



सत्यमेव जयते

झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

संख्या 62

20 माघ, 1933 शकाब्द

राँची, वृहस्पतिवार 9 फरवरी, 2012

विधि (विधान) विभाग

अधिसूचना

30 जनवरी, 2012

संख्या एल०जी०-24/2011-27/लेज०--झारखण्ड विधान मंडल का निम्नलिखित अधिनियम, जिस पर राज्यपाल दिनांक 21 जनवरी, 2012 को अनुमति दे चुके हैं, इसके द्वारा सर्वसाधारण की सूचना के लिए प्रकाशित किया जाता है ।

[झारखण्ड अधिनियम 06, 2012]

झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम, 2011
अधिनियम की प्रस्तावना

जबकि, झारखण्ड सरकार यह विचार करती है कि राज्य में किराये के आवासन स्टाक की पूर्ति इसकी मांग के समानुपातिक नहीं है, और वस्तुतः किराये के आवासन में निवेश से आगम कम है, और वस्तुतः भवन स्वामी और किरायेदार के मध्य संबंध विवादास्पद है, और क्योंकि किराया अनियंत्रण अधिनियम के अंतर्गत वाद प्रस्तुतीकरण असम्यक् रूप से विलंबित होता है,

तो इसीलिये, भवनों को किराये पर देने तथा ऐसे भवनों के किराये, और भवन स्वामी तथा किरायेदार के हितों के मध्य बेहतर संतुलन स्थापित करने, और वाद प्रस्तुतीकरण में कठिनाईयों को कम करने व उससे संबंधित मामलों के नियंत्रण के लिए प्राविधान करने के लिए यह अधिनियम निम्नलिखित रूप में भारत के संविधान के अनुसार 62वें में झारखण्ड राज्य की विधायिका द्वारा अधिनियमित हो: -

अध्याय-1

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ
 - (1) यह अधिनियम झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया व निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम, 2011 कहा जायेगा।
यह अधिनियम संपूर्ण झारखण्ड राज्य में लागू होगा।
 - (2) यह उस तिथि से प्रभावी होगा जैसा कि शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा झारखण्ड सरकार नियत करे।
2. परिभाषाएं

इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षा न करे -

 - (1) "अपीलीय प्राधिकारी" का आशय उस जिले के उपायुक्त से है, जिसमें भवन स्थित हो अथवा अपीलीय प्राधिकारी के कार्यों के निष्पादन के लिए सरकार द्वारा विशेष रूप से सशक्त कोई भी अन्य अधिकारी;
 - (2) "भवन" से आशय है कोई भी भवन या कुटी/झोपड़ी अथवा भवन या झोपड़ी का भाग, किराये पर या किराये पर देने के लिए, पृथक रूप से आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए और निम्नलिखित को शामिल करता है:-
 - (i) बाग, मैदान और उपगृह, खूली जगह यदि कोई हो तो, ऐसे भवनों या झोपड़ी को आनुषंगिक अथवा ऐसे भवन या झोपड़ी का भाग, और
 - (ii) ऐसे भवन या झोपड़ी अथवा ऐसे भवन या झोपड़ी के भाग में उपयोग के लिए भवनस्वामी द्वारा आपूर्त कोई भी उपस्कर।
 - (3) "आयुक्त" से आशय है उस खंड का आयुक्त, जिसमें भवन स्थित हो,

- (4) "नियंत्रक" से आशय है अधिनियम की धारा 31 के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा नियुक्त व्यक्ति,
- (5) "उपायुक्त" से आशय है, उस जिले का उपायुक्त, जिसमें भवन स्थित हो,
- (6) "सरकार" से आशय है झारखण्ड राज्य की सरकार,
- (7) "आवासीय स्वामी" से आशय है किसी किरायेदार को किराये पर दिये गये भवन का स्वामी एवं ऐसे व्यक्ति जो स्वतः के लिए किराया प्राप्त कर रहा हो अथवा अभिकर्ता न्यासी, कार्यपालक, प्रशासक, प्रापक/अदाता या किसी अन्य रूप में किराया प्राप्त करने के लिए अधिकृत हो।
- (8) "अधिलाभ" से आशय है अनुबंध के समय किरायेदार द्वारा स्वामी को प्रदत्त वह धनराशि जो आवासीय भवन के मामले में 2 माह के किराये से अनधिक न हो और गैर-आवासीय भवन के मामले में 12 माह के किराये से अनधिक हो, तथा भवन छोड़ते समय किरायेदार को ब्याज रहित प्रतिदेय हो।
- (9) "विहित/निर्धारित" से आशय है इस अधिनियम के अंतर्गत बनाये गये नियमों द्वारा विहित/निर्धारित।
- (10) भवन के संबंध में "मानक किराया" का आशय है धारा 9 के अंतर्गत परिगणित किराया।
- (11) "राज्य सरकार" से आशय है झारखण्ड की सरकार।
- (12) "किरायेदार" से आशय है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके लेखा में भवन का किराया देय होता हो और निम्न को शामिल करता है:—
 - (क) कोई भी व्यक्ति जो भवन का, या तो किराये के भुगतान पर अन्यथा ऐसे भवन के आवास स्वामी के कर्मचारी के रूप में, आधिपत्य रखता हो।
 - (ख) दिवंगत किरायेदार के जीवित पति/पत्नी, या कोई पुत्र या अविवाहित पुत्री या माता-पिता या पुत्रवधू, जो दिवंगत किरायेदार के पूर्व मृत पुत्र की विधवा हो और जो उसकी (महिला/पुरुष) की मृत्यु तक परिवार के सदस्य के रूप में भवन में किरायेदार के साथ रह रही/रहा हो।

(13)

3. कतिपय भवनों पर अधिनियम लागू नहीं होगा
- इस अधिनियम के प्रावधान निम्न भवनों पर लागू नहीं होंगे:—
- (क) राज्य सरकार या केन्द्र सरकार या छावनी बोर्ड या अन्य स्थानीय प्राधिकार से संबद्ध कोई भी भवन और
- (ख) झारखण्ड राज्य श्वेताम्बर जैन न्यास बोर्ड या झारखण्ड राज्य दिगम्बर जैन न्यास बोर्ड या वक्फ बोर्ड या हिन्दु धार्मिक न्यास बोर्ड अथवा केन्द्र या राज्य सरकार द्वारा संचालित कोई भी अन्य धार्मिक या धर्मार्थ न्यास या संस्था।
4. किरायेदारी अनुबंध का लिखित में होना
- (1) संपत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का केन्द्रीय अधिनियम 4) की धारा 107 में समाविष्ट किसी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात् कोई भी व्यक्ति बगैर किसी लिखित अनुबंध के कोई भी भवन किराये पर नहीं लेगा या किराये पर नहीं देगा।
- (2) जहाँ इस अधिनियम के प्रारम्भ होने से पहले निर्मित किरायेदारी के संबंध में, और जहाँ लिखित में कोई अनुबंध न किया गया हो, वहाँ किराये की रकम तथा किराये की अवधि को शामिल करते हुए किरायेदारी के संबंध में आवास स्वामी तथा किरायेदार लिखित में अनुबंध करेंगे; और उसकी एक प्रतिलिपि धारा 13C में यथाविहित; दो वर्षों के भीतर ही सम्बद्ध नियंत्रक के समक्ष जमा करेंगे।
- बशर्ते कि जहाँ इस उपधारा के अंतर्गत आवास स्वामी तथा किरायेदार किरायेदारी अनुबंध की प्रतिलिपि को संयुक्त रूप से प्रस्तुत करने में विफल रहा हो,
- ऐसे आवास स्वामी तथा किरायेदार ऐसी किरायेदारी के बारे में विवरण पृथक रूप से ऐसे प्रारूप तथा ऐसी रीति से जैसा कि निर्धारित की गई हो, दो वर्षों के भीतर सम्बद्ध नियंत्रक के पास दाखिल करेंगे।
5. किरायेदारी का उत्तराधिकार
- (1) किरायेदार की मृत्यु होने की दशा में, किरायेदारी का अधिकार निम्नलिखित क्रम में उसके उत्तराधिकारी को न्यागत होगा, अर्थात्—
- (क) पति/पत्नी,
- (ख) पुत्र या अविवाहित पुत्री अथवा जहाँ दोनों पुत्र तथा अविवाहित पुत्री हो, दोनों ही,
- (ग) माता—पिता,
- (घ) पुत्रवधू, उसके पूर्व मृत पुत्र की विधवा होने के नाते।

परन्तु यह कि वह उत्तराधिकारी दिवंगत किरायेदार की मृत्यु होने की तारीख तक उसके परिवार के सदस्य के रूप में दिवंगत किरायेदार के परिसर में सामान्य रूप से रह रहा हो या व्यापार कर रहा हो और दिवंगत किरायेदार पर निर्भर था।

परन्तु यह और भी कि न्यागमन की अवधि किरायेदारी के शेष भाग तक ही सीमित है और आवास स्वामी तथा उत्तराधिकारी किरायेदार हेतु नये अनुबंध का मार्ग खुला है।

परन्तु यह और कि किरायेदारी का अधिकार उत्तराधिकारी को न्यागमन नहीं होगा यदि ऐसा उत्तराधिकारी या उसकी पत्नी या उस पर निर्भर पुत्र या पुत्री में से कोई भी किसी भवन का स्वामी हो या आधिपत्य रखता हो, तथापि वह किरायेदारी की असमाप्त अवधि अथवा किरायेदार की मृत्यु की तारीख से एक वर्ष की अवधि, जो भी पहले हो, के लिए किरायेदार के रूप में कब्जे को जारी रखने का अधिकार अर्जित करेगा।

- (2) भवन में कब्जा बनाये रखने का, उपधारा (1) में निर्दिष्ट, प्रत्येक उत्तराधिकारी का अधिकार उसके लिए व्यक्तिगत होगा और ऐसे उत्तराधिकारी की मृत्यु पर उसके किसी भी उत्तराधिकारियों को न्यागत नहीं होगा।
- (3) उप-धारा (1) अथवा उप-धारा (2) में से गैर आवासीय भवन पर कुछ भी लागू नहीं होगा और ऐसे भवन का खाली कब्जा आवास स्वामी को एक वर्ष के भीतर या किरायेदारी के असमाप्त भाग, जो भी पहले हो, के भीतर वापस दे दिया जायेगा।

(क) किरायेदार की मृत्यु होने पर यदि किरायेदार एक पृथक व्यक्ति हो,

(ख) फर्म के विघटन पर, यदि फर्म किरायेदार हो,

(ग) कंपनी के समापन पर, यदि कंपनी किरायेदार हो,

(घ) कंपनी से भिन्न निगमित निकाय के विघटन पर, यदि किरायेदार ऐसा निगमित निकाय हो।

परन्तु यह कि आवास स्वामी और उत्तराधिकारी किरायेदार के लिए नया अनुबंध करने का मार्ग स्वतंत्र है।

अध्याय-2

किराये का विनियमन

6. एक माह के किराये से अधिक का जुर्माना या अग्रिम का न तो दावा किया जाना चाहिए और न प्राप्त किया जाना चाहिए
- किस्सी भी भवन की किरायेदारी के नवीनीकरण या जारी रखने की मंजूरी के प्रतिफल स्वरूप किराये के अतिरिक्त किसी भी सलामी, जुर्माने या कोई भी वैसी ही रकम—अथवा अग्रिम में किराये के रूप में ऐसे भवन के एक माह के किराये से अधिक होने वाली किसी भी रकम के भुगतान का दावा करना या प्राप्त करना किसी भी व्यक्ति के लिए विधिसंगत नहीं होगा।
- बशर्ते कि भवन की किरायेदारी के दौरान अधिलाभ का भुगतान अनुमति के योग्य है।
7. देय किराया
- (1) भवन के संबंध में देय किराया:—
- (क) लिखित में आवास स्वामी व किरायेदार के मध्य सम्मत किराया होगा अथवा,
- (ख) धारा-9 के अंतर्गत यथा विनिर्दिष्ट मानक किराया होगा,
- (2) इस अधिनियम के प्रारम्भ से पहले की गई किरायेदारी के मामले में, आवास स्वामी धारा-12 की उप-धारा (1) के अंतर्गत मानक किराया नियत करने के लिए ऐसे प्रारम्भ की तिथि से छः माह के भीतर नियंत्रक को आवेदन करेगा और ऐसा नियत किया गया किराया ऐसे प्रारम्भ की तिथि से देय होगा।
8. भवन के किराये में वृद्धि
- इसके विपरीत किसी भी अनुबंध या कानून में समाविष्ट किसी भी बात के होते हुए, किसी भी भवन स्वामी के लिए किराये में वृद्धि करना या किराये में किसी भी वृद्धि के लिए दावा विधिसंगत नहीं होगा जो कि सिवाय इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, किसी भी भवन के विषय में फिलहाल देय हो।
9. मानक किराया
- (1) किसी भी भवन के संबंध में मानक किराये का आशय है निर्माण की लागत की संकलित रकम के पाँच प्रतिशत के आधार पर और निर्माण के वर्ष में भवन में समाविष्ट भूमि के बाजार भाव के आधार पर परिगणित किराया।

परन्तु यह कि निर्माण की लागत तथा भूमि के मूल्य पर आयकर अधिनियम, 1981 की धारा-45 प्रावधानिक लागत सूची के आलोक में की जाएगी।

परन्तु फिर भी, किराये को सदैव मासिक आधार पर निश्चित किया जायेगा।

(2) इस धारा के उद्देश्य के लिए:-

(क) निर्माण की लागत, निर्माण पर खर्च की गई वास्तविक रकम होगी, और यदि ऐसी रकम अभिनिश्चित न की जा सके, तो ऐसी लागत को उस वर्ष के लिए, जिसमें उस भवन का निर्माण हुआ था, उसी प्रकार के निर्माण की लागत के संदर्भ में राज्य सरकार के पथ निर्माण एवं भवन निर्माण विभाग की मानक नियत दरों के अनुसार निर्धारित किया जायेगा।

(ख) भूमि का बाजार मूल्य वह मूल्य होगा जिसमें भूमि खरीदी गई थी जैसा कि पंजीकृत विक्रय लेख अथवा उस वर्ष के लिए, जिसमें निर्माण किया गया था, शासकीय पंजीकरण विभाग द्वारा अधिसूचित बाजार मूल्य से, जो भी अधिक हो, से निष्कर्ष निकाला गया हो।

(ग) भूमि ऐसी संपूर्ण भूमि होनी चाहिए जो भवन को और न्याधार क्षेत्र के पचास प्रतिशत तक की खाली भूमि को समाविष्ट करती हो, न्याधार भूमि उससे अनुलग्नक हो।

(घ) खण्ड (क), (ख) व (ग) में किसी बात के अन्तर्विष्ट होते हुए भी, निर्माण की लागत और आवासन बोर्ड या सरकार के किसी भी सार्वजनिक सेक्टर, उपक्रमण या नगरपालिका या नगर निगम से खरीदा गया या आवंटित भवन में समाविष्ट भूमि का बाजार मूल्य दी गई संकलित रकम होगी अथवा ऐसे आवासन बोर्ड या सरकार के सार्वजनिक सेक्टर, उपक्रमण या नगरपालिका या नगर निगम, जैसी भी स्थिति हो, को देय रकम होगी।

10. अन्य देय प्रभार

(1) किराये के अलावा, किरायेदार निम्नलिखित प्रभार आवास स्वामी को भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होगा, अर्थात्;

- (क) सुख-सुविधाओं के लिए किराये के पन्द्रह प्रतिशत से अधिक न होने वाला प्रभार अथवा जैसा आवास स्वामी व किरायेदार में तय हुआ हो,
- (ख) किराये के पाँच प्रतिशत से अधिक न होने वाला अनुरक्षण प्रभार अथवा जैसा आवास स्वामी व किरायेदार में तय हुआ हो, और
- (ग) आवास स्वामी के दायित्व पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, नगरपालिका या नगर निगम को देय, भवन के संबंध में वार्षिक संपत्ति कर का एक बटे बारहवां हिस्सा।

- (2) भवन के लिए देय विद्युत एवं पानी के प्रभार के भुगतान के लिए किरायेदार जिम्मेदार है।

