹਿਲਾ ਸੈਡਿਊਲ

ਦੂਜਾ ਸੈਡਿਊਲ

ਮਾਡਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 2020

ਅਹਾਤਿਆਂ ਦੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨੂੰ ਵਿਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਲਈ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਜਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਅਤੇ ਮਸਲਿਆਂ ਦੇ ਸਮਾਧਾਨ ਲਈ ਸ਼ੀਘਰ ਨਿਆਇਕ ਨਿਰਣੈ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕ ਐਕਟ।

ਭਾਰਤ ਦੇ ਗਣਤੰਤਰ ਦੇ ਸੱਤਰਵੇਂ ਸਾਲ ਵਿਚ (ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ) ਦੁਆਰਾ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਹ ਅਧਿਨਿਯਮਿਤ ਹੋਵੇ: -

ਅਧਿਆਏ 1

ਅਰੰਭਿਕਾ

1. (1) ਇਸ ਐਕਟ ਦਾ ਸੰਖੇਪ ਨਾਂ (ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦਾ ਨਾਮ) ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਐਕਟ, 2020 ਹੈ।
 (2) ਇਸ ਦਾ ਵਿਸਤਾਰ ਸਮੁੱਚੇ ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ (ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦਾ ਨਾਮ) ਵਿਚ ਹੈ।
 (3) ਇਹ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਮਲ ਵਿੱਚ ਆਵੇਗਾ ਜੋ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਅਧਿਕਾਰਤ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇ ਅਤੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਵੱਖ ਵੱਖ ਉਪਬੰਧਾਂ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮਿਤੀਆਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ।
2. ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਹੋਰਵੇਂ ਪ੍ਰਸੰਗ ਲੋੜੀਂਦੇ ਨਾ ਹੋਣ,—
 (ੳ) "ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ", ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਭੌ-ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਪੱਟੇਦਾਰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨਾਮ ਨਾਲ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਆਪਣੇ ਵਾਸਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ, ਉਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਾਤੇ 'ਤੇ, ਜੇਕਰ ਉਸ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਮਨ ਦਰਜ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਗੇ —
 (i) ਉਸ ਦੇ ਹਿੱਤ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ; ਅਤੇ
 (ii) ਕੋਈ ਵੀ ਟ੍ਰਸਟੀ ਜਾਂ ਸਰਪ੍ਰਸਤ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤਕਰਤਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਾਬਾਲਗ ਜਾਂ ਮੰਦ ਬੁੱਧੀ ਵਿਅਕਤੀ, ਜੋ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਦੇ ਵਾਸਤੇ ਜਾਂ ਉਸ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜਗ੍ਹਾ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਜਾਂ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ;
 (ਅ) "ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਪਿੰਡ ਦੀ ਪੰਚਾਇਤ ਜਾਂ ਪੰਚਾਇਤ ਸੰਮਤੀ ਜਾਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ-ਪ੍ਰੀਸ਼ਦ ਜਾਂ ਇੱਕ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਜਾਂ ਇੱਕ ਨਗਰ ਕੌਂਸਲ ਜਾਂ ਇੱਕ ਨਗਰ ਪੰਚਾਇਤ ਜਾਂ ਕੋਈ ਯੋਜਨਾਬੰਦੀ ਜਾਂ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਨਾਮ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਛਾਉਣੀ ਬੋਰਡ, ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਛਾਉਣੀ ਐਕਟ, 2006 ਦੀ ਧਾਰਾ 47 ਅਧੀਨ ਨਿਯੁਕਤ ਇਕ ਸਿਵਲ ਏਰੀਆ ਕਮੇਟੀ ਜਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਗਠਿਤ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਹੋਰ ਸੰਸਥਾ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਹਿਰ ਜਾਂ ਕਸਬੇ ਵਿੱਚ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ;
 (ੳ) "ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਰਾਜ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਗਜ਼ਟ ਜਾਂ ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਗਜ਼ਟ ਵਿਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਹੈ ਅਤੇ "ਅਧਿਸੂਚਿਤ" ਸ਼ਬਦ ਇਸ ਦੇ ਵਿਆਕਰਣਿਕ ਭਿੰਨਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਗਿਆਨ ਦੇ ਪ੍ਰਗਟਾਵੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ;
 (ਸ) "ਅਹਾਤੇ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਕੋਈ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਜੋ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਰਤੋਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਜਾਂ ਵਪਾਰਕ ਜਾਂ ਵਿਦਿਅਕ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਹੋਇਆ ਜਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ -

ਸੰਖੇਪ ਸਿਰਲੇਖ,
ਵਿਸਤਾਰ ਅਤੇ ਅਰੰਭ

ਪਰਿਭਾਸ਼ਾਵਾਂ

- (i) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਬਗੀਚੇ, ਗੈਰਾਜ ਜਾਂ ਬੰਦ ਪਾਰਕਿੰਗ ਖੇਤਰ, ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ, ਮੈਦਾਨ ਅਤੇ ਆਉਟ ਹਾਊਸ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ;
- (ii) ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਫਿਟਿੰਗ ਜੋ ਇਸਦਾ ਜ਼ਿਆਦਾ ਫਾਇਦਾ ਉਠਾਉਣ ਲਈ ਹੋਵੇ ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਹੋਟਲ, ਲਾਜਿੰਗ ਹਾਊਸ, ਧਰਮਸ਼ਾਲਾ ਜਾਂ ਸਰ੍ਹਾਂ ਵਰਗੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀਆਂ;
- (ਹ) "ਨਿਰਧਾਰਤ " ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ;
- (ਕ) "ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਦਾਰਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਏਜੰਟ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਹੜਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ;
- (ਖ) "ਕਿਰਾਇਆ ਏਜੰਟ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਿਹੜਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਾਂ ਦੋਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਗੱਲ-ਬਾਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਆਪਣੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਲਈ ਮਿਹਨਤਾਨਾ ਜਾਂ ਫੀਸ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਖਰਚਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਫਿਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਵਿਅਕਤੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜੋ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇਣ ਲਈ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਧਿਅਮ ਰਾਹੀਂ, ਇਕ ਦੂਜੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇਣ ਲਈ ਗੱਲਬਾਤ ਕਰਵਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਡੀਲਰ, ਦਲਾਲਾਂ ਜਾਂ ਵਿਚੋਲਿਆਂ, ਜੋ ਵੀ ਨਾਂ ਹੋਵੇ, ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ;
- (ਗ) "ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਧਾਰਾ 30 ਅਧੀਨ ਨਿਯੁਕਤ ਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ;
- (ਘ) "ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਧਾਰਾ 33 ਅਧੀਨ ਗਠਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ;
- (ਙ) ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ " ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਏ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿਰਾਇਆ;
- (ਚ) "ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਧਾਰਾ 34 ਅਧੀਨ ਗਠਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ;
- (ਛ) "ਸ਼ੈਡਿਊਲ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ ਇਸ ਐਕਟ ਨਾਲ ਨੱਥੀ ਸ਼ੈਡਿਊਲ ;
- (ਜ) "ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਅਜਿਹਾ ਵਿਅਕਤੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪੂਰਾ ਅਹਾਤਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦਾ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਉਪ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅੰਤਰਗਤ ਸੌਂਪੇ ਗਏ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਦਾ ਜਾਂ ਸੌਂਪਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਭਾਗ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਅਨੁਪੂਰਕ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ;
- (ਝ) "ਕਿਰਾਏਦਾਰ", ਤੋਂ ਭਾਵ ਭਾਵੇਂ ਉਸਨੂੰ ਪੱਟੇਦਾਰ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨਾਮ ਨਾਲ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਜਿਸ ਵੱਲੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤਹਿਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਭਾਵੇਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਜਿਸਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬੇਦਖਲੀ ਲਈ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਡਿਗਰੀ ਪਾਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ;

3. (1) ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੁਝ ਵੀ ਨਿਮਨ ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ -

- (ੳ) ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਜਾਂ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਜਾਂ ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਜਾਂ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਇੱਕ ਸਰਕਾਰੀ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਜਾਂ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ ਜਾਂ ਇੱਕ ਵਿਧਾਨਕ ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਛਾਉਣੀ ਬੋਰਡ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਅਧੀਨ ਜਾਂ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਿਤ ਅਹਾਤੇ;
- (ਅ) ਕਿਸੇ ਕੰਪਨੀ, ਯੂਨੀਵਰਸਿਟੀ ਜਾਂ ਸੰਸਥਾ ਵੱਲੋਂ ਆਪਣੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵਾਲੇ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਇਸ ਦੇ ਕਰਮਚਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਹਾਤੇ;

