



The Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy Act, 2021

Act No. 16 of 2021

DISCLAIMER: This document is being furnished to you for your information by PRS Legislative Research (PRS). The contents of this document have been obtained from sources PRS believes to be reliable. These contents have not been independently verified, and PRS makes no representation or warranty as to the accuracy, completeness or correctness. In some cases the Principal Act and/or Amendment Act may not be available. Principal Acts may or may not include subsequent amendments. For authoritative text, please contact the relevant state department concerned or refer to the latest government publication or the gazette notification. Any person using this material should take their own professional and legal advice before acting on any information contained in this document. PRS or any persons connected with it do not accept any liability arising from the use of this document. PRS or any persons connected with it shall not be in any way responsible for any loss, damage, or distress to any person on account of any action taken or not taken on the basis of this document.



सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट
भाग-1, खण्ड (क)
(उत्तर प्रदेश अधिनियम)

लखनऊ, मंगलवार, 24 अगस्त, 2021
भाद्रपद 2, 1943 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश शासन
विधायी अनुभाग-1

संख्या 788/79-वि-1-21-1-क-16-21
लखनऊ, 24 अगस्त, 2021

अधिसूचना
विविध

“भारत का संविधान” के अनुच्छेद 200 के अधीन राज्यपाल महोदय ने उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन विधेयक, 2021 जिससे आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 प्रशासनिक रूप से सम्बन्धित है, पर दिनांक 24 अगस्त, 2021 को अनुमति प्रदान की और वह उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021 के रूप में सर्वसाधारण की सूचनार्थ इस अधिसूचना द्वारा प्रकाशित किया जाता है।

उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021

(उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2021)

(जैसा उत्तर प्रदेश विधान मण्डल द्वारा पारित हुआ)

परिसरों की किरायेदारी को विनियमित करने और भू-स्वामियों तथा किरायेदारों के हितों का संरक्षण करने हेतु किराया प्राधिकरण तथा किराया अधिकरणों की स्थापना करने और उससे सम्बन्धित या आनुषंगिक विवादों या मामलों का समाधान करने हेतु त्वरित न्यायनिर्णयन क्रियाविधि, का उपबन्ध करने के लिए

अधिनियम

भारत गणराज्य के बहत्तरवें वर्ष में निम्नलिखित अधिनियम बनाया जाता है :-

अध्याय-एक

प्रारम्भिक

1-(1) यह अधिनियम उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अधिनियम, 2021 कहा जायेगा।

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण उत्तर प्रदेश में होगा।

संक्षिप्त नाम,
विस्तार,
लागू होना और
प्रारम्भ

(3) यह निम्नलिखित पर लागू होगा:-

(क) उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1959) में यथा परिभाषित प्रत्येक नगर;

(ख) उत्तर प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1916 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 2 सन् 1916) में यथा परिभाषित प्रत्येक नगर पालिका क्षेत्र;

(ग) उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) के अधीन अधिसूचित प्रत्येक विकास क्षेत्र;

(घ) उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 9 सन् 1986) के अधीन अधिसूचित प्रत्येक विशेष विकास क्षेत्र;

(ङ) उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 6 सन् 1976) के अधीन अधिसूचित प्रत्येक औद्योगिक विकास क्षेत्र;

(च) उत्तर प्रदेश (भवन संचालन का विनियमन) अधिनियम, 1958 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 34 सन् 1958) के अधीन अधिसूचित प्रत्येक विनियमित क्षेत्र;

(छ) उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1965) के अधीन गठित उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की विभिन्न आवास योजनाओं से सम्बंधित प्रत्येक क्षेत्र:

परन्तु यह कि यदि राज्य सरकार का यह समाधान हो जाए कि किसी अन्य स्थानीय क्षेत्र में निवास करने वाली सामान्य जनता के हित में ऐसा करना आवश्यक या समीचीन है, तो वह गजट में अधिसूचना द्वारा यह घोषणा कर सकती है कि यह अधिनियम या उसका कोई आंशिक भाग ऐसे क्षेत्र के लिए लागू होगा और तदोपरान्त यह अधिनियम या उसका आंशिक भाग उक्त क्षेत्र के लिए लागू हो जायेगा।

(4) यह दिनांक 11 जनवरी, 2021 से प्रवृत्त हुआ समझा जायेगा।

परिभाषाएं

2-जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस अधिनियम में,-

(क) "अनिवार्य बाध्यता" का तात्पर्य युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्नि, चक्रवात, भूकंप, महामारी अथवा किराये पर दिये गये परिसर में किरायेदार के निवास स्थान को प्रभावित करने वाली प्रकृति द्वारा कारित किसी अन्य आपदा की स्थिति से है।

(ख) "भूस्वामी", जो मकान मालिक या पट्टाकर्ता या किसी अन्य नाम से ज्ञात हो, का तात्पर्य ऐसे किसी व्यक्ति से है जो किसी परिसर का किराया अपने वास्ते प्राप्त करता हो, या प्राप्त करने का हकदार हो, यदि परिसर किसी किरायेदार को दिया गया हो और इसमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं:-

(एक) उसका उत्तराधिकारी, अंतरिती या समनुदेशिती;

(दो) कोई न्यासी या संरक्षक या रिसेवर, जो किसी अन्य व्यक्ति यथा अवयस्क या विकृत चित्त वाले व्यक्ति, जो संविदा नहीं कर सकता है, के वास्ते या उसकी ओर से या उसकी प्रसुविधा के लिए किसी परिसर का किराया प्राप्त कर रहा हो या प्राप्त करने का हकदार हो;

(ग) "परिसर" का तात्पर्य औद्योगिक उपयोग के सिवाय निवास के प्रयोजनार्थ या वाणिज्यिक या शैक्षिक उपयोग के लिए ऐसे किसी भवन या उसके आंशिक भाग से है जो किराये पर हो या उस पर दिया जाना आशयित हो जिसमें निम्नलिखित सम्मिलित हैं:-

(एक) उद्यान, गैराज या बन्द पार्किंग क्षेत्र, रिक्त भूमि, मैदान और उपभवन, यदि कोई हो, जो ऐसे भवन या भवन के आंशिक भाग से संलग्न हो; और

(दो) ऐसे भवन या भवन के आंशिक भाग का कोई सज्जा जो उसके अपेक्षाकृत अधिक प्रसुविधाकारी उपभोग के लिए हो किन्तु उसमें होटल, आवास गृह, धर्मशाला या सराय जैसे परिसर सम्मिलित नहीं हैं;

(घ) "सम्पत्ति प्रबन्धक" का तात्पर्य ऐसे किसी व्यक्ति या किसी विधिक इकाई से है जो परिसर का प्रबन्धन करने के लिए भूस्वामी द्वारा प्राधिकृत हो और जो किरायेदार के साथ व्यवहरण करते समय भूस्वामी का प्रतिनिधित्व करता हो;

(ङ) "किराया प्राधिकारी" का तात्पर्य धारा 30 के अधीन नियुक्त किसी अधिकारी से है;

(च) "किराया अधिकरण" का तात्पर्य धारा 32 के अर्थान्तर्गत किसी अधिकरण से है;

(छ) किसी परिसर के सम्बंध में "संदेय किराया" का तात्पर्य धारा 8 में यथा विनिर्दिष्ट किराया से है;

(ज) "उप किरायेदार" का तात्पर्य ऐसे किसी व्यक्ति से है जिसे किरायेदार विद्यमान किरायेदारी करार का अनुपूरक करार करने के पश्चात् स्वयं द्वारा धारित परिसर का सम्पूर्ण या आंशिक भाग उप किराये पर देता है या किरायेदारी करार या उसके किसी आंशिक भाग के अधीन उपगत अपना अधिकार अन्तरित करता है या समनुदेशित करता है;

(झ) "किराया करार" का तात्पर्य संदेय किराया के प्रतिफल स्वरूप भूस्वामी का परिसर किराया पर देने के प्रयोजनार्थ भूस्वामी और किरायेदार के मध्य निष्पादित लिखित करार से है;

(ञ) "किरायेदार", जो पट्टेदार या किसी अन्य नाम से ज्ञात हो, का तात्पर्य ऐसे किसी व्यक्ति से है, जिसके द्वारा या जिसके लिए या जिसकी ओर से, किसी परिसर का किराया किसी किरायेदारी करार के अधीन भूस्वामी को संदेय हो और इसमें उप-किरायेदार के रूप में परिसर को अध्यासित करने वाला कोई व्यक्ति और इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व या पश्चात् अपनी किरायेदारी की समाप्ति के पश्चात् कब्जा जारी रखने वाला कोई व्यक्ति भी सम्मिलित है किन्तु ऐसा कोई व्यक्ति सम्मिलित नहीं होगा, जिसके विरुद्ध बंदखली के लिए कोई आदेश या डिक्री पारित की गयी हो।

3-(1) इस अधिनियम की कोई बात निम्नलिखित के लिए लागू नहीं होगी:-

(एक) केन्द्र सरकार या राज्य सरकार या संघ राज्य क्षेत्र प्रशासन या सरकारी उपक्रम या उद्यम या सांविधिक निकाय या छावनी बोर्ड के स्वामित्वाधीन परिसर;

(दो) सेवा संविदा के भाग के रूप में अपने कर्मचारियों को किराये पर दिये गये किसी कम्पनी, विश्वविद्यालय या संगठन के स्वामित्वाधीन परिसर;

(तीन) राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना के माध्यम से विनिर्दिष्ट किए जाने वाले धार्मिक या पूर्त संस्था द्वारा स्वामित्व प्राप्त परिसर;

(चार) वक्फ अधिनियम, 1955 (अधिनियम संख्या 43 सन् 1995) के अधीन रजिस्ट्रीकृत वक्फ द्वारा या लागू विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत किसी सार्वजनिक न्यास द्वारा स्वामित्वाधीन परिसर;

अधिनियम का
कतिपय परिसरों
पर लागू न होना

(पाँच) राज्य सरकार द्वारा लोकहित में अधिसूचना के माध्यम से विनिर्दिष्ट रूप से छूट प्राप्त अन्य भवन या भवन श्रेणी।

(2) उपधारा (1) में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, यदि उक्त उपधारा के खण्ड (एक) से खण्ड (पाँच) में निर्दिष्ट परिसर का स्वामी और किरायेदार सहमत होते हैं कि ऐसे भूस्वामी और किरायेदार के मध्य हुआ किरायेदारी करार इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन विनियमित किया जाना चाहिए। ऐसा भूस्वामी, धारा 4 के अधीन किरायेदारी करार की जानकारी के समय ऐसा करने के लिए किराया प्राधिकारी को सूचित कर सकता है।

अध्याय-दो

किरायेदारी

किरायेदारी करार

4-(1) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, कोई व्यक्ति, इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात्, ऐसे लिखित करार के सिवाय किसी परिसर को किराये पर नहीं देगा या किराये पर नहीं लेगा, जिसकी सूचना किरायेदारी करार के दिनांक से दो माह की अवधि के भीतर प्रथम अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्रपत्र में भूस्वामी और किरायेदार द्वारा संयुक्त रूप से किराया प्राधिकारी को दी जायेगी :

परन्तु यह कि बारह माह से कम की अवधि के लिए आवासीय किरायेदारी के मामलों में, भूस्वामी और किरायेदार से ऐसी किरायेदारी के सम्बंध में किराया प्राधिकारी को सूचित करने की अपेक्षा नहीं की जायेगी।

(2) जहाँ भूस्वामी और किरायेदार संयुक्त रूप से उपधारा (1) में निर्दिष्ट किरायेदारी करार के निष्पादन को सूचित करने में विफल हों वहाँ भूस्वामी और किरायेदार उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति के दिनांक से एक माह की अवधि के भीतर किराया प्राधिकारी को किरायेदारी करार के निष्पादन के सम्बंध में सूचना पृथक-पृथक देंगे।

(3) इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व सृजित किरायेदारी के सम्बंध में,—

(क) यदि भूस्वामी और किरायेदार के मध्य लिखित रूप में कोई करार किया गया हो तो उन्हें संयुक्त रूप से इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के तीन माह के भीतर किराया प्राधिकारी को एक प्रति प्रस्तुत करनी होगी।

(ख) यदि लिखित रूप में कोई करार न किया गया हो तो भूस्वामी और किरायेदार को उस किरायेदारी के सम्बंध में एक लिखित करार करना होगा और इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के तीन माह के भीतर किराया प्राधिकारी को इसे प्रस्तुत करना होगा।

परन्तु यह कि जहाँ भूस्वामी या किरायेदार संयुक्त रूप से किरायेदारी करार की एक प्रति प्रस्तुत करने में विफल हों अथवा विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर एक करार तक पहुँचने में विफल हों वहाँ ऐसे भूस्वामी और किरायेदार को प्रथम अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्रपत्र में उपर्युक्त खण्ड (ख) में उल्लिखित अवधि की समाप्ति के दिनांक से एक माह के भीतर ऐसी किरायेदारी के सम्बंध में पृथक-पृथक विवरण किराया प्राधिकारी को प्रस्तुत करना होगा। यदि भूस्वामी ने विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर अपना विवरण प्रस्तुत कर दिया है किन्तु किरायेदार ऐसा विवरण प्रस्तुत करने में विफल हो तो भूस्वामी अकेले इस आधार पर बेदखली हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

परन्तु यह और कि ऐसी बेदखली कार्यवाहियों के दौरान, किराया प्राधिकारी को इस अधिनियम में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी ऐसे न्यायनिर्णयन के दौरान किरायेदार द्वारा संदेय अन्तरिम किराया का विनिश्चय करना होगा।

(4) राज्य सरकार को यथा विनिर्दिष्ट प्रपत्र में और रीति से दस्तावेज प्रस्तुत करने में समर्थ बनाने हेतु हिन्दी या अंग्रेजी भाषा में एक डिजिटल प्लेटफार्म सुनिश्चित करना होगा।

(5) किराया प्राधिकारी प्रथम अनुसूची में विनिर्दिष्ट दस्तावेजों के साथ किरायेदारी करार निष्पादन के सम्बंध में सूचना प्राप्त करने के पश्चात् पक्षकारों को एक विशिष्ट पहचान संख्या प्रदान करनी होगी।

(6) किरायेदार से संव्यहार करने के लिए भूस्वामी द्वारा सम्पत्ति प्रबन्धक के प्राधिकार की शर्तें, यदि कोई हों, वही होंगी जैसा कि तदनिमित्त किरायेदारी करार में भूस्वामी और किरायेदार द्वारा करार किया जाय।

(7) उपधारा (1), (2) और (3) के अधीन दी गयी सूचना, किरायेदारी और उससे जुड़े हुए मामलों से सम्बंधित तथ्यों की निर्णायक सबूत होगी और सूचना के किसी विवरण के अभाव में, भूस्वामी अकेले इस आधार पर बेदखली हेतु आवेदन प्रस्तुत कर सकता है।

5-(1) इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात् की गयी प्रत्येक किरायेदारी, भूस्वामी और किरायेदार के मध्य यथा करारकृत और किरायेदारी करार में यथा विनिर्दिष्ट अवधि तक विधिमान्य रहेगी।

(2) किरायेदार, भूस्वामी से किरायेदारी करार में करारकृत अवधि के भीतर, किरायेदारी का नवीकरण या विस्तार करने के लिए अनुरोध कर सकता है, और यदि भूस्वामी को स्वीकार्य हो तो भूस्वामी के साथ पारस्परिक रूप से करारकृत निबन्धन और शर्तों पर एक नया किरायेदारी करार कर सकता है।