11. किराये में वृद्धि

किसी भी भवन के लिए नियत मानक किराया आवासीय भवनों के मामले में थोक मूल्य सूचकांक पर आधारित वार्षिक स्फीति दर के पचहत्तर प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से बढ़ाया जा सकेगा और गैर-आवासीय भवनों के मामले में ऐसी दर का एक सौ प्रतिशत होगा।

12. मानक किराया नियत करने के लिए नियंत्रक

- (1) नियंत्रक, निर्धारित रीति में, इस बारे में उसको आवेदन करने पर किसी भी भवन के विषय में निम्नलिखित को नियत करेगा:-

(क) धारा-9 के प्रावधानों के अनुसार मानक किराया,

(ख) धारा-10 के प्रावधानों के अनुसार देय अन्य प्रभार, और,

(ग) धारा-11 के प्रावधानों के अनुसार किराये में वृद्धि।

- (2) किसी भी भवन का मानक किराया नियत करने में अथवा अन्य देय प्रभार को निर्धारित करने में या किराये में वृद्धि करने के लिए, नियंत्रक ऐसी धनराशि को नियत या निर्धारित या वृद्धि करेगा जो धारा-9 या धारा-10 या धारा-11, जैसी

स्थिति हो, के प्रावधानों तथा मामले की अन्य परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए उसे न्यायसंगत प्रतीत हो।

- (3) जहाँ किसी भी कारण के लिए, यदि धारा-9 में घोषित सिद्धांतों पर किसी भी भवन का मानक किराया नियत किया जाना संभव न हो, तो नियंत्रक ऐसा किराया नियत कर सकेगा जो भवन का अवस्थान व स्थिति तथा उसमें प्रदान की सुविधाओं का ध्यान रखते हुए न्यायसंगत होगा, और जहां स्थानीयता में उसी प्रकार के या लगभग उसी प्रकार के भवन हो, वहाँ ऐसे भवनों के संबंध में देय किरायों का भी ध्यान रखा जायेगा। नियंत्रक द्वारा मानक किराया एवं आदेयता की तिथि का अंतिम निर्धारण के पूर्व स्वामी तथा किरायेदार से मंतव्य प्राप्त किया जायगा।
- (4) सभी मामलों में मानक किराया बारह माह की किरायेदारी की अवधि के लिए नियत होगा। प्रत्येक बारह माह के बाद, यह धारा-11 में घोषित सिद्धांतों पर फिर से नियत किया जायेगा।
- (5) इस धारा के अंतर्गत किसी भी भवन का मानक किराया नियत करने में, नियंत्रक भवन की असुसज्जित स्थिति में उसका मानक किराया नियत करेगा और आवास स्वामी द्वारा आपूर्त किसी भी फिटिंग या उपस्कर के कारण देय होने वाले किसी भी अतिरिक्त प्रभार को भी निर्धारित कर सकेगा और किरायेदार से ऐसे अतिरिक्त प्रभार को प्राप्त करना आवास स्वामी के लिए विधिपूर्ण होगा।
- (6) इस धारा के अंतर्गत किसी भी भवन के विषय में मानक किराया नियत करने में या अन्य देय प्रभार को निर्धारित करने में या किराये में वृद्धि करने के लिए, नियंत्रक एक तिथि निर्दिष्ट करेगा जिस तिथि से ऐसी नियत या निर्धारित या वृद्धि की गई रकम प्रभावी होना समझी जायेगी।
परन्तु यह कि, किसी भी हालत में, ऐसी निर्दिष्ट तिथि मानक किराये की वृद्धि के लिए आवेदन के दाखिल करने की तारीख से पहले की होगी।

परन्तु यह और कि, ऐसी वृद्धि सुधार, परिवर्धन या निर्माण संबंधी परिवर्तन के कारण हो, तो यह ऐसे सुधार, परिवर्धन या परिवर्तन के पूरा होने की तारीख से प्रभावी होगी।

(7) मानक किराया नियत करते समय या अन्य देय प्रभारों को निर्धारित करते समय या किराये में वृद्धि करते समय, नियंत्रक किरायेदार द्वारा देय बकाया रकम का आवास स्वामी को ऐसी संख्या की किश्तों में भुगतान करने के लिए आदेश दे सकेगा जिसे वह उचित समझे।

13. मानक किराया इत्यादि के स्थिरीकरण के लिए आवेदन की परिसीमा

कोई भी आवास स्वामी या किरायेदार मानक किराया नियत करने के लिए और अन्य प्रभारों को निर्धारित करने के लिए अथवा ऐसे किराये और अन्य प्रभारों की वृद्धि के लिए नियंत्रक के पास आवेदन दाखिल कर सकेगा,—

(क) किसी भी भवन के मामले में जो किराये पर दिया गया था अथवा जिसमें किराये तथा अन्य प्रभारों की विधिपूर्ण वृद्धि के लिए वादहेतुक उत्पन्न हुआ था—इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पहले, ऐसे प्रारंभ से दो वर्षों के भीतर;

(ख) किसी भी भवन के मामले में जिसमें किराये तथा अन्य प्रभारों की विधिपूर्ण वृद्धि के लिए इस अधिनियम के प्रारंभ के बाद वादहेतुक उत्पन्न होता है, उस तिथि से दो वर्षों के भीतर जिस तिथि पर वादहेतुक उत्पन्न होता हो।

(ग) इस अधिनियम के प्रारंभ पर या बाद में निर्मित किसी भी भवन के मामले में और जिसके लिए इस अधिनियम के प्रावधान ऐसे उपयोजन की तिथि से दो वर्षों के भीतर लागू होते हों।

परन्तु यह कि नियंत्रक दो वर्षों की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद लिखित कारण उल्लेखित करते हुए आवेदन को स्वीकार कर सकेगा, यदि वह आवेदक के ससमय अभ्यावेदन नहीं देने के पर्याप्त कारण से संतुष्ट हो।

14. किराया, अधिलाभ इत्यादि का प्रतिदाय

जहाँ कोई भी रकम या अन्य प्रतिफल का भुगतान किया गया हो, चाहे इस अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में, आवास स्वामी को किरायेदार द्वारा या उसकी ओर से—इस अधिनियम के किसी भी प्रावधानों के उल्लंघन में, तो नियंत्रक, ऐसे

- भुगतान की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर उसको किये गए आवेदन पर, आवास स्वामी को ऐसी रकम या ऐसे प्रतिफल के मूल्य को किरायेदार को प्रतिदाय करने का आदेश दे सकेगा अथवा किरायेदार द्वारा देय किराये के विरुद्ध ऐसी रकम या ऐसे प्रतिफल की कीमत के समायोजन का आदेश कर सकेगा।
15. किराये का भुगतान करने वाला किरायेदार रसीद का हकदार
- (1) प्रत्येक किरायेदार, जो अपने मकान मालिक को किराये के लेखे में भुगतान करता है, मकान मालिक या उसके द्वारा नियुक्त अभिकर्ता द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित देय किराये की रकम के लिए निर्धारित प्रारूप में एक रसीद मकान मालिक से तुरन्त प्राप्त करने का हकदार होगा।
- (2) यदि मकान मालिक उपधारा (1) द्वारा यथा अपेक्षित रसीद किरायेदार को देने में बगैर युक्तिसंगत कारण के विफल रहता है, तो (1) ऐसा मकान मालिक इस तरह से दिये हुए किराये की रकम को दोगुनी रकम से अधिक न होने वाले जुर्माने के लिए दायी होगा जो ऐसी विफलता की तिथि से तीन माह के भीतर पीड़ित पक्षकार की शिकायत पर नियंत्रक द्वारा संक्षिप्त जांच के बाद अधिरोपित किया जायेगा।

अध्याय-3

मकान मालिक और किरायेदार

16. मकान मालिक का उत्तरदायित्व
- (1) प्रत्येक मकान मालिक मरम्मत के कार्य को कार्यान्वित करेगा जिसके लिए, वह किसी भी कानून, संविदा या रूढ़ि के अंतर्गत, किरायेदार के कब्जे में रहने वाले भवन में करने के लिए बाध्य है।
- स्पष्टीकरण-** इस उपधारा में, "मरम्मत" में वार्षिक सफेदी का किया जाना, पुनः रंग-रोगन करना और नियतकालिक मरम्मत शामिल है।
- (2) यदि मकान मालिक हर वर्ष में एक बार सफेदी कराने, हर तीन वर्ष में एक बार रंग-रोगन कराने में, जिसे कराने के लिए वह बाध्य है, विफल रहता है, तो किरायेदार, नोटिस देने के द्वारा, उस नोटिस की तामीली की तारीख से एक माह के भीतर उस कार्य को पूरा कराने की अपेक्षा कर सकता है, और उक्त अवधि के भीतर मकान मालिक द्वारा ऐसा किये जाने की विफलता पर,

किरायेदार स्वयं ही उस कार्य को ऐसी लागत पर पूरा करा सकेगा जो भवन के एक माह के किराये से अधिक न हो और ऐसी लागत को किराये में से काट सकेगा।

- (3) यदि मकान मालिक मरम्मत को कार्यान्वित करने में उपेक्षा दिखाता हो, उपधारा (1) में उल्लिखित मरम्मत से भिन्न, जिसके लिए वह बाध्य है, तो नियंत्रक, किरायेदार द्वारा आवेदन करने पर, जो ऐसी मरम्मत की अनुमानतः लागत को विनिर्दिष्ट करेगा, मकान मालिक को ऐसी अवधि के भीतर जो नोटिस में नियत हो सकेगी, प्रस्तुत होने तथा कारण दर्शाने के लिए नोटिस को तामील कर सकता है।
- (4) यदि नोटिस के पालन में मकान मालिक प्रस्तुत नहीं होता है अथवा यदि वह प्रस्तुत होता है किन्तु इस संबंध में नियंत्रक का समाधान करने में विफल रहता है कि उसे मरम्मत या उनमें से कुछ कार्य पूरा कराने के लिए निर्देशित क्यों नहीं किया जाना चाहिए जिन्हें कि वह पाता है कि मकान मालिक उन्हें करने के लिए बाध्य है, नियंत्रक ऐसी और जांच करने के बाद, जैसी आवश्यक हो, उसे एक नियत अवधि के भीतर पूरा करने के लिए निदेश देगा और ऐसे निदेश का पालन करने में मकान मालिक की विफलता पर, नियंत्रक किरायेदार को ऐसी मरम्मत को पूरा कराने की अनुमति दे सकता है जो इस लागत पर हो कि उसकी रकम आदेश में निर्दिष्ट की गई रकम से अधिक न हो और ऐसी रकम को मकान मालिक से किरायेदार वसूल सकेगा। तत्पश्चात् ऐसी मरम्मत करा लेना तथा किराये में से उसकी लागत को काट लेना या मकान मालिक से अन्यथा प्राप्त करना मानो कि वह मकान मालिक द्वारा उसको बकाया ऋण हो, यह सब किरायेदार के लिए विधिसंगत होगा।

परन्तु यह कि यदि, नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि अन्तर्ग्रस्त मरम्मत किरायेदार की लापरवाही के कारण थी, तो वह ऐसी मरम्मत कराने के लिए किरायेदार को आदेश देगा और मरम्मत की लागत किरायेदार द्वारा दी जायेगी और वह किराये में से कटौती द्वारा मकान मालिक से वसूलने योग्य नहीं होगा।

17. किरायेदार द्वारा उपयुक्त सुविधाओं में मकान मालिक का हस्तक्षेप नहीं

(1) बगैर किसी न्यायसंगत या पर्याप्त कारण के, कोई भी मकान मालिक किरायेदार द्वारा उपयुक्त किन्हीं भी सुविधाओं को बाधित या विधारित नहीं करेगा।

(2) भवन को कब्जे में रखने वाला किरायेदार, यदि मकान मालिक ने उपधारा (1) के प्रावधानों का उल्लंघन किया हो, ऐसे उल्लंघन की शिकायत करते हुए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है और नियंत्रक द्वारा उसके आवेदन पर विचार करने तक, अपनी स्वयं की जिम्मेदारी पर किन्हीं भी सुविधाओं को पूर्ववत् कर सकता है।

(3) यदि जांच करने पर नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि मकान मालिक ने बगैर किसी न्यायसंगत या पर्याप्त कारण के किरायेदारी के प्रारंभ होने के समय अथवा उसके बाद किसी भी समय, किरायेदार द्वारा उपभोग की जा रही हैं। किन्हीं भी सुविधाओं को बाधित या विधारित किया जाता है, तो वह—

(क) यदि ऐसी सुविधा किरायेदार द्वारा पहले ही पूर्ववत् कर ली गई हो, तो ऐसे पूर्ववत् करने की लागत का किरायेदार को भुगतान करने के लिए मकान मालिक को निदेश देते हुए आदेश करेगा जैसा उसके द्वारा ऐसी अवधि के भीतर निर्धारित किया गया हो जो उसके आदेश में विनिर्दिष्ट हो सकेगा, और

(ख) किसी भी अन्य मामले में, मकान मालिक को ऐसी सुविधा ऐसी लागत पर और ऐसी अवधि के भीतर, जैसा उसके द्वारा निर्धारित हो, पूर्ववत् करने का निदेश देगा और यह भी कि यदि मकान मालिक ऐसा करने में विफल रहता हो, तो वे सुविधायें किरायेदार द्वारा उसकी स्वयं की लागत पर पूर्ववत् की जा सकती हैं और ऐसी रकम, जो आदेश में विनिर्दिष्ट हो सकेगी, प्रत्यावर्तन की लागत के तौर पर किरायेदार द्वारा या तो उसके द्वारा देय किराये की ओर समायोजन द्वारा वसूली जा सकती है अथवा मानो कि वह रकम मकान मालिक द्वारा उसका बकाया ऋण है।

स्पष्टीकरण— इस धारा में, 'सुविधाओं' में जल की आपूर्ति, विद्युत आपूर्ति, गलियारा तथा सीढ़ियों का विद्युत प्रकाश, लिफ्ट और सफाई या स्वास्थ्य रक्षा विषयक सेवायें सम्मिलित हैं।

18. किरायेदार के कर्तव्य

- (1) प्रत्येक किरायेदार भवन के नल, शौचालय, स्नानघर, गीजर, रसोईघर, के उपस्कर, बिजली के लघु उपकरण, दरवाजे व खिड़कियों के शीशों एवं अन्य छोटे मरम्मत योग्य वस्तुओं को सुरक्षित और रख-रखाव के लिए उपयुक्त रखने के लिए आबद्ध होगा।
- (2) जहाँ कोई भी मरम्मत जो उपधारा (1) के तहत आने वाले मामलों के संबंध में हो, जिसके बगैर भवन रहने या उपभोग के योग्य न हो और किरायेदार लिखित में नोटिस मिलने के बाद दो माह की अवधि के भीतर उन्हें बनाने में उपेक्षा करता हो या विफल रहता हो, तो मकान मालिक ऐसी मरम्मत को स्वयं करने के लिए अनुमति हेतु नियंत्रक को आवेदन कर सकेगा और ऐसी मरम्मत की लागत का अनुमान नियंत्रक को प्रेषित कर सकेगा, और तत्पश्चात् नियंत्रक, किरायेदार को सुनवाई का अवसर देने के बाद तथा लागत के ऐसे अनुमान पर विचार करने के बाद और ऐसी जांच करने के पश्चात् जिसे वह आवश्यक समझे, लिखित में आदेश द्वारा, मकान मालिक को ऐसी लागत पर जो आदेश में विनिर्दिष्ट हो, ऐसी मरम्मत कराने के लिए अनुमति दे सकता है और उसके बाद मकान मालिक के लिए ऐसी मरम्मत स्वयं करना विधिसंगत होगा और किरायेदार से ऐसी मरम्मत की ऐसी लागत को वसूलना, जो यथा विनिर्दिष्ट रकम से किसी भी हालत में अधिक न हो, विधिपूर्ण होगा।
- (3) किरायेदार स्वयं की लापरवाही द्वारा परिसर को कारित सभी क्षतियों की क्षतिपूर्ति करेगा जो कि उसे मकान मालिक द्वारा ऐसा करने के लिए लिखित में सूचित किए जाने के तीन माह के भीतर करना होगा अन्यथा मकान मालिक उक्त क्षतियों की क्षतिपूर्ति करने की अनुमति के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है और नियंत्रक उपधारा (2) में प्रावधानित रीति से मामले का निर्णय करेगा।
- (4) किरायेदार किरायेदारी की समाप्ति पर भवन के कब्जे को सिवाय सामान्य टूट-फूट के उसी हालत में सौंपेगा जैसा कि ऐसी किरायेदारी के