ਕੁਝ ਅਹਾਤਿਆਂ ਤੇ
ਐਕਟ ਦਾ ਲਾਗੂ ਨਾ
ਹੋਣਾ

(ੳ) ਧਾਰਮਿਕ ਜਾਂ ਦਾਨੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵਾਲੇ ਅਹਾਤੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੁਆਰਾ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਏ ਹੋਣ;

(ਸ) ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਸਮੇਂ ਵਕਫ਼ ਐਕਟ, 4995 ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਜਾਂ ਪਬਲਿਕ ਟਰੱਸਟ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਟਰੱਸਟਾਂ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਵਾਲੇ ਅਹਾਤੇ;

(ਹ) ਹੋਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਛੋਟ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

1995 ਦਾ 43

(2) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਉਕਤ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੀ ਧਾਰਾ (a) ਤੋਂ ਧਾਰਾ (b) ਵਿਚ ਦਰਸਾਏ ਅਹਾਤਿਆਂ ਦੇ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਸਹਿਮਤ ਹਨ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤਾ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਧੀਨ ਵਿਨਿਯਮਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਜਿਹਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਸਮੇਂ ਸੂਚਿਤ ਕਰੇਗਾ।

ਅਧਿਆਏ 2

ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ

4. (1) ਇਸ ਐਕਟ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਦਰਜ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਬਿਨ੍ਹਾਂ ਲਿਖਤੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਕਿਰਾਏ' ਤੇ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਸੰਯੁਕਤ ਰੂਪ ਨਾਲ ਪਹਿਲੇ ਸ਼ੈਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।
- (2) ਜਿਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੇ ਅਮਲ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਸੰਯੁਕਤ ਰੂਪ ਨਾਲ ਸੂਚਨਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੇ ਅਮਲ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਵਧੀ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦੇਣਗੇ।
- (3) ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ, ਆਪਣੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੰਦਰ, ਸਥਾਨਕ ਬੋਲ-ਚਾਲ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਜਾਂ ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਫਾਰਮ ਅਤੇ ਵਿਧੀ ਵਿਚ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਡਿਜੀਟਲ ਪਲੇਟਫਾਰਮ ਸਥਾਪਤ ਕਰੇਗੀ।
- (4) ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ, ਪਹਿਲੀ ਸ਼ੈਡਿਊਲ ਵਿਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਰਾਇਆ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਮਲ ਹੋਣ ਸਬੰਧੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸੱਤ ਕੰਮਕਾਜੀ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਲੱਗੇ -
- (ੳ) ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਇਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪਹਿਚਾਣ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇਗੀ; ਅਤੇ
- (ਅ) ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਵੈੱਬਸਾਈਟ 'ਤੇ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾਈ ਭਾਸ਼ਾ ਜਾਂ ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ' ਤੇ ਅਪਲੋਡ ਕਰੇਗੀ।
- (5) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਲਈ, ਸੰਪਤੀ ਪ੍ਰਬੰਧਕ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕਤਾ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਣ, ਤਾਂ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਣਗੀਆਂ।
- (6) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਤੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਾਣਕਾਰੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦਾ ਅੰਤਮ ਸਬੂਤ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ
ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ

5. (1) ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹਰੇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ ਸਹਿਮਤ ਮਿਆਦ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਦੇ ਲਈ ਹੋਵੇਗੀ।

(2) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਨਵੀਨੀਕਰਣ ਜਾਂ ਵਿਸਤਾਰ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਜੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਇਸ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਨਵਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(3) ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਿਸ਼ਚਤ ਅਵਧੀ ਤੇ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਨਵੀਨੀਕਰਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਗ੍ਹਾ ਖਾਲੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਧਾਰਾ 23 ਵਿਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਵਧੇਰੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿਚ ਕੁਝ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਸਮਾਪਤ ਹੋਣ ਸਮੇਂ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਆਲੇ-ਦੁਆਲੇ ਦਾ ਇਲਾਕਾ ਕੁਦਰਤੀ ਆਫ਼ਤ ਕਾਰਨ ਵਿਨਾਸ਼ਕਾਰੀ ਘਟਨਾ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੁਦਰਤੀ ਆਫ਼ਤ ਕਾਰਨ ਵਿਨਾਸ਼ਕਾਰੀ ਘਟਨਾ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਤਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੇ ਹੀ ਰਹਿਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਵੇਗਾ। ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਣ - ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, "ਕੁਦਰਤੀ ਆਫ਼ਤ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਯੁੱਧ, ਹੜ, ਸੋਕਾ, ਅੱਗ, ਚੱਕਰਵਾਤ, ਭੁਚਾਲ ਜਾਂ ਕੁਦਰਤ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਬਿਪਤਾ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਦੀ ਹੋਵੇ।

ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ

6. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ ਹੋਏ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਮੌਤ ਹੋਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੋਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਮ੍ਰਿਤਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਵਾਰਸਾਂ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਬਾਕੀ ਰਹਿੰਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਉਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ, ਜਿੰਨਾਂ ਦੀ ਸਹਿਮਤੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਮੌਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ

7. (1) ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕੋਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਪੂਰਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ -

(ੳ) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਜੋਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਰੱਖੇ ਗਏ ਅਹਾਤਿਆਂ ਦਾ ਪੂਰਾ ਜਾਂ ਕੁਝ ਹਿੱਸਾ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ;

ਉਪ-ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਪਾਬੰਦੀ

(ਅ) ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ।

(2) ਜਿਥੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੌਜੂਦਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਪੂਰਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਤੇ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਪਹਿਲੇ ਸ਼ੈਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਫਾਰਮ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਅਮਲ ਵਿਚ ਲਿਆਉਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਪ-ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ ਤੇ ਸੂਚਿਤ ਕਰਨਗੇ.

ਅਧਿਆਏ 3 ਕਿਰਾਇਆ

8H ਕਿਸੇ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸਹਿਮਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ

9H (1) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਵੇਗੀ।

- (2) ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕੰਮ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨਾਲ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰ ਚੁਕਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੇ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਸੁਧਾਰ, ਵਾਧਾ ਜਾਂ ਢਾਂਚਾਗਤ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਖਰਚਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 15 ਅਧੀਨ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਵਾਉਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹੀਂ ਰਕਮ ਵਧਾ ਸਕੇਗਾ ਜੋ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈ ਹੋਵੇ, ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਵਾਧਾ ਅਜਿਹੇ ਕੰਮ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ।
10. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸੋਧ ਸਬੰਧੀ ਕੋਈ ਵੀ ਝਗੜਾ ਹੋਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੇ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸਦੀ ਮਿਤੀ ਵੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਅਜਿਹਾ ਸੋਧਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ।
11. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ਗੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਅਜਿਹੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ ਸਹਿਮਤੀ ਹੋਈ ਹੋਵੇ, ਜੋ
-
- (ੳ) ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਹਾਤਿਆਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ; ਅਤੇ
- (ਅ) ਗੈਰ-ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਥਾਂਵਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।
- (2) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬਣਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੋਲੋਂ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ

ਝਗੜਾ ਹੋਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਸੋਧਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇਗੀ

ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ

ਅਧਿਆਏ 4

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ

12. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੋਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦੋ ਕਾਪੀਆਂ ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਹਰ ਇੱਕ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੇ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਇਕ-ਇਕ ਕਾਪੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਕੋਲ ਰੱਖਣਗੇ।
13. (1) ਹਰੇਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅੰਦਰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰੇਗਾ।
- (2) ਹਰੇਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਪ੍ਰਤੀ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ 'ਤੇ, ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਇਕ ਵਿਧੀਵੱਤ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਰਸੀਦ ਤੁਰੰਤ ਦੇਵੇਗਾ : ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਜਾਂ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਇਲੈਕਟ੍ਰਾਨਿਕ ਢੰਗ ਰਾਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਉਸੇ ਬੈਂਕ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਰਸੀਦ ਅਜਿਹੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਅੰਤਮ ਪ੍ਰਮਾਣ ਹੋਵੇਗੀ।
14. (1) ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕੋਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕੋਈ ਰਸੀਦ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਡਾਕ, ਮਨੀ ਆਰਡਰ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਅਜਿਹੇ ਢੰਗ ਨਾਲ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਲਗਾਤਾਰ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਇਸ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਸ ਨੂੰ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਵਿਧੀ ਰਾਹੀਂ, ਕਿਰਾਏ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।
- (2) ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿਸ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰਨਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਆਪਣੇ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਇਸ ਢੰਗ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।
- (3) ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਇਆ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਥਾਰਟੀ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਕਿੱਥੇ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹਾ ਹੁਕਮ ਪਾਸ ਕਰੇਗੀ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਜਾਪਦਾ ਹੋਵੇ।