(3) जहाँ कोई किरायेदारी किसी निर्धारित अवधि में समाप्त हो जाये और उसका नवीकरण न किया गया हो या किरायेदार ऐसी किरायेदारी की अवधि की समाप्ति पर परिसर को रिक्त करने में विफल हो तो ऐसा किरायेदार, भूस्वामी को धारा 23 में यथा उपबन्धित रूप में बढ़ा हुआ किराया संदाय करने के लिए दायी होगा :

परन्तु यह कि इस धारा में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी यदि किरायेदारी अवधि, ऐसे किसी समय में समाप्त हो जाती है जब वह मुहल्ला, जहाँ परिसर किराये पर दिया गया हो, किसी अनिवार्य बाध्यता की आपदाजनित घटना से प्रभावित हो, तो किरायेदार की अध्यक्षता के अध्यक्षीन भूस्वामी पहले से हुए किरायेदारी करार की उसी निबन्धन और शर्तों पर ऐसी आपदाजनित घटना के समाप्त होने के दिनांक से एक माह की अवधि तक, उक्त परिसर पर कब्जा जारी रखने की अनुमति देगा।

6-(1) यथास्थिति भूस्वामी या किरायेदार की मृत्यु होने की स्थिति में भूस्वामी और किरायेदार के मध्य निष्पादित करार की शर्तें, उनके उत्तराधिकारियों पर बाध्यकारी होंगी, और ऐसी स्थिति में, मृत भूस्वामी या किरायेदार के उत्तराधिकारी के पास वही अधिकार और बाध्यताएं होंगी जैसा कि ऐसी किरायेदारी की शेष अवधि के लिए किरायेदारी करार में करार किया गया हो।

(2) आवासीय किरायेदारी के किसी किरायेदार की मृत्यु की स्थिति में, किरायेदारी का अधिकार, उसके उत्तराधिकारियों पर किरायेदारी की शेष अवधि के लिए न्यायगत हो जायेगा, अर्थात्:-

पति या पत्नी; पुत्र अथवा पुत्री या जहां पुत्र और पुत्री दोनों हों; वहाँ दोनों; माता-पिता; उनके पूर्व-मृत पुत्र की विधवा होने के नाते पुत्रवधु विधवा या तलाकशुदा बहन:

परन्तु यह कि उत्तराधिकारी साधारणतः मृतक किरायेदार के साथ उसकी मृत्यु के दिनांक तक परिसर में रह रहा हो।

(3) किसी गैर आवासीय किरायेदारी के किरायेदार की मृत्यु होने की स्थिति में किरायेदारी का अधिकार, किरायेदारी की शेष अवधि के लिये उस व्यक्ति को न्यायगत हो जायेगा, जो मृत व्यक्ति के कारबार का उत्तराधिकारी हो।

(4) वारिसों या विधिक प्रतिनिधियों, दावेदारों, अधिभोगियों अथवा ऐसे किसी व्यक्ति, जो इस अधिनियम के अधीन किन्हीं कार्यवाहियों के लिए एक पक्षकार था और कार्यवाहियों के लम्बित रहने के दौरान उसकी मृत्यु हो गयी हो, के नामों को प्रतिस्थापित करने के लिए प्रत्येक आवेदन ऐसे व्यक्ति की मृत्यु के दिनांक से एक माह के भीतर प्रस्तुत किया जाना होगा।

(5) आवेदन में वारिसों या विधिक प्रतिनिधियों के नाम एवं पते तथा अन्य विवरण, और मृतक के साथ उनका सम्बंध अन्तर्विष्ट होगा और इसके समर्थन में एक शपथ-पत्र संलग्न होगा और तदोपरान्त यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण द्वारा एक संक्षिप्त जाँच किए जाने के पश्चात् आवेदन पर विनिश्चय किया जायेगा।

(6) जब कभी मामले के किसी पक्षकार के लिए उपसंजात होने वाले किसी अभिवक्ता को उस पक्षकार की मृत्यु के सम्बंध में पता चले तो उसे इस सम्बंध में यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण को सूचित करना होगा और यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण तदोपरान्त ऐसी मृत्यु के सम्बंध में नोटिस अन्य पक्षकार को देगा और इस प्रयोजनार्थ अभिवक्ता तथा मृतक पक्षकार के मध्य संविदा अस्तित्व युक्त मानी जायेगी।

किरायेदारी की अवधि

मृत्यु की दशा में उत्तराधिकारी के अधिकार और उसकी बाध्यताएं

उप-किरायेदारी
पर निर्बन्धन

7-(1) इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात् विद्यमान किरायेदारी करार का पूरक करार करने के सिवाय कोई किरायेदार :-

(क) किरायेदार के रूप में स्वयं द्वारा धारित परिसर का संपूर्ण या आंशिक भाग उप-किरायेदारी पर नहीं देगा;

(ख) किरायेदारी करार या उसके किसी आंशिक भाग में अपना अधिकार अन्तरित या समनुदेशित नहीं करेगा।

(2) जहाँ परिसर, उपधारा (1) में यथानिर्दिष्ट विद्यमान किरायेदारी करार के अनुपूरक करार पर उप किराये पर दिया जाए वहाँ भूस्वामी और किरायेदार संयुक्त रूप से प्रथम अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्रपत्र में ऐसे करार के निष्पादन के दिनांक से दो माह की अवधि के भीतर उप किरायेदारी के सम्बंध में किराया प्राधिकरण को सूचित करेगा।

अध्याय-तीन

किराया

संदेय किराया

8-किसी परिसर के सम्बंध में संदेय किराया ऐसा किराया होगा जिस पर भूस्वामी और किरायेदार के मध्य किरायेदारी करार की शर्तों के अनुसार करार किया गया हो या जैसा कि धारा 9 के अधीन पुनरीक्षित किया गया हो या धारा 10 के अधीन अवधारित किया गया हो।

किराया पुनरीक्षण

9-(1) भूस्वामी और किरायेदार के मध्य किराया पुनरीक्षण किरायेदारी करार की शर्तों के अनुसार होगा।

(2) जहाँ, किरायेदारी प्रारम्भ होने के पश्चात्, भूस्वामी ने कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व किरायेदार के साथ लिखित रूप में करार किया हो और किरायेदार द्वारा अध्यासित परिसर में सुधार, परिवर्धन या संरचनात्मक परिवर्तन करने के लिए व्यय उपगत किया हो जिसमें आवश्यक रूप से धारा 15 के अधीन किए जाने वाले आवश्यक मरम्मत कार्य सम्मिलित न हों वहाँ भूस्वामी परिसर के किराये की धनराशि में इस रूप में वृद्धि कर सकता है जैसा कि भूस्वामी और किरायेदार के मध्य करार किया गया हो और किराये में इस प्रकार की वृद्धि ऐसा कार्य पूरा होने के एक माह पश्चात् से प्रभावी हो जायेगी।

(3) लिखित रूप में किसी करार के अध्याधीन, जहाँ परिसर इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व किराये पर दिया गया हो वहाँ उसका किराया इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के दिनांक से अग्रतर दो वर्ष की अवधि के लिए नीचे संसूचित सूत्र के अनुसार पुनरीक्षित किए जाने योग्य होगा:-

(क) जहाँ परिसर को दिनांक 15-07-1972 के पूर्व किराये पर दिया गया हो वहाँ इसे दिनांक 15-07-1972 को किराये पर दिया गया समझा जायेगा।

(ख) जहाँ परिसर को दिनांक 15-07-1972 को या उसके पश्चात् किराये पर दिया गया हो वहाँ किराया पुनरीक्षित किए जाने का दिनांक किरायेदारी प्रारम्भ होने के दिनांक के एक वर्ष पश्चात् होगा;

उपरोक्त मामलों में संदेय किराये की दर आवासीय निवास के मामले में पाँच प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से और गैर-आवासीय परिसर के मामले में सात प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से बढ़ायी जा सकती है तथा किराये के वृद्धि की दर में वार्षिक आधार पर चक्रवृद्धि की जायेगी। किराये में ली गयी धनराशि फिर से इस अधिनियम के प्रारम्भ होने तक उसी तरीके से प्रतिवर्ष पूर्ववत दरों पर बढ़ाये जाने योग्य होगी।

ऊपर उल्लिखित किसी बात के होते हुए भी, यदि 15-07-1972 के पश्चात् किरायेदारी जारी रहने के दौरान परिसर के किराये को पुनरीक्षित किया जा चुका हो तो ऊपर उल्लिखित किराया पुनरीक्षण का फार्मूला ऐसे किराया पुनरीक्षण के दिनांक से लागू होगा :

परन्तु यह कि उपरोल्लिखित किसी भी बात के होते हुए भी पूर्वोक्त उपबन्ध में उपदर्शित फार्मूला के अनुसार संदेय पुनरीक्षित किराया, इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के दिनांक से निम्नानुसार संदेय होगा।

(एक) प्रथम वर्ष में इस प्रकार संगणित किराया का आधा।

(दो) द्वितीय वर्ष में इस प्रकार संगणित किराये की पूर्ण धनराशि।

(4) धारा 3 की उपधारा (1) में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, जिसमें कोई निर्दिष्ट परिसर किसी किरायेदार को किराये पर दिया गया हो ऐसे परिसर का भूस्वामी भी खण्ड (3) के उपबन्धों के अनुसार किराया पुनरीक्षण का हकदार होगा और इस अधिनियम के सुसंगत उपबन्ध ऐसे मामलों में लागू होंगे।

(5) इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व कृत किरायेदारी के मामलों में भूस्वामी किरायेदार को लिखित रूप से नोटिस देकर उपधारा (3) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट रूप में बढ़ी हुयी किराया दर की माँग करेगा और इस प्रकार वर्द्धित किराया दर नोटिस तामील किए जाने के 30 दिन के भीतर संदेय होगा। ऐसी स्थिति में किरायेदारी करार संशोधित समझा जायेगा और बढ़ा हुआ किराया दर धारा 8 के अधीन संदेय किराया होगा।

परन्तु यह कि यदि इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व कोई किरायेदारी करार नहीं था, तो भूस्वामी और किरायेदार किराये की बढ़ी हुयी दर पर किरायेदारी करार निष्पादित करने के लिए परस्पर सहमत हो सकते हैं जिसमें विफल होने पर किराया प्राधिकरण धारा 10 के उपबन्धों के अध्याधीन किराया वृद्धि अवधारित करेगा।

(6) इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व की अवधि के लिए पूर्वोक्त बढ़े हुए किराये का कोई बकाया संदेय या वसूली योग्य नहीं होगा।

10-(1) किराया-पुनरीक्षण के सम्बंध में भूस्वामी और किरायेदार के मध्य किसी विवाद की स्थिति में, किराया प्राधिकरण, भूस्वामी या किरायेदार द्वारा किये गये आवेदन पर, किरायेदार द्वारा संदेय पुनरीक्षित किराये और अन्य प्रभारों का निर्धारण कर सकता है और ऐसा दिनांक भी नियत कर सकता है जिस दिनांक से ऐसा पुनरीक्षित किराया संदेय होगा।

विवाद की स्थिति में किराया प्राधिकरण द्वारा किराया पुनरीक्षित किया जाना

(2) पुनरीक्षित किए जाने वाले किराया अवधारण करने में किराया प्राधिकरण किराया पर दिये गये आस-पास के क्षेत्रों में प्रचलित बाजार दर से मार्गदर्शित हो सकता है।

(3) इस धारा के अधीन एक बार कोई अवधारण कर दिये जाने के पश्चात् नये सिरे से अवधारण हेतु कोई आवेदन, उक्त अवधारण के पश्चात् एक वर्ष की अवधि तक नहीं किया जायेगा।

(4) किराया प्राधिकरण, किराया पुनरीक्षण की कार्यवाहियों के दौरान अनन्तिम किराया अवधारित कर सकता है जो अन्तिम अवधारण के अध्याधीन होगा।

11-(1) किरायेदार द्वारा अग्रिम रूप से संदत्त की जाने वाली प्रतिभूति जमाराशि वही होगी जैसा कि भूस्वामी और किरायेदार के मध्य किरायेदारी करार में करार किया जाए, जो-

सुरक्षा जमाराशि

(क) आवासिक परिसर के मामले में दो माह के किराये से अधिक न हो; और

(ख) गैर-आवासिक परिसर के मामलों में छः माह के किराये से अधिक न हो।

(2) किरायेदार की किसी देनदारी के लिए सम्यक् कटौती करने के पश्चात् किरायेदार से रिक्त कब्जा प्राप्त किए जाने के दिनांक को प्रतिभूति जमा धनराशि किरायेदार को वापस की जायेगी।

अध्याय-चार

भू-स्वामी और किरायेदार के अधिकार और उनकी बाध्यताएं

12-किरायेदारी करार को भूस्वामी और किरायेदार दोनों द्वारा दो प्रतियों में हस्ताक्षरित किया जायेगा, और इनमें से प्रत्येक मूल हस्ताक्षरित किरायेदारी करार को भूस्वामी द्वारा अपने पास और ऐसे करार के प्रतिलेख को किरायेदार द्वारा अपने पास प्रतिधारित किया जायेगा।

भूस्वामी और किरायेदार द्वारा मूल किरायेदारी करार का प्रतिधारित किया जाना

13-(1) प्रत्येक किरायेदार को किरायेदारी करार में यथा करारकृत अवधि के भीतर संदेय किराया और अन्य प्रभारों का संदाय करना होगा।

संदेय किराया एवं अन्य प्रभार और उनके संदाय की रसीद

(2) प्रत्येक भूस्वामी या उसका सम्पत्ति प्रबन्धक, किरायेदार से किरायेदारी करार के अनुसार निर्धारित अवधि के भीतर संदेय किराये और अन्य प्रभारों के निमित्त संदाय प्राप्त करने पर तत्काल अभिस्वीकृति के सापेक्ष स्वयं द्वारा प्राप्त धनराशि के लिए एक सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित रसीद प्रदान करेगा :

परन्तु यह कि जहाँ किराया या अन्य प्रभारों का संदाय किरायेदार द्वारा भूस्वामी को इलेक्ट्रॉनिक रीति से किया जाय वहाँ उसकी बैंक अभिस्वीकृति, ऐसे संदाय की निर्णायक सबूत होगी :

परन्तु यह और कि किरायेदार को अपने भूस्वामी को नकद, चेक, बैंक ड्राफ्ट, पोस्टल मनी ऑर्डर या विधि द्वारा मान्यता प्राप्त किसी अन्य रीति से किराये या अन्य प्रभारों को विप्रेषित करने का अधिकार होगा।

किराया प्राधिकरण के पास किराया जमा करना

14-(1) जहाँ भूस्वामी किसी किराये और अन्य संदेय प्रभारों को स्वीकार करने से इंकार कर देता है या रसीद देने से इंकार कर देता है, वहाँ भूस्वामी को किराये और अन्य प्रभारों का संदाय लगातार दो महीने तक डाक मनीऑर्डर या किसी अन्य रीति से इस प्रकार किया जाएगा, जैसा कि विहित किया जाय, और यदि भूस्वामी ऐसी अवधि के भीतर किराया और अन्य प्रभारों को लेने से इंकार करता है, तो किरायेदार किराया प्राधिकरण को उसी रीति से जमा कर सकता है, जैसा कि विहित किया जाय।

(2) किरायेदार द्वारा जमा की जाने वाली धनराशि के साथ एक आवेदन संलग्न किया जायेगा, जिनमें निम्नलिखित विशिष्टतायें सम्मिलित होंगी, अर्थात:-

(क) परिसर, जिसके लिए संदेय किराया और अन्य प्रभार जमा किये जाने हैं, उस परिसर की पहचान के लिए पर्याप्त विवरण;