आरम्भ में उसे सौंपा गया था और ऐसे मामले में जहाँ कतिपय नुकसान कारित किये गये हों, जो 'प्रधानशक्ति' (Superior Power Force Majeure) द्वारा कारित क्षति न हो, वहाँ किरायेदार भवन को कारित नुकसानों की क्षतिपूर्ति करेगा अन्यथा मकान मालिक उक्त नुकसानों की क्षतिपूर्ति कराने की अनुमति के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकेगा और नियंत्रक उपधारा (2) में प्रावधानित रीति में मामले का निर्णय करेगा।

- (5) किरायेदार चाहे किरायेदारी के अस्तित्व में होने के दौरान या उसके बाद में कराये गये किसी भी सुधार को या परिवर्तन को खंडित नहीं करेगा अथवा हटाये जाने वाली प्रकृति की किसी भी जड़ी हुई वस्तु से भिन्न ऐसे सुधार या परिवर्तन में प्रयुक्त किसी भी सामग्री को हटायेगा, अन्यथा ऐसा खंडित किया जाना या परिवर्तन उपधारा (3) के अंतर्गत ऐसे किरायेदार द्वारा कारित क्षति किया जाना समझा जायेगा और तदनुसार कार्यवाही की जायेगी।

अध्याय-4

निष्कासन का विनियम

19. किरायेदार का निष्कासन

- (1) किसी भी अनुबंध या कानून के विपरीत किसी भी बात के समाविष्ट होते हुए, लेकिन औद्योगिक विवाद अधिनियम, 1947 (1947 का अधिनियम 14) तथा धारा-18 के नियमों के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, जहाँ कोई किरायेदार किसी भवन के कब्जे में हो, वह निम्नलिखित आधारों में से एक या अधिक पर, नियंत्रक द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन के सिवाय वहाँ से निष्कासन के लिए दायी नहीं होगा:-

- (क) किरायेदारी की शर्तों का उल्लंघन करने के लिए, अथवा मकान मालिक की सहमति के बगैर भवन या उसके किसी भी भाग को शिकमी किरायेदारी पर देने के लिए, अथवा यदि वह मकान मालिक का कर्मचारी हो जो उसके ऐसे नियोजन के समाप्त हो जाने पर कर्मचारी के रूप में भवन का अधिभोग करता हो;

(ख) जहाँ भवन की हालत किरायेदार द्वारा नष्ट किये जाने के कार्यों द्वारा लापरवाही या चूक के कारण भौतिक रूप से बिगड़ गई हो अथवा ऐसे किसी भी व्यक्ति के द्वारा जो किरायेदार के साथ रह रहा हो या जिसके आचरण के लिए किरायेदार जिम्मेदार हो।

(ग) जहाँ भवन की आवश्यकता मकान मालिक द्वारा उसके स्वयं के आधिपत्य के लिए युक्तिसंगत रूप में तथा सद्भावना में हो अथवा किसी अन्य व्यक्ति के आधिपत्य के लिए जिसके लाभ के लिए मकान मालिक द्वारा रखा गया हो।

परन्तु यह कि जहां नियंत्रक यह विचार करता हो कि ऐसे आधिपत्य की युक्तिसंगत अपेक्षा भवन के केवल एक भाग से किरायेदार के निष्कासन द्वारा और यह अनुमति देने से तत्त्वतः पर्याप्त हो सकती है कि किरायेदार बचे हुए भाग में आधिपत्य जारी रखे और किरायेदार ऐसे आधिपत्य के लिए सहमत होता हो, तो नियंत्रक तदनुसार आदेश परित करेगा और किरायेदार के आधिपत्य में रहने वाले भाग के लिए आनुपातिक मानक किराया नियत करेगा;

जो भाग अब से धारा-2 के खंड (ख) के अर्थ के भीतर भवन को संधारित करेगा और ऐसा नियत किराया धारा-12 के अंतर्गत नियम मानक किराया होना समझा जायेगा।

स्पष्टीकरण 1- इस खंड में, "मकान मालिक" शब्द धारा-2 के खण्ड (9) में उल्लिखित एजेन्ट को शामिल नहीं करेगा।

स्पष्टीकरण 2- जहाँ मकान मालिक द्वारा दो या अधिक भवन किराये पर दिये गये हों, तब यह मकान मालिक के चयन के लिए होगा कि कौन सा भवन उसके लिए अधिमान्य होगा और किरायेदार या किरायेदारों को ऐसी वरीयता पर प्रश्न उठाने की अनुमति नहीं होगी।

(घ) जहाँ दो माह के किराये की रकम, किरायेदार द्वारा विधिपूर्वक भुगतान के योग्य और उसके

द्वारा बाकी, संविदा द्वारा नियत समय के भीतर अथवा ऐसी संविदा के अभाव में, ठीक आगामी माह के अंतिम दिन तक जिस अवधि के लिए किराया देय हो, का भुगतान न होने के कारण बकाया में आ गई हो या धारा-27 के अनुसार वैधपूर्वक भेजी या जमा न की गई हो।

(ड.) विनिर्दिष्ट अवधि के लिए पट्टे पर धारित करने वाले किरायेदार के मामले में, किरायेदारी की अवधि समाप्त होने पर; और

(च) सरकार या नगर पालिका या नगर निगम या संभागीय विकास प्राधिकरण या कोई भी अन्य प्राधिकरण, जिसके क्षेत्राधिकार में भवन आता है, के कहने पर मकान मालिक परिसर में कोई भी निर्माण कार्य कराने के क्रम में भवन की अपेक्षा करता है और परिसर को खाली कराये बगैर ऐसा निर्माण कार्य उचित रूप से तथा पूर्ण रूप से नहीं हो सकता है।

(2) (क) किरायेदार के रूप में किसी भी निजी/सरकारी भवन पर अधिकार रखने वाला कोई सरकारी कर्मचारी ऐसे भवन को खाली करने का आशय रखता हो, तो वह मकान मालिक और कलेक्टर को ऐसा करने के अपने आशय को लिखित में पन्द्रह दिन की पूर्वतन सूचना देगा जो सूचना की प्राप्ति के एक सप्ताह के भीतर मकान मालिक को सूचित करते हुए, या तो सरकार के किसी अन्य कर्मचारी को भवन का आवंटन करेगा, जिसको कि सरकार के ऐसे कर्मचारी द्वारा किराये के भुगतान के लिए और किरायेदारी की शर्तों का पालन करने के लिए कलेक्टर उपयुक्त व्यक्ति मानता हो या निदेश देगा कि मकान मालिक को भवन का कब्जा दे दिया जाये। इस शर्त पर कि जब कलेक्टर द्वारा कोई आदेश पारित न किया गया हो, तो मकान मालिक का भवन को कब्जे में रखा जाना समझा जायेगा।

(ख) जहाँ कोई भवन सरकारी कर्मचारी द्वारा खाली किया गया हो, खण्ड (क) में उल्लिखित व्यक्ति से भिन्न, ऐसे भवन पर आधिपत्य रखने वाला कोई भी व्यक्ति कलेक्टर द्वारा ऐसी रीति में, जो निर्धारित की जा सकेगी, निष्कासित होने योग्य होगा।

- बशर्ते कि जब मकान मालिक को ऐसे भवन का कब्जा मिल गया हो या कब्जा रखना समझा जाता हो, तो उसके बाद वह किसी भी व्यक्ति को उक्त भवन किराये पर दे सकता है।
20. भवन पर आधिपत्य रखने वाले सभी व्यक्तियों पर नियंत्रक के आदेश की आबद्धकर प्रकृति
- (1) किसी भी अन्य कानून में किसी बात के होते हुए भी, जहाँ किरायेदार का किसी भवन में हित किसी भी कारण के लिए निश्चित किया गया हो और ऐसे भवन के कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिए इस अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रक द्वारा कोई आदेश किया गया हो, तो वह आदेश उन सभी व्यक्तियों पर आबद्धकर होगा जो भवन को आधिपत्य में रखे होंगे और उसका (भवन का) रिक्त कब्जा, उस भवन में से ऐसे सभी व्यक्तियों के निष्कासन द्वारा मकान मालिक को दिया जायेगा।
- परन्तु यह कि इस धारा की कोई भी चीज ऐसे किसी व्यक्ति पर लागू नहीं होगी जिसके पास ऐसे भवन का स्वतंत्र हक हो अथवा उस किरायेदार पर लागू नहीं होगी जिसे मकान मालिक द्वारा व्यक्तिगत रूप से स्वयं की स्पष्ट लिखित अनुमति से प्रवेश मिला हो।
- (2) भवन का कब्जा लेने पर, मकान मालिक एकत्र किया गया अधिलाभ, यदि कोई हो, किरायेदार को वापस करेगा।
21. वास्तविक आवश्यकता के आधार पर निष्कासन के लिए मामलों के निपटान के लिए विशेष प्रक्रिया
- (1) धारा-19 की उपधारा (1) के खण्ड (ग) अथवा (ड.) में विनिर्दिष्ट आधार पर किसी भी परिसर के कब्जे के प्रत्यावर्तन के लिए मकान मालिक द्वारा प्रत्येक वाद प्रस्तुतीकरण पर इस धारा में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।
- (2) नियंत्रक बगैर किसी विलम्ब के उपधारा (1) में उल्लिखित प्रत्येक वाद प्रस्तुतीकरण में समन जारी करेगा।
- (3) (क) किरायेदार या किरायेदारों पर तामील किये जाने वाले समन के जारी होने के अतिरिक्त या साथ ही साथ नियंत्रक, किरायेदार को संबोधित, रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा समन का तामील किये जाने का भी निदेश दे सकता है अथवा किरायेदार के एजेन्ट को जो ऐसे स्थान पर तामिली को स्वीकार करने के लिए सशक्त हों जहां किरायेदार या उसका एजेन्ट

वास्तविक रूप में तथा स्वेच्छा से निवास करता हो या व्यापार करता हो या लाभ के लिए स्वयं कार्य करता हो और, यदि मामले की परिस्थितियां ऐसी अपेक्षा करती हों, तो शासकीय राजपत्र में या उस स्थानीयता में बिकने वाले समाचार-पत्रों में समन के प्रकाशन के लिए भी निदेश दे सकेगा जिस स्थान में किरायेदार का पहले निवास करना या व्यापार को चलाना या लाभ के लिए व्यक्तिगत रूप से कार्य करना आखिरी बार ज्ञात हो।

(ख) जब किरायेदार या उसके एजेण्ट द्वारा हस्ताक्षरित होने के लिए आशयित स्वीकृति इस आशय के साथ डाक कर्मचारी द्वारा किये गये आशयित पृष्ठांकन के साथ वापस प्राप्त की जाती है कि किरायेदार या उसके एजेण्ट ने रजिस्टर्ड सामग्री को लेने से इनकार किया हो, तो नियंत्रक घोषित कर सकता है कि समन की वैधपूर्ण तामीली कर दी गई है।

- (4) किरायेदार जिसको विधिवत समन तामील किया गया हो (चाहे साधारण डाक से या रजिस्टर्ड डाक से) भवन से निष्कासन के लिए की गई प्रार्थना का प्रतिवाद नहीं करेगा जब तक कि वह उस आधार को बताते हुए शपथ-पत्र दाखिल न कर दे जिस आधार पर वह ऐसा प्रतिवाद करना चाहता हो तथा नियंत्रक से इसमें पश्चात् उपबन्धित के समान अनुमति प्राप्त न कर ले; और समन के अनुसरण में पेश होने की चूक में या ऐसी अनुमति प्राप्त करने की चूक में, निष्कासन के लिए वाद प्रस्तुतीकरण में मकान मालिक द्वारा किये गये कथन को किरायेदार द्वारा स्वीकृत किया जाना समझा जायेगा और उपरोक्त आधार पर मकान मालिक निष्कासन के लिए आदेश पाने का हकदार होगा।
- (5) नियंत्रक वाद का विरोध करने के लिए किरायेदार को अनुमति देगा यदि किरायेदार द्वारा दाखिल किया गया शपथ-पत्र ऐसे तथ्य प्रकट करता हो जो मकान मालिक को धारा-19 की उपधारा (1) के खण्ड (ग) व (ड.) में विनिर्दिष्ट आधारों पर निष्कासन के लिए आदेश को प्राप्त करने के हक से वंचित करेगा।
- (6) जब वाद का विरोध करने के लिए किरायेदार को अनुमति प्रदान कर दी गई हो, तो पश्चात्कथित,

आदेश की तिथि से पन्द्रह दिनों के भीतर, अपेक्षित शुल्क का भुगतान करने के बाद प्रार्थना कर सकेगा कि शपथ-पत्र को लिखित कथन के रूप में माना जाये अथवा यदि वह पृथक लिखित कथन को दायर करने का चयन करता हो, तो वह वाद का विरोध करने के लिए दी गई अनुमति के पन्द्रह दिनों के भीतर ऐसा कर सकता है और यदि वह उस अवधि के भीतर लिखित कथन को दाखिल नहीं करता है, तो बाद में उसे ऐसा करने के लिए अनुमति नहीं मिलेगी। तत्पश्चात्, नियंत्रक, यथाशीघ्र व्यवहार्य, वाद की सुनवाई प्रारम्भ करेगा।

- (7) सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का अधिनियम 5) या किसी अन्य विधि में किसी बात के समाविष्ट होते हुए भी, इस धारा के अंतर्गत वाद की सुनवाई करते समय, नियंत्रक साक्ष्य के अभिलेख को सम्मिलित करते हुए लघुवाद न्यायालय की प्रणाली तथा प्रक्रिया का पालन करेगा।
- (8) इस धारा में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार किये गये, किसी भी भवन के कब्जे के प्रत्यावर्तन के लिए आदेश के विरुद्ध कोई अपील या द्वितीय अपील नहीं होगी।

परन्तु यह कि, निष्कासन के आदेश की तिथि से साठ दिनों के भीतर किये गये आवेदन पर, उच्च न्यायालय, स्वयं का समाधान करने के उद्देश्य के लिए कि इस धारा के अंतर्गत आदेश विधि के अनुसार है, मामले के अभिलेख मंगा सकता है और उसके विषय में ऐसा आदेश पारित कर सकता है जो वह उचित समझे।

- (9) जहाँ उपधारा (8) में ऊपर यथा निर्धारित पुनरीक्षण में उच्च न्यायालय को कोई आवेदन नहीं किया गया हो, तो नियंत्रक द्वारा पारित निष्कासन आदेश अंमित जो जायेगा परन्तु नियंत्रक, जिसने निष्कासन के लिए आदेश पारित किया था, सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 का अधिनियम 5) के प्रथम अनुच्छेद के आदेश (XLVII) के प्रावधान के अनुसरण में पुर्नविलोकन की शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा।

बशर्ते कि ऐसा कोई भी पुर्नविलोकन नहीं किया जायेगा जब तक कि निष्कासन के आदेश के तीस दिनों के भीतर उसके लिए कोई आवेदन दाखिल नहीं किया गया हो।