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮੂਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ

ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਰਸੀਦ

ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ

(4) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਅਧੀਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਹੋਰ ਖਰਚੇ ਕਢਵਾਉਣਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿਚ ਹੀ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪ੍ਰਚਲਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤਹਿਤ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇਸ ਨੂੰ ਕਢਵਾਉਂਦਾ ਹੈ।

15. (1) ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਲਿਖਤੀ ਵਿਚ ਉਲਟ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ, ਮਾਮੂਲੀ ਟੁੱਟ-ਭੱਜ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਅਜਿਹੀ ਚੰਗੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਗੇ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਸਮੇਂ ਸੀ ਅਤੇ ਉਕਤ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਦੂਜੇ ਸ਼ੈਡਿਊਲ ਵਿਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਅਨੁਸਾਰ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਲਈ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਣਗੇ।

ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਅਤੇ
ਸਾਂਭ ਸੰਭਾਲ

(2) ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੇ ਦਰਮਿਆਨ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਸਾਂਝੀਆਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ, ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀਆਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਅਤੇ ਦੇਖਭਾਲ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸਬੰਧਤ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਣ।

(3) ਜੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਮੁਰੰਮਤ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਮੁਰੰਮਤ ਤੇ ਆਏ ਖਰਚੇ ਦੀ ਰਕਮ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਿਚੋਂ ਕੱਟ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ:

ਪਰੰਤੂ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੀ ਮੁਰੰਮਤ ਲਈ ਖਰਚਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਤੋਂ ਵੱਧ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਉਸ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਕੱਟੀ ਗਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਸਮੇਤ ਵਧੇਰੇ ਖਰਚਾ ਅਦਾ ਕਰੇਗਾ।

(4) ਜੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵਿਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਮੁਰੰਮਤ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹੀ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਮੁਰੰਮਤ ਤੇ ਆਏ ਖਰਚੇ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿਚੋਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ :

ਪਰੰਤੂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਏ ਵਿਚੋਂ ਕੀਤੀ ਕਟੌਤੀ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਪੰਜਾਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਵੇ।

(5) ਜਿਥੇ ਮੁਰੰਮਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਇਮਾਰਤ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਲਿਖਤੀ ਬੇਨਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲੋੜੀਂਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਵਾਉਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿਚ ਪੰਦਰਾਂ ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਗ੍ਹਾ ਛੱਡ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(6) ਜਿਥੇ ਕਿਰਾਏ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਅਹਾਤਾ ਕਿਸੇ ਕੁਦਰਤੀ ਆਫ਼ਤ ਦੀ ਘਟਨਾ ਕਾਰਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਰਹਿੰਦਾ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਅਜਿਹੀ ਘਟਨਾ ਵਾਪਰਨ ਕਾਰਨ ਰਹਿਣ ਵਿਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਕਤ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇਸ ਨੂੰ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਬਣਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ:

ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਜਿਥੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਅਹਾਤਾ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਪ-ਧਾਰਾ (5) ਜਾਂ ਇਸ ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਇਸ ਨੂੰ ਰਹਿਣ-ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਵਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਕਤ ਜਗ੍ਹਾ ਨੂੰ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਦੇ 15 ਦਿਨਾਂ ਅੰਦਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੀ ਕਟੌਤੀ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਕਰਕੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ਗੀ ਕਿਰਾਇਆ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ।

ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਣ - ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, "ਕੁਦਰਤੀ ਆਫ਼ਤ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਯੁੱਧ, ਹੜ, ਸੋਕਾ, ਅੱਗ, ਚੱਕਰਵਾਤ, ਭੁਚਾਲ ਜਾਂ ਕੁਦਰਤ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਬਿਪਤਾ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਦੀ ਹੋਵੇ।

16. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਦੌਰਾਨ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ –

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਹਾਤੇ
ਦੀ ਦੇਖਭਾਲ

- (ੳ) ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਜਾਂ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਨਾਲ ਨੁਕਸਾਨ ਨਹੀਂ ਪਹੁੰਚਾਏਗਾ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ;
- (ਅ) ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਦੇ ਬਾਰੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੂਚਿਤ ਕਰੇਗਾ;
- (ੲ) ਅਹਾਤੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਸਮਾਨ ਦਾ ਉਚਿਤ ਖਿਆਲ ਰੱਖੇਗਾ ਜਿਸ ਵਿਚ ਫਿਟਿੰਗ ਅਤੇ ਫਿਕਸਚਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਰੰਭ ਦੇ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਰਹਿਣ-ਸਹਿਣ ਦੇ ਆਮ ਪ੍ਰਚਲਨ ਵਿਚ ਇਸ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਉਚਿਤ ਰੂਪ ਨਾਲ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਰੱਖੇਗਾ।
17. (1) ਹਰੇਕ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਹਾਲਤਾਂ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਹੋਣ ਤੋਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਚੌਵੀ ਘੰਟੇ ਪਹਿਲਾਂ, ਲਿਖਤ ਵਿਚ ਜਾਂ ਇਲੈਕਟ੍ਰਾਨਿਕ ਢੰਗ ਰਾਹੀਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ : -
- (ੳ) ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਮੁਰੰਮਤ ਜਾਂ ਬਦਲਾਅ ਦਾ ਕੰਮ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ; ਜਾਂ
- (ਅ) ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿ ਕੀ ਅਹਾਤਾ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਹਾਲਤ ਵਿਚ ਹੈ, ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਨਿਰੀਖਣ; ਜਾਂ
- (ੲ) ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਦਰਸਾਏ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਦੇ ਲਈ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਾਜਬ ਕਾਰਨ ਲਈ।
- (2) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿਚ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਨੋਟਿਸ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਦਿਨ, ਸਮਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨ ਦਰਸਾਏਗਾ: ਪਰ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਸੂਰਜ ਦੇ ਚੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ ਸੂਰਜ ਡੁੱਬਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਹੜੇ ਵਿਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਨਾ ਕਰੇ।
- ਪਰ ਇਹ ਵੀ ਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੋਈ ਵੀ ਗੱਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੰਕਟਕਾਲੀਨ ਸਥਿਤੀਆਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਯੁੱਧ, ਹੜ੍ਹ, ਅੱਗ, ਚੱਕਰਵਾਤ, ਭੁਚਾਲ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕੁਦਰਤੀ ਬਿਪਤਾ, ਜੋ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰੇ, ਦੌਰਾਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਪੂਰਵ ਨੋਟਿਸ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਰੋਕੇਗੀ।
18. ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਨੂੰ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਹੇਠ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇਗਾ, ਅਰਥਾਤ : -
- (ੳ) ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਦਾ ਨਾਮ;
- (ਅ) ਸਬੂਤ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਹੈ;
- (ੲ) ਖਾਸ ਉਦੇਸ਼ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ; ਅਤੇ
- (ਸ) ਜੇਕਰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਇਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਦਾਰਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸ ਅਦਾਰੇ ਦਾ ਨਾਮ ਅਤੇ ਉਸ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਦਾਰੇ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਧਿਕਾਰਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾ ਨਾਮ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇਗਾ।
19. (1) ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਦੀਆਂ ਡਿਊਟੀਆਂ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਗੀਆਂ : -
- (ੳ) ਕਿਰਾਇਆ ਲੈਣਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਰਸੀਦ ਦੇਣਾ;
- (ਅ) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜ਼ਰੂਰੀ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਵਾਉਣੀ;
- (ੲ) ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ ਤੇ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮੁਆਇਨਾ ਕਰਨਾ;
- (ਸ) ਹੇਠ ਦਰਜ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣਾ;
- i. ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਉਚਿਤ ਸਾਂਭ ਸੰਭਾਲ;
 - ii. ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿਚ ਦੇਰੀ;
 - iii. ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਮੁੜ ਸਮੀਖਿਆ;
 - iv. ਅਹਾਤੇ ਖਾਲੀ ਕਰਵਾਉਣਾ;
 - v. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਵਿਆਉਣਾ;
- (ਹ) ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਝਗੜਿਆਂ ਦੇ ਹੱਲ ਵਿਚ ਸਹਾਇਤਾ ਕਰਨਾ;
- (ਕ) ਕੇਵਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨਾ।

ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼

ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿਚ ਸੂਚਨਾ

ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਦੀਆਂ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਨਤੀਜੇ

(2) ਜਿੱਥੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਫਿਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਦੇ ਉਲਟ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਭਰਪਾਈ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਤੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਲਾਗਤਾਂ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਲਗਾਏ।

20. (1) ਕੋਈ ਵੀ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ, ਖੁਦ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਰਾਹੀਂ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਾਲੇ ਸਥਾਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਜਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਰੋਕੇਗਾ।

(2) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਸਬੰਧੀ ਦਰਖਾਸਤ ਦੇਣ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਕੇਸ ਦੀ ਜਾਂਚ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਵਿਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜਾਂਚ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਅਜਿਹੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਸਪਲਾਈ ਤੁਰੰਤ ਮੁੜ ਚਾਲੂ ਕਰਨ ਦੀ ਹਦਾਇਤ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਇਕ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(3) ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਦਰਖਾਸਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਾਂਚ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਦਰਖਾਸਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਜਾਂਚ ਪੂਰੀ ਕਰੇਗੀ।

(4) ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ, ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਉਚਿਤ ਮੌਕਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਭਰਪਾਈ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਪਲਾਈ ਰੋਕਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਵਾਲਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ, ਜੋ ਦੋ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕੇਗੀ।

(5) ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਪਤਾ ਲੱਗ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦਰਖਾਸਤ ਮਾਮੂਲੀ ਕਾਰਨਾਂ ਜਾਂ ਤੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਤਾਂ ਉਹ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਰਾਏ, ਜੋ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਦੁੱਗਣੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਜਿੰਨੀ ਰਕਮ ਦਾ ਜ਼ਰਮਾਨਾ ਲਗਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਣ - ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਅੰਤਰਗਤ ਪਾਣੀ, ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਸਪਲਾਈ, ਪਾਈਪ ਕੁਕਿੰਗ ਗੈਸ ਦੀ ਸਪਲਾਈ, ਰਸਤੇ, ਲਿਫਟ ਅਤੇ ਪੌੜੀਆਂ ਵਿਚ ਲਾਈਟਾਂ, ਸਫ਼ਾਈ ਪ੍ਰਬੰਧ, ਪਾਰਕਿੰਗ, ਸੰਚਾਰ ਲਿੰਕ ਅਤੇ ਸੈਨੇਟਰੀ ਸੇਵਾਵਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

ਅਧਿਆਏ 5

ਬੇਦਖਲੀ ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਮੁੜ ਕਬਜ਼ਾ

21. (1) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਤੋਂ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਜਾਂ ਧਾਰਾ 22 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਸਹਿਮਤੀ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਅਹਾਤਾ ਖਾਲੀ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ।

(2) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ, ਉਸ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਵਿਧੀ ਨਾਲ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ, ਹੇਠਾਂ ਦਰਜ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਆਧਾਰਾਂ' ਤੇ, ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਵਾਉਣ ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੁਨਰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਰਿਕਵਰੀ ਲਈ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ: -

(ੳ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਅਧੀਨ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹੈ;

(ਅ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਧਾਰਾ 13 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਸੰਪਤੀ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਐਕਟ, 188 ਦੀ ਧਾਰਾ 106 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਵਿਚ ਉਪਬੰਧਿਤ ਵਿਧੀ ਨਾਲ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਬਕਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਲਈ ਮੰਗ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਵਿਆਜ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ;

(ੲ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਬਗੈਰ, ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਹੈ;

ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ
ਸਪਲਾਈ ਰੋਕਣਾ

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ
ਅਹਾਤਾ ਖਾਲੀ
ਕਰਵਾਉਣਾ ਅਤੇ ਮੁੜ
ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣਾ

(ਸ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਅਜਿਹੀ ਦੁਰਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਦੁਰਵਰਤੋਂ ਕਰਦਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਣ - ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, "ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਦੁਰਵਰਤੋਂ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵਾਧੂ ਜਗ੍ਹਾ ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਸਤੇਮਾਲ ਕਰਨਾ ਜੋ ਜਨਤਕ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜਿਸ ਨਾਲ ਸੰਪਤੀ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਹਿੱਤ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀਕੂਲ ਹੈ ਜਾਂ ਅਨੈਤਿਕ ਜਾਂ ਗੈਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਹੈ;

(ਹ) ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਲਈ ਅਹਾਤੇ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੁਰੰਮਤ, ਨਿਰਮਾਣ, ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਜਾਂ ਤਬਦੀਲੀ ਜਾਂ ਢਾਹੁਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਰਨਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤ ਇਹ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਮੁਰੰਮਤ, ਉਸਾਰੀ, ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ, ਜੋੜ ਜਾਂ ਤਬਦੀਲੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਉਦੋਂ ਹੀ ਇਮਾਰਤ ਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣ ਗਈ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਅਥਾਰਟੀ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਪੇਸ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ:

ਬਸ਼ਰਤ ਇਹ ਵੀ ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਹਾਤੇ ਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੇਕਰ-

- (i) ਕਿਰਾਏ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਅਜਿਹੇ ਆਪਸੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ; ਅਤੇ
- (ii) ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਤਹਿਤ ਖਾਲੀ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ;

(ਕ) ਕਿ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਹਾਤੇ ਜਾਂ ਉਸ ਦਾ ਕੋਈ ਭਾਗ ਮੁਰੰਮਤ, ਨਿਰਮਾਣ, ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ, ਜੋੜ, ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਜਾਂ ਢਾਹੁਣ ਦੇ ਲਈ, ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿਚ ਪਰਿਵਰਤਨ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿਚ ਪਰਿਵਰਤਨ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਸ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ।

ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਣ - ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, "ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ" ਤੋਂ ਭਾਵ ਹੈ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਜਾਂ ਨਗਰ ਪਾਲਿਕਾ ਜਾਂ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਅਥਾਰਟੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਦੀ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਹੋਵੇ, ਜੋ ਮੁਰੰਮਤ ਜਾਂ ਪੁਨਰ ਵਿਕਾਸ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਢਾਹੁਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ 'ਤੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਲਈ ਆਗਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ:

(ਖ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਲਈ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੇ ਉਕਤ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਦਮ ਚੁੱਕਿਆ ਹੈ, ਜਿਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਉਸਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਤੇ ਗੰਭੀਰ ਪ੍ਰਤੀਕੂਲ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਵੇਗਾ ਜੇਕਰ ਉਹ ਉਕਤ ਅਹਾਤਾ ਉਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿਚ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ;

(ਗ) ਕਿ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਬਗੈਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਕੋਈ ਢਾਂਚਾਗਤ ਤਬਦੀਲੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਾਂ ਕੋਈ ਸਥਾਈ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ।

(3) ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਬੀ) ਵਿਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰ, ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਬਕਾਇਆ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਵਿਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਦੇ ਅੰਤਰਗਤ ਉਸ ਨੂੰ ਤਾਮੀਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਵਿਆਜ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

(4) ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਈ ਰਾਹਤ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਾਲ ਵਿੱਚ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਲਗਾਤਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਬਾਰਾ ਅਜਿਹੀ ਰਾਹਤ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।

(5) ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਈ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਖਾਲੀ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਇਸ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

22. (1) ਇਸ ਐਕਟ ਵਿਚ ਕੁਝ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤੱਤਕਾਲੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਮੌਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਹੋ ਜਾਣ ਤੇ ਜੇਕਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਅਸਲ ਵਿਚ ਲੋੜ ਹੈ ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਮਾਲਕ ਮਕਾਨ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ

- ਉਕਤ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਵਾਉਣ ਅਤੇ ਮੁੜ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਵਿਚ ਇਸ ਢੰਗ ਨਾਲ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ, ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਦਾਖਲ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ।
- (2) ਅਦਾਲਤ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਅਧੀਨ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਦਰਖਾਸਤ ਤੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜੇਕਰ ਇਸ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਵਾਸਤਵਿਕ ਰੂਪ ਨਾਲ ਲੋੜ ਹੈ ਤਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਕੇ ਉਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਮਿਤਕ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ।
23. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਅਵਧੀ ਸਮਾਪਤ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਅਦ ਵੀ ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ, ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਹੇਠ ਦਰਜ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ -
- (ੳ) ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਤੋਂ ਦੁਗਣਾ; ਅਤੇ
- (ਅ) ਉਸ ਉਪਰੰਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਉਕਤ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਤਕ ਮਹੀਨੇਵਾਰ ਕਿਰਾਏ ਤੋਂ ਚਾਰ ਗੁਣਾ।
24. (1) ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਧਾਰਾ 21 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਜਾਂ ਧਾਰਾ 22 ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕੋਲੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਅਦਾਇਗੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਉਹ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਰਾਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਟੌਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਜਿਹੀ ਰਕਮ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ।
- (2) ਜੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਕੋਈ ਰਿਫੰਡ ਦੇਣ ਵਿਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਉਸ ਰਕਮ ਤੇ, ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂ ਮੋੜਨ ਵਿਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ, ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਅਜਿਹੀਆਂ ਦਰਾਂ ਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਸਧਾਰਣ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।
25. ਧਾਰਾ 21 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀ ਧਾਰਾ (ੲ) ਜਾਂ ਧਾਰਾ (ਬੀ) ਵਿਚ ਦਰਸਾਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਾਰ ਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿਚ, ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਬੇਦਖਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਅਧੀਨ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਲਈ ਦਰਖਾਸਤ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਲਈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੇ ਨਾਲ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਖਰਚੇ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿਚ ਦੇਰੀ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਬਕਾਇਆ ਹੋਣ, ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ।
26. (1) ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਸਹਿਮਤੀ ਬਗੈਰ ਕਿਰਾਏ' ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਸਥਾਨ ਤੇ ਕੋਈ ਢਾਂਚਾਗਤ ਤਬਦੀਲੀ ਜਾਂ ਕੋਈ ਸਥਾਈ ਨਿਰਮਾਣ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ।
- (2) ਜਿੱਥੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਕੋਈ ਵਾਧੂ ਢਾਂਚਾ ਬਣਾਉਣ ਜਾਂ ਉਸਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਵਾਧੂ ਢਾਂਚੇ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ।
- (3) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ, ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਉਹ ਕੰਮ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਇੱਛੁਕ ਹੈ ਜੋ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਆਦੇਸ਼ ਵੀ ਦੇ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ:
- ਬਸ਼ਰਤ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸੁਧਾਰ ਜਾਂ ਅਤਿਰਿਕਤ ਢਾਂਚਾ ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਸੁਵਿਧਾ ਜਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਜਾਂ ਘੱਟ ਜਾਂ ਵਿਗਾੜੇਗਾ ਨਹੀਂ, ਜੋ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਲਈ ਅਣ-ਉਚਿਤ ਮੁਸ਼ਕਲ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣ ਸਕਦਾ ਹੋਵੇ।
27. (1) ਧਾਰਾ 21 ਜਾਂ ਧਾਰਾ 22 ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਅਹਾਤੇ ਨਾਲ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਮਿਊਂਸਪਲ ਉਪ-ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਧੀਨ ਉਸ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਹੋਵੇ, ਅਤੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜੋ ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕਿਰਾਏਦਾਰ

ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ
ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਤੇ
ਕਿਰਾਏ ਵਿਚ ਵਾਧਾ

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ
ਪੇਸ਼ਗੀ ਕਿਰਾਇਆ
ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ

ਖਾਲੀ ਕਰਨ ਦੀ
ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ
ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ

ਵਾਧੂ ਢਾਂਚਾ ਬਣਾਉਣ ਦੀ
ਆਗਿਆ

ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਬੰਧੀ
ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਬੰਧ

ਤੋਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ ਤਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਮੌਤ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ, ਉਸ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ, ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਰੂਪ ਅਤੇ ਢੰਗ ਨਾਲ, ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ।

(2) ਜੇਕਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਦਿੱਤੀ ਦਰਖਾਸਤ ਤੇ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਉਸਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ, ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਕੰਮ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਇੱਛੁਕ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਬਾਕੀ ਜ਼ਰੂ ਤੋਂ ਵੱਖ ਕਰਨ ਨਾਲ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕੋਈ ਅਣ-ਉਚਿਤ ਮੁਸ਼ਕਲ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, —

(ੳ) ਅਜਿਹੀ ਪੜਤਾਲ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ, ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਖਰੇਵੇਂ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ

(ਅ) ਮਾਲਕ ਮਕਾਨ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣਾ;

(ੲ) ਬਾਕੀ ਦੇ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਬਾਬਤ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਰਾਇਆ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ; ਅਤੇ

(ਸ) ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦਾ ਹੋਵੇ।

28. ਉਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਕੁਝ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਜਿਥੇ ਕਿਸੇ ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਮੌਤ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਉਸ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ ਦਾ ਦਾ ਹਿੱਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਇਸ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਜੋ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹਾ ਆਦੇਸ਼ ਧਾਰਾ 21 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਰਹਿੰਦੇ ਹੋਏ ਸਾਰੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ, ਜੋ ਅਹਾਤੇ ਵਿਚ ਰਹਿੰਦੇ ਹੋਣ, ਉਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਸਾਰੇ ਕਿਰਾਇਆ ਦੁਆਰਾ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਉਸ ਦਾ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।
29. ਇਸ ਐਕਟ ਜਾਂ ਉਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਸਮਝੌਤੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜੀਂਦਾ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਖਤਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿਚ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਛੱਡਣ ਤੋਂ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੇਵੇਗਾ।

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਖਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ

ਕਿਰਾਇਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਸਬੰਧੀ ਉਪਬੰਧ

ਅਧਿਆਏ 6

ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀਆਂ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਅਪੀਲਾਂ

30. ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕੁਲੈਕਟਰ ਜਾਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ, ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੀ ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਨਾਲ, ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰੇਗਾ, ਜੋ ਡਿਪਟੀ ਕੁਲੈਕਟਰ ਦੇ ਅਹੁਦੇ ਤੋਂ ਘੱਟ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ।
31. ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਉਹ ਸਾਰੇ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਣਗੇ ਜੋ ਧਾਰਾ 4, 9, 10, 14, 15, 19 ਜਾਂ ਧਾਰਾ 20 ਅਧੀਨ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਵਿਚ ਸੌਂਪੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 35 ਅਤੇ 36 ਵਿਚ ਦਰਜ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਜਿਹੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ।
32. (1) ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਪ੍ਰੇਸ਼ਾਨ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਖੇਤਰੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ।
(2) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਅਪੀਲ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ

ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ

ਅਪੀਲਾਂ

ਅਧਿਆਏ 7

ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ

33. ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕੁਲੈਕਟਰ ਜਾਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ, ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੀ ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਨਾਲ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਲਈ ਇੱਕ ਵਪੀਕ ਕੁਲੈਕਟਰ ਜਾਂ ਵਪੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ

ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ

ਮੈਜਿਸਟ੍ਰੇਟ ਜਾਂ ਬਰਾਬਰ ਦਰਜੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਉਸ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰੇਗਾ।

34. ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ, ਨਿਆਂਇਕ ਹਾਈਕੋਰਟ ਨਾਲ ਸਲਾਹ ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ, ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਰਾਹੀਂ, ਹਰੇਕ ਜਿਲ੍ਹੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਜਾਂ ਵਧੀਕ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਨੂੰ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਜੋਂ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

35. (1) ਇਸ ਧਾਰਾ ਵਿਚ ਕੀਤੇ ਉਪਬੰਧ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸਿਵਲ ਪਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ, 1908 ਵਿਚ ਦਰਜ ਕੁਝ ਵੀ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤਾਂ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੇਧਿਤ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਖੁਦ ਦੀ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੋਵੇਗੀ, ਅਰਥਾਤ: –

(ੳ) ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਾਹਮਣੇ ਹਲਫੀਆ ਬਿਆਨ ਜਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੋਣ, ਨੱਥੀ ਕਰਕੇ ਬੇਨਤੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ;

(ਅ) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਕਿਰਾਏ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਫਿਰ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਨੂੰ, ਅਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ, ਹਲਫੀਆ ਬਿਆਨ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀਆਂ ਕਾਪੀਆਂ ਸਮੇਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗੀ;