(ख) ऐसी अवधि, जिसके लिए संदेय किराया और अन्य प्रभार जमा किये गये हों;

(ग) भूस्वामी या उस व्यक्ति या व्यक्तियों के नाम और पते, जो इस तरह के किराये और संदेय अन्य प्रभारों के हकदार होने का दावा करते हैं;

(घ) ऐसे कारण और परिस्थितियाँ, जिनके लिए किराया और अन्य संदेय प्रभार जमा करने का आवेदन किया गया हो;

(ङ) ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो आवश्यक हो सकती हैं।

(3) जहाँ किरायेदार यह विनिश्चय करने में असमर्थ हो कि किरायेदारी करार की अवधि के दौरान किराया किसको संदेय है वहाँ किरायेदार, ऐसे मामले में, किराया प्राधिकरण को किराया इस रीति से जमा कर सकता है, जैसा कि विहित किया जाय।

(4) जहाँ उपधारा (3) के अधीन किराया जमा किया जाता है वहाँ किराया प्राधिकरण उस मामले की पूछताछ करेगा, कि किराया किसको संदेय है और मामले के तथ्यों के आधार पर ऐसा आदेश पारित कर सकता है, जैसा कि उचित समझा जाय।

(5) उपधारा (1) या उपधारा (2) के अधीन जमा किये गए, संदेय किराये और अन्य प्रभारों का आहरण, भूस्वामी के विरुद्ध किसी स्वीकारोक्ति के रूप में होगा या किरायेदार द्वारा कृत किसी अन्य दावा के रूप में नहीं किया जायेगा, यदि भूस्वामी किराये के करार के अधीन करारकृत सीमा तक उसका आहरण करता है।

संपत्ति की मरम्मत और उसका अनुरक्षण

15-(1) लिखित रूप में किसी करार के प्रतिकूल होते हुए भी भूस्वामी और किरायेदार परिसर को उसी प्रकार अच्छी स्थिति में रखेंगे जैसा कि सामान्य टूट-फूट को छोड़ कर किरायेदारी के प्रारम्भ में था, और द्वितीय अनुसूची में यथा विनिर्दिष्ट या किरायेदारी करार में यथा करारकृत उक्त परिसर की क्रमशः मरम्मत और अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी होंगे।

(2) किरायेदारों के मध्य या भूस्वामी के साथ साझा की जाने वाली सामान्य सुविधाओं के मामले में, किरायेदार और भूस्वामी की अपनी-अपनी जिम्मेदारियाँ उन सुविधाओं में सुधार करने और अनुरक्षण करने के लिए इस रूप में होंगी जैसा कि किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट किया जाय।

(3) यदि किरायेदार उपधारा (1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट सुधार कार्य करने में विफल रहता है या ऐसा करने से इनकार करता है, तो भूस्वामी सुधार कार्य करवा सकता है और प्रतिभूति जमा धनराशि से इस तरह के सुधार कार्य के लिए उपगत धनराशि में कटौती कर सकता है और ऐसी कटौती की गई धनराशि का संदाय किरायेदार द्वारा इस संबंध में भूस्वामी द्वारा नोटिस जारी किये जाने के एक माह की अवधि के भीतर किया जाएगा:

परन्तु यह कि यदि ऐसे सुधार कार्य की लागत, प्रतिभूति जमा धनराशि से अधिक होती है, तो किरायेदार इस संबंध में भूस्वामी द्वारा नोटिस जारी करने के एक माह की अवधि के भीतर भूस्वामी को इस प्रकार कटौती की गयी प्रतिभूति जमा धनराशि सहित अतिरिक्त लागत का संदाय करने के लिए उत्तरदायी होगा।

(4) यदि भूस्वामी उपधारा (1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट सुधार कार्य करवाने से इंकार करता है, तो किरायेदार इस प्रकार के सुधार कार्य करवा सकता है और आगामी माह के लिए संदत्त किये जाने वाले किराये से तदनिमित्त उपगत व्यय की कटौती कर सकता है :

परन्तु यह कि किसी भी स्थिति में किसी एक माह में किराये से कटौती, एक माह के लिए करारकृत किराये के पचास प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

(5) जहाँ परिसर सुधार कार्य के बिना रहने लायक न हो और किरायेदार द्वारा लिखित रूप में ऐसा करने की अपेक्षा किये जाने के पश्चात् भूस्वामी अपेक्षित सुधारकार्य करवाने से इनकार करता है, तो किरायेदार भूस्वामी को 15 दिन की लिखित नोटिस देने के बाद परिसर को त्याग सकता है।

(6) जहाँ किराये पर दिया गया परिसर अनिवार्य बाध्यता के कारण किरायेदार के रहने लायक न हो या किरायेदार ऐसी घटना घटित होने के कारण निवास करने में असमर्थ हो वहाँ भूस्वामी इस धारा के उपबंधों के अध्यक्षीन, किरायेदार से उक्त परिसर का किराया तब तक नहीं वसूल करेगा जब तक कि भूस्वामी उस परिसर को रहने योग्य पुनर्स्थापित न कर दे:

परन्तु यह कि जहाँ किराये पर लिया गया परिसर, उपधारा (5) में यथा विनिर्दिष्ट रूप में निवास योग्य न रह जाय या और भूस्वामी से इसे रहने योग्य बनाने के लिए अपेक्षित सुधार कार्य करवाने में विफल रहता है या उक्त परिसर को रहने योग्य नहीं बनाया जा सकता है, तब, किरायेदार की देनदारी, यदि कोई हो, कि सम्यक कटौती, करने के पश्चात्, नोटिस अवधि की समाप्ति के पंद्रह दिनों की अवधि के भीतर भूस्वामी द्वारा प्रतिभूति जमा धनराशि और अग्रिम किराया किरायेदार को वापस कर दिया जाएगा।

16-किरायेदारी के अस्तित्वशील रहने के दौरान, किरायेदार-

(क) जानबूझकर या लापरवाही से परिसर को न तो नुकसान पहुंचाएगा या न तो ऐसे नुकसान की अनुज्ञा देगा;

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

(ग) सज्जा और स्थायी उपकरण सहित परिसर और उसमें लगे सामानों का युक्तियुक्त पूर्वक ध्यान रखेगा और किरायेदारी प्रारम्भ होने पर और सामान्य निवास की स्थिति में उसकी स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए उसे युक्तियुक्त पूर्वक निवास योग्य रखेगा।

17-(1) प्रत्येक भूस्वामी या संपत्ति प्रबंधक किराये पर दिये गये परिसर में प्रवेश के समय से कम से कम चौबीस घण्टे पहले किरायेदार को लिखित रूप में या इलेक्ट्रानिक ढंग से सूचना देने के बाद निम्नलिखित परिस्थितियों में परिसर में प्रवेश कर सकता है, अर्थात्:-

(क) परिसर में सुधार कार्य या प्रतिस्थापन करवाना या परिसर में काम करना या करवाना; या

(ख) यह अवधारित करने के प्रयोजन से कि परिसर निवास योग्य अवस्था में है या नहीं, परिसर का निरीक्षण करना; या

(ग) किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट प्रविष्टि के लिए कोई अन्य युक्तियुक्त कारण।

किरायेदार द्वारा परिसर का देखभाल किया जाना

परिसर में प्रवेश

(2) नोटिस प्रवेश के लिए दिन, समय और कारण विनिर्दिष्ट होगा :

परन्तु यह कि कोई व्यक्ति सूर्योदय से पूर्व और सूर्यास्त के पश्चात् परिसर में प्रवेश नहीं करेगा :

परन्तु यह और कि इस धारा में अन्तर्विष्ट कुछ भी भूस्वामी को युद्ध, बाढ़, अग्नि, चक्रवात, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा जैसी आपात स्थितियों, जो उस परिसर को प्रभावित कर सकते हैं, की दशा में किरायेदार को पूर्व सूचना दिए बिना किराये पर दिये गए परिसर में प्रवेश से प्रवारित नहीं करेगा।

संपत्ति प्रबंधक के संबंध में सूचना

18—यदि भूस्वामी ने किसी संपत्ति प्रबंधक को अभिनियोजित किया हो तो भूस्वामी किरायेदार को निम्नलिखित जानकारी प्रदान करेगा, अर्थात्:—

(क) संपत्ति प्रबंधक का नाम;

(ख) सबूत कि ऐसा संपत्ति प्रबंधक भूस्वामी द्वारा प्राधिकृत है;

(ग) विशिष्ट प्रयोजन, जिनके लिए संपत्ति प्रबंधक को भूस्वामी द्वारा प्राधिकृत किया गया हो और इस प्रकार प्राधिकृत किये जाने की अवधि; और

(घ) यदि संपत्ति प्रबंधक एक विधिक इकाई हो तो इकाई और इस निमित्त उस विधिक इकाई द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति का नाम, जिससे किरायेदारी करार के संबंध में संपर्क किया जा सकता है।

संपत्ति प्रबंधक के कर्तव्य और उसके कर्तव्य अतिक्रमण के परिणाम

19—(1) संपत्ति प्रबंधक के कर्तव्यों में निम्नलिखित कर्तव्य सम्मिलित होंगे, अर्थात्:—

(क) रसीद के सापेक्ष किराया संग्रहीत करना;

(ख) भूस्वामी की ओर से आवश्यक सुधार कार्य करना;

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

(घ) किरायेदार को निम्नलिखित के लिए नोटिस देना:—

(एक) परिसर का समुचित अनुरक्षण;

(दो) किराये के संदाय में विलम्ब;

(तीन) किराये का पुनरीक्षण;

(चार) परिसर रिक्त करना;

(पाँच) किरायेदारी का नवीकरण;

(ड़) किरायेदारों के मध्य विवादों के समाधान में सहायता;

(च) किरायेदारी से संबंधित किसी अन्य मामले पर केवल भूस्वामी के अनुदेशों पर कार्रवाई की जाएगी।

(2) जहाँ संपत्ति प्रबंधक उपधारा (1) के उपबंधों के उल्लंघन में या भूस्वामी के अनुदेशों के विरुद्ध कार्य करता है वहाँ किराया प्राधिकरण, उस निमित्त भूस्वामी या किरायेदार द्वारा दिये गये आवेदन पर, सम्पत्ति प्रबंधक को हटा सकता है या सम्पत्ति प्रबंधक पर ऐसी लागतें अधिरोपित कर सकता है, जिससे कि ऐसे उल्लंघन के कारण भूस्वामी या किरायेदार द्वारा उपगत किसी हानि की प्रतिपूर्ति हो सके।

अत्यावश्यक आपूर्ति या सेवा को रोकना

20—(1) कोई भूस्वामी या सम्पत्ति प्रबंधक या तो स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति के माध्यम से, किरायेदार द्वारा अध्यासित किसी परिसर में किसी अत्यावश्यक आपूर्ति या सेवा को रोक नहीं सकता है।

(2) उपधारा (1) के उपबंधों के उल्लंघन की स्थिति में और इस निमित्त किरायेदार द्वारा किये गये आवेदन पर किराया प्राधिकरण उक्त मामले का परीक्षण करने के पश्चात् उपधारा (3) में निर्दिष्ट जाँच को विचाराधीन रखते हुए यथास्थिति भूस्वामी या सम्पत्ति प्रबंधक पर तत्काल अत्यावश्यक सेवाओं की आपूर्ति को बहाल किये जाने का निर्देश देते हुए एक अन्तरिम आदेश दे सकता है।

(3) किराया प्राधिकरण उपधारा (2) के अधीन किरायेदार द्वारा दिये गये आवेदन के संबंध में एक जाँच संचालित करेगा, और ऐसे आवेदन प्रस्तुत किये जाने के एक माह की भीतर जाँच पूरी करेगा।

(4) किराया प्राधिकरण सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात् आवश्यक सेवा रोकने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा संदाय किये जाने हेतु अनधिक दो माह के किराये का प्रतिकर अधिनिर्णीत करेगा, जिससे कि उपगत हानि की क्षतिपूर्ति की जा सके।

(5) किराया प्राधिकरण किरायेदार से मासिक किराया की अनधिक दुगुनी धनराशि की शास्ति उद्ग्रहीत कर सकता है यदि वह यह पाता है कि आवेदन ओछा या धिनौना था।

स्पष्टीकरण—इस धारा के प्रयोजनों के लिए, अत्यावश्यक सेवाओं में जल, विद्युत, पाइप से कुकिंग गैस की आपूर्ति, मार्ग में रोशनी, लिफ्ट, सीढ़ी, सफाई, पार्किंग, संचारलिक और स्वच्छता सेवाओं की आपूर्ति सम्मिलित हैं।

अध्याय—पाँच

बेदखली के विरुद्ध किरायेदार का संरक्षण, भूस्वामी द्वारा परिसर के कब्जा की बहाली

21--(1) किसी किरायेदार को किरायेदारी करार जारी रहने के दौरान तब तक बेदखल नहीं किया जायेगा, जब तक कि उपधारा (2) के उपबंधों के सिवाय या धारा 22 की उपबंधों के अनुसार भूस्वामी और किरायेदार द्वारा लिखित रूप से अन्यथा करार न किया जाय :

बेदखली के विरुद्ध
किरायेदार का
संरक्षण

परन्तु यह कि जहाँ इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात् भूस्वामी ने विक्रय विलेख द्वारा परिसर का अधिग्रहण किया हो और इसे क्रय करने से पूर्व वह किसी किरायेदार के अधिभोग में था वहाँ परिसर के कब्जा की वापसी के लिए कोई आवेदन इस धारा के अधीन तब तक नहीं किया जायेगा, जब तक कि ऐसे अर्जन के दिनांक से एक वर्ष की अवधि न बीत चुकी हो या पूर्ववर्ती भूस्वामी और किरायेदार के मध्य निष्पादित किरायेदारी करार की समाप्ति न हो गयी हो, जो भी पहले हो :

परन्तु यह और कि पूर्ववर्ती परन्तुक के अधीन भूस्वामी द्वारा परिसर का अर्जन किये जाने के पश्चात् भूस्वामी ऐसे अर्जन के एक माह के भीतर कब्जाधीन किरायेदार को भी सूचित करेगा।

(2) किराया प्राधिकरण, भूस्वामी द्वारा यथाविहित रीति से आवेदन किये जाने पर निम्नलिखित आधारों में से एक या एक से अधिक आधारों पर परिसर के कब्जा से बेदखली और बहाली का आदेश दे सकता है, अर्थात्—

(क) यह कि किरायेदार धारा 8 के अधीन संदेय किराये का संदाय करने के लिए सहमत नहीं है;

(ख) यह कि किरायेदार ने लगातार दो माह तक के लिए धारा 13 की उपधारा (1) में यथा विनिर्दिष्ट किराये के बकाया और ऐसे अन्य संदेय शुल्कों का पूर्ण रूप से संदाय, भूस्वामी को संदेय ऐसे किराये के बकाये और अन्य शुल्कों के संदाय हेतु मांग की नोटिस तामील किये जाने के दिनांक से एक माह की अवधि के भीतर नहीं किया है, जिसमें विलम्बित संदाय के लिए ब्याज भी सम्मिलित है, जैसा कि भूस्वामी को संदेय ऐसे किराया या अन्य प्रभारों के संदाय के लिए मांग की नोटिस तामील किये जाने के दिनांक से एक माह की अवधि के भीतर किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट किया गया हो :