22. धारा-21 के प्रावधानों का अध्याभावी प्रभाव होना
- इस अधिनियम में अथवा उस समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्यत्र समाविष्ट से असंगत किसी बात के होने पर भी, धारा-21 के प्रावधानों का या उनके अधीन बनाये गये किसी भी नियम का अध्याभावी प्रभाव होगा।
23. रक्षा बलों के सक्रिय/भूतपूर्व सैनिकों के लिए विशेष प्रावधान
- (1) जहाँ मकान मालिक सेना की सक्रिय सेवा में रह रहा हो या भूतपूर्व सैनिक हो या सेवा से विमुक्त किया गया हो या सेवा-निवृत्त हो या सेवा निवृत्त होने वाला हो या ऐसी सक्रिय सेवा में रहते समय उसकी मृत्यु हो चुकी हो और उसके परिवार के किसी भी सदस्य को मकान की वास्तविक आवश्यकता हो, तब मकान मालिक द्वारा या उसके परिवार के किसी भी सदस्य द्वारा आवेदन दाखिल किये जाने पर, नियंत्रक, पन्द्रह दिनों का नोटिस जारी करने के बाद तथा मकान मालिक का दावा सुनने के बाद समाधान हो जाने पर, आदेश द्वारा, मकान मालिक या उसके परिवार के सदस्य को मकान का कब्जा दिये जाने के लिए किरायेदार को निदेश देगा और यदि नियंत्रक का ऐसे मकान मालिक के दावे से समाधान नहीं होता हो, तो वह आवेदन को खारिज करने वाला आदेश पारित करेगा।
- बशर्ते कि यदि मकान मालिक या उसकी विधवा के पास एक से अधिक आवासीय मकान हो तब ऐसे मकान मालिक या उसकी विधवा को एक मकान से अधिक का कब्जा वापस लेने का अधिकार नहीं होगा।
- (2) (क) आवेदन की प्राप्ति पर नियंत्रक किरायेदार को आवेदन दाखिल करने के सात दिनों के भीतर समन जारी करेगा।
- (ख) इसके साथ-साथ, नियंत्रक रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा किरायेदार या उसके एजेन्ट को समन भेजने का निदेश देगा और समन की दूसरी प्रतिलिपि को मकान के किसी भी ध्यानाकर्षक दृष्टिगोचर भाग पर चिपकाने के लिए भी निदेश देगा।
- (ग) यदि रजिस्ट्री डाक से भेजा समन पोस्टमैन के इस पृष्ठांकन के साथ लौटता है कि किरायेदार या उसके एजेन्ट ने समन को लेने से इनकार किया है, तो नियंत्रक, जाँच करने

के बाद जैसा वह उचित समझे और पृष्ठांकन से समाधान हो जाने के बाद, घोषित कर सकेगा कि किरायेदार को विधिपूर्वक समन जारी किया गया है।

- (घ) किरायेदार, जिसके विरुद्ध समन की तामीली वैध होना घोषित की गई हो, के पास निष्कासन की याचिका का विरोध करने का अधिकार नहीं होगा जब तक कि समन की तामीली से पन्द्रह दिनों के भीतर वह कारण बताते हुए शपथपत्र दाखिल न कर दिया जाये जिसके आधार पर वह निष्कासन की याचिका का विरोध करता हो और इस पर नियंत्रक की अनुमति न प्राप्त कर लेता हो। उसके पेश होने की विफलता के मामले में तथा नियंत्रक की अनुमति प्राप्त करने में उसकी विफलता में, मकान मालिक या उसकी विधवा, पिता, माता, पुत्र-पौत्र या विधवा पुत्रवधू, जैसी स्थिति हो, का कथन किरायेदार द्वारा स्वीकृत समझा जायेगा और किरायेदार के निष्कासन के आदेश के लिए याचिकाकर्ता हकदार होगा।
- (ङ.) ऐसे शपथ-पत्र के दाखिल होने के पन्द्रह दिनों के भीतर नियंत्रक आवेदन का विरोध करने के लिए किरायेदार को अनुमति देगा, यदि किरायेदार ने ऐसे तथ्य प्रकट कर दिये हों जो उस आवासीय मकान का कब्जा वापस पाने में मकान मालिक, उसकी विधवा, पिता, माता, पुत्र, पौत्र, विधवा पुत्रवधू को रोक सकें।
- (च) जहाँ आवेदन का विरोध करने की अनुमति किरायेदार को प्रदान कर दी गई हो, वहाँ आवेदन का विरोध करने के लिए किरायेदार को दी गई अनुमति की तिथि से एक माह से अधिक की तिथि नियंत्रक नियत नहीं करेगा और आवेदन की सुनवाई दिन-प्रतिदिन के आधार पर मामले के निपटारे तक जारी रहेगी और यथासम्भव शीघ्र, सुनवाई के प्रारम्भ होने से दो माह के भीतर निर्णय दे दिया जायेगा।
- (छ) मकान मालिक, उसकी विधवा, पिता, माता, पुत्र पौत्र या विधवा पुत्रवधू, जैसी स्थिति हो, को आवासीय मकान का कब्जा वापस देने के लिए नियंत्रक किरायेदार को उपयुक्त समय देगा, परन्तु उस समय को कुल मिलाकर दो माह से अधिक नहीं बढ़ायेगा।

(ज) जहाँ साक्षियों के कथनों के अभिलेखन को शामिल करते हुए जांच की ऐसी कार्यवाही, जिसमें यह धारा प्रयोज्य हो, वहाँ नियंत्रक लघुवाद न्यायालय की प्रणाली का पालन करेगा।

(झ) इस धारा में निर्धारित प्रक्रिया के सिवाय, किसी भी भवन का कब्जा देने में नियंत्रक के आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं होगी।

परन्तु यह कि, निष्कासन के आदेश की तिथि से साठ दिनों के भीतर उच्च न्यायालय में पुनरीक्षण याचिका दाखिल की जा सकेगी।

(4) इस धारा की उपधारा (3) के अंतर्गत दाखिल की गई पुनरीक्षण याचिका के लंबित होने दौरान उच्च न्यायालय से भिन्न कोई अन्य न्यायालय निष्कासन के प्रवर्तन को रोक प्रदान नहीं कर सकता है।

(5) जहाँ किरायेदार को आवासीय मकान से निष्कासित कर दिया गया हो और निष्कासन की तिथि से लगातार तीन माह के भीतर मकान मालिक या उसकी विधवा, पिता, माता, पुत्र, पौत्र या विधवा पुत्रवधू, जैसी स्थिति हो, उस भवन पर आधिपत्य न रखें या निष्कासन की तिथि के तीन वर्षों के भीतर निष्कासित किरायेदार से भिन्न किसी व्यक्ति को वह भवन या उसका कोई भाग किराये पर न दें, तो निष्कासित किरायेदार उस भवन को उसके कब्जे में प्रत्यावर्तन के लिए, उन्हीं शर्तों व नियमों पर जो निष्कासन के समय लागू थीं, नियंत्रक के पास आवेदन दाखिल कर सकता है और नियंत्रक तदनुसार आदेश पारित करेगा और खर्च के भुगतान का भी आदेश पारित करेगा।

24. राज्य या केन्द्र सरकार के कर्मचारी को उपलब्ध होने के लिए भवन के तत्काल कब्जे को प्राप्त करने का अधिकार

(1) जहाँ मकान मालिक राज्य या केन्द्र सरकार का सेवा निवृत्त कर्मचारी हो, और उसके, उसकी पत्नी या उस पर निर्भर पुत्र या पुत्री द्वारा किराये पर दिया गया मकान उसके स्वयं के उपयोग के लिए अपेक्षित हो, तब, ऐसा कर्मचारी, उसकी सेवा निवृत्ति की तिथि से एक वर्ष के भीतर अथवा इस अधिनियम के प्रारम्भ की तिथि से एक वर्ष की अवधि के भीतर, जो भी बाद में हो, ऐसे मकान का तत्काल कब्जा वापस लेने के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है।

- (2) जहाँ मकान मालिक राज्य या केन्द्र सरकार का कर्मचारी हो और उसके पास उसकी सेवा निवृत्ति की तिथि से पूर्वगत एक वर्ष से कम की अवधि हो और उसके द्वारा, उसकी पत्नी या उस पर आश्रित पुत्र या पुत्री द्वारा किराये पर दिये गये भवन की उसे उसकी सेवानिवृत्ति के बाद स्वयं के उपयोग के लिए आवश्यकता हो, तो वह, उसकी सेवानिवृत्ति की तिथि से पहले की एक वर्ष की अवधि के भीतर किसी भी समय ऐसे भवन का कब्जा तत्काल वापस पाने के लिए नियंत्रक को आवेदन दे सकेगा।
- (3) जहाँ उपधारा (1) अथवा उपधारा (2) में निर्दिष्ट मकान मालिक, भवन किराये पर दिये हों, तो उसके लिए, उसकी पत्नी या उस पर आश्रित पुत्र या पुत्री के लिए, जैसी स्थिति हो, उसके द्वारा चयनित मकानों में से केवल एक मकान के विषय में उस उपधारा के अंतर्गत आवेदन करना अप्रतिबंधित होगा।
25. विधवा या विकलांग व्यक्ति या पैसठ वर्षीय या इससे अधिक की उम्र के व्यक्ति को प्राप्त होने के लिए भवन का तत्काल कब्जा पाने का अधिकार
- (1) जहाँ मकान मालिक—
- (क) विधवा हो और मकान उसके या उसके पति द्वारा किराये पर दिया गया हो,
- (ख) विकलांग व्यक्ति हो और मकान उसी के द्वारा किराये पर दिया गया हो,
- (ग) विधवा हो और मकान उसके या उसके पति द्वारा किराये पर दिया गया हो।
- और वह मकान उस महिला या उस पुरुष द्वारा उपयोग के लिए अथवा उस महिला या उस पुरुष के परिवार के लिए अथवा या उस महिला या उस पुरुष के साथ सामान्य रूप से रह रहे किसी भी व्यक्ति के उपयोग के लिए अपेक्षित हो, तो वह महिला या पुरुष ऐसे मकान के कब्जे को तत्काल वापस पाने के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता/सकती है तथा निष्कासन हेतु धारा 23 में यथाविहित प्रावधान प्रभावी होगा।
- (2) जहाँ उपधारा (1) में निर्दिष्ट मकान मालिक ने एक से अधिक मकान किराये पर दिये हों, वहाँ उस महिला या उस पुरुष द्वारा चयनित किसी भी मकान के विषय में उस उपधारा के अंतर्गत आवेदन का किया जाना अप्रतिबंधित होगा।

अध्याय-5

किराये का जमा होना

26. मकान मालिक द्वारा स्वीकार करने में इनकार करने पर अथवा किराये को प्राप्त करने के लिए अधिकृत व्यक्ति के बारे में संदेह या विवाद होने के मामले में किरायेदार द्वारा किराये का जमा किया जाना

- (1) यदि मकान मालिक या उसका अधिकृत एजेन्ट धारा-15 की उपधारा (2) में निर्दिष्ट रसीद को किरायेदार को सौंपने से इनकार या उपेक्षा करता हो, तो नियंत्रक, भुगतान की तिथि से दो माह के भीतर किरायेदार द्वारा इस बारे में उसको किये गये आवेदन पर और मकान मालिक या उसके अधिकृत एजेन्ट को सुनने के बाद, हरजाने के रूप में किरायेदार को भुगतान करने के लिए मकान मालिक या उसके अधिकृत एजेन्ट को आदेश द्वारा निदेश दे सकता है। इस भुगतान की रकम को और आवेदन के खर्च को किरायेदार द्वारा दिये गये मासिक किराये की राशि या अन्य प्रभारों के दोगुने से अधिक नहीं होना चाहिए। नियंत्रक दिये गये किराये या अन्य प्रभारों के विषय में किरायेदार को प्रमाण-पत्र भी प्रदान करेगा।
- (2) यदि मकान मालिक या उसका अधिकृत एजेन्ट किराये तथा अन्य प्रभारों की प्राप्ति की स्वीकृति से बचता है या उसे स्वीकार करने से इनकार करता है, तो किरायेदार, लिखित नोटिस द्वारा, मकान के पास स्थित बैंक में मकान मालिक के बैंक खाते के विवरण उसे देने के लिए मकान मालिक से कह सकता है।
- (3) यदि मकान मालिक उसके बैंक खाते के विवरण दे देता है, तो किरायेदार समय-समय पर ऐसे बैंक खाते में देय किराया तथा अन्य प्रभार जमा करेगा।
- (4) यदि उपधारा (2) के अंतर्गत, मकान मालिक बैंक खाते के विवरण उपलब्ध नहीं कराता है, तो किरायेदार समय-समय पर, प्रभार एवं आवश्यक डाक-व्यय की कटौती करने के बाद पोस्टल मनी ऑर्डर के जरिये, मकान मालिक को देय किराया तथा अन्य प्रभार प्रेषित करेगा।
- (5) जहाँ उस व्यक्ति के संबंध में कोई भी वास्तविक संदेह या विवाद उत्पन्न हो गया हो जो किसी भी मकान के विषय में कोई भी किराया प्राप्त करने के लिए अधिकृत हो, तो किरायेदार निर्धारित रीति

से नियंत्रक को ऐसा किराया जमा कर सकता है, उन परिस्थितियों को वर्णन करते हुए जिनके अंतर्गत ऐसा जमा किया गया है, और, जब तक कि ऐसा संदेह दूर न हो जाये अथवा ऐसे विवाद का किसी सक्षम न्यायालय के निर्णय द्वारा समझौता न हो जाये या पक्षकारों के बीच समझौता न हो जाये, उस किराये को उस रीति में जमा करना जारी रख सकेगा जो ऐसे मकान के विषय में तत्पश्चात् बकाया हो गया हो।

- (6) जब उपधारा (5) के अंतर्गत किराया जमा किया गया हो, तब ऐसे जमा की रकम को नियंत्रक द्वारा उस संदेह के हटने तक या विवाद के निबटारे तक रोक कर रखा जायेगा जो उस व्यक्ति के संबंध में उत्पन्न हुआ हो जो किराया प्राप्त करने का हकदार हो। यह कार्य या तो सक्षम न्यायालय के निर्णय द्वारा होगा या पक्षकारों के बीच समझौते द्वारा होगा और ऐसे जमा की रकम उस व्यक्ति द्वारा निकाली जा सकती है जो ऐसे न्यायालय द्वारा इसके लिए अधिकृत होना घोषित किया गया हो या जो समझौते के अनुसार इसके लिए अधिकृत होने के लिए नियंत्रक द्वारा माना गया हो।

27. निष्कासन के मुकदमों में किरायेदारों द्वारा किराये का जमा किया जाना

- (1) यदि, किसी भी मकान के कब्जे को वापस करने के मुकदमे में, किरायेदार निष्कासन के लिए दावा-विषयक मुकदमे का प्रतिवाद करता हों, तो मकान मालिक मुकदमे के किसी भी चरण पर किरायेदार को माह-दर-माह वह किराया, जो उस दर पर हो जो कि पिछली बार दिया गया था, जमा करने के आदेश के लिए और परिसीमन के कानून के अधीन रहते हुए, किराये के बकाया को, यदि कोई हो, भी जमा करने के आदेश के लिए आवेदन प्रस्तुत कर सकता है, और नियंत्रक, सुनवाई के लिए पक्षकारों को अवसर देने के बाद, किराये को ऐसी दर पर, जो निर्दिष्ट की जाये, माह-दर-माह जमा किये जाने के लिए आदेश कर सकता है और वाद प्रारम्भ होने के पहले या बाद में, किराये के बकाया को, यदि कोई हो, को जमा किये जाने के लिए आदेश कर सकता है और आदेश की तिथि से पन्द्रह दिनों के भीतर किराये को जमा करने में अथवा किसी भी माह के लिए ऐसी दर पर किराये को ठीक आगामी माह के पन्द्रहवें दिन तक जमा करने में किरायेदार

की विफलता पर, नियंत्रक निष्कासन के विरुद्ध बचाव पक्ष को (जब इम `जतनबा वॉरि) के लिए आदेश देगा और किरायेदार को उसी स्थिति में रखे जाने का आदेश करेगा मानो कि उसने निष्कासन के विरुद्ध दावे का प्रतिवाद न किया हो और इसके अलावा, नियंत्रक मकान मालिक के गवाहों की प्रति परीक्षा के लिए किरायेदार को अनुमति नहीं देगा।

- (2) यदि उपधारा (1) में उल्लिखित किसी भी कार्यवाही में (1), किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में कोई विवाद है, जिन्हें/जिसे किराया देय हो, तो नियंत्रक, उपधारा (1) के अंतर्गत किरायेदार द्वारा देय रकम को नियंत्रक के कार्यालय में जमा करने के लिए उसे निदेश दे सकता है और ऐसे मामले में, किसी भी व्यक्ति को जमा रकम निकालने का अधिकार नहीं होगा जब तक कि नियंत्रक विवाद का निर्णय न कर दे और रकम के भुगतान के लिए आदेश न कर दे।
- (3) यदि नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि उपधारा (2) में उल्लिखित कोई भी विवाद ऐसे कारणों के लिए, जो मिथ्या या तुच्छ हैं, किरायेदार द्वारा उत्पन्न किया गया है, तो नियंत्रक निष्कासन के विरुद्ध बचाव पक्ष का आदेश खारिज कर सकेगा और उपधारा (1) में यथा निर्धारित, वाद की सुनवाई की कार्यवाही को आगे बढ़ायेगा।