(ੲ) ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਹਲਫੀਆ ਬਿਆਨ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਦੀ ਇਕ ਕਾਪੀ ਤਾਮੀਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬ ਦਾਖਲ ਕਰੇਗੀ;

(ਸ) ਬਿਨੈਕਾਰ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਕਾਪੀ ਤਾਮੀਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਦੁਬਾਰਾ ਜਵਾਬ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹੈ, ਦਰਜ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ;

(ਹ) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸੁਣਵਾਈ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੈਅ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਸੰਖੇਪ ਪੜਤਾਲ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ ਕਰ ਸਕੇਗਾ।

(2) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਦੇਵੇਗਾ ਜੋ ਕੇਸ ਨੂੰ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਹੋ ਸਕੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰੇਗਾ ਜਿਸ ਦੀ ਮਿਆਦ ਬਿਨੈ ਪੱਤਰ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸੱਠ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ:

ਪਰੰਤੂ ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਦਰਖਾਸਤ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਅਪੀਲ ਦਾ ਸੱਠ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਤਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਉਸ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਕਾਰਣ ਲਿਖਤ ਵਿਚ ਦਰਜ ਕਰੇਗਾ।

(3) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹਰ ਅਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਵਿਚ ਕਿਸੇ ਗਵਾਹ ਦਾ ਸਬੂਤ ਹਲਫੀਆ ਬਿਆਨ ਰਾਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ: ਪਰੰਤੂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਇਹ ਲਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਗਵਾਹ ਨੂੰ ਪ੍ਰੀਖਿਆ ਜਾਂ ਬਹਿਸ ਲਈ ਬੁਲਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ, ਅਜਿਹੇ ਗਵਾਹ ਦੀ ਪ੍ਰੀਖਿਆ ਜਾਂ ਬਹਿਸ ਸਮੇਂ ਹਾਜ਼ਰੀ ਲਈ, ਹਾਜ਼ਰੀ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(4) ਸੰਮਨ ਦੀ ਤਾਮੀਲ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ, 1908 ਦੇ ਉਪਬੰਧ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਮੀਲ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪਰਿਵਰਤਨਾਂ ਸਮੇਤ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ।

(5) ਹਰ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਉਸ ਰੂਪ ਵਿਚ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ।

(6) ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੌਰਾਨ ਕਿਸੇ ਧਿਰ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਤਿੰਨ ਤੋਂ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮੁਲਤਵੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦੇਣਗੇ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਯੁਕਤੀ-ਯੁਕਤ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਕਾਰਣ ਹੋਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਇਸ ਕਾਰਣ ਨੂੰ ਲਿਖਤ ਵਿਚ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨਗੇ ਅਤੇ ਬੇਨਤੀ ਕਰਤਾ ਧਿਰ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਖਰਚੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਹੁਕਮ ਕਰਨਗੇ।

(7) ਉਪ-ਧਾਰਾ 21 ਦੀ ਧਾਰਾ (ੲ), (ਬੀ), (ਈ), (ਐਫ) ਅਤੇ (ਜੀ) ਅਧੀਨ ਜਾਂ ਧਾਰਾ 22 ਦੇ ਅਧੀਨ ਹਰੇਕ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ

ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ
ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ
ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿਚ
ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ
ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ

(8) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਧਾਰਾ 21 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਸੀ) ਅਤੇ (ਡੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਖਲ ਅਜਿਹੀ ਹਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਫੈਸਲਾ ਕਰੇਗੀ।

36. (1) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਆਪਣੇ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ, ਉਹੀ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਿਵਲ ਪਰੋਸੀਜਰ ਕੋਡ, 1908 ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਸੌਂਪੇ ਗਏ ਹਨ, -

(ੳ) ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਹਾਜ਼ਰੀ ਨੂੰ ਤਲਬ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਸਹੁੰ ਖਾਣ 'ਤੇ ਉਸ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ;

(ਅ) ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਖੋਜ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਨੂੰ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕਰਨਾ;

(ੲ) ਗਵਾਹਾਂ ਜਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਲਈ ਕਮਿਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ;

(ਸ) ਸਥਾਨਕ ਜਾਂਚ ਲਈ ਕਮਿਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ;

(ਹ) ਹਲਫ਼ੀਆ ਬਿਆਨਾਂ 'ਤੇ ਸਬੂਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ;

(ਕ) ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦ ਹੋਣ ਤੇ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਇਸਦਾ ਇਕ ਤਰਫ਼ਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ;

(ਖ) ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦ ਹੋਣ ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਬਰਖਾਸਤ ਕਰਨ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹੁਕਮ ਜਾਂ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਇਕ ਤਰਫ਼ਾ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨਾ;

(ਗ) ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇਸਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ;

(ਘ) ਇਸਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ ਕਰਨਾ;

(ਙ) ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਅਤੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਸਮੀਖਿਆ; ਅਤੇ

(ਚ) ਕੋਈ ਹੋਰ ਮਾਮਲਾ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

(2) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਭਾਰਤੀ ਦੰਡ ਸੰਘਤਾ 493 ਅਤੇ 228 ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿਚ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 96 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਨਿਆਂਇਕ ਕਾਰਵਾਈ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ; ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਕੋਡ ਆਫ ਸਿਵਲ ਕ੍ਰਿਮਿਨਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ, 1973 ਦੀ ਧਾਰਾ 95 ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਦੇ ਅਧਿਆਇ 26 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

(3) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਵੀ ਜਾਂਚ ਕਰਵਾਉਣ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਡਿਊਟੀ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਹੇਠ ਦਰਜ ਕਰ ਸਕਣਗੇ, -

(ੳ) ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਹਾਤੇ ਵਿੱਚ ਚੌਵੀ ਘੰਟਿਆਂ ਤੋਂ ਘੱਟ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਤੇ ਸੂਰਜ ਚੜ੍ਹਨ ਅਤੇ ਸੂਰਜ ਡੁੱਬਣ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਦਾਖਲ ਹੋਣਾ ਜਾਂ ਨਿਰੀਖਣ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਅਤੇ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕਰਨਾ;

(ਅ) ਲਿਖਤੀ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਬਹੀਆਂ ਜਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ, ਅਜਿਹੇ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜਗ੍ਹਾ 'ਤੇ, ਜੋ ਹੁਕਮਾਂ ਵਿਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਹੋਣ, ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨਾ।

(4) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ, ਜੇਕਰ ਉਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ, ਤਾਂ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਅਧੀਨ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਜਾਣਕਾਰੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਇਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿਚ ਸਲਾਹ ਦੇਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਕ ਜਾਂ ਮੁਲਾਂਕਣਕਰਤਾ ਵਜੋਂ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ।

(5) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਕਿਸੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਕਲੈਰੀਕਲ ਜਾਂ ਹਿਸਾਬ ਦੀ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਅਚਨਚੇਤ ਭੁੱਲ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਕੋਈ ਹੋਰ ਗਲਤੀ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਕਿਸੇ ਧਿਰ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੇ ਜਾਂ ਵੈਸੇ ਸੁਧਾਰੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

(6) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਕੋਡ ਆਫ ਕ੍ਰਿਮਿਨਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜਰ, 1973 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਫ਼ਸਟ ਕਲਾਸ ਦੇ ਜੁਡੀਸ਼ੀਅਲ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਉਕਤ ਜ਼ਾਬਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮੈਜਿਸਟਰੇਟ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

(7) ਅਪੀਲ ਜਾਂ ਸਮੀਖਿਆ ਵਿੱਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਇਸ ਅਧਿਆਇ ਅਧੀਨ ਸਮੀਖਿਆ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਵਜੋਂ

ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ
ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ
ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ

1908 ਦਾ 5

1860 ਦਾ 45

1974 ਦਾ 2

1974 ਦਾ 2

ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਜਾਏਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਇੱਕ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਣਗੇ।

(8) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਕਿਸੇ ਇਕ ਪੱਖੀ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੇਕਰ ਪੀੜਤ ਧਿਰ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਦਾਖਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸਹੀ ਸਮੇਂ ਤੇ ਤਾਮੀਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਾਂ ਜਦੋਂ ਕੇਸ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਢੁਕਵੇਂ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

(9) ਇਸ ਐਕਟ ਵਿਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਵਾਏ ਗਏ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹਰੇਕ ਆਦੇਸ਼ ਅਪੀਲ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਰਹਿੰਦੇ ਹੋਏ ਅੰਤਮ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਸਲ ਮੁਕੱਦਮੇ, ਅਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਅਮਲ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਉਤੇ ਸਵਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ।