परन्तु यह कि किसी किरायेदार के संबंध में, जो संघ के सशस्त्र बलों का सदस्य हो और जिसके पक्ष में भारतीय सैनिक (मुकदमा) अधिनियम, 1925 (अधिनियम संख्या 4 सन् 1925) के अधीन विहित प्राधिकारी ने एक प्रमाण-पत्र जारी किया है कि वह उस अधिनियम की धारा 3 के अर्थान्तर्गत विशेष शर्तों के अधीन सेवारत है या जहाँ उसकी सेवा करते हुए शत्रु की कार्यवाई से मृत्यु हो गयी हो, तो उसके वारिसों के संबंध में, इस खण्ड में शब्द "दो महीने" शब्द "एक वर्ष" द्वारा प्रतिस्थापित किये गये समझे जायेंगे।

(ग) यह कि किरायेदार, इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात्, भूस्वामी की लिखित सहमति प्राप्त किये बिना परिसर के सम्पूर्ण या उसके किसी आंशिक भाग के कब्जा से अलग हो गया है :

परन्तु यह कि यदि किरायेदार कोई फर्म हो तो फर्म के स्वत्वधारी या भागीदारों या उनके कारबार की प्रकृति में परिवर्तन होने की स्थिति में, भूस्वामी का पूर्व समर्थन लिखित रूप में प्राप्त नहीं किया गया हो;

(घ) यह कि किरायेदार ने भूस्वामी से परिसर के ऐसे दुरुपयोग को बंद करने की नोटिस प्राप्त करने के पश्चात् भी उसका दुरुपयोग करना जारी रखा है।

स्पष्टीकरण—इस खण्ड के प्रयोजनार्थ, "परिसर का दुरुपयोग" का तात्पर्य किरायेदार द्वारा परिसर के अतिरिक्त स्थान के अतिक्रमण या किरायेदारी करार में स्वीकृत प्रयोजन से भिन्न किसी अन्य प्रयोजनार्थ परिसर के उपयोग या परिसर के ऐसे उपयोग से है जो सार्वजनिक विघ्न का कारण बनता है या संपत्ति को नुकसान पहुँचाता है या भूस्वामी के हितों के लिए हानिकारक है अथवा अनैतिक या अवैध प्रयोजनों के लिए है;

(ङ) जहाँ परिसर या उसके किसी आंशिक भाग के संबंध में भूस्वामी के लिए किसी सुधार कार्य या निर्माण या पुनर्निर्माण या परिवर्धन या परिवर्तन या विध्वंस करना आवश्यक है, जिसे परिसर को रिक्त किये बिना किया जाना संभव न हो :

परन्तु यह कि ऐसे मरम्मत, निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्धन या परिवर्तन के पश्चात् किरायेदार को वापस उसी परिसर में पुनः निवास करने की अनुमति केवल तभी दी जा सकती है, जब भूस्वामी और किरायेदार के मध्य पारस्परिक रूप से करार हो गया हो और किराया प्राधिकरण को एक नया किरायेदारी करार प्रस्तुत कर दिया गया हो :

परन्तु यह और कि किरायेदार को निम्नलिखित स्थितियों में पुनः परिसर में निवास करने की अनुमति नहीं दी जायेगी :-

(एक) किराया प्राधिकरण के समक्ष ऐसा पारस्परिक किरायेदारी करार प्रस्तुत न करने पर; और

(दो) उन मामलों में, जहाँ किरायेदार को किराया प्राधिकरण के आदेश के अधीन बेदखल किया गया हो;

(च) यह कि सक्षम प्राधिकरण द्वारा भूमि के उपयोग में परिवर्तन किये जाने के परिणामस्वरूप उसके उपयोग में परिवर्तन के लिए भूस्वामी द्वारा किसी मरम्मत, निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्धन, परिवर्तन या विध्वंस करने के लिए परिसर या उसके किसी हिस्से की आवश्यकता होती है।

स्पष्टीकरण—इस खंड के प्रयोजनों के लिए, पद "सक्षम प्राधिकरण" का तात्पर्य यथास्थिति नगर निगम या नगर पालिका या विकास प्राधिकरण या किसी अन्य प्राधिकरण से है, जो भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए सुधार कार्य या पुनर्विकास या भवन विध्वंस से संबंधित मामलों पर अनुमति प्रदान करता है;

(छ) यह कि किरायेदार ने किराये पर दिये गये परिसर को रिक्त करने के लिए लिखित सूचना दी है और उस नोटिस के परिणामस्वरूप भूस्वामी ने उक्त परिसर का विक्रय करने हेतु संविदा किया है या कोई अन्य कदम उठाया है, जिसके परिणामस्वरूप उसके हितों को गंभीर रूप से नुकसान होगा, यदि उसे उस परिसर का कब्जा नहीं मिलता है;

(ज) यह कि किरायेदार ने भूस्वामी की लिखित सहमति के बिना किराये पर दिये गये परिसर में कोई संरचनात्मक परिवर्तन किया है या किसी स्थायी संरचना का परिनिर्माण किया है;

(झ) यह कि धारा 7 के उल्लंघन में, किरायेदार ने अपने द्वारा धारित परिसर का सम्पूर्ण या कोई भाग उप-किरायेदारी पर दिया है या किरायेदारी करार या उसके आंशिक भाग में अपने अधिकारों को अन्तरित या समनुदेशित किया है;

(ञ) यह कि जहाँ किरायेदारी समय के प्रवाह द्वारा समाप्त हो जाती है;

(ट) यह कि किरायेदार ने किसी व्यक्ति को परिसर में दखल करने की अनुमति दी है, जो उसके परिवार का सदस्य नहीं है।

स्पष्टीकरण - इस खण्ड के प्रयोजनों के लिए, परिवार का तात्पर्य पति/पत्नी, पुरुष, पैतृक वंशज, ऐसे माता-पिता, दादा-दादी और कोई अविवाहित, विधवा, तलाकशुदा, न्यायिक रूप से पृथक्कृत पुत्री, पुरुष वंश की बेटी या विधवा पुत्र-वधू जो सामान्य तौर पर उसके साथ रह रहा/रही हो।

(ठ) यह कि किरायेदार ने परिसर से उसकी चल सम्पत्ति को अधिकांशतः हटा दिया है;

(ड) यह कि उक्त परिसर, भूस्वामी द्वारा या तो अपने विद्यमान रूप में या भूस्वामी द्वारा अपने अधिभोग के प्रयोजनार्थ उसके विध्वंस और नये निर्माण के पश्चात् अपेक्षित है।

(3) उपधारा (2) के खण्ड (ख) में निर्दिष्ट किराये का संदाय करने में विफल रहने के कारण किरायेदार को बेदखल करने का कोई आदेश नहीं दिया जायेगा, यदि किरायेदार किराये का बकाया और अन्य संदेय प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय, उक्त मांग नोटिस तामील किये जाने के दिनांक से एक माह के भीतर ब्याज सहित, भूस्वामी को करता है या किराया प्राधिकरण के पास जमा करता है।

(4) जहां किरायेदार, किसी एक वर्ष में उपधारा (3) में निर्दिष्ट राहत प्रदान किये जाने के पश्चात्पूर्वी दो महीने तक लगातार किराया संदाय करने में विफल रहता है तो किरायेदार, दोबारा ऐसी राहत पाने का हकदार नहीं होगा।

(5) उपधारा (2) के खण्ड (ड) के अधीन बेदखली के लिए किन्हीं कार्यवाहियों में, किराया प्राधिकरण, परिसर के केवल किसी आंशिक भाग से बेदखली की अनुमति दे सकता है, यदि भूस्वामी, इसके लिए सहमत हो।

22-(1) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी भूस्वामी की मृत्यु होने की स्थिति में, जहां किरायेदारी की अवधि के दौरान भूस्वामी के विधिक वारिसों द्वारा किराये पर दिये गये परिसर की आवश्यकता होती है, वहाँ ऐसे विधिक वारिस, ऐसे प्रपत्र में और ऐसी रीति से, जैसा कि विहित किया जाये, इस निमित्त किराया प्राधिकरण के समक्ष, उक्त परिसर के कब्जा से बेदखली और बहाली के लिये आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं।

(2) किराया प्राधिकरण, उपधारा (1) के अधीन किये गये आवेदन पर, यदि उसका यह समाधान हो जाता है कि मृतक भूस्वामी के विधिक वारिसों को किराये पर दिये गये परिसर की आवश्यकता है, मृतक भूस्वामी के विधिक वारिसों को उक्त परिसर के रिक्त कब्जा को सौंपने के लिए किरायेदार के विरुद्ध आवश्यक आदेश पारित कर सकता है।

23-जहां इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन किसी आदेश या नोटिस द्वारा किरायेदारी अवधि के समाप्त होने या किरायेदारी के पर्यवसान होने पर किरायेदारी करार के अनुसार किरायेदार, किराये पर दिये गये परिसर को रिक्त करने में विफल रहता है, वहाँ ऐसा किरायेदार, भूस्वामी को निम्नलिखित रूप में संदाय करने के लिए उत्तरदायी होगा :-

(क) प्रथम दो माह के लिए मासिक किराया का दो गुना; और

(ख) इसके पश्चात् तब तक मासिक किराये का चार गुना जब तक किरायेदार उक्त परिसर पर कब्जा जारी रखता है।

भूस्वामी की मृत्यु की दशा में परिसर के कब्जा की बेदखली और बहाली

किरायेदार द्वारा रिक्त करने से इंकार करने के मामले में किराया का बदाया जाना

भूस्वामी द्वारा
अग्रिम किराये का
प्रतिदाय

24-(1) जहाँ कोई भूस्वामी धारा 21 की उपधारा (2) या धारा 22 के अधीन कब्जा वापसी के अधिकार का उपयोग करता है और उसे किरायेदार से अग्रिम में कोई किराया या कोई अन्य संदाय प्राप्त हुआ था, वहाँ वह कब्जा की वापसी से पूर्व, देय किराया और अन्य प्रभारों में कटौती करने के पश्चात् किरायेदार को ऐसी धनराशि वापस करेगा।

(2) यदि भूस्वामी कोई प्रतिदाय करने में विफल रहता है तो वह किरायेदार को ऐसे दर पर साधारण ब्याज का संदाय करने के लिए उत्तरदायी होगा, जैसा कि उस धनराशि पर समय-समय पर विहित किया जाय जिसे वह छोड़ चुका है या प्रतिदाय करने में विफल रहा है।

बेदखली की
कार्यवाहियों के
दौरान किराये का
संदाय

25-धारा 21 की उपधारा (2) के खण्ड (क) या खण्ड (ख) में निर्दिष्ट आधार से भिन्न किसी आधार पर कब्जा की वापसी के लिए किन्हीं कार्यवाहियों में, जहाँ किरायेदार बेदखली के लिए दावा करता है, वहाँ भूस्वामी कार्यवाहियों के किसी प्रक्रम पर धारा 8 और धारा 23 के अधीन यथा संदेय किराया का संदाय करने हेतु किरायेदार को निदेशित करने के लिए किराया प्राधिकरण को आवेदन कर सकता है, और किराया प्राधिकरण धारा 14 की उपधारा (1) के उपबन्धों के अनुसार संदाय में विलम्ब के कारण किरायेदार को दण्डात्मक प्रभारों, यदि कोई हों, के साथ ऐसे संदाय करने और अन्य समस्त बकाया प्रभारों का संदाय करने का आदेश दे सकता है।

अतिरिक्त
संरचनाओं के
निर्माण की अनुज्ञा

26-(1) भूस्वामी की लिखित सहमति के बिना किरायेदार किराये पर दिये गये परिसर में कोई संरचनात्मक परिवर्तन या कोई स्थायी ढांचा परिनिर्मित नहीं करेगा।

(2) जहाँ भूस्वामी किसी किरायेदार को किराये पर दिये गये किसी परिसर में कोई सुधार करने या किसी अतिरिक्त संरचना का निर्माण करने का प्रस्ताव करता है, और किरायेदार भूस्वामी को इस तरह के सुधार करने या ऐसी अतिरिक्त संरचना का निर्माण करने की अनुज्ञा देने से इंकार करता है, वहाँ भूस्वामी किराया प्राधिकारी को इस निमित्त आवेदन कर सकता है।

(3) उपधारा (2) के अधीन भूस्वामी द्वारा किये गये किसी आवेदन पर यदि किराया प्राधिकरण का समाधान हो जाता है कि भूस्वामी ऐसा कार्य प्रारम्भ करने के लिए तैयार और इच्छुक है जो आवश्यक है, तो किराया प्राधिकरण भूस्वामी को ऐसे कार्य करने की अनुज्ञा दे सकता है और ऐसे अन्य आदेश दे सकता है जिसे वह उपयुक्त समझे:

परन्तु यह कि ऐसे सुधार या अतिरिक्त संरचना से परिसर की वास-सुविधा या आवास सेवार्थ न्यून या क्षीण या विकृत नहीं होंगी जिससे किरायेदार को अनुचित कठिनाई उत्पन्न हो।

रिक्त भूमि के
सम्बंध में विशिष्ट
उपबन्ध

27-(1) धारा 21 या धारा 22 में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी जहाँ किराये के लिए दिये गये किसी परिसर में कोई रिक्त भूमि समाविष्ट हो जिस पर तत्समय प्रवृत्त नगर पालिका उपविधियों के अधीन आवासीय या किसी अन्य प्रयोजन के लिए कोई भवन परिनिर्मित करना अनुज्ञेय हो और भूस्वामी, जो इस तरह का भवन बनाना चाहता है, किरायेदारी करार के आधार पर किरायेदार से उसका कब्जा प्राप्त करने में असमर्थ है वहाँ भूमि स्वामी या भूस्वामी की मृत्यु की दशा में, उसके विधिक वारिस, इस निमित्त किराया प्राधिकरण के समक्ष यथा विहित प्रारूप में और रीति से आवेदन प्रस्तुत कर सकते हैं।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट आवेदन प्राप्त किए जाने पर यदि किराया प्राधिकरण का यह समाधान हो जाए कि यथास्थिति भूस्वामी या उसके विधिक वारिस कार्य प्रारम्भ करने के लिए तैयार और इच्छुक हैं और यह कि शेष परिसर से रिक्त भूमि के विभाजन से किरायेदार को अनुचित कठिनाई नहीं होगी तो वह—

(क) ऐसी जांच के पश्चात् इस तरह के विभाजन का निदेश दे सकता है जैसा कि वह उपयुक्त समझे;

(ख) रिक्त भूमि का कब्जा भूस्वामी को सौंप सकता है;

(ग) परिसर के शेष हिस्सों के सम्बंध में किरायेदार द्वारा संदेय किराया अवधारित कर सकता है; तथा

(घ) मामले की परिस्थितियों के अनुरूप ऐसे अन्य आदेश कर सकता है जिसे वह उपयुक्त समझे।

भूस्वामी को रिक्त
कब्जा दिया जाना

28-तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी जहाँ किसी परिसर में किसी किरायेदार का या किरायेदार की मृत्यु होने की दशा में उसके विधिक उत्तराधिकारियों का हित, किसी भी कारण से समाप्त हो जाता है और ऐसे परिसर के कब्जे की वापसी के लिए इस अधिनियम के अधीन किराया प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश किया जाता है, वहाँ ऐसा आदेश, धारा 21 की उपधारा (3) के उपबन्धों के अध्याधीन ऐसे सभी अध्यासियों के लिए बाध्यकारी होगा जिनके अध्यासन में उक्त परिसर हो, और उसका रिक्त कब्जा, ऐसे समस्त अध्यासियों द्वारा भूस्वामी को या भूस्वामी के विधिक उत्तराधिकारियों को प्रदान किया जायेगा।

29—इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुये भी कोई किरायेदार, किरायेदारी करार के अधीन यथा अपेक्षित लिखित सूचना दिये जाने पर परिसर का कब्जा त्याग सकता है और ऐसी नोटिस के सम्बन्ध में कोई अनुबन्ध न होने पर किरायेदार को परिसर का कब्जा त्यागने से कम से कम एक माह पूर्व भूस्वामी को नोटिस देना होगा।