28. अपील या पुनरीक्षण के लंबित रहने के दौरान नियंत्रक द्वारा निर्धारित किराये का जमा किया जाना

अपीलीय प्राधिकरण या आयुक्त, पक्षकारों को सुने जाने का अवसर देने के बाद, ऐसी दर पर किराये को जमा करने के लिए, जो माह-दर-माह से निर्धारित हो सकेगा, तथा किराये के बकाये को, यदि कोई हो तो, जमा करने के लिए आदेश कर सकेगा और इस आदेश का पालन न किये जाने के मामले में, अपीलीय प्राधिकरण या आयुक्त बचाव पक्ष के विरुद्ध मानक किराया आदेश खारिज करने का आदेश दे सकेगा। मकान मालिक ऐसे जमा किये गये किराये की रकम को निकालने की अनुमति के लिए आवेदन कर सकता है जो किसी भी अन्य विधिक उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना हो जिसके लिए वह अन्यथा अधिकृत है और नियंत्रक ऐसा करने की आज्ञा दे सकता है।

अध्याय-6

कब्जे का प्रत्यावर्तन और पट्टे का विस्तार

29. किरायेदार द्वारा कब्जे के प्रत्यावर्तन के लिए हक और प्रतिकर

जहाँ मकान मालिक धारा-19 की उपधारा (1) के खंड (ग) व (ड.) के कारण प्राप्त आदेश के द्वारा किरायेदार से किसी भवन का कब्जा प्रत्यावर्तित कराता है और वह भवन मकान मालिक द्वारा आधिपत्य में नहीं है अथवा उस व्यक्ति द्वारा जिसके फायदे के लिए उस मकान को ऐसे किरायेदार द्वारा मकान के खाली किये जाने की तिथि से तीन माह के भीतर रोक कर रखा गया हो अथवा इस तरह से आधिपत्य में रखा गया मकान नियंत्रक की अनुमति के बगैर ऐसे किरायेदार से भिन्न किसी अन्य व्यक्ति के ऐसे आधिपत्य की तिथि से छह माह के भीतर पुनः किराये पर दिया गया हो, तो नियंत्रक, भवन को किरायेदार द्वारा खाली किये जाने के तीन माह के भीतर उसी किरायेदार के आवेदन किये जाने पर और मकान मालिक को सुनवाई का एक अवसर देने पर, ऐसे किरायेदार को उसी भवन का कब्जा देने के लिए मकान मालिक को आदेश द्वारा दे सकता है या उस किरायेदार को प्रतिकर का भुगतान करने का आदेश दे सकता है जो प्रतिकर नियंत्रक द्वारा स्थिर किया जाये अथवा दोनों आदेश एक साथ दे सकता है।

30. पट्टे द्वारा सीमित अवधि का विस्तार

- (1) यदि किसी विनिर्दिष्ट अवधि के लिए पट्टे पर दिये गये किसी मकान के कब्जे में किरायेदार ऐसे पट्टे द्वारा सीमित अवधि के विस्तार का आशय रखता हो, तो वह पट्टे द्वारा सीमित अवधि की समाप्ति से कम से कम एक माह पहले ऐसा करने के अपने आशय की लिखित सूचना मकान मालिक को दे सकेगा, मकान मालिक आपस में तय की गई शर्तों पर पट्टे का नवीनीकरण कर सकेगा।
- (2) यदि किरायेदार पट्टे की समाप्ति पर अथवा उपधारा (1) के अंतर्गत नवीनीकृत अवधि की समाप्ति पर, जैसी स्थिति हो, मकान को खाली करने में विफल रहता हो, तो मकान मालिक द्वारा

आवेदन करने पर नियंत्रक निष्कासन के लिए आदेश पारित करेगा, जो कि वैसा ही कार्यान्वित होगा और इसके अलावा आदेश दे सकता है कि दैनिक प्रतिकर के तौर पर ऐसी रकम, जो इसके द्वारा निर्धारित होगी, का भुगतान मकान मालिक को करेगा।

अध्याय-7

नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और आयुक्त

31. नियंत्रको की नियुक्ति
- (1) राज्य सरकार, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना के द्वारा, उतने ही नियंत्रक नियुक्त कर सकती है जितने वह उचित समझे और वे स्थानीय सीमायें परिभाषित कर सकती है जिनके भीतर ऐसा नियंत्रक इस अधिनियम के अंतर्गत शक्तियों का प्रयोग तथा कार्यों का निष्पादन करेगा।
- (2) अनुविभागीय अधिकारी और अधिशासी दंडाधिकारी के पद से कम पद न रखने वाला व्यक्ति नियंत्रक के रूप में नियुक्त किया जायेगा।
32. नियंत्रक की शक्तियाँ
- (1) इस अधिनियम के अंतर्गत किसी भी जांच के प्रयोजन के लिए, नियंत्रक—
- (a) सूर्योदय व सूर्यास्त के मध्य किसी भी समय किसी भी भवन में प्रवेश तथा निरीक्षण कर सकता है अथवा किसी भी भवन में ऐसे प्रवेश तथा निरीक्षण के लिए अपने अधीनस्थ किसी भी अधिकारी को अधिकृत कर सकता है
- परन्तु यह कि अधिभोगी/कब्जेदार की सहमति के बगैर किसी भी भवन में प्रवेश नहीं किया जायेगा जब तक कि लिखित में कम से कम चौबीस घन्टों की पूर्वगत सूचना न दी गई हो, और
- (b) लिखित आदेश द्वारा जांच से सुसंगत ऐसे हिसाब, किराये की रसीदें, किताबें, या अन्य दस्तावेजों को अपने निरीक्षण के लिए ऐसे समय पर तथा ऐसे स्थान पर प्रस्तुत करने की अपेक्षा किसी भी व्यक्ति से कर सकता है जैसा कि आदेश में विनिर्दिष्ट हो।

- (2) नियंत्रक के पास समन करने की और गवाहों की उपस्थिति को प्रवर्तित कराने की और उन्हीं उपायों द्वारा दस्तावेजों के प्रस्तुतीकरण के लिए बाध्य करने की शक्ति होगी और, जहाँ तक हो सकेगा, उसी रीति में जो सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 की अधिनियम सं० 5) द्वारा न्यायालय के मामले में प्रावधानित हो।
33. नियंत्रक द्वारा पालन किये जाने वाली प्रक्रिया
- (1) किये जाने वाले प्रस्तावित आदेश के विरुद्ध कारण दर्शाने का उपयुक्त अवसर ऐसे व्यक्ति को दिये बगैर इस अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रक द्वारा ऐसा कोई भी आदेश नहीं दिया जायेगा जो किसी भी व्यक्ति पर प्रतिकूल रूप में प्रभाव डाले, और उसकी आपत्ति तक, यदि कोई हो, और कोई भी साक्ष्य जो उस के समर्थन में प्रस्तुत किया जा सकता हो, नियंत्रक द्वारा उस पर विचार कर लिया गया हो।
- (2) नियंत्रक, उसके समक्ष किसी भी कार्यवाही को करते समय, ऐसी प्रक्रिया का पालन करेगा जो निर्धारित हो।
- (3) नियंत्रक के समक्ष सभी कार्यवाहियां सामान्य रूप से मामले में प्रतिवादी के पेश होने के लिए जारी किये गये समन की प्रतिक्रिया में उसकी पहली पेशी की तारीख से अथवा उस तारीख से जब प्रतिवादी को एकपक्षीय सुना गया हो, छह माह के भीतर समाप्त की जायेगी।
- परन्तु यह कि नियंत्रक सुनवाई के प्रत्येक दिन पर उसके द्वारा लेखबद्ध होने के कारणों के लिए छह माह से परे भी मामले की सुनवाई को बढ़ा सकता है। जबकि, सुनवाई की अवधि बारह माह से अनधिक होगी।
- (4) धारा-18 की उपधारा (2) के अंतर्गत आवेदन के मामले में नियंत्रक आवेदन की सुनवाई उसके दायर होने के सात दिनों के भीतर प्रारम्भ करेगा और ऐसी सुनवाई के आरम्भ होने के तीस दिनों के भीतर यथासम्भव शीघ्र उसका निबटारा करेगा, जब तक कि लेखबद्ध होने वाले कारणों के लिए नियंत्रक ऐसे समय से परे मामले को स्थगित न करे।

34. शक्तियों का प्रयोग करने से पहले नियंत्रक द्वारा मकान मालिक या किरायेदार को नोटिस जारी करना
- इस अधिनियम द्वारा प्रदत्त शक्तियों में से किसी का भी प्रयोग करने से पहले, नियंत्रक ऐसा करने के उसके आशय का नोटिस मकान मालिक और किरायेदार को देगा, और किसी भी आवेदन पर विचार करेगा जो ऐसी शक्तियों के प्रयोग द्वारा प्रभावित होने को संभाव्य ऐसे किसी भी अन्य व्यक्ति से या मकान मालिक या किरायेदार से नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर उसके द्वारा प्राप्त की गई हो और आवेदक को सुनेगा यदि उसकी ऐसी इच्छा हो।
35. नियंत्रक द्वारा मानक किराये की सूची बनाये रखना
- (1) अधिनियम के अंतर्गत समय-समय पर नियंत्रक द्वारा यथा नियत, भवनों के मानक किरायों को दर्शाने वाली अद्यतन सूची को नियंत्रक बनाये रखेगा।
- (2) सूची की प्रतिलिपि कार्यालय समय के दौरान निःशुल्क निरीक्षण के लिए नियंत्रक के कार्यालय में उपलब्ध रहेगी और ऐसी सूची में प्रविष्टियों की प्रतिलिपियां ऐसे शुल्क के भुगतान पर, जो निर्धारित किया जायेगा, नियंत्रक द्वारा प्रदान की जा सकेगी।
36. अपील
- (1) नियंत्रक द्वारा पारित आदेश द्वारा कोई भी पीड़ित व्यक्ति, उसके द्वारा ऐसे आदेश की प्राप्ति की तिथि से पन्द्रह दिनों के भीतर, अपीलीय प्राधिकारी को लिखित में अपील कर सकता है।
- (2) ऐसी अपील किये जाने पर, अपीलीय प्राधिकारी—
- (क) अपील के ज्ञापन के परिशीलन के बाद और अपीलार्थी को सुनने के बाद, यदि आवश्यक हो, तो अपील को संक्षेपतः खारिज कर सकेगा अथवा,
- (ख) नियंत्रक से मामले के अभिलेख मँगा सकेगा और ऐसे अभिलेखों की जांच करने के बाद, और यदि आवश्यक हो तो, ऐसी अतिरिक्त जांच करने के बाद, जैसी वह उचित समझे, अपील खारिज कर सकेगा।
- (ग) ऐसे अपील का निपटारा छः माह के भीतर होगा।
- (3) उपधारा (2) के प्रावधान के अध्यधीन, अपीलीय प्राधिकारी का निर्णय और केवल ऐसे निर्णय के अध्यधीन जहां अपील होती हो, नियंत्रक का

आदेश अंतिम होगा और किसी भी न्यायालय में प्रश्न किये जाने के लिए दायी नहीं होगा, चाहे बाद में अथवा अपील या पुनरीक्षण के द्वारा अन्य कार्यवाही में।

37. पुनरीक्षण
- (1) आयुक्त, या तो उसके स्वयं के समावेदन पर या इस बारे में उसको किये गये आवेदन पर इस अधिनियम के अंतर्गत अपील पर नियंत्रक द्वारा या अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित किसी भी आदेश का पुनरीक्षण कर सकेगा।
 - (2) इस धारा के अंतर्गत आयुक्त द्वारा शक्तियों का प्रयोग ऐसे नियमों के अध्वधीन होगा जो कि निर्धारित होंगे और लिखित में लेखबद्ध होने के कारणों के लिए होंगे।
 - (3) ऐसे पुनरीक्षण आवेदन का निस्तार नौ माह के भीतर होगा।
38. खर्चों का अधिनिर्णय
- इस अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी या आयुक्त द्वारा पारित किये गये प्रत्येक आदेश में, यह उस व्यक्ति को खर्च का अधिनिर्णय दे सकेगा जिसके पक्ष में आदेश पारित किया गया है और ऐसा अधिनिर्णीत खर्चा ऐसी रकम को शामिल करेगा जो रकम व्यय, परेशानी और समय की हानि या मामले की सुनवाई से आनुषांगिक प्रतिकर के लिए हो जिसे न्यायसंगत व युक्तियुक्त समझा गया हो।
39. नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और आयुक्त के आदेशों का क्रियान्वयन
- (1) इस अधिनियम के अंतर्गत पारित किया गया नियंत्रक का प्रत्येक आदेश जहां धारा 36 की उपधारा (1) के अंतर्गत ऐसे आदेश के विरुद्ध कोई अपील की गई हो और धारा 37 के अंतर्गत पुनरीक्षण में पारित किया गया आयुक्त का प्रत्येक आदेश नियंत्रक द्वारा क्रियान्वित होगा जैसे कि वे आदेश ऐसे नियंत्रक द्वारा पारित किये गये आदेश थे।
 - (2) नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और आयुक्त को, इस अधिनियम के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में, दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का अधिनियम 2) की धाराओं 195 व 340 के अंतर्गत न्यायालय के रूप में समझा जायेगा और इनके समक्ष किसी भी कार्यवाही को भारतीय दण्ड संहिता की धाराओं 193 व 228 के अंतर्गत न्यायिक कार्यवाही के रूप में समझा जायेगा।

अध्याय-8

दण्ड

40. दण्ड
- (1) यदि कोई व्यक्ति इस अधिनियम के किन्हीं भी प्रावधानों का उल्लंघन करता है, तो वह, सिवाय धारा 15 में अन्यथा प्रावधानित के रूप में, ऐसी अवधि के लिए कारावास से दंडनीय होगा जो दो वर्षों तक के लिए हो सकेगी या जुर्माने से दंडनीय होगा या दोनों से।
- (2) जो कोई भी इस अधिनियम के अंतर्गत किये गये या किये गये समझे जाने वाले किसी भी निदेश का अनुपालन करने में विफल रहता है, वह ऐसी अवधि के लिए कारावास से दंडनीय होगा जो एक वर्ष तक के लिए हो सकेगी या जुर्माने से दंडनीय होगा या दोनों से।

परन्तु यह कि इस अधिनियम के अंतर्गत किसी भी अपराध का विचारण करने वाला नियंत्रक वसूल किये गये जुर्माने को पूरा या उसके किसी भी अंश को अपराध द्वारा कारित किसी भी क्षति के लिए प्रतिकर के रूप में किसी भी व्यक्ति को भुगतान के लिए प्रयोग में लाने का आदेश दे सकेगा।

अध्याय-9

विविध

41. नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी तथा आयुक्त के आदेशों और निर्णयों की प्रमाणित प्रतिलिपियां
- इस अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रक के किसी भी आदेश द्वारा या अपील करने पर अपीलीय प्राधिकारी के किसी भी निर्णय द्वारा या पुनरीक्षण में किये गये या पारित, आयुक्त के किसी भी आदेश द्वारा प्रभावित कोई भी व्यक्ति नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी या आयुक्त, जैसी स्थिति हो, द्वारा उसकी विधिवत प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त करने का हकदार होगा जो कि ऐसे शुल्क के भुगतान पर, जैसा निर्धारित किया जाये, सत्य प्रतिलिपि होगी; और ऐसी प्रतिलिपि, नियंत्रक के आदेश को, अपील करने पर अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय को या पुनरीक्षण पर आयुक्त के आदेश को साबित करने के लिए किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में ग्रहणीय होगी।