37. (1) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਪ੍ਰੇਸ਼ਾਨ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਿੱਥੇ ਅਹਾਤਾ ਸਥਿਤ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾੱਪੀ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸਥਾਨਕ ਹੱਦਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ, ਉਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਅਪੀਲ

(2) ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਦੀ ਕਾਪੀ ਦੇ ਨਾਲ ਨੋਟਿਸ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਤੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਤਾਮੀਲ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸੁਣਵਾਈ ਤੈਅ ਕਰੇਗਾ ਜੇ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਲੇਟ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਾਮੀਲ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸੱਠ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(3) ਜਿੱਥੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕਿਸੇ ਸਹੀ ਅਤੇ ਢੁਕਵੇਂ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿਚ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਅਪੀਲ ਦੇ ਸਮੇਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਐਪਰ, ਇਹ ਸਹੂਲਤ ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਦੌਰਾਨ ਬਿਨੈਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇਕ ਵਾਰ ਉਪਲਬਧ ਹੋਵੇਗੀ।

(4) ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪੀਲ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਅਜਿਹੇ ਅੰਤਰਵਰਤੀ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪਾਸ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੇ ਇਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦਾ ਹੋਵੇ।

(5) ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਪੀਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਲੈਂਦੇ ਸਮੇਂ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ, ਰੱਦ ਜਾਂ ਸੁਧਾਈ ਕਰੇਗਾ।

38. (1) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਿਰ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਧੀ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਅੰਤਮ ਹੁਕਮ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਹੇਠ ਦਰਜ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਵਿਧੀਆਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਲਾਗੂ ਕਰੇਗੀ: -

(ੳ) ਉਸ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣਾ ਜਿਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ;

(ਅ) ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਬੈਂਕ ਖਾਤਿਆਂ ਦੀ ਕੁਰਕੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ;

ਹੁਕਮ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ

(ੲ) ਅਜਿਹੇ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਕੀਲ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਬਿਲ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਸਥਾਨਕ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਜਾਂ ਸਥਾਨਕ ਸੰਸਥਾ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਦੀ ਨਿਯੁਕਤੀ ਕਰਨਾ।

(2) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਥਾਨਕ ਸਰਕਾਰ ਜਾਂ ਸਥਾਨਕ ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਸਥਾਨਕ ਪੁਲਿਸ ਤੋਂ ਮਦਦ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ:

ਪਰੰਤੂ ਕੋਈ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ ਪੁਲਿਸ ਸਹਾਇਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰ ਦਿੰਦਾ ਜੋ ਕਿ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।

(3) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੁਕਮ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਲਾਗੂਕਰਨ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਸੰਖੇਪ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੰਚਾਲਿਤ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲਾਗੂਕਰਨ ਲਈ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕਰੇਗੀ।

ਅਧਿਆਏ 8

ਫੁਟਕਲ

39. ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼, ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨਾਲ ਸਲਾਹ ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਕਰਮਚਾਰੀ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੋ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਕੁਸ਼ਲਤਾ ਨਾਲ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਲੱਗਣ।

ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਕਰਮਚਾਰੀ

40. (1) ਇਸ ਐਕਟ ਵਿਚ ਕੀਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਉਪਬੰਧ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕੋਈ ਵੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਕਿਸੀ ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਗ੍ਰਹਿਣ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਹੈ।
(2) ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ, ਪਹਿਲੇ ਸੈਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਤਕ ਸੀਮਿਤ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਅਹਾਤੇ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਜਾਂ ਹੱਕਦਾਰੀ ਤੇ ਸਵਾਲ ਨਹੀਂ ਚੁੱਕੇਗਾ।
- 1870 ਦਾ 7
41. (1) ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਐਕਟ, 1870 ਦੇ ਉਪਬੰਧ, ਜਿਵੇਂ ਦਾ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਅਪੀਲਾਂ ਜਾਂ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ।
(2) ਕੋਰਟ ਫੀਸਾਂ ਦੀ ਗਣਨਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਅਪੀਲ ਮੈਮੋਰੈਂਡਮ ਨੂੰ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਰਮਿਆਨ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।
(3) ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਅੱਗੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਰਜ਼ੀ ਲਈ ਕੋਰਟ ਫੀਸ ਉਹੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਕ ਅੰਤਰਵਰਤੀ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਚ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।
- 1860 ਦਾ 45
42. ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਯੁਕਤ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਅਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਹਰ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਭਾਰਤੀ ਦੰਡਾਵਲੀ ਦੀ ਧਾਰਾ 21 ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਜਨਤਕ ਸੇਵਕ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।
43. ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਅਧੀਨ ਸਦਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਗੱਲ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਇਆ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕੋਈ ਵੀ ਮੁਕੱਦਮਾ, ਪ੍ਰਾਸੀਕਿਊਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।
44. (1) ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ, ਪਿਛਲੇ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯਮ ਬਣਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।
(2) ਖਾਸਕਰ ਅਤੇ ਪੂਰਵਗਾਮੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਿਆਪਕਤਾ ਤੇ ਬਿਨਾਂ ਪ੍ਰਤੀਕੂਲ ਪ੍ਰਭਾਵ, ਅਜਿਹੇ ਨਿਯਮ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਸ਼ਿਆਂ ਲਈ ਉਪਬੰਧ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਅਰਥਾਤ:
(ੳ) ਧਾਰਾ 4 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਦੇ ਅਧੀਨ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸਥਾਨਕ ਦੇਸੀ ਭਾਸ਼ਾ ਜਾਂ ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿਚ ਕਿਸੇ ਸਥਾਨ ਤੇ ਰੱਖੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਡਿਜੀਟਲ ਪਲੇਟਫਾਰਮ ਦਾ ਰੂਪ ਅਤੇ ਢੰਗ;
(ਅ) ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਡਾਕ ਮਨੀ ਆਰਡਰ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਢੰਗ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 44 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਕਿਰਾਇਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੇ ਅੰਤਰਗਤ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਕਿਰਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਢੰਗ;
(ੲ) ਧਾਰਾ 21 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਬਿਨੈ ਕਰਨ ਦਾ ਢੰਗ;
(ਸ) ਧਾਰਾ 22 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਲਈ ਬਿਨੈ ਕਰਨ ਦਾ ਰੂਪ ਅਤੇ ਢੰਗ;
(ਹ) ਧਾਰਾ 24 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਜਿਥੇ ਮਕਾਨ-ਮਾਲਕ ਰਿਫੰਡ ਦੇਣ ਵਿਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਵਿਆਜ ਦੀ ਦਰ;
(ਕ) ਧਾਰਾ 27 ਦੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਅਹਾਤੇ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਹਾਤੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਸਾਹਮਣੇ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਰੂਪ ਅਤੇ ਢੰਗ;
(ਖ) ਧਾਰਾ 35 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (5) ਅਧੀਨ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਦਾ ਢੰਗ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ;
(ਗ) ਧਾਰਾ 36 ਦੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਖੰਡ (k) ਅਧੀਨ ਉਪਬੰਧਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਵਿਸ਼ੇ;
(ਘ) ਧਾਰਾ 38 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਰਾਇਆ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਕਿਸੇ ਹੁਕਮ ਜਾਂ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਢੰਗ;
(ਙ) ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਵਿਸ਼ਾ ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਧੀਨ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਸੀਮਤ ਕਰਨਾ