किरायेदार द्वारा कब्जा त्यागने की नोटिस के सम्बन्ध में उपबंध

अध्याय-छः

किराया प्राधिकरण, किराया अधिकरण, उनकी शक्तियाँ तथा अपील

30—जिला कलेक्टर, अपर जिला कलेक्टर की श्रेणी से अन्यून किसी अधिकारी को उसकी अधिकारिता के भीतर किराया प्राधिकारी नियुक्त करेगा।

किराया प्राधिकरण

31—(1) किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण, ऐसे समस्त मामलों में जहाँ प्रत्यर्थी समुचित मामलों में पक्षकारों के मध्य परक्राम्यकृत विवाद समझौता से पूर्व किसी भी समय आवेदन के सापेक्ष प्रतिवाद करता है, या उसे प्रतिवाद करने की अनुज्ञा प्रदान की जाती है, विधिक सेवा प्राधिकरण अधिनियम, 1987 (अधिनियम संख्या 39 सन् 1987) के अधीन उन्हें समुचित प्राधिकारी को निर्दिष्ट करेंगे।

विवादों का परक्राम्यकृत समझौता

(2) उपधारा (1) के उपबंधों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण ऐसी प्रक्रियाओं का अनुसरण करेंगे जैसा कि वे किसी समझौता के लिए तत्परतापूर्वक प्रोत्साहित करने हेतु उचित समझें।

(3) जहाँ समझौता द्वारा मामले का निस्तारण किया जाय, वहाँ किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण समझौता की शर्तों को अभिलिखित करेंगे और उन शर्तों के संबंध में अन्तिम आदेश पारित करेंगे।

32—किराया अधिकरण की अध्यक्षता स्वयं जिला न्यायाधीश द्वारा या प्रत्येक जिला के जिला न्यायाधीश द्वारा नामनिर्दिष्ट अपर जिला न्यायाधीश द्वारा की जाएगी।

किराया अधिकरण

33—(1) इस अधिनियम में यथा उपबन्धित के सिवाय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (अधिनियम संख्या 5 सन् 1908) में अन्तर्विष्ट कुछ भी किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण पर लागू नहीं होगा, जो नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों द्वारा मार्गदर्शित होगा और उसके पास अपने स्वयं की प्रक्रिया को निम्नलिखित रीति से विनियमित करने की शक्ति होगी, अर्थात् :-

किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण में अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया

(क) भूस्वामी या किरायेदार, शपथ-पत्र और दस्तावेजों के साथ यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण के समक्ष आवेदन या अपील, यदि कोई हो, दायर कर सकता है;

(ख) यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण, तब आवेदन या अपील, शपथ-पत्र और दस्तावेजों की प्रतियों के साथ, विरोधी पक्षकार को नोटिस जारी करेगा;

(ग) विरोधी पक्षकार आवेदक को उसकी एक प्रति तामील कराने के पश्चात् शपथ-पत्र और दस्तावेजों, यदि कोई हों, के साथ उत्तर दाखिल करेगा;

(घ) आवेदक, विरोधी पक्षकार को एक प्रति तामील कराने के पश्चात् प्रत्युत्तर दाखिल कर सकता है;

(ङ) यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण सुनवाई का दिनांक निर्धारित करेगा और इस तरह की संक्षिप्त जाँच आयोजित कर सकता है, जैसा कि वह आवश्यक समझे।

(2) यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण, मामले को यथा सम्भव शीघ्र निपटाने का प्रयास करेगा, जो आवेदन या अपील की प्राप्ति के दिनांक से साठ दिनों से अधिक की अवधि की नहीं होगी।

परन्तु यह कि यथास्थिति जहाँ ऐसा कोई आवेदन या अपील साठ दिनों की उक्त अवधि के भीतर निपटायी नहीं जा सकती हो, वहाँ यथा स्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण उस अवधि के भीतर आवेदन या अपील को निस्तारित न किये जाने के लिए लिखित कारणों को दर्ज करेगा।

(3) यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येक आवेदन या अपील में, किसी साक्षी का साक्ष्य शपथ-पत्र द्वारा दिया जायेगा।

परन्तु यह कि यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण को जहाँ यह प्रतीत होता है कि परीक्षण या प्रतिपरीक्षण के लिए साक्षी को बुलाना न्याय हित में आवश्यक है, ऐसे साक्षी को परीक्षण या प्रतिपरीक्षण के लिए उपस्थित होने का आदेश देगा।

(4) सम्मन तामील किये जाने के सम्बन्ध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (अधिनियम संख्या 5 सन् 1908) के उपबंध, किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण द्वारा नोटिस तामील किये जाने के लिए यथा आवश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे। उक्त तामिलीकरण रीति के अतिरिक्त, भूस्वामी या किरायेदार को नोटिस, ई-मेल, व्हाट्सएप, एसएमएस या अन्य मान्यता प्राप्त इलेक्ट्रॉनिक मोड के माध्यम से भी तामील की जा सकती है।

(5) प्रत्येक आवेदन या अपील ऐसे प्रपत्र में होगी जैसा कि विहित किया जाय।

(6) यथास्थिति, किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण पूरी कार्यवाही में एक पक्ष के अनुरोध पर तीन से अधिक स्थगन की अनुमति नहीं देगा और ऐसा करने के लिए युक्तियुक्त और पर्याप्त हेतुक होने के मामले में वह लिखित में तदनिमित्त कारणों को अभिलिखित करेगा और स्थगन का अनुरोध करने वाले पक्षकार को युक्तियुक्त लागत का संदाय करने का आदेश देगा।

(7) धारा 21 की उपधारा (2) के खण्ड (क), (ख), (ड), (च) और (छ) या धारा 22 के अधीन प्रत्येक आवेदन पर विनिश्चय किराया प्राधिकरण के समक्ष ऐसा आवेदन दाखिल किये जाने के दिनांक से नब्बे दिनों के भीतर किया जायेगा।

(8) किराया प्राधिकरण इस तरह का आवेदन दाखिल किये जाने के दिनांक से तीस दिनों के भीतर धारा 21 की उपधारा (2) के खण्ड (ग) और (घ) के अधीन दाखिल किये गये प्रत्येक आवेदन पर विनिश्चय करेगा।

किराया प्राधिकरण
और किराया
अधिकरण
की शक्तियाँ

34-(1) किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण के पास इस अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन के लिए, वही शक्तियाँ होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (अधिनियम संख्या 5 सन् 1908) के अधीन किसी सिविल न्यायालय में निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निहित हैं—

(क) किसी व्यक्ति को समन भेजना और उसकी उपस्थिति प्रवर्तित करना तथा शपथ पूर्वक उसका परीक्षण करना;

(ख) दस्तावेजों की खोज किये जाने और उन्हें प्रस्तुत किये जाने की अपेक्षा करना;

(ग) गवाहों या दस्तावेजों के परीक्षण के लिए कमीशन जारी करना;

(घ) स्थानीय अनुसंधान के लिए कमीशन जारी करना;

(ड) शपथ-पत्र पर साक्ष्य प्राप्त करना;

(च) चूक के लिए आवेदन या अपील को खारिज करना या उसका एकपक्षीय विनिश्चय करना;

(छ) चूक के लिए किसी आवेदन या अपील को खारिज करने के किसी आदेश या उसके द्वारा एकपक्षीय रूप से पारित किसी अन्य आदेश को निरस्त करना या पुनः मंगाना;

(ज) कोई अन्य मामला, जिसे विहित किया जा सकता है।

(2) किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण के समक्ष कोई कार्यवाही, धारा 193 और 228 के अर्थान्तर्गत न्यायिक कार्यवाही मानी जाएगी, और भारतीय दंड संहिता, 1860 (अधिनियम संख्या 45 सन् 1860) की धारा 196 के प्रयोजन के लिए और दंड प्रक्रिया संहिता 1973 (अधिनियम संख्या 2 सन् 1974) की धारा 195 और अध्याय 26 के प्रयोजनों के लिए किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण को एक सिविल न्यायालय माना जाएगा।

(3) इस अधिनियम के अधीन कोई जांच आयोजित करने या किसी कर्तव्य का निर्वहन करने के प्रयोजनों के लिए, किराया प्राधिकरण,—

(क) कम से कम चौबीस घंटे की नोटिस लिखित रूप में देने के बाद, सूर्यास्त और सूर्यास्त के मध्य किसी समय किसी परिसर में प्रवेश करने और जांच करने के लिए प्रवेश और जांच कर सकता है या किसी अधीनस्थ अधिकारी को प्राधिकृत कर सकता है;

(ख) किसी लिखित आदेश द्वारा, किसी व्यक्ति को जांच के लिए सुसंगत ऐसी पुस्तकों या दस्तावेजों को निरीक्षण करने हेतु ऐसे समय और ऐसी जगह पर प्रस्तुत करने की अपेक्षा कर सकता है जैसा कि आदेश में विनिर्दिष्ट किया जाय।

(4) किराया प्राधिकरण, यदि वह उचित समझता है तो अपने समक्ष कार्यवाही में उसे सलाह देने के लिए विचाराधीन मामले का विशेष ज्ञान रखने वाले निर्धारणकर्ता या मूल्यांकनकर्ता के रूप में एक या अधिक व्यक्तियों को नियुक्त कर सकता है।

(5) किराया प्राधिकरण द्वारा पारित किसी आदेश में कोई लिपिकीय या अंकगणितीय त्रुटि या किसी आकस्मिक लोप से उत्पन्न होने वाली कोई अन्य त्रुटि, किसी भी समय, किराया प्राधिकारी द्वारा किसी भी पक्षकार या अन्यथा की ओर से इस निमित्त आवेदन प्राप्त होने पर ठीक की जा सकती है।

(6) किराया प्राधिकरण, दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (अधिनियम संख्या 2 सन् 1974) के उपबन्धों के अधीन जुर्माने की वसूली के लिए प्रथम श्रेणी के न्यायिक मजिस्ट्रेट की शक्तियों का प्रयोग कर सकता है और किराया प्राधिकारी को ऐसी वसूली के प्रयोजनों के लिए उक्त संहिता के अधीन एक मजिस्ट्रेट माना जायेगा।

(7) किराया प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश या इस अध्याय के अधीन अपील में पारित आदेश, किराया प्राधिकरण द्वारा सिविल न्यायालय की डिब्री के रूप में प्रयोक्तव्य होगा और इस प्रयोजन के लिए किराया प्राधिकरण के पास किसी सिविल न्यायालय की शक्तियाँ होंगी।

(8) किराया प्राधिकरण एकपक्षीय पारित किसी आदेश को रद्द या पुनः मंगा सकता है, यदि क्षुब्ध पक्षकार कोई आवेदन प्रस्तुत करता है और उसे संतुष्ट करता है कि सूचना समुचित रूप में तामील नहीं की गयी थी या यह कि जब मामले की सुनवाई हो रही थी, तब उसे किसी पर्याप्त कारण से रोका गया था।

(9) इस अधिनियम में अभिव्यक्त रूप से अन्यथा उपबंधित के सिवाय, किराया प्राधिकरण द्वारा दिया गया प्रत्येक आदेश, अपील में विनिश्चय के अध्यक्षीन अंतिम होगा और उसे किसी मूल वाद, आवेदन या निष्पादन सम्बन्धी कार्यवाहियों में प्रश्नगत नहीं किया जायेगा।

35-(1) किराया प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश से क्षुब्ध कोई व्यक्ति, इस तरह के आदेश की प्रमाणित प्रति के साथ किराया अधिकरण को स्थानीय सीमाओं के भीतर जिसमें परिसर अवस्थित है, उस आदेश के दिनांक से तीस दिनों की अवधि के भीतर अपील कर सकता है :

किराया अधिकरण को अपील

परन्तु यह कि कोई अपील तब तक नहीं ठहरेगी जब तक कि अपीलकर्ता किराया प्राधिकरण के आक्षेपित आदेश के अधीन सम्पूर्ण संदेय धनराशि का पचास प्रतिशत पूर्व में जमा नहीं कर देता है।

(2) उपधारा(1) के अधीन अपील दायर किये जाने पर किराया अधिकरण, प्रतिवादी को अपील के ज्ञापन की एक प्रति के साथ नोटिस तामील करेगा और प्रतिवादी पर अपील की नोटिस तामील किये जाने के तीस दिनों के अन्दर सुनवाई नियत करेगा तथा अपील का निस्तारण अपील तामील किये जाने के दिनांक से साठ दिनों की अवधि के भीतर किया जाएगा।

(3) जहाँ किराया अधिकरण न्यायसंगत और उचित विनिश्चय करने के हित में यह आवश्यक समझे वहाँ वह अपील में कार्यवाहियों के किसी प्रक्रम में दस्तावेजों को दाखिल करने की अनुमति दे सकता है:

परन्तु यह कि सुनवाई के दौरान ऐसे किसी दस्तावेज को एक से अधिक बार दाखिल करने की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(4) किराया अधिकरण, अपने विवेकानुसार अपील लंबित रहने के दौरान ऐसा अंतर्वर्ती आदेश पारित कर सकता है, जैसा कि वह उचित समझे।

(5) अपील का विनिश्चय करते समय, किराया अधिकरण, तदनिमित्त कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात्, किराया प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश की पुष्टि, अपास्त या उपान्तरित कर सकता है।

36-(1) किराया प्राधिकरण किसी पक्षकार द्वारा दायर आवेदन पर, किराया अधिकरण के आदेश या इस अधिनियम के अधीन कृत किसी अन्य आदेश को इस तरह से निष्पादित करेगा, जैसा कि निम्नानुसार विहित किया जाय:-

आदेश का निष्पादन

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

(ख) ऐसे आदेश में विनिर्दिष्ट धनराशि की वसूली के प्रयोजन से विरोधी पक्षकार के एक या अधिक बैंक खातों को कुर्क करना; या

(ग) ऐसे आदेश के निष्पादन के लिए किराया प्राधिकरण या स्थानीय प्रशासन या स्थानीय निकाय के अधिकारियों सहित किसी अधिवक्ता या किसी अन्य सक्षम व्यक्ति को नियुक्त करना; या

(घ) विरोधी पक्षकार के वेतन और भत्ते की कुर्की; या

(ङ) विरोधी पक्षकार की चल या अचल सम्पत्ति की कुर्की और बिक्री।

(2) किराया प्राधिकरण अन्तिम आदेशों के निष्पादन के लिए स्थानीय पुलिस से सहायता ले सकता है:

परन्तु यह कि कोई आवेदक तब तक पुलिस सहायता प्राप्त नहीं करेगा जब तक कि वह ऐसी लागतों का संदाय नहीं करता है जैसा कि किराया प्राधिकरण द्वारा विनिश्चित किया जाय।

(3) किराया प्राधिकरण अपने आदेश या किराया अधिकरण के आदेश या इस अधिनियम के अधीन कृत किसी अन्य आदेश के सम्बंध में निष्पादन कार्यवाहियों का संचालन संक्षिप्त रीति से करेगा और इस धारा के अधीन किये गए निष्पादन के लिए आवेदन का निस्तारण, विरोधी पक्षकार को दी गई नोटिस के दिनांक से तीस दिनों की अवधि के भीतर करेगा।

अध्याय-सात

प्रकीर्ण

किराया प्राधिकरण
और किराया
अधिकरण के
अधिकारी और अन्य
कर्मचारी
कतिपय मामलों के
संबंध में सिविल
न्यायालय की
अधिकारिता का
वर्जन