42. निर्णय, जो अंतिम हो चुका हो, फिर से नहीं खोला जाना होता है
- नियंत्रक किसी भी आवेदन को संक्षिप्त: खारिज करेगा जो सारतः उसी मुद्दे को उठाता हो जिसे इस अधिनियम के अंतर्गत सुन लिया गया हो और पिछली कार्यवाही में अंतिम रूप से निर्णीत हो चुका हो जो उन्हीं पक्षकारों के मध्य हो जिसके तहत वे या उनमें से कोई भी दावा करता हो।
43. छूट
- इस अधिनियम में किसी बात के होने पर भी, सरकार, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना के द्वारा, इस अधिनियम के किन्हीं भी या सभी प्रावधानों के प्रवर्तन से किसी भी भवन या भवनों के वर्ग को, ऐसी शर्तों व नियम के अध्याधीन, यदि कोई हो तो, जैसा वे अधिसूचना में निर्दिष्ट कर सकेंगे, छूट प्रदान कर सकेंगी।
44. अधिनियम के अंतर्गत की गई कार्रवाई का संरक्षण
- (1) किसी भी बात के लिए किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध कोई वाद प्रस्तुतीकरण अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी जो सद्भावना में की गई हो अथवा इस अधिनियम के अंतर्गत किये गये किसी आदेश के अनुसरण में किये जाने के लिए आशयित हो या की गई समझी गई हो।
- (2) किसी भी क्षति के लिए सरकार के विरुद्ध कोई वाद प्रस्तुतीकरण, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी जो सद्भाव में की गई हो अथवा इस अधिनियम के अंतर्गत किये गये किसी भी आदेश के अनुसरण में किये जाने के लिए आशयित हो या की गई समझी गई हो।
45. नियम बनाने के लिए शक्ति
- (1) राज्य सरकार इस अधिनियम के उद्देश्यों को कार्यान्वित करने के लिए नियमों को बना सकेंगी।
- (2) विशिष्टतया और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसा नियम निम्नलिखित सभी मामलों या किसी भी मामले के लिए प्रावधान कर सकेगा, अर्थात्
- (क) वह प्रारूप, रीति तथा समय, जिसमें किरायेदारी के विवरण को धारा 4 की उपधारा (2) के परन्तुक के अंतर्गत नियंत्रक के समक्ष दाखिल किया जाना हो;
- (ख) वह रीति जिसमें धारा 12 के अंतर्गत मानक किराया तय करने के लिए नियंत्रक को आवेदन किया जाना है;

- (ग) वह प्रारूप, जिसमें किराये के भुगतान की रसीद धारा 15 की उपधारा (1) के अंतर्गत मकान मालिक द्वारा जारी की गई हो;
- (घ) धारा 19 की उपधारा (2) के अंतर्गत कलेक्टर द्वारा मकान के आधिपत्य में से अनधिकृत रूप में व्यक्ति के निष्कासन की रीति;
- (ङ.) धारा 26 की उपधारा (5) के अंतर्गत किराये को जमा करने की रीति;
- (च) धारा 33 के अंतर्गत नियंत्रक द्वारा जांच करने की रीति;
- (छ) इस अधिनियम के अंतर्गत खर्च तथा शुल्क मांगना या प्रेषित/छोड़ देना और ऐसे खर्च तथा शुल्क की राशि या परिमाण को नियत करना;
- (ज) धारा 37 के अंतर्गत आयुक्त द्वारा पुनरीक्षण की शक्तियों का प्रयोग करने की रीति; और
- (झ) इस अधिनियम द्वारा अपेक्षित कोई भी अन्य मामला अथवा विहित होने के लिए अभिव्यक्त रूप से या विवक्षित रूप से अधिकृत।
46. कठिनाईयों को हटाने की शक्ति
- (1) अधिनियम के तत्सम उपबन्धों से उक्त प्रावधानों के संक्रमण के जो इस अधिनियम के प्रारम्भ होने से ठीक पहले प्रभावी थे, परिणाम स्वरूप, यदि इस अधिनियम के प्रावधानों को कार्यान्वित करने में कोई कठिनाई आती हो, तो सरकार, शासकीय राजपत्र में आदेश के द्वारा, ऐसे आदेश या निर्देश जारी कर सकेगी जो उसे कठिनाई को हटाने के लिए आवश्यक होना या सामयिक होना प्रतीत हो।
- (2) यदि इस अधिनियम के प्रावधानों को कार्यान्वित करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती हो (अधिनियम के प्रावधानों के संक्रमण से संबंधित अन्यथा, जो इस अधिनियम के प्रारम्भ से ठीक पहले प्रभावी था) तो सरकार, शासकीय राजपत्र में आदेश के द्वारा, ऐसे आदेश या अनुदेश, इस अधिनियम के उद्देश्यों से अनसंगत, कर सकेगी जो उसे कठिनाई को हटाने के लिए आवश्यक होना या सामयिक होना प्रतीत हो।

- (3) इस अधिनियम के प्रावधान छोटानागपुर कास्तकारी अधिनियम 1908 एवं संधाल परगना कास्तकारी अधिनियम 1949 के प्रावधानों को किसी तरह प्रभावित नहीं करेगा ।
47. निरसन और व्यावृत्ति
- (1) बिहार भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम, 1982 (1983 की अधिनियम सं० 4) इसके द्वारा निरसित की जाती है ।
- (2) ऐसे निरसन के होने पर भी, उक्त अधिनियम के अंतर्गत या द्वारा प्रदत्त किन्हीं भी शक्तियों के प्रयोग में की गई कोई चीज या की गई कार्रवाई इस अधिनियम के अंतर्गत या द्वारा प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में की गई या करी गई होना समझी जायेगी मानो कि यह अधिनियम उस दिन प्रभावी था जिस दिन ऐसी चीज या कार्रवाई की गई थी ।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,
पंकज श्रीवास्तव,
 सरकार के सचिव—सह—विधि परामर्शी
 विधि (विधान) विभाग, झारखण्ड, राँची ।

अधिसूचना

30 जनवरी, 2012

संख्या—एल०जी०—24 / 2011—28 / लेज०, झारखण्ड विधान मंडल द्वारा यथा पारित और राज्यपाल द्वारा दिनांक 21 जनवरी, 2012 को अनुमत झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं बेदखली) नियंत्रण अधिनियम, 2011 का निम्नांकित अंग्रेजी अनुवाद झारखण्ड राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है, जिसे भारतीय संविधान के अनुच्छेद 348 के खंड (3) के अधीन उक्त अधिनियम का अंग्रेजी भाषा में प्राधिकृत पाठ समझा जाएगा ।

[JHARKHAND ACT 06 OF 2012]

**JHARKHAND BUILDING (LEASE, RENT & EVICTION)
CONTROL ACT, 2011**

Preamble to the Act

Whereas, the Government of Jharkhand consider that supply of rental housing stock in the State is not commensurate with the demand,

And Whereas the return from investment in rental housing is low,

And Whereas the relationship between the landlord and the tenant is contentious

And Whereas the litigation under Rent Control Act is unduly delayed

Now, Therefore

An Act to provide for the regulation of letting of the buildings and the rent of such buildings, and to establish better balance between the interests of landlord and tenant, and to lessen the hardships in the litigations and for matters ancillary thereto

BE it enacted by the Legislature of the State of Jharkhand in the Sixty-second year of the Constitution of India as follows:-

CHAPTER - I

PRELIMINARY

1. Short title, Extent and Commencement

(1) This Act may be called the Jharkhand Building (Lease, Rent & Eviction) Control Act, 2011.

(2) This Act shall apply to the whole of the State of Jharkhand.

(3) It shall come into force on such date as the Government of Jharkhand may, by notification in the Official Gazette, appoint.

2. Definitions

In this Act, unless the context otherwise requires

(a) "Appellate Authority" means the Deputy Commissioner of the District in which the building is situated or any other officer *specialy* empowered by the Government to perform the functions of an Appellate Authority.

(b) "Building" means any building or hut or a part of the building or hut, let or to be let, separately for residential or non-residential purposes and includes -

- i. the garden, grounds/ *open spaces* and outhouses, if any, appurtenant to such building or hut or part of such building or hut, and
 - ii. any furniture supplied by the landlord for use in such building or hut or part of such building or hut.
- (c) "Commissioner" means Commissioner of the Division in which the building is situated.
 - (d) "Controller" means the person appointed by the State Government under section 31 of the Act.
 - (e) "Deputy Commissioner" means and the Deputy Commissioner of the District in which the building is situated.
 - (f) "Government" means the Government of Jharkhand.
 - (g) "Landlord" means the owner of the building and includes a person who for the time being is receiving or is entitled to receive the rent of the building, whether on his own account or on behalf of another, or as an agent, trustee, executor, administrator, receiver, guardian or whoever so receives the rent, or entitled to receive the rent, if the building were let to a tenant.
 - (h) "Premium" means the mutually agreed amount paid by a tenant to the landlord at the time of agreement which does not exceed 2 months rent in the case of residential building and 12 months rent in the case of non-residential building; which should be refunded without interest while vacating the building
 - (i) "Prescribed" means prescribed by rules made under this Act;
 - (j) "Standard Rent" in relation to the building means the rent calculated under section 9.
 - (k) "State Government" means the Government of Jharkhand.
 - (l) "Tenant" means any person by whom or on whose account rent is payable for a building and includes
 - i. a person who occupies a building, as an employee of the landlord of such building either on payment of rent or otherwise.
 - ii. the surviving spouse, or any son or unmarried daughter, or parent, or daughter-in-law, being the widow of predeceased son of a deceased tenant who had been living with the tenant in the building as a member of the family upto her/his death.

3. Act not to apply to certain buildings

The provisions of this Act shall not apply :-

- (a) to any building belonging to the State Government or the Central Government, or Cantonment Board or any local authority; and
- (b) to any building belonging to Jharkhand State Shwetamber Jain Trust Board or Jharkhand State Digamber Jain Trust Board or Wakf Board or *Hindu Dharmik Nayas Board* or any other Religious

and Charitable Trusts or institution run by the Central or State Government.

4. Tenancy Agreement to be in writing

(1) Notwithstanding anything contained in section 107 of the Transfer of Property Act, 1882 (Central Act 4 of 1882), no person shall, after the commencement of this Act let or take on rent any building except by an agreement in writing.

(2) Where in relation to a tenancy created before the commencement of this Act, and where no agreement in writing was entered into, the landlord and the tenant shall enter into an agreement in writing with regard to the tenancy including the amount of rent and the period of tenancy; and deposit a copy thereof before the Controller concerned *within two years as described in Sec 13C of this act.*

Provided that where the landlord and the tenant fail to present jointly a copy of the tenancy agreement under this sub-section, such landlord and tenant shall separately file the particulars about such tenancy with the Controller concerned in such form and in such manner and within *two years* as may be prescribed.

5. Inheritance to tenancy

(1) In the event of death of a tenant, the right of tenancy shall devolve to his successor in the following order, namely :-

- (a) spouse,
- (b) son or un married daughter or where there are both son and unmarried daughter, both of them,
- (c) parents,
- (d) daughter-in-law, being the widow of his pre-deceased son.

Provided that the successor has ordinarily been living or carrying on business in the premises with the deceased tenant as a member of his family upto the date of her/his death and was dependent on the deceased tenant:

Provided also that the period of devolution is limited to the unexpired portion of the tenancy and it is open to the landlord and the successor tenant to enter into fresh agreement.

Provided further that a right to tenancy shall not devolve upon a successor in case such successor or his spouse or any of his dependent son or daughter is owning or occupying a building. However, he shall acquire a right to continue in possession as a tenant for unexpired period of tenancy, or a period of one year from the date of death of the tenant, or on his death, whichever is earlier.

(2) The right of every successor, referred to in sub section (1) to continue in possession of the building shall be personal to him and shall not, on the death of such successor, devolve on any of his heirs.

(3) Nothing in sub section (1) or sub section (2) shall apply to a non residential building and the vacant possession of such building shall be delivered to the landlord within one year or unexpired portion of tenancy, whichever is earlier:-

- (i) of the death of tenant, in case the tenant is an individual;
- (ii) of the dissolution of the firm, in case the tenant is a firm;
- (iii) of the winding up of the company, in case the tenant is a company;
- (iv) of the dissolution of the corporate body other than a company, in case the tenant is such a corporate body.

Provided that it is open to the landlord and the successor tenant to enter into a fresh agreement.

CHAPTER – II

REGULATION OF RENT

6. *Salami*, fine or advance of more than one month's rent not to be claimed or received

It shall not be lawful for any person to claim or receive, in consideration of grant, renewal or continuation of a tenancy of any building, the payment of any *salami*, fine or any like sum in addition to the rent or payment of any sum exceeding one month's rent of such building as rent in advance.

Provided that the payment of premium during tenancy of a building is permissible.

7. Rent Payable

(1) The rent payable in relation to a building shall be:

- (a) the rent agreed to between the landlord and the tenant in writing, or
- (b) the Standard Rent as specified under section 9.

(2) In the case of a tenancy entered into before the commencement of this Act, the landlord may, make an application to the Controller within six months from the date of such commencement to fix the standard rent under sub-section (1) of section 12 and the rent so fixed shall be payable from the date of such commencement.

8. Enhancement of rent of building

Notwithstanding anything contained in any agreement or law to the contrary, it shall not be lawful for any landlord to increase or claim any increase in the rent which is payable for the time being, in respect of any building except in accordance with the provisions of this Act.

9. Standard Rent

(1) Standard Rent, in relation to any building, means the rent calculated on the basis of five per cent per annum of the aggregate amount of the cost of construction and the market price of the land comprised in the building in the year of construction.

Provided that due allowance shall be made on the cost of construction and price of land based on the cost index as per provisions of Section 45 of Income Tax Act, 1981.

Provide however, that the rent shall *always* be fixed on monthly basis.

(2) For the purpose of this section

- (a) the cost of construction shall be the actual amount spent on construction, and in case such amount cannot be ascertained, such cost shall be determined as per the standard scheduled rates of the *Road Construction Department* and *Buildings Construction Department* of the *State Government* with reference to cost of similar construction for the year in which the building was constructed.
- (b) the market price of the land shall be the price for which the land was bought as gathered from the registered sale deed or the market value of the land notified by the Registration Department of the Government for the year in which construction was made, whichever is high.
- (c) the land shall be the total land comprising the building and such of the vacant land upto fifty percent of the plinth area as is appurtenant thereto.
- (d) Notwithstanding anything contained in clause (a), (b) and (c), the cost of construction and the market price of the land comprised in the building purchased from or allotted by the Housing Board or any Public Sector Undertaking of the Government or a municipality or municipal corporation shall be the aggregate amount paid or payable to such Housing Board or any Public Sector Undertaking of the Government or a municipality or municipal corporation, as the case may be:

10. Other charges payable

(1) A tenant shall be liable to pay to the landlord, besides the rent, the following charges, namely:-

- (a) charges, not exceeding fifteen per cent of the rent for the amenities; or as agreed to by the landlord and the tenant;

- (b) maintenance charges not exceeding ten percent of the rent; or as agreed to by the landlord and the tenant; and
- (c) without prejudice to the liability of landlord, one-twelfth of yearly property tax in relation to the building payable to the municipality or the municipal corporation.

(2) The tenant is responsible for payment of electricity *and* water charges payable for the building.

11. Enhancement of rent

The standard rent fixed for any building shall be enhanced every year at seventy-five per cent of annual inflation rate based on wholesale price index in the case of residential buildings and one hundred per cent of such rate in the case of non-residential buildings.

12. Controller to fix standard rent

(1) The Controller shall, on an application made to him in this behalf, in the prescribed manner, fix in respect of any building

- (i) the standard rent as per the provisions of section 9
- (ii) the other charges payable as per the provisions of section 10, and
- (iii) the enhancement in rent as per provisions of section 11.

(2) In fixing the standard rent of any building or determining the other charges payable or enhancement of the rent, the Controller shall fix or determine or enhance the amount which appears to him to be reasonable having regard to the provisions of section 9 or section 10 or section 11, as the case may be, and the other circumstances of the case.

(3) Where for any reason if it is not possible to fix the standard rent of any building on the principles set forth in section 9, the Controller may fix such rent as would be reasonable having regard to the location and condition of the building and the amenities provided therein, and where there are similar or nearly similar buildings in the locality, having regard also to the rent payable in respect of such buildings. *The controller would obtain consent of both the parties before final fixation of the standard rent and the date of its applicability.*

(4) The standard rent shall in all cases be fixed for a tenancy of twelve months. After every twelve months, it shall be fixed again on the principles set forth in section 11.

(5) In fixing the standard rent of any building under this section, the Controller shall fix the standard rent thereof in an unfurnished state of the building and may also determine any additional charge to be payable on account of any fittings or furniture supplied by the landlord and it shall be lawful for the landlord to recover such additional charge from the tenant.