ਕੋਰਟ ਫੀਸ

ਮੈਂਬਰ ਆਦਿ ਜਨਤਕ ਸੇਵਕ ਹੋਣਗੇ

ਸਦਭਾਵਨਾ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ

ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ

45. ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਰ ਨਿਯਮ ਨੂੰ ਬਣਾਏ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿੰਨੀ ਛੇਤੀ ਹੋ ਸਕੇ, ਰਾਜ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ, ਜਿਥੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦੋ ਸਦਨ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਜਾਂ ਜਿਥੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾਵਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਸਦਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਸਦਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣਾ
46. (1) ਜੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਵਿਚ ਕੋਈ ਮੁਸ਼ਕਲ ਪੇਸ਼ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ, ਅਧਿਕਾਰਤ ਗਜ਼ਟ ਵਿਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕੀਤੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ, ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਅਸੰਗਤ ਨਾ ਹੋਵੇ, ਮੁਸ਼ਕਲ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ:
ਪਰੰਤੂ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਪੂਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਦੂਰ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ
- (2) ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹਰੇਕ ਆਦੇਸ਼, ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਹੋ ਸਕੇ, ਰਾਜ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੇ ਹਰੇਕ ਸਦਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।
47. (1) ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਕਿਰਾਇਆ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ, ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਤੁਰੰਤ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗੂ ਹੈ, ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਰੱਦਣ ਅਤੇ ਬਚਾਓ
- (2) ਅਜਿਹੇ ਰੱਦ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਆਰੰਭ ਹੋਣ ਤੇ ਉਕਤ ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਕਿਰਾਏ ਕੰਟਰੋਲ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਲੰਬਿਤ ਸਾਰੇ ਮਾਮਲੇ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਕਤ ਰਾਜ / ਕੇਂਦਰ ਸ਼ਾਸਤ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਐਕਟ ਬਣਾਇਆ ਨਹੀਂ ਸੀ ਗਿਆ।

ਪਹਿਲਾ ਸ਼ਡਿਊਲ

[ਦੇਖੋ ਧਾਰਾ 4(1)]

ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਲਈ ਫਾਰਮ

ਵੱਲ,

ਕਿਰਾਇਆ ਅਥਾਰਟੀ

_____ (ਪਤਾ)

1. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਨਾਂ ਅਤੇ ਪਤਾ :

2. ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ ਦਾ ਨਾਂ ਅਤੇ ਪਤਾ (ਵੇਜੇ ਕੋਈ ਹੋ) :

3. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਈਮੇਲ ਅਤੇ ਸੰਪਰਕ ਵੇਰਵਿਆਂ ਸਮੇਤ ਨਾਂ ਅਤੇ ਪਤਾ- :

4. ਪਿਛਲੀ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦਾ ਵੇਰਵਾ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ) :

5. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਉਪਕਰਣੀ ਜ਼ਮੀਨ ਸਮੇਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਜਗ੍ਹਾ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ) :

6. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ :

7. ਧਾਰਾ 8 ਇਆਅਨੁਸਾਰ ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਕਿਰਾ :

8. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਵਾਇਆ ਗਿਆ ਫਰਨੀਚਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਉਪਕਰਣ :

9. ਅਦਾਇਗੀਯੋਗ ਖਰਚੇ :
(ੳ) ਬਿਜਲੀ :

(ਅ) ਪਾਣੀ :

(ੲ) ਵਾਧੂ ਫਰਨੀਸ਼ਿੰਗ, ਫੀਟਿੰਗ ਅਤੇ ਫਿਕਸਚਰ :

- (ਸ) ਹੋਰ ਸੇਵਾਵਾਂ :
- _____
10. ਪਟਾ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨੱਥੀ ਕਰੋ :
- _____
11. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ (ਸਮਾਂ ਜਿਸ ਲਈ ਕਿਰਾਏ ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ) :
- _____
12. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਪੈਨ ਨੰਬਰ(ਐਨ ਕਾਰਡ.ਏ.ਪੀ) :
- _____
13. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨੰਬਰ :
- _____
14. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਮੋਬਾਇਲ ਨੰਬਰ ਅਤੇ ਈ-ਮੇਲ (ਜੇ ਉਪਲੱਭਯ ਹੋਵੇ) :
- _____
15. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਪੈਨ ਨੰਬਰ :
- _____
16. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨੰਬਰ :
- _____
17. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਮੋਬਾਇਲ ਨੰਬਰ ਅਤੇ ਈ-ਮੇਲ :
- _____
18. ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ) ਦਾ ਪੈਨ ਨੰਬਰ (ਪੀ.ਏ.ਐਨ ਕਾਰਡ) :
- _____
19. ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ) ਦਾ ਆਧਾਰ ਨੰਬਰ :
- _____
20. ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਮੈਨੇਜਰ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ) ਦਾ ਮੋਬਾਇਲ ਨੰਬਰ ਅਤੇ ਈ-ਮੇਲ :
- _____

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦਾ ਨਾਂ ਅਤੇ ਦਸਤਖਤ
ਦਸਤਖਤ

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦਾ ਨਾਂ ਅਤੇ

(ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀ ਫੋਟੋ)

(ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੀ ਫੋਟੋ)

ਨੱਥੀ:

1. ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ।
2. ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੇ ਪੈਨ ਅਤੇ ਆਧਾਰ ਕਾਰਡ ਦੀਆਂ ਸਵੈ-ਤਸਦੀਕ ਕਾਪੀਆਂ।
3. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੇ ਪੈਨ ਅਤੇ ਆਧਾਰ ਕਾਰਡ ਦੀਆਂ ਸਵੈ-ਤਸਦੀਕ ਕਾਪੀਆਂ।

ਦੂਜਾ ਸੈਡਿਊਲ

[ਵਿਖੇ ਧਾਰਾ 15(1)]

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਵਿਚ ਰੱਖ-ਰਖਾਵ ਜਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੀ ਵੰਡ

ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿਰਾਏਦਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਸਹਿਮਤੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ, ਭਾਗ 'ੳ' ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਲਈ ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਜਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਭਾਗ 'ਅ' ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਜਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਭਾਗ 'ੳ':

ਮਕਾਨ ਮਾਲਕ ਦੀਆਂ ਜਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ

1. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨੁਕਸਾਨ ਕਰਕੇ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਢਾਂਚਾਗਤ ਮੁਰੰਮਤਾਂ।
2. ਦੀਵਾਰਾਂ/ਕੰਧਾਂ ਦੀ ਕਲੀ ਅਤੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ ਅਤੇ ਖਿੜਕੀਆਂ ਦੀ ਪੇਂਟਿੰਗ।
3. ਪਲੰਬਿੰਗ ਪਾਈਪਾਂ ਨੂੰ ਲੋੜ ਪੈਣ ਤੇ ਬਦਲਣਾ।
4. ਅੰਦਰੂਨੀ ਅਤੇ ਬਾਹਰਲੀ ਬਿਜਲੀ ਤਾਰਾਂ ਪਾਉਣਾ ਅਤੇ ਲੋੜ ਪੈਣ ਤੇ ਸਬੰਧਤ ਰੱਖ-ਰਖਾਵ।

ਭਾਗ 'ਅ'

ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ ਤੇ ਕਰਵਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ

1. ਟੂਟੀ ਵਾਸ਼ਰ ਅਤੇ ਟੂਟੀਆਂ ਨੂੰ ਬਦਲਣਾ।
2. ਨਾਲੀਆਂ ਦੀ ਸਫਾਈ।
3. ਪਾਣੀ ਦੀ ਚੁਬਚਿਆਂ ਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ।
4. ਵਾਸ਼ਬੇਸਿਨ ਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ।
5. ਬਾਥਟੱਬ (ਨਹਾਉਣ ਵਾਲੇ ਟੱਬ) ਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ।
6. ਗੀਜ਼ਰ ਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ।
7. ਸਰਕਟ ਬ੍ਰੇਕਰ ਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ।
8. ਸਵਿੱਚਾਂ ਅਤੇ ਸਾਕਟਾਂ ਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ।
9. ਵੱਡੀਆਂ ਅੰਦਰੂਨੀ ਅਤੇ ਬਾਹਰਲੀ ਵਾਇਰਿੰਗ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਬਿਜਲਈ ਉਪਕਰਣਾਂ ਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ ਅਤੇ ਤਬਦੀਲੀਆਂ।
10. ਰਸੋਈ ਦੇ ਫਿਕਸਚਰਾਂ ਦੀਆਂ ਮੁਰੰਮਤਾਂ।
11. ਦਰਵਾਜ਼ੇ, ਅਲਮਾਰੀ, ਖਿੜਕੀਆਂ ਆਦਿ ਦੇ ਹੈਂਡਲ ਅਤੇ ਤਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਬਦਲਣਾ।
12. ਮੱਖੀ ਜਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਬਦਲਣਾ।
13. ਖਿੜਕੀ, ਦਰਵਾਜ਼ਿਆਂ ਆਦਿ ਵਿਚ ਗਲਾਸ (ਕੱਚ) ਪੈਨਲਾਂ ਨੂੰ ਬਦਲਣਾ।
14. ਕਿਰਾਏਦਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਜਾਂ ਉਸ ਵੱਲੋਂ ਵਰਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਬਾਗ ਅਤੇ ਖੁੱਲੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਦਾ ਰੱਖ-ਰਖਾਵ।