37-राज्य सरकार इस अधिनियम के अधीन अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों की प्रकृति और श्रेणियों का अवधारण कर सकती है, जैसा कि वह आवश्यक समझे और अपने कृत्यों की दक्षतापूर्वक निस्तारण करने के लिए ऐसे अधिकारियों एवं अन्य कर्मचारियों की नियुक्ति कर सकती है।

38-(1) इस अधिनियम में अन्यथा उपबन्धित के सिवाय कोई सिविल न्यायालय इस अधिनियम के उपबन्धों से संबंधित किसी मामले में कोई मुकदमा या कार्यवाही ग्रहण नहीं करेगा।

(2) किराया प्राधिकरण की अधिकारिता, प्रथम अनुसूची में यथा विनिर्दिष्ट रूप में प्रस्तुत किरायेदारी करार तक सीमित होगी और परिसर के हक या स्वामित्व के प्रश्न तक विस्तारित नहीं होगी।

न्यायालय फीस

39-(1) न्यायालय फीस अधिनियम, 1870 (अधिनियम संख्या 7 सन् 1870) के उपबन्ध, यथास्थिति किराया प्राधिकरण या किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाने वाले आवेदनों या अपीलों के सम्बंध में लागू होंगे।

(2) न्यायालय फीस की संगणना के प्रयोजनार्थ, कब्जा की वापसी के लिए किराया प्राधिकरण को किया गया आवेदन और किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपील का ज्ञापन, भूस्वामी और किरायेदार के मध्य एक वाद माना जायेगा।

(3) किराया प्राधिकरण के समक्ष दायर आवेदन हेतु न्यायालय फीस, किसी सिविल न्यायालय में प्रस्तुत अंतर्वर्ती आवेदन के समान होगा।

अधिकारियों एवं
कर्मचारिवर्ग का
लोक सेवक होना

40-इस अधिनियम के अधीन नियुक्त किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण के प्रत्येक अधिकारी और कर्मचारिवर्ग को भारतीय दण्ड संहिता, 1860 (अधिनियम संख्या 45 सन् 1860) की धारा 21 के अर्थान्तर्गत लोक सेवक माना जाएगा।

परिसीमा अधिनियम,
1963 की धारा 4,
5 और 12 का लागू
होना

41-परिसीमा अधिनियम, 1963 (अधिनियम संख्या 36 सन् 1963) की धारा-4, 5 और 12 के उपबंध इस अधिनियम के अधीन समस्त कार्यवाहियों पर यथा आवश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।

अध्यारोही प्रभाव

42-तत्समय प्रवृत्त उत्तर प्रदेश राज्य के किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात से असम्बद्ध होते हुए भी इस अधिनियम के उपबंध प्रभावी होंगे।

सदभावपूर्वक की
गयी कार्यवाही के
लिए संरक्षण

43-इस अधिनियम के अनुसरण में सदभावनापूर्वक कृत या किये जाने हेतु आशयित किसी बात के संबंध में किराया अधिकरण के किसी अधिकारी और कर्मचारिवर्ग के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी।

नियम बनाने की
शक्ति

44-(1) राज्य सरकार, गजट में अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बना सकती है।

(2) विशेष रूप से और पूर्ववर्ती शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसी नियमावली में निम्नलिखित कोई या समस्त मामले उपबंधित हो सकते हैं:-

(क) धारा 4 की उपधारा (4) के अधीन दस्तावेजों को प्रस्तुत करने योग्य बनाने के लिए हिंदी या अंग्रेजी भाषा में राज्य सरकार द्वारा प्रस्तुत किये जाने वाले डिजिटल प्लेटफॉर्म का प्रारूप और तरीका;

(ख) पोस्टल मनी ऑर्डर या किसी अन्य रीति से किरायेदार द्वारा भूस्वामी को किराया और अन्य प्रभारों का संदाय किये जाने की रीति या उपधारा (1) के अधीन भूस्वामी द्वारा उस राशि को ग्रहण करने से स्वीकार नहीं करने पर किराया प्राधिकरण के साथ किराये और अन्य प्रभारों की जमा राशि के तरीके तथा धारा 14 के उपधारा (3) के अधीन किराया प्राधिकरण के साथ किराये की जमा राशि के तरीके;

(ग) धारा 21 की उपधारा (2) के अधीन परिसर के कब्जे की बहाली के लिए आवेदन करने का तरीका;

(घ) धारा 22 की उपधारा (1) के अधीन परिसर के कब्जे की बहाली के लिए आवेदन करने का प्रपत्र और तरीका;

(च) धारा 21 और 24 के अधीन संदेय ब्याज की दर;

(छ) धारा 27 की उपधारा (1) के अधीन भवन निर्माण के लिए किराये पर दिये गये परिसर के कब्जे को प्राप्त करने के लिए किराया प्राधिकरण के समक्ष भूस्वामी द्वारा आवेदन प्रस्तुत करने का प्रारूप और तरीका;

(ज) धारा 34 की उपधारा (5) के अधीन किराया अधिकरण के समक्ष अपील प्रस्तुत करने का प्रपत्र;

(झ) धारा 35 की उपधारा (1) के खण्ड (ट) के अधीन उपबंधित किया जाने वाला कोई अन्य मामला;

(ट) धारा 36 की उपधारा (1) के अधीन इस अधिनियम के अधीन किराया अधिकरण के किसी आदेश या तदधीन किये गये किसी अन्य आदेश के निष्पादन की रीति;

(ठ) इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन अपेक्षित या विहित किया जाने वाला कोई अन्य मामला।

45-(1) यदि इस अधिनियम के उपबंधों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो राज्य सरकार इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत हुए बिना गजट में प्रकाशित आदेश द्वारा कठिनाई को दूर कर सकती है:

परन्तु यह कि इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के दिनांक से दो वर्षों की अवधि समाप्त होने के बाद ऐसा कोई आदेश नहीं दिया जाएगा।

(2) इस धारा के अधीन कृत प्रत्येक आदेश इसे किये जाने के पश्चात् यथाशक्य शीघ्र राज्य विधान मंडल के प्रत्येक सदन के समक्ष रखा जायेगा।

उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 13 सन् 1972 उत्तर प्रदेश अध्यादेश संख्या 3 सन् 2021

46-(1) उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देना, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 13 सन् 1972) और उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन (द्वितीय) अध्यादेश, 2021 एतद्वारा निरसित किया जाता है।

(2) ऐसे निरसन के होते हुए भी उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देना, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 13 सन् 1972) के अधीन समस्त मामले और अन्य कार्यवाहियाँ, इस अधिनियम के प्रारम्भ होने पर जारी रहेंगी और उक्त अधिनियम के उपबंधों के अनुसार निस्तारित की जायेंगी मानों उक्त अधिनियम निरंतर प्रवृत्त हों और यह अधिनियम, अधिनियमित न किया गया हो।

(3) उन परिसरों के संबंध में जिन पर यह अधिनियम लागू होता है, इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के दिनांक को सिविल न्यायालय के समक्ष या अपील में किसी अन्य न्यायालय के समक्ष लम्बित उपधारा(1) द्वारा निरसित विधि से भिन्न किसी अन्य विधि के अधीन भूस्वामी और किरायेदार के मध्य किसी विवाद से सम्बन्धित समस्त मामले और कार्यवाहियाँ, ऐसे न्यायालय के समक्ष जारी रखी जायेंगी और ऐसी लागू विधि के अनुसार निस्तारित की जायेंगी।

(4) ऐसे निरसन के होते हुये भी, उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अध्यादेश, 2021 (उत्तर प्रदेश अध्यादेश संख्या 2 सन् 2021) और उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन (द्वितीय) अध्यादेश, 2021 (उत्तर प्रदेश अध्यादेश संख्या 3 सन् 2021) के अधीन कृत कोई कार्य या की गयी कोई कार्यवाही, इस अधिनियम के सह-प्रत्यर्थी उपबंधों के अधीन कृत या की गयी समझी जायेगी।

कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति

निरसन और व्यावृत्तियाँ

प्रथम अनुसूची

[धारा 4 (1) देखें]

किरायेदारी की सूचना के लिए प्रपत्र

सेवा में,

किराया प्राधिकरण

.....
.....(पता)

1-ई-मेल या मोबाइल नंबर सहित भूस्वामी का नाम और पता.....

2-संपत्ति प्रबंधक का नाम और पता

(यदि कोई हो)

3-ई-मेल या मोबाइल नंबर सहित किरायेदार का नाम और पता.....

4-पिछली किरायेदारी का विवरण, यदि कोई हो

5-अनुलग्नक भूमि सहित किरायेदार को किराये पर दिये गये

परिसर का विवरण, यदि कोई हो

6-दिनांक, जिस पर किरायेदार को कब्जा दिया गया हो

7-धारा 8 में यथा संदेय किराया

8-किरायेदार को प्रदान किए गए फर्नीचर और अन्य उपकरण

9-अन्य प्रभार/संदेय कर

क-विद्युत

ख-जल

ग-अतिरिक्त साज सज्जा, फिटिंग्स और स्थिर उपकरण

घ-अन्य सेवाएं

10-किरायेदारी करार संलग्न करें

11-किरायेदारी की अवधि

(कितनी अवधि के लिए किराये पर दिया)

12-भूस्वामी का फोटो पहचान-पत्र

13-भूस्वामी का मोबाइल नंबर और ई-मेल आईडी

(यदि उपलब्ध हो)

14-किरायेदार की फोटो पहचान-पत्र संख्या

15-किरायेदार का मोबाइल नंबर और ई-मेल आईडी

16-संपत्ति प्रबंधक का फोटो पहचान-पत्र

(यदि कोई हो)

17-संपत्ति प्रबंधक का मोबाइल नंबर और ई-मेल आईडी

(यदि कोई हो)

भूस्वामी का नाम और हस्ताक्षर

किरायेदार का नाम और हस्ताक्षर

भूस्वामी की फोटो

किरायेदार की फोटो

संलग्नक :-

- 1-किरायेदारी करार।
- 2-भूस्वामी के फोटो पहचान-पत्र की स्व-प्रमाणित प्रतियाँ।
- 3-किरायेदार के फोटो पहचान-पत्र की स्व-प्रमाणित प्रतियाँ।
- 4-संपत्ति प्रबंधक के फोटो पहचान-पत्र की स्व-प्रमाणित प्रतियाँ, यदि कोई हों।

द्वितीय अनुसूची

[धारा 15(1) देखें]

भूस्वामी और किरायेदार के मध्य अनुरक्षण सम्बन्धी उत्तरदायित्वों का विभाजन

जब तक किरायेदारी करार में अन्यथा करार न किया जाय भूस्वामी भाग क के अधीन आने वाले मामलों से संबंधित मरम्मत के लिए जिम्मेदार होगा और किरायेदार भाग ख के अधीन आने वाले मामलों के लिए जिम्मेदार होगा।

भाग-क

भूस्वामी की जिम्मेदारियाँ

- 1-किरायेदार द्वारा कारित नुकसान की आवश्यकता को छोड़कर संरचनात्मक मरम्मत।
- 2-दीवारों की सफेदी और दरवाजों एवं खिड़कियों की पेंटिंग।
- 3-जब आवश्यक हो पाइप बदलना और उसका नलसाजी करना।
- 4-आन्तरिक और बाह्य विद्युत वायरिंग और अन्य संबंधित अनुरक्षण, जहां आवश्यक हो।

भाग-ख

किरायेदार द्वारा समय-समय पर मरम्मत की जानी चाहिए

- 1-नल का वाशर और नल को बदलना।
- 2-नाली की साफ सफाई।
- 3-शौचगृह की मरम्मत।
- 4-वॉश-बेसिन की मरम्मत।
- 5-बाथ टब की मरम्मत।
- 6-गीजर की मरम्मत।
- 7-परिपथ वियोजक की मरम्मत।
- 8-स्विच और साकेट की मरम्मत।
- 9-प्रमुख आन्तरिक और बाहरी तारों में परिवर्तन को छोड़कर विद्युत उपकरणों की मरम्मत और प्रतिस्थापन।
- 10-रसोई के स्थिर उपकरणों की मरम्मत।
- 11-दरवाजों, आलमारी, खिड़कियों आदि की घुंडियों और तालों को बदलना।
- 12-फलाई-नेट को बदलना।
- 13-खिड़कियों, दरवाजों आदि में काँच के पैनलों का प्रतिस्थापन।
- 14-किरायेदार द्वारा उपयोग में लिए गए या किराये पर लिए हुए बगीचों और खुले स्थानों का रख-रखाव।

उद्देश्य और कारण

नगरीय क्षेत्रों में स्थित कतिपय वर्गों के भवनों को किराये पर देने और उनके किराये तथा उनसे किरायेदारों की बेदखली को विनियमित करने और उससे सम्बन्धित एवं आनुषंगिक मामलों के लिए, उत्तर प्रदेश शहरी भवन (किराये पर देना, किराया और बेदखली का विनियमन) अधिनियम, 1972 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 13 सन् 1972) (जिसे आगे उक्त अधिनियम कहा गया है) अधिनियमित किया गया है। यह अवलोकित किया गया कि उक्त अधिनियम की योजना के अधीन किरायेदार तथा भवन स्वामी के मध्य उत्पन्न होने वाले विवादों का निस्तारण किये जाने में अनेक कठिनाइयाँ उत्पन्न हो रही थीं, वृहद संख्या में किरायेदारी से सम्बन्धित विवाद भी न्यायालयों में लम्बित थे और भवन स्वामियों को अपनी सम्पत्तियों का उचित किराया भी नहीं प्राप्त हो रहा था। उक्त के अतिरिक्त, उक्त अधिनियम की कतिपय धारायें भी मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा अधिकारातीत घोषित कर दी गयी थीं। मा० उच्च न्यायालय के उक्त आदेश को किसी न्यायालय में अभी तक चुनौती नहीं दी गयी है और इस प्रकार उक्त आदेश अभी भी प्रभावी है।

भारत के उच्चतम न्यायालय द्वारा कतिपय मामलों में प्रदत्त निदेशों और भारत सरकार द्वारा तैयार किये गये ड्राफ्ट मॉडल टीनेन्सी ऐक्ट को दृष्टिगत रखते हुए तथा उत्तर प्रदेश राज्य विधि आयोग द्वारा इस संबंध में की गयी सिफारिशों के आधार पर उक्त अधिनियम सन् 1972 को निरसित करते हुए उसके स्थान पर एक नयी विधि बनाये जाने का विनिश्चय किया गया।

तदनुसार राज्यपाल द्वारा दिनांक 9 जनवरी, 2021 को उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन अध्यादेश, 2021 (उत्तर प्रदेश अध्यादेश संख्या 2 सन् 2021) प्रख्यापित किया गया था। दिनांक 4 मार्च, 2021 को राज्य विधान मण्डल के प्रथम सत्र, 2021 जिसकी कार्यवाही दिनांक 18 फरवरी, 2021 से 10 मार्च, 2021 तक अवधारित की गयी थी, के अचानक स्थगित हो जाने के कारण उक्त अध्यादेश का प्रतिस्थानी विधेयक, राज्य विधानमंडल के सदनों द्वारा पारित नहीं कराया जा सका। अतएव, दिनांक 9 जनवरी, 2021 को प्रख्यापित अध्यादेश दिनांक 31 मार्च, 2021 को व्यपगत हो गया क्योंकि तदनिमित्त प्रतिस्थानी विधेयक संविधान के अनुच्छेद 213 की अपेक्षानुसार राज्य विधानमंडल के पुनः समवेत होने के छह सप्ताह के भीतर अधिनियमित नहीं किया जा सका।

पूर्वोक्त को दृष्टिगत रखते हुए परिसर की किरायेदारी को विनियमित करने, भू-स्वामियों तथा किरायेदारों के हितों को संरक्षित करने और विवादों के समाधान हेतु त्वरित न्याय-निर्णयन प्रणाली का उपबन्ध करने और उससे सम्बन्धित या आनुषंगिक मामलों का उपबन्ध करने हेतु किराया प्राधिकरण और किराया अधिकरण की स्थापना करने के लिये दिनांक 31 मार्च, 2021 के पश्चात् भी पूर्वोक्त अध्यादेश के उपबन्धों को प्रवृत्त रखने के लिये एक नयी किरायेदारी विधि लाये जाने का विनिश्चय किया गया।

चूँकि राज्य विधान मण्डल सत्र में नहीं था और पूर्वोक्त विनिश्चय को कार्यान्वित करने के लिए तुरन्त विधायी कार्यवाही करनी आवश्यक थी, अतः राज्यपाल द्वारा दिनांक 9 अप्रैल, 2021 को उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन (द्वितीय) अध्यादेश, 2021 (उत्तर प्रदेश अध्यादेश संख्या 3 सन् 2021) प्रख्यापित किया गया।

यह विधेयक पूर्वोक्त अध्यादेश को प्रतिस्थापित करने के लिए पुरःस्थापित किया जाता है।

आज्ञा से,
अतुल श्रीवास्तव,
प्रमुख सचिव।

No. 788(2)/LXXIX-V-1-21-1-ka-16-2021

Dated Lucknow, August 24, 2021

IN pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution of India, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of the Uttar Pradesh Nagreeya Parisar Kirayedaari Viniyaman Adhiniyam, 2021 (Uttar Pradesh Adhiniyam Sankhya 16 of 2021) as passed by the Uttar Pradesh Legislature and assented to by the Governor on August 24, 2021. The Aawaas Evam Shahri Niyojan Anubhag-1 is administratively concerned with the said Adhiniyam.