(6) In fixing the standard rent or determining the other charges payable or enhancing rent in respect of any building under this section, the Controller shall specify the date from which the amount, so fixed or determined or enhanced shall be deemed to have effect.

Provided that, in no case the date so specified shall be earlier than the date of filing of the application for the enhancement of the standard rent:

Provided further that if the increase is because of improvement, addition or structural alteration, it shall come into effect from the date of completion of such improvement, addition or alteration.

(7) The Controller may, while fixing standard rent or determining other charges payable or enhancing the rent, order for payment of the arrears of amount due by the tenant to the landlord in such number of installments as he deems proper

13. Limitation for application for fixation of standard rent, etc.

Any landlord or tenant may file an application to the Controller for fixing the standard rent and determining other charges or enhancing such rent and other charges :-

- (a) in the case of any building which was let or in which the cause of action for lawful enhancement of rent and other charges arose, before the commencement of this Act, within two years from such commencement;
- (b) in the case of any building in which the cause of action for lawful enhancement of rent and other charges arises after the commencement of this Act, within two years from the date on which the cause of action arises;
- (c) in the case of any building constructed on or after the commencement of this Act and for which the provisions of this Act are applicable within two years from the date of such application by the landlord or the tenant.

Provided that the Controller may entertain the application after the expiry of the said period of two years, *by recording the reasons in writing* if he is satisfied that the applicant was prevented by sufficient cause from filing the application in time.

14. Refund of rent, premium, etc.

Where any sum or other consideration has been paid, whether before or after the commencement of this Act, by or on behalf of a tenant to a landlord, in contravention of any of the provisions of this Act, the Controller may, on an application made to him within a period of one year from the date of such payment, order the landlord to refund such sum or the value of such consideration to the tenant or order adjustment of such sum or the value of such consideration against the rent payable by the tenant.

15. Tenant making payment of rent entitled to receipt

(1) Every tenant who makes payment on account of rent to his landlord shall be entitled to obtain forthwith from the landlord a receipt in the prescribed form for the amount of rent paid by him duly signed by the landlord or his appointed agent.

(2) If a landlord, without reasonable cause fails to deliver the tenant a receipt as required by sub-section (1), such landlord shall be liable to fine not exceeding double the amount of rent so paid to be imposed after

summary enquiry by the Controller upon a complaint of the party aggrieved within three months from the date of such failure.

CHAPTER - III LANDLORD AND TENANT

16. Landlord's responsibility

(1) Every landlord shall carry out the repairs which he is bound, under any law, contract or custom, to make to a building in possession of a tenant.

Explanation: In this sub-section, "repairs" include annual white-washing, re-colouring and periodical repairs.

(2) If the landlord fails to carry out white-washing once in every year, re-colouring once in three years and periodical repairs, which he is bound to make, the tenant may by notice, require him to carry out the same within one month from that date of service of the notice, and, on the landlord's failure to do so within the said period, the tenant may himself carry out the same at a cost not exceeding one month's rent for the building and deduct such cost from the rent.

(3) If the landlord neglects to carry out repairs, other than those referred in sub-section (1), which he is bound to make, the Controller shall, on an application by the tenant, which shall specify the approximate cost of such repairs, cause a notice to be served on the landlord to appear and show cause, within such time as may be fixed in the notice.

(4) If the landlord does not appear in obedience to the notice or if he appears but fails to satisfy the Controller as to why he should not be directed to carry out the repairs or such of them as he finds the landlord is bound to make, the Controller shall after making such further inquiry as may be necessary, direct him to carry out the same within a time to be fixed, and on the landlord's failure to comply with such direction, the Controller may permit the tenant to carry out such repairs at a cost not exceeding such amount as may be specified in the order and to recover such cost from the landlord. It shall, thereafter, be lawful for the tenant to carry out such repairs and to deduct the cost thereof from the rent or recover it otherwise from the landlord as if it were a debt due to him by the landlord.

Provided that if, the Controller is satisfied that the repairs involved were due to the negligence of the tenant, he will order the tenant to make such repairs and the cost of repair shall be borne by the tenant and the same shall not be recoverable from the landlord by deduction from the rent.

17. Landlord not to interfere with amenities enjoyed by the tenant

(1) No landlord shall, without just or sufficient cause cut off or withhold any of the amenities enjoyed by the tenant.

(2) A tenant in possession of a building may, if the landlord has contravened the provisions of sub-section (1) make an application to the Controller complaining of such contravention and may restore any of the amenities on his own responsibility, pending consideration of his application by the Controller.

(3) If the Controller on enquiry is satisfied that the landlord has without just or sufficient cause cut off or withhold any of the amenities enjoyed by the

tenant at the time of the commencement of the tenancy or at any time thereafter, he shall

(i) in case such amenity has already been restored by the tenant make an order directing the landlord to pay to the tenant the cost of such restoration as determined by him within such time as may be specified in the order; and

(ii) in any other case, direct the landlord to restore such amenity at such cost and within such time as may be determined by him and also that in case the landlord fails to do so, the amenity may be restored by the tenant at his own cost and such amount as may be specified in the order may be recovered by the tenant as the cost of restoration either by adjustment towards the rent payable by him or as if the amount were a debt due to him by the landlord.

Explanation: In this section, "amenities" include supply of water, electricity, electricity lights in passages and on staircases, lifts and conservancy or sanitary services.

18. Duties of tenant

(1) Every tenant shall be bound to keep the building in good and tenantable repairs in relation to water taps, water closets, bath tubs, geysers, kitchen fixtures, minor electric equipment, glass panel for doors and windows *and other minor repairable items etc.*

(2) Where any repairs, in relation to a matter falling under sub-section (1), without which the building is not habitable or useable and the tenant neglects or fails to make them within a period of two months after notice in writing, the landlord may apply to the Controller for permission to make such repairs himself and may submit to the Controller an estimate of the cost of such repairs, and, thereupon the Controller may, after giving the tenant an opportunity of being heard and after considering such estimate of the cost and making such enquiries as he may consider necessary, by an order in writing, permit the landlord to make such repairs at such cost as may be specified in the order, and it shall thereafter be lawful for the landlord to make such repairs himself and to recover the cost of such repairs, which shall in no case exceed the amount so specified, from the tenant.

(3) The tenant shall make good all damages caused to the premises by his negligence within three months of being informed in writing to do so by the landlord failing which the landlord may apply to the Controller for permission to make good the said damages and the Controller shall decide the matter in the manner provided in sub-section (2).

(4) The tenant shall hand over possession of the building on termination of tenancy in the same condition, except for the normal wear and tear, as it was when handed over to him at the beginning of such tenancy and in a case where certain damages have been caused, not being damages caused by *force majeure*, the tenant shall make good the damages caused to the building failing which landlord may apply to the Controller for permission to make good the said damages and the Controller shall decide the matter in the manner provided in sub-section (2).

(5) The tenant shall not, whether during the subsistence of tenancy or thereafter, demolish any improvement or alteration carried out by him in

the building or remove any material used in such improvement or alteration, other than any fixture of a removable nature, without the permission of the landlord failing which such demolition or alteration shall be deemed to be a damage caused by such tenant under sub-section (3) and shall be dealt with accordingly.

CHAPTER - IV REGULATION OF EVICTION

19. Eviction of tenant

(1) Notwithstanding anything contained in any contract or law to the contrary, but subject to the provisions of the Industrial Disputes Act, 1947 (Act XIV of 1947), and to those of section 18, where a tenant is in possession of any building, he shall not be liable to eviction therefrom except in execution of an order passed by the Controller on one or more of the following grounds:

- (a) for breach of the conditions of the tenancy, or for sub letting the building or any portion thereof without the consent of the landlord, or if he is an employee of the landlord occupying the building as an employee, on his ceasing to be in such employment;
- (b) where the condition of the building has materially deteriorated owing to acts of waste by, or negligence or default of the tenant or of any person residing with the tenant or for whose behaviour the tenant is responsible;
- (c) where the building is reasonably and in good faith required by the landlord for his own occupation or for the occupation of any person for whose benefit the building is held by the landlord.

Provided that where the Controller thinks that the reasonable requirement of such occupation may be substantially satisfied by evicting the tenant from a part only of the building and allowing that tenant to continue occupation of the rest and the tenant agrees to such occupation, the Controller shall pass an order accordingly; and fix proportionately the standard rent for the portion in occupation of the tenant, which portion shall henceforth constitute the building within the meaning of clause (b) of section 2 and the rent so fixed shall be deemed to be the standard rent fixed under section 12.

Explanation I: In this clause, the word "landlord" shall not include an agent referred to in clause (h) of section 2.

Explanation II: Where there are two or more buildings let out by the landlord, it will be for the landlord to choose which one would be preferable to him and the tenant or tenants shall not be allowed to question such preference.

- (d) where the amount of two months rent, lawfully payable by the tenant and due from him is in arrears by not having been paid within the time fixed by contract or in the absence of such contract, by the last day of the month next following that for which the rent is payable or by not having been validly remitted or deposited in accordance with section 27;
- (e) in case of a tenant holding on a lease for a specified period, on expiry of the period of tenancy; and

(f) the landlord requires the premises in order to carry out any building work at the instance of the Government or the Municipality or the Municipal Corporation or the Regional Development Authority or any other Authority within whose jurisdiction the building lies and such building work cannot be properly and fully carried out without the premises being vacated.

2. (a) Where a servant of the Government in possession of any building *private/government* as a tenant intends to vacate such building, he shall give fifteen days previous notice in writing of his intention to do so to the landlord and to the Collector who shall under intimation to the landlord within a week of receipt of the notice, either allot the building to any other servant of the Government whom the Collector thinks suitable subject to payment of rent, and the observance of the conditions of the tenancy by such servant of the Government or direct that the landlord shall be put in possession of the building.

Provided that when no such order is passed by the Collector, the landlord shall be deemed to have been put in possession of the building.

(b) Where a building is vacated by a servant of the Government, any person occupying such building other than the person referred to in clause (a) shall be liable to be evicted by the Collector in such manner as may be prescribed

Provided that after a landlord has been or is deemed to have been put in possession of such building, he may let it to any person.

20. Binding nature of the order of the Controller on all persons in occupation of the building

(1) Notwithstanding anything contained in any other law, where the interest of the tenant, in any building is determined for any reason whatsoever, and any order is made by the Controller under this Act for recovery of possession of such building, the order shall be binding on all persons who may be in occupation of the building and vacant possession thereof shall be given to the landlord by evicting all such persons therefrom.

Provided that nothing in this section shall apply to any person who has an independent title to such building or to a tenant who has been inducted with the express written permission of the landlord himself personally.

(2) On taking possession of the building, the landlord shall refund the premium collected if any to the tenant.

21. Special procedure for disposal of cases for eviction on ground of bonafide requirement

(1) Every suit by a landlord for the recovery of possession of any premises on the ground specified in clause (c) or (e) of sub-section (1) of section 19 shall be dealt with in accordance with the procedure specified in this section.

(2) The Controller shall issue summons in every suit referred in sub-section (1) without delay.

(3) (i) The Controller shall, in addition to, and simultaneously with the issue of summons for service on the tenant or tenants, also direct the summons to be served by registered post with acknowledgement due, addressed to the tenant or his agent empowered to accept the service at the place where the tenant or his agent actually and voluntarily resides or carries on business or personally works for gain and may, if the circumstances of the case so require also direct the publication of the summons in the official

gazette or in newspapers circulating in the locality, in which the tenant is last known to have resided or carried on business or personally worked for gain.

(ii) When an acknowledgement purporting to be signed by the tenant or his agent is received back with an endorsement purporting to have been made by a postal employee to the effect that the tenant or his agent has refused to take delivery of the registered article, the Controller may declare that there has been a valid service of summons.

(4) The tenant on whom summons is duly served (whether by ordinary mail or by registered post) shall not contest the prayer for eviction from the building unless he files an affidavit stating the ground on which he seeks to make such contest and obtains leave from the Controller as hereinafter provided; and in default of the appearance in pursuance of the summons or his obtaining such leave, the statement made by the landlord in the suit for eviction shall be deemed to be admitted by the tenant and the landlord shall be entitled to an order for eviction on the ground aforesaid.

(5) The Controller shall give to the tenant leave to contest the suit if the affidavit filed by the tenant discloses such facts as would disentitle the landlord from obtaining an order for eviction on the grounds specified in clauses (c) and (e) of sub-section (1) of section 19.

(6) When leave is granted to the tenant to contest the suit, the latter may, within fifteen days from the date of the order, pray after making requisite fee, that the affidavit may be treated as the written statement or if he chooses to file a separate written statement, he may do so within fifteen days of the grant of leave to contest the suit and if he does not file the written statement within the period he shall not be allowed to do so later. The Controller shall thereafter commence the hearing of the suit as early as practicable.

(7) Notwithstanding anything contained in the Code of Civil procedure, 1908 (Act V of 1908) or any other law, the Controller while hearing a suit under this section shall follow the practice and procedure of a Court of Small Causes including the recording of evidence.

(8) No appeal or second appeal shall lie against an order for the recovery of possession of any building made in accordance with the procedure specified in this section.

Provided that on an application being made within sixty days of the date of the order of eviction, the High Court may for the purpose of satisfying itself that an order under this section is according to law, call for the records of the case and pass such order in respect thereof as it thinks fit.

(9) Where no application has been made to the High Court in revision as laid down in sub-section (8) above, the order for eviction passed by the comptroller shall be final or the Controller, which passed the order for eviction may exercise the powers of review in accordance with the provision of order XLVII of the First Schedule to the Code of Civil Procedure (Act V of 1908).

Provided that no such review shall be made unless an application is filed for the same within thirty days of the order of eviction.

22. Provisions of section 21 have overriding effect

Notwithstanding anything inconsistent therewith contained elsewhere in this Act or in any other law for the time being in force, the provisions of section 21 or any rule made thereunder shall have overriding effect.

23. Special provision for active/ex-servicemen of Defence Forces

(1) Where the landlord has been in active military service or is ex-serviceman or has been discharged or retired from service or is to retire or has died while in such active service and any member of his family is in actual necessity of house, then on an application being filed by the landlord or any member of his family, the Controller after issuing notice of fifteen days and on being satisfied after hearing the claim of the landlord is genuine, by order, shall direct the tenant to give possession of the house to the landlord or his family member and if the Controller is not satisfied with the claim of such landlord, he shall pass order rejecting the application.

Provided that if the landlord or his widow has more than one residential house, then such landlord or his widow shall have no right to take back possession of more than one house.

2 (a) The Controller on the receipt of application shall issue summon to the tenant within seven days of filing the application.

(b) In addition to this, the Controller shall direct to send summon to the tenant or his agent by registered post with acknowledgement due and also to stick the second copy of the summon on any conspicuous visible portion of the house.

(c) If the summon with the registered post is returned with the endorsement of the postman that the tenant or his agent refused to take the summon, the Controller after enquiry as he may think fit and being satisfied with the endorsement, may declare that the summon has been legally served on the tenant.

(d) The tenant against whom service of summon has been declared valid, will have no right to oppose the petition of eviction till an affidavit within fifteen days of service of summon is filed mentioning the reason on the basis of which he opposes the petition of eviction and obtains the permission of the Controller on it. In case of failure of his appearance and obtaining Controller's permission, the statement of the landlord or his widow, father, mother, son, grandson, or widow daughter in-law, as the case may be, shall be deemed to be accepted by the tenant and the petitioner shall be entitled for the order of eviction of the tenant.

(e) The Controller within fifteen days of filing of such affidavit shall give permission to the tenant to oppose the application, if the tenant has disclosed such facts which can debar the landlord, his widow, father, mother, son, grand son, widow daughter-in-law in getting back the possession of that residential house.

(f) Where permission to oppose the application has been granted to the tenant, the Controller shall not fix the date more than one month from the date of permission given to the tenant to oppose the application and hearing of the application shall continue on day-today basis till the disposal of the case and as far as possible, the decision shall be given within two months from the commencement of the hearing.

(g) The Controller shall give appropriate time to the tenant to give back the possession of the residential house to the landlord, his widow, father, mother, son, grandson or widow daughter-in-law, as the case may be, but will not extend that time altogether more than two months.

(h) Where such proceeding of enquiry in which this section is applicable, including the recording of statements of witnesses, the Controller will follow the procedure of a Court of Small Causes.