THE UTTAR PRADESH REGULATION OF URBAN PREMISES
TENANCY ACT, 2021

(U.P. Act No. 16 of 2021)

[As passed by the Uttar Pradesh Legislature]

AN

ACT

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

IT IS HEREBY enacted in the Seventy second Year of the Republic of India as follows:-

CHAPTER-I

PRELIMINARY

1. (1) This Act may be called the Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy Act, 2021.

Short title, extent,
application and
commencement

(2) It extends to the whole of the Uttar Pradesh.

(3) It shall apply to:-

(a) every city as defined in the Uttar Pradesh Municipal Corporation Act, 1959 (U.P. Act no. 2 of 1959);

(b) every municipal area as defined in the Uttar Pradesh Municipalities Act, 1916 (U.P. Act no. 2 of 1916);

(c) every development area notified under Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 (President's Act no. 11 of 1973);

(d) every special development area notified under the Uttar Pradesh Special Area Development Authorities Act, 1986 (U.P. Act. no. 9 of 1986);

(e) every Industrial Development Area notified under Uttar Pradesh Industrial Area Development Act, 1976 (U.P. Act. no. 6 of 1976);

(f) every Regulated area notified under the Uttar Pradesh (Regulation of Building Operations) Act, 1958 (U.P. Act. no. 34 of 1958);

(g) every area relating to various housing schemes of Uttar Pradesh Avas Evam Vikas Parishad constituted under the Uttar Pradesh Avas Evam Vikas Parishad Adhiniyam, 1965 (U.P. Act. no. 1 of 1966);

Provided that the State Government, if it is satisfied that it is necessary or expedient so to do in the interest of the general public, residing in any other local area, may by notification in the *Gazette* declare that this Act or any part thereof shall apply to such area, and thereupon this Act or part shall apply to such area.

(4) It shall be deemed to have come into force with effect from January 11, 2021.

Definitions

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

(a) "force majeure" means a situation of war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake, pandemic or any other calamity caused by nature affecting the habitation of the tenant in the premises let out on rent;

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

(i) his successor, transferee or assignee;

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

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

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

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

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

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

(f) "Rent Tribunal" means a Tribunal within the meaning of section 32;

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

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

(i) "Tenancy Agreement" means an agreement in writing executed between landlord and tenant for the purposes of letting the premises of landlord in consideration of rent payable;

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

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

(i) premises owned by the Central Government or State Government or Union Territory Administration or a Government undertaking or enterprises or a statutory body or Cantonment Board;

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

(iii) premises owned by religious or charitable institution as may be specified, by notification by State Government;

(iv) premises owned by Auqaf registered under the Waqf Act, 1995 (Act. no. 43 of 1995) or by any public trust registered under applicable law;

Act not to
apply to certain
premises

(v) other building or category of buildings specifically exempted in public interest by notification by the State Government.

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

CHAPTER-II

TENANCY

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

Tenancy
agreement

Provided that in cases of residential tenancies for a period of less than twelve months, the landlord and tenant shall not be required to inform the Rent Authority about such tenancy.

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

(3) Where, in relation to a tenancy created before the commencement of this Act,-

(a) if an agreement in writing was entered into between the landlord and the tenant, they shall jointly present a copy thereof to the Rent Authority within three months of the commencement of this Act.

(b) if no agreement in writing was entered into, the landlord and the tenant shall enter into an agreement in writing with regard to that tenancy and present the same to the Rent Authority within three months of the commencement of this Act:

Provided that where the landlord or the tenant fail to present jointly a copy of the tenancy agreement or fail to reach an agreement within specified period, such landlord and tenant shall separately file the particulars about such tenancy with the Rent Authority within one month from the date of expiry of period mentioned in clause (b) above, in the form specified in First Schedule. If the landlord has submitted his particulars within the specified period but tenant fails to submit such particulars, the landlord may file an application for eviction on this ground alone:

Provided further that during such eviction proceedings, the Rent Authority shall, notwithstanding anything contained in this Act, decide interim rent payable by the tenant during such adjudication.

(4) The State Government shall, put in place a digital platform in the Hindi or English language for enabling submissions of document in such form and manner as may be prescribed.

(5) The Rent Authority shall, after receiving information about the execution of tenancy agreement along with the documents specified in the First Schedule, provide a unique identification number to the parties.

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

(7) The information provided under sub-sections (1), (2) and (3) shall be

conclusive proof of the facts relating to tenancy and matters connected therewith, and in the absence of any statement of information, the landlord may file an application for eviction on this ground alone.

Period of
tenancy

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

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

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

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

Rights and
obligations of
successor
in case of death

6. (1) The terms of agreement executed between landlord and tenant, shall be binding upon their successors in the event of the death of the landlord or tenant, as the case may be, and in such case, the successor of the deceased landlord or tenant shall have the same rights and obligations as agreed to in the tenancy agreement for the remaining period of such tenancy.

(2) In the event of death of a tenant, of residential tenancy, the right of tenancy shall devolve for the remaining period of tenancy on his successors, namely:-

spouse; son or daughter or where there are both son and daughter, both of them; parents; daughter-in-law, being the widow of his pre-deceased son; widowed or divorced sister:

Provided that the successor has ordinarily been living in the premises with the deceased tenant up to the date of his death.

(3) In the event of death of a tenant of non-residential tenancy, the right of tenancy shall devolve for the remaining period of tenancy on the person who has succeeded the business of deceased tenant.

(4) Every application for substituting the names of the heirs or legal representatives, the claimants-occupants or any person who was a party to any proceedings under this Act and died during the pendency of the proceedings, shall be preferred within one month from the date of the death of such person.

(5) The application shall contain the names and addresses and other details of the heirs or legal representatives and their relationship with the deceased and, be accompanied by an affidavit in its support, and thereupon, the application shall be decided after a summary inquiry by the Rent Authority or Rent Tribunal, as the case may be.

(6) Whenever a pleader appearing for a party to the case comes to know of the death of that party, he shall inform the Rent Authority or Rent Tribunal, as the case may be, about it, and the Rent Authority or Rent Tribunal, as the case may be, shall thereupon give notice of such death to the other party, and, for this purpose, the contract between the pleader and the deceased party shall be deemed to subsist.

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

- (a) sub-let whole or part of the premises held by him as a tenant;
- (b) transfer or assign his rights in the tenancy agreement or any part thereof.

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

CHAPTER-III

RENT

8. The rent payable in respect of a premises shall be the rent agreed to between the landlord and the tenant in accordance with the terms of the tenancy agreement or as revised under section 9 or determined under section 10. Rent payable

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

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

(3) Subject to any agreement in writing, where the premises have been let out before the commencement of this Act, the rent thereof shall be liable to be revised for a further period of two years from the commencement of this Act, according to the formula indicated below:-

(a) where the premises have been let out prior to 15-07-1972, it shall be deemed to have been let out on 15-07-1972;

(b) where the premises have been let out on or after 15-07-1972, the date for revision of rent shall be one year after the date of commencement of tenancy.

The rate of rent payable in above cases shall be liable to be increased at the rate of 5 % per annum in case of residential accommodation and 7% per annum in case of non-residential premises, and the rate of increase of rent shall be compounded on an yearly basis. The amount of rent so arrived at shall again be liable to be increased at the aforesaid rates per annum in similar manner up to the commencement of this Act.

Notwithstanding anything mentioned above, if rent of premises had been revised during continuance of tenancy after 15-07-1972, the formula of revision of rent mentioned above shall be applicable from the date of such revision of rent:

Provided that notwithstanding anything mentioned above, the revised rent payable as per formula indicated in aforesaid provision, shall be payable as below from the date of commencement of this Act:-

- (i) in the first year, half of the rent so computed; and
- (ii) in the second year, full amount of rent so computed.

(4) Notwithstanding anything contained in sub-section (1) of section 3 wherein any premises referred to, has been let out to a tenant, the landlord of such premises shall also be entitled for revision of rent in accordance with provisions of clause (3) and the relevant provisions of this Act shall apply to such cases.

(5) In the case of tenancy entered into before the commencement of this Act the

landlord shall, by notice in writing to the tenant, demand the enhanced the rate of rent as specified under sub-section (3) and the rate of rent so enhanced shall be payable within 30 days of the service of notice. In such event the tenancy agreement shall be deemed to be amended and enhanced rate of rent shall be the rent payable under section 8:

Provided that if there was no tenancy agreement before the commencement of this Act, the landlord and the tenant may mutually agree to execute tenancy agreement for enhanced rate of rent failing which the rent authority shall determine the enhanced rent subject to the provisions of section 10.

(6) No arrears of aforesaid enhanced rent shall be payable or recoverable for the period prior to commencement of this Act.

Rent Authority
to determine the
revised rent
in case of dispute

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

(2) In determining the rent to be revised, the Rent Authority may be guided by the prevailing market rent in the surrounding areas let out on rent.

(3) Once a determination under this section has been made, no application for fresh determination shall lie for a period of one year after the said determination.

(4) The Rent Authority may determine provisional rent during the proceedings for revision of rent which shall be subject to final determination.

Security deposit

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

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

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

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

CHAPTER-IV

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE LANDLORD AND THE TENANT

Original tenancy
agreement to be
retained by the
landlord
and the tenant

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

Rent and other
charges payable
and receipt
for payment thereof

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

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

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

Provided further that it shall be open to the tenant to remit the rent or other charges to his landlord by cash, cheque, bank draft, postal money order or by any other mode recognized by the law.

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

Deposit of rent
with Rent
Authority

(2) The deposit shall be accompanied by an application by the tenant containing the following particulars, namely:-

(a) the premises for which the rent and other charges payable are deposited alongwith a description sufficient for identifying the premises;

(b) the period for which the rent and other charges payable are deposited;

(c) the name and address of the landlord or the person or persons claiming to be entitled to such rent and other charges payable;

(d) the reasons and circumstances for which the application for depositing the rent and other payable charges is made;

(e) such other particulars as may be necessary.

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

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

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

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

Repair and
maintenance
of property

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenant to look after premises.

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

- (a) not intentionally or negligently damage the premises or permit such damage;
- (b) inform the landlord in writing of any damage;
- (c) take reasonable care of the premises and its contents including fitting and fixtures and keep it reasonably habitable having regard to its condition at the commencement of tenancy and the normal incidence of living.

Entry into premises

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

- (a) to carry out repairs or replacement or to do or to get work done in the premises; or
- (b) to carry out an inspection of the premises for the purpose of determining whether premises are in a habitable state; or
- (c) for any other reasonable cause for entry specified in the tenancy agreement.

(2) The notice shall specify the day, time and reason for entry:

Provided that no person shall enter the premises before sunrise and after sunset:

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

Information as to property manager

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

- (a) name of the property manager;
- (b) proof that such property manager is authorized by the landlord;
- (c) specific purposes for which the property manager has been authorized by the landlord and the period of such authorization; and
- (d) if the property manager is a legal entity, the name of the entity and the person authorized in this behalf by that legal entity who may be contacted in relation to the tenancy agreement.

Duties of property manager and consequences of violation of his duties

19. (1) The duties of the property manager shall include the following, namely:-

- (a) to collect rent against receipt;
- (b) to do essential repairs on behalf of the landlord;
- (c) to inspect the premises from time to time;

(d) to give notices to the tenant for,-

- (i) proper maintenance of the premises;
- (ii) delay in payment of rent;
- (iii) revision of rent;
- (iv) vacation of premises;
- (v) renewal of tenancy;

(e) to help in resolution of disputes amongst tenants;

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

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

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

Withholding essential supply or service

(2) In case of contravention of the provisions of sub-section (1) and on application made by the tenant in this behalf, the Rent Authority after examining the matter, may pass an interim order directing the restoration of supply of essential services immediately on service of such order upon landlord or property manager, as the case may be, pending the inquiry referred to in sub-section (3).

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

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

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

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

CHAPTER-V

PROTECTION OF TENANT AGAINST EVICTION, RECOVERY OF POSSESSION OF PREMISES BY LANDLORD

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

Protection of tenant against eviction

Provided that where the landlord has acquired the premises by sale deed after the commencement of this Act and it was in the occupation of a tenant since before its purchase, no application for recovery of possession of such premises shall be made under this section unless a period of one year has elapsed from the date of such acquisition, or expiry of tenancy agreement executed in between the erstwhile landlord and the tenant, whichever is earlier:

Provided further that after acquisition of the premises by the landlord under preceding proviso the landlord shall also intimate to the tenant in possession, within one month of such acquisition.

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

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

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

Provided that in relation to a tenant who is a member of the armed forces of the Union and in whose favour the prescribed authority under the Indian Soldiers (Litigation) Act, 1925 (Act no. 4 of 1925) has issued a certificate that he is serving under special conditions within the meaning of section 3 of that Act or where he has died by enemy action while so serving, then in relation to his heirs, the words "two months" in this clause shall be deemed to have been *substituted* by the words "one year";

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

Provided that in case, the tenant is a firm, then in case of change of proprietor or partners of firm or its nature of business, the prior endorsement of landlord has not been obtained in writing;

(d) that the tenant has continued to misuse the premises even after receipt of notice from the landlord to desist from such misuse.

Explanation.- For the purposes of this clause, "misuse of premises" means encroachment of additional space by the tenant or use of premises for a purpose other than the purpose permitted in the tenancy agreement or use of premises which causes public nuisance or causes damage to the property or is detrimental to the interest of the landlord or for immoral or illegal purposes;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(i) that in violation of section 7, the tenant has sub-let whole or part of the premises held by him or has transferred or assigned his rights in the tenancy agreement or part thereof;

(j) that where the tenancy stands determined by efflux of time;

(k) that the tenant has allowed the premises to be occupied by any person who is not a member of his family;

Explanation:- For the purposes of this clause, family means spouse, male lineal descendants, such parents, grandparents, any unmarried, widowed, divorced, judicially separated daughter, daughter of a male descendant or widowed daughter-in-law as may have been normally residing with him or her.