(3) No appeal shall lie against the order of the Controller to give possession of any building except as per the procedure laid down in the section.

Provided that a revision petition may be filed in the High Court within sixty days from the date of the order of eviction.

(4) No Court other than the High Court shall stay the operation of eviction during the pendency of the revision petition filed under sub-section (3) of this section.

(5) Where the tenant has been evicted from the residential house and the landlord or his widow, father, mother, son, grand son or widow daughter-in-law, as the case may be, does not occupy within three months continuously from the date of eviction or let out the building or a portion thereof to a person other than the evicted tenant within three years of eviction of the tenant, then the evicted tenant may file an application to the Controller for restoration of possession of that building to him on the same terms and conditions which were applicable at the time of eviction and the Controller shall pass order accordingly and also order to pay cost.

24. Right to recover immediate possession of building to accrue to employee of State or Central Government

(1) Where the landlord is a retired employee of the State or Central Government, and the building let out by him, his spouse or his dependent son or daughter are required for his own use, such employee may, within one year from the date of his retirement or within a period of one year from the date of commencement of this Act, whichever is later, apply to the Controller for recovering immediate possession of such building.

(2) Where the landlord is an employee of the State or Central Government and has a period of less than one year preceding the date of his retirement and the building let out by him, his spouse or his dependent son or daughter is required by him for his own use after his retirement, he may, at any time within a period of one year before the date of his retirement, apply to the Controller for recovering immediate possession of such building.

(3) Where the landlord, his spouse or his dependent son or daughter referred to in sub-section (1) or sub-section (2) has let out more than one building, it shall be open to him, his spouse or his dependent son or daughter, as the case may be to make an application under that sub-section in respect of only one of the premises chosen by him.

25. Right to recover immediate possession of building to accrue to a widow or a handicapped person or a person aged sixty five years and above

(1) Where the landlord is

(a) a widow and the building let out by her, or by her husband;

- (b) a handicapped person and the building let out by him;
- (c) a person who is of the age of sixty five years or more and the building let out by him,

is required for use by her or him or for her or his family or for any one ordinarily living with her or him for use, she or he may apply to the Controller for recovery of immediate possession of such building *and the process of eviction as delineated in Sec 23 of this act shall be applicable.*

(2) Where the landlord referred to in sub-section (1) has let out more than one building, it shall be open to her or him to make an application under that sub-section in respect of any one building chosen by her or him.

CHAPTER - V DEPOSIT OF RENTS

26. Deposit of rent by tenant on refusal of the landlord to accept it or in case of doubt or dispute as to the person entitled to receive it.

(1) If the landlord or his authorized agent refuses or neglects to pass to the tenant the receipt referred to in sub section (2) of section 15, the Controller may, on an application made to him in this behalf by the tenant within two months from the date of payment and after hearing the landlord or his authorized agent, by order direct the landlord or his authorized agent to pay to the tenant, by way of damages, such sum not exceeding double the amount of *monthly* rent or other charges paid by the tenant and the costs of the application and shall also grant a certificate to the tenant in respect of the rent or other charges paid.

(2) If the landlord or his authorised agent refuses to accept or evades acceptance of receipt of rent and other charges, the tenant may, by notice in writing, ask the landlord to supply him the particulars of his bank account in a bank located near to the building.

(3) If the landlord furnishes the particulars of his bank account, the tenant shall deposit the rent and other charges payable in such bank account from time to time.

(4) If the landlord does not furnish the particulars of the bank account under sub-section (2), the tenant shall remit the rent and the other charges payable to the landlord, from time to time, *through* postal money order after deducting the *necessary postal* charges.

(5) Where any bonafide doubt or dispute has arisen as to the person who is entitled to receive any rent in respect of any building, the tenant may deposit such rent in the prescribed manner *with the controller*, stating the circumstances under which such deposit is made, and, may until such doubt has been removed or such dispute has been settled by the decision of any competent court or by settlement between the parties, continue to deposit in like manner, the rent that may subsequently become due in respect of such building.

(6) When a deposit has been made under sub-section (5), the amount of such deposit shall be held by the Controller pending the removal of the doubt or the settlement of the dispute which has arisen as to the person, who is entitled to receive the rent, either by the decision of a competent court or by settlement between the parties, and the amount of such deposit may be withdrawn by the person who is declared by such court to be entitled to it or who is held by the Controller to be entitled to it in accordance with the settlement.

27. Deposit of rent by tenants in suits for eviction

(1) If, in a suit for recovery of possession of any building, the tenant contests the suit as regards claim for eviction, the landlord may move an application at any stage of the suit for order on the tenant to deposit rent month by month at a rate at which it was last paid and also subject to the law of limitation, the arrears of rent, if any, and the Controller after giving opportunity to the parties to be heard, may make an order for deposit of rent month by month at such rate as may be determined and the arrears of rent, both before or after the institution of the suit if any and on failure of the tenant to deposit the arrears of rent within fifteen days of the date of order or the rent at such rate for any month by fifteenth day of the next following month; the Controller shall order the defence against eviction to be struck off and the tenant to be placed in the same position as if he had not defended the claim to eviction and further, the Controller shall not allow the tenant to cross-examine the landlord's witnesses.

(2) If in any proceeding referred to in sub-section (1), there is any dispute as to the person or persons to whom the rent is payable, the Controller may direct the tenant to deposit in the office of Controller the amount payable by him under sub-section (1) and in such case, no person shall be entitled to withdraw the amount in deposit until the Controller decides the dispute and makes an order for payment of the same.

(3) If the Controller is satisfied that any dispute referred to as *in* sub-section (2) has been raised by the tenant for reasons which are false or frivolous, the Controller may order the defence against the eviction to be struck off and proceed with the hearing of the suit as laid down in sub-section (1).

28. Deposit of rent determined by the Controller during the pendency of appeal or revision.

The Appellate Authority or the Commissioner may, after giving an opportunity to the parties to be heard make an order for deposit of rent at such rate as may be determined month by month, and arrears of rent, if any, and in case of non-compliance of this order, the Appellate Authority or the Commissioner shall order the defence against the standard rent order to be struck off. The landlord may apply for permission to withdraw the amount of rent so deposited without prejudice to any other legal remedy to which he is otherwise entitled and the Controller may permit to do so.

CHAPTER - VI RESTORATION OF POSSESSION AND EXTENSION OF LEASE

29. Entitlement to restoration of possession and compensation by tenant

Where the landlord recovers possession of any building from the tenant by virtue of an order secured because of clause (c) and (e) of sub-section (1) of section 19 and the building is not occupied by the landlord, or by the person for whose benefit the building is held within *three* month of the date of vacation of the building by such tenant, or the building having been so occupied is re-let within six months of the date of such occupation to any person other than such tenant without the permission of the Controller, the Controller may on the application of such tenant made within *three* month of his vacating the building, and giving the landlord an opportunity of being heard, by order direct the landlord to put such tenant in possession of the building or to pay him such compensation as may be fixed by the Controller or both.

30. Extension of period limited by lease

(1) If a tenant in possession of any building held on lease for a specified period intends to extend the period limited by such lease, he may give the landlord at least one month before expiry of the period limited by the lease, a written notice of his intention to do so, and upon the delivery of such notice, the landlord may renew the lease on the terms mutually agreed upon.

(2) If the tenant fails to vacate the building on the termination of lease or as the case may be, on the expiry of the period renewed under sub-section (1), the Controller shall on an application by the landlord pass an order for eviction, which shall be executed as such and may further order that the tenant shall pay to the landlord such amount as may be determined by it as daily compensation.

CHAPTER – VII

CONTROLLER, APPELLATE AUTHORITY AND COMMISSIONER

31. Appointment of Controllers

(1) The State Government may, by notification, in the Official Gazette, appoint as many Controllers as they think fit, and define the local limits within which, each Controller shall exercise the powers and perform the functions under this Act.

(2) A person not below the rank of Sub Divisional Officer and Executive Magistrate shall be appointed as a Controller,

32. Powers of Controller

(1) For the purpose of any enquiry under this Act, the Controller may

- (a) enter and inspect any building at any time between sunrise and sunset or authorize any officer subordinate to him to so enter and inspect any building.

Provided that no building shall be entered without the consent of the occupier unless at least twenty four hours previous notice in writing has been given, and

(b) by written order require any person to produce for his inspection such accounts, rent receipts, books or other documents relevant to the enquiry at such time and at such place as may be specified in the order.

(2) The Controller shall have power to summon and enforce the attendance of witnesses and to compel the production of documents by the same means and, so far as may be, in the same manner as is provided in the case of a Court by the Code of Civil Procedure (Act No.5 of 1908).

33. Procedure to be followed by Controller

(1) No order which prejudicially affects any person shall be made by the Controller under this Act without giving such person a reasonable opportunity of showing cause against the order proposed to be made, and until his objection, if any, and any evidence that may be adduced in support of the same have been considered by the Controller.

(2) The Controller shall, while holding enquiry in any proceeding before him, follow such procedure as may be prescribed.

(3) All proceedings before the Controller shall ordinarily conclude within six months from the date of first appearance of the respondent in response to the summons issued for his appearance in the case, or from the date on which the respondent is set ex-parte:

Provided that the Controller may extend the hearing of the case beyond six months for reasons to be recorded by him on each day of hearing. *However total period of such hearing shall not exceed 12 months.*

(4) In the case of an application under sub-section (2) of section 18, the Controller shall commence the hearing of the application within seven days of the filing thereof and shall dispose off the same as far as may be possible within thirty days of start of such hearing, unless for reasons to be recorded the Controller adjourns the case beyond such time.

34. Controller to issue notice to landlord or tenant before exercising powers

Before exercising any of the powers conferred by this Act, the Controller shall give notice of his intention to do so to the landlord and to the tenant, if any, and shall consider any application that may be received by him within the period specified in the notice from such landlord or tenant or from any other person likely to be affected by the exercise of such powers and shall hear the applicant if so desired by him.

35. Controller to maintain list of Standard Rents

(1) The Controller shall maintain up-to-date list showing the standard rents of buildings as fixed by him from time to time under the Act.

(2) A copy of the list shall remain in the office of the Controller available for inspection free of charge during office hours, and copies of the entries in such list may be granted by the Controller on payment of such charge as may be prescribed.

36. Appeal

(1) Any person aggrieved by an order passed by the Controller may, within fifteen days from the date of receipt of such order by him, prefer an appeal in writing to the Appellate Authority.

- (2) On such appeal being preferred, the Appellate Authority may
- (a) after perusing the memorandum of appeal and hearing the appellant, if necessary summarily dismiss the appeal, or
 - (b) call for records of the case from the Controller and after examining such records and, if necessary, making such further enquiry as he thinks fit decide the appeal.
 - (c) *such appeal shall be decided within the six months.*

(3) Subject to the provision of sub-section (2), the decision of the Appellate Authority and subject only to such decision where an appeal lies, an order of the Controller shall be final and shall not be liable to be questioned in any court of law whether in suit or other proceeding by way of appeal or revision.

37. Revision

(1) The Commissioner may, either of his own motion or on application made to him in this behalf, revise any order passed by the Controller or by the Appellate Authority on appeal under this Act.

(2) The exercise of the powers by the Commissioner under this section shall be subject to such rules as may be prescribed and for reasons to be recorded in writing,

(3) *Such revision application shall be disposed of within six month from the date of filing of such application.*

38. Award of costs

In every order passed by the Controller, the Appellate Authority or the Commissioner under this Act, it may award cost to the person in whose favour the order is passed and the cost so awarded shall include such sum as compensation for the expense, trouble and loss of time incurred in, or incidental to, the hearing of the case, as deemed just and reasonable.

39. Execution of orders of Controller, Appellate Authority and Commissioner

(1) Every order of the Controller passed under this Act, where no appeal against such order has been preferred under sub-section (1) of section 36, every order of the Appellate Authority on appeal under sub-section (2) of section 36 and every order of the Commissioner passed in revision under section 37 shall be executed by the Controller as if such orders were an order passed by such Controller.

(2) The Controller, Appellate Authority and the Commissioner, in exercise of the powers conferred upon it under this Act shall be treated as a Court under sections 195 and 340 of Criminal Procedure Code (1973 (Act 2 of 1974) and any proceedings before it shall be regarded as judicial proceedings under sections 193 and 228 of Indian Penal Code.

CHAPTER – VIII**PENALTIES****40. Penalties**

(1) If any person contravenes any of the provisions of this Act, he shall except as otherwise provided in section 15, be punishable with imprisonment for a term which may extend to two years or with fine or with both.

(2) Whoever fails to comply with any direction made or deemed to have been made under this Act shall be punishable with imprisonment for a term which may extend to one year or fine or with both.

Provided that the Controller trying any offence under this Act may order the whole or any part of the fine recovered to be applied to the payment to any person as compensation for any loss caused by the offence.

CHAPTER – IX**MISCELLANEOUS****41. Certified copies of orders and decisions of Controller, Appellate Authority and Commissioner**

Any person affected by any order of the Controller or any decision of Appellate Authority on appeal or any order of the Commissioner in revision made or passed under this Act shall be entitled to be furnished with a copy thereof duly certified by the Controller, the Appellate Authority or the Commissioner as the case may be, to be a true copy on payment of such fee as may be prescribed; and such copy shall be admissible as evidence in any Court of Law to prove the order of the Controller, the decision of the Appellate Authority on appeal or the order of the Commissioner on revision, as the case may be.

42. Decision which has become final not to be reopened

The Controller shall summarily reject any application which raises substantially the same issue as have been heard and finally decided in a former proceeding under this Act between same parties under whom they or any of them claim.

43. Exemptions

Notwithstanding anything in this Act, the Government may, by notification in the Official Gazette, exempt subject to such conditions and terms, if any, as they may specify in the notification, any building or class of buildings from operation of all or any of the provisions of this Act.

44. Protection of action taken under the Act

(1) No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against any person for anything which is in good faith done or intended to be done in pursuance of any order made or deemed to have been made under this Act.

(2) No suit or other legal proceeding shall lie against the Government for any damage which is in good faith done or intended to be done in pursuance of any order made or deemed to have been made under this Act.

45. Power to make Rules

(1) The State Government may make rules for carrying out the purposes of this Act.

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

- (a) the form, the manner and the time in which particulars of tenancy have to be filed before the Controller under proviso to sub-section 92) of section 4;
- (b) the manner in which an application is made to the Controller to fix standard rent under section 12;
- (c) the form in which receipt for payment of rent is issued by the landlord under sub-section (1) of section 15;
- (d) the manner of eviction of a person unauthorisedly in occupation of a building by the Collector under sub-section (2) of section 19
- (e) the manner of depositing rent under sub-section (5) of section 26;
- (f) the manner of holding enquiry by the Controller under section 33;
- (g) charging or remitting of costs and fees under this Act and fixing of the amount or the scale of such costs and fees;
- (d) the manner of exercising the powers of revision by the Commissioner under section 37; and
- (e) any other matter by this Act required or expressly or impliedly authorized to be prescribed.

46. Power to remove difficulties

(1) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act, in consequence of the transition to the said provisions from the corresponding provisions of the Act, which was in force immediately before the commencement of this Act, the Government may, by order in the Official Gazette, issue such orders or instructions as appear to them to be necessary or expedient for removing the difficulty.

(2) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act (otherwise than in relation to the transition from the provisions of the Act, which was in force immediately before the commencement of this Act), the Government may, by order in the Official Gazette, make such orders or instructions, not inconsistent with the purposes of this Act, as appear to them to be necessary or expedient for removing the difficulty.

(3) The Provision of this Act shall not affect the provisions in Chhotanagpur Tenancy Act, 1908 and Santhal Pargana Tenancy Act, 1949 in any manner.

47. Repeal and Saving

(1) The Bihar Building (Lease, Rent and Eviction) Control Act, 1982 (Act No.4 of 1983) is hereby repealed.

(2) Notwithstanding such repeal, anything done or any action taken in exercise of any powers conferred by or under the said Act shall be deemed to have been done or taken in exercise of powers conferred by or under this Act as if this Act were in force on the day on which such thing or action was done or taken.

.....

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

पंकज श्रीवास्तव,

सरकार के सचिव—सह—विधि परामर्शी

विधि (विधान) विभाग, झारखण्ड, राँची ।