(l) that the tenant has substantially removed his effects from the premises;

(m) that the premises are required by landlord either in its existing form, or after demolition and new construction thereof for the purpose of its occupation by landlord.

(3) No order for eviction of the tenant on account of failure to pay the rent specified in clause (b) of sub-section (2) shall be made, if the tenant makes payment to the landlord or deposits with the Rent Authority the arrears of rent and other payable charges, if any, including interest within one month from the date of service of the said demand notice upon him.

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

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

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

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

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

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

Enhancement of rent in case of refusal by tenant to vacate

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

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

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

Refund of advance rent by landlord

(2) If the landlord fails to make any refund, he shall be liable to pay simple interest to the tenant at such rate as may be prescribed from time to time on the amount which he has *omitted* or failed to refund.

25. In any proceedings for recovery of possession on any ground other than that referred to in clause (a) or clause (b) of sub-section (2) of section 21, where the tenant contests the claim for eviction, the landlord may at any stage of the proceedings apply to the Rent Authority to direct the tenant to pay him the rent payable, as under section 8 and section 23, and the Rent Authority may order the tenant to make such payment and all other charges due from the tenant along with penal charges, if any, due to delay in payment, in accordance with the provisions of sub-section (1) of section 14.

Payment of rent during eviction proceedings

Permission to
build additional
structures

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

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

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

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

Special provision
regarding vacant
land

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

(2) The Rent Authority may, on receipt of the application referred to in sub-section (1), if it is satisfied that the landlord is or, as the case may be, his legal heirs are ready and willing to commence the work and that the severance of the vacant land from the rest of the premises shall not cause undue hardship to the tenant,-

- (a) direct such severance after such enquiry as it may deem fit;
- (b) place the landlord in possession of the vacant land;
- (c) determine the rent payable by the tenant in respect of the rest of the premises; and
- (d) make such other orders as it may deem fit in the circumstances of the case.

Vacant
possession
to landlord

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

Provisions
regarding notice of
giving
up possession by
tenant

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

CHAPTER-VI

RENT AUTHORITY, RENT TRIBUNAL THEIR POWERS AND APPEAL

Rent Authority

30. The District Collector shall appoint an officer, not below the rank of Additional District Collector, to be the Rent Authority within his jurisdiction.

31. (1) The Rent Authority and the Rent Tribunal shall, in all cases where the respondent enters or is permitted to enter defense against the application, at any time before a negotiated settlement of the dispute between the parties, in appropriate cases, refer them to the appropriate authority under the Legal Services Authorities Act, 1987 (Act. no. 39 of 1987).

Negotiated
settlement of
disputes

(2) Without prejudice to the provisions of sub-section (1), the Rent Authority and Rent Tribunal shall follow such procedure as it deems proper to promote a compromise expeditiously.

(3) Where there has been a settlement of the case by compromise, the Rent Authority and Rent Tribunal shall record the terms of the compromise and pass final order in those terms.

32. The Rent Tribunal shall be presided over by the District Judge himself or by Additional District Judge nominated by the District Judge in each district.

Rent Tribunal

33. (1) Save as provided in this Act, nothing contained in the Code of Civil Procedure, 1908 (Act. no. 5 of 1908) shall apply to the Rent Authority and Rent Tribunal, which shall be guided by the principles of natural justice and shall have power to regulate their own procedure in the following manner, namely:—

Procedure to be
followed in
Rent Authority
and Rent
Tribunal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) The provisions of the Code of Civil Procedure, 1908 (Act. no. 5 of 1908) regarding service of summons shall be applicable *mutatis mutandis* for service of notice by the Rent Authority or Rent Tribunal. In addition to the said mode of service, the service of notice to landlord or tenant may also be effected through e-mail, WhatsApp, SMS or other recognized electronic mode.

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

(6) The Rent Authority or Rent Tribunal, as the case may be, shall not allow more than three adjournments at the request of a party throughout the proceedings and

in case of reasonable and sufficient cause to do so, it shall record the reasons for the same in writing and order the party requesting adjournment to pay a reasonable cost.

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

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

Powers of Rent
Authority and
Rent Tribunal

34. (1) The Rent Authority and the Rent Tribunal shall, for discharging their functions under this Act, have the same powers as are vested in a Civil Court under the Code of Civil Procedure, 1908 (Act. no. 5 of 1908) for the purposes of, -

- (a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;
- (b) requiring the discovery and production of documents;
- (c) issuing commission for examination of the witnesses or documents;
- (d) issuing commission for local investigation;
- (e) receiving evidence on affidavits;
- (f) dismissing an application or appeal for default or deciding it ex-parte;
- (g) setting aside any order of dismissal of any application or appeal for default or any other order passed by it ex-parte;
- (h) any other matter, which may be prescribed.

(2) Any proceeding before the Rent Authority or Rent Tribunal shall be deemed to be a judicial proceeding within the meaning of sections 193 and 228 and for the purpose of section 196 of the Indian Penal Code, 1860 (Act. no. 45 of 1860); and the Rent Authority and the Rent Tribunal shall be deemed to be a Civil Court for the purposes of section 195 and Chapter XXVI of the Code of Criminal Procedure, 1973 (Act. no. 2 of 1974).

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

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

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

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

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

(6) The Rent Authority may exercise the powers of a Judicial Magistrate of the First Class for the recovery of the fine under the provisions of the Code of Criminal Procedure, 1973 (Act. no. 2 of 1974) and the Rent Authority shall be deemed to be a Magistrate under the said Code for the purposes of such recovery.

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

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

(9) Save as otherwise expressly provided in this Act, every order made by the Rent Authority shall, subject to decision in appeal, be final and shall not be called in question in any original suit, application or execution proceedings.

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

Appeal to Rent
Tribunal

Provided that no appeal shall lie unless the appellant pre-deposits fifty percent of the entire payable amount under the impugned order of the Rent Authority.

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

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

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

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

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

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

Execution of order

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

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

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

(d) attachment of salary and allowance of the opposite party; or

(e) attachment and sale of the movable or immovable property of the opposite party.

(2) The Rent Authority may take help from the local police for execution of the final orders:

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

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

CHAPTER-VII

MISCELLANEOUS

37. The State Government may determine the nature and categories of officers and other employees as it considers necessary and appoint such officers and other employees for the efficient discharge of their functions under this Act.

Officers and other
employees of the
Rent Authority and
the Rent Tribunal

Jurisdiction of Civil Courts barred in respect of certain matters	<p>38. (1) Save as otherwise provided in this Act, no Civil Court shall entertain any suit or proceeding in so far as it relates to the provisions of this Act.</p> <p>(2) The jurisdiction of the Rent Authority shall be limited to tenancy agreement submitted to it as specified in the First Schedule and shall not extend to the question of title or ownership of premises.</p>
Court fees	<p>39. (1) The provisions of the Court Fees Act, 1870 (Act. no.7 of 1870) shall apply in respect of applications or appeals to be presented before the Rent Authority or Rent Tribunal, as the case may be.</p> <p>(2) For the purposes of computation of court fees, the application for recovery of possession made to the Rent Authority and the memorandum of appeal presented before the Rent Tribunal, shall be deemed to be a suit between the landlord and the tenant.</p> <p>(3) The court fees for the application filed before the Rent Authority shall be same as that of an interlocutory application presented in a Civil Court.</p>
Officers and staff to be public servants	<p>40. Every officer and staff of Rent Authority and Rent Tribunal appointed under this Act shall be deemed to be a public servant within the meaning of section 21 of the Indian Penal Code, 1860 (Act. no.45 of 1860).</p>
Application of sections 4,5 and 12 of Limitation Act, 1963	<p>41. The provisions of sections 4,5 and 12 of the Limitation Act, 1963 (Act no. 36 of 1963) shall <i>mutatis mutandis</i> apply to all proceedings under this Act.</p>
Overriding effect	<p>42. The provisions of this Act shall have effect notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other law of the State of Uttar Pradesh for the time being in force.</p>
Protection of action taken in good faith	<p>43. No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against any officer and staff of Rent Authority or Rent Tribunal in respect of anything which is done or intended to be done in good faith in pursuance of this Act.</p>
Power to make rules	<p>44. (1) The State Government may, by notification in the <i>Gazette</i> make rules for carrying out the purposes of this Act.</p> <p>(2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing power, such rules may provide for all or any of the following matters, namely:-</p> <p>(a) the form and manner of digital platform to be put in place by the State Government in the Hindi or English language for enabling submission of documents under sub-section (4) of section 4;</p> <p>(b) the manner of payment of rent and other charges to the landlord by the tenant by postal money order or any other method and the manner of deposit of rent and other charges with the Rent Authority on refusal by landlord to accept the same under sub-section (1) and the manner of deposit of rent with the Rent Authority under sub-section (3) of section 14;</p> <p>(c) manner of making an application for the recovery of possession of the premises under sub-section (2) of section 21;</p> <p>(d) form and manner of making an application for the recovery of possession of the premises under sub-section (1) of section 22;</p> <p>(e) rate of interest payable under sections 21 and 24;</p> <p>(f) the form and manner of filing application by the landlord before the Rent Authority for obtaining possession of the premises let out on rent for</p>

- erecting building under sub-section (1) of section 27;
- (g) the form of filing appeal before Rent Tribunal under sub-section (5) of section 34;
- (h) any other matter to be provided under clause (k) of sub-section (1) of section 35;
- (i) the manner of execution of an order of a Rent Tribunal or any other order made under this Act under sub-section (1) of section 36;
- (j) any other matter which is required to be, or may be, prescribed under the provisions of this Act.

45. (1) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act, the State Government may, by order published in the *Gazette*, not inconsistent with the provisions of this Act, remove the difficulty:

Power to remove difficulties

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

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

U.P. Act no. 13 of 1972
U.P. Ordinance no. 3 of 2021

46. (1) The Uttar Pradesh Urban Buildings (Regulation of Letting, Rent and Eviction) Act, 1972 (U.P. Act no. 13 of 1972) and, the Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy (Second) Ordinance, 2021 is hereby repealed.

Repeal and savings

(2) Notwithstanding such repeal, all cases and other proceedings under the Uttar Pradesh Urban Buildings (Regulation of Letting, Rent and Eviction) Act, 1972 (U.P. Act no. 13 of 1972) pending, at the commencement of this Act, shall be continued and disposed of in accordance with the provisions of the said Act of 1972 as if that Act had continued to be in force and this Act had not been enacted.

(3) All cases and proceedings relating to any dispute between a landlord and a tenant under any law other than the law repealed by sub-section (1) pending before the Civil Court or in appeal before any other Court on the date of commencement of this Act, in respect of the premises to which this Act applies, shall be continued before such Court and disposed of in accordance with such applicable law.

(4) Notwithstanding such repeal anything done or any action taken under the Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy Ordinance, 2021 (U.P. Ordinance no. 2 of 2021) and the Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy (Second) Ordinance, 2021 (U.P. Ordinance no. 3 of 2021) shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of this Act.

THE FIRST SCHEDULE

[See section 4(1)]

FORM FOR INFORMATION OF TENANCY

To,

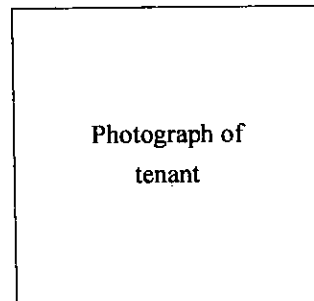
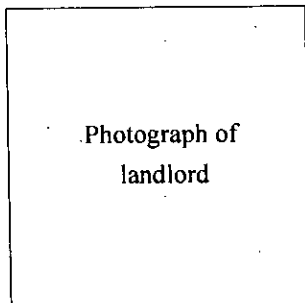
The Rent Authority

(Address)

1. Name and address of the landlord including e-mail or Mobile Number : _____
2. Name and address of the Property Manager : _____
(if any)
3. Name(s) and address of the tenant, including email : _____
Or Mobile Number.
4. Description of previous tenancy, if any : _____
5. Description of premises let to the tenant : _____
including appurtenant land, if any
6. Date from which possession is given to the : _____
tenant
7. Rent payable as in section 8 : _____
8. Furniture and other equipment provided to the : _____
tenant
9. Other charges/ Tax payable : _____
 - a. Electricity : _____
 - b. Water : _____
 - c. Extra furnishing, fittings and fixtures : _____
 - d. Other services : _____
10. Attach tenancy agreement : _____
11. Duration of tenancy (Period for which let) : _____
12. Photo ID of Landlord : _____
13. Mobile Number & E-mail id of landlord (if available) : _____
14. Photo ID number of tenant : _____
15. Mobile Number & E-mail id of tenant : _____
16. Photo ID of Property Manager (if any) : _____
17. Mobile Number & E-mail id of : _____
Property Manager (if any)

Name and signature of landlord

Name and signature of tenant



Enclosed:

1. Tenancy Agreement.
2. Self-attested copies of Photo ID of landlord.
3. Self-attested copies of Photo ID of tenant.
4. Self-attested copies of Photo ID of Property Manager, if any.

THE SECOND SCHEDULE

[See section 15 (1)]

DIVISION OF MAINTENANCE RESPONSIBILITIES BETWEEN THE LANDLORD AND THE TENANT

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

Part A**Responsibilities of the Landlord--**

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

Part B**Periodic repairs to be got done by the tenant--**

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

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

The Uttar Pradesh Urban Buildings (Regulation of Letting, Rent and Eviction) Act, 1972 (U.P. Act no. 13 of 1972) (hereinafter referred to as the "said Act") has been enacted for the regulation of letting, and rent of, and the eviction of tenants from, certain classes of buildings situated in urban areas, and for matters connected therewith and incidental thereto. It was observed that under the scheme of said Act several difficulties were being faced in settling disputes arising between the tenant and the landlord, a large number of tenancy disputes were also pending in the Courts, and the owners of the building were also not getting proper rent for their property. Apart from the above, certain sections of the said Act had also been declared excessive by the Hon'ble Allahabad High Court. The said order of the Hon'ble High Court has not yet been challenged in any Court and thus this order is still in effect.

In view of the directions given by the Supreme Court of India in certain matters; the Draft Model Tenancy Act prepared by the Government of India; and on the basis of the recommendations made by the Uttar Pradesh State Law Commission in this regard, it was decided to repeal the said Act of 1972 and replace it with a new law.

Accordingly, the Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy Ordinance, 2021 (U.P. Ordinance no. 2 of 2021) was promulgated by the Governor on January 9, 2021. Due to the sudden adjournment of the first session of 2021 of the State Legislature on March 4, 2021, proceedings of which was determined from February 18, 2021 to March 10, 2021, replacing Bill of the said Ordinance could not be passed by the Houses of the State Legislature. Therefore, the Ordinance promulgated on January 9, 2021 lapsed on March 31, 2021 as the replacing Bill therefor could not be enacted within six weeks of re-assembly of the State Legislature as required under Article 213 of the Constitution.

In view of the aforesaid, it was decided to bring a new tenancy law to keep the provisions of the aforesaid Ordinance in force even after March 31, 2021 to establish Rent Authority and Rent Tribunals to regulate renting of premises, to protect the interests of landlord and tenants, and to provide speedy adjudication mechanism for resolution of disputes and for matters connected therewith or incidental thereto.

Since the State Legislature was not in session and immediate legislative action was necessary to implement the aforesaid decision, the Uttar Pradesh Regulation of Urban Premises Tenancy (Second) Ordinance, 2021 (U.P. Ordinance no. 3 of 2021) was promulgated by the Governor on April 9, 2021.

This Bill is introduced to replace the aforesaid Ordinance.

By order,
ATUL SRIVASTAVA,
Pramukh Sachiv.

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 264 राजपत्र-2021-(594)-599 प्रतियां-(कम्प्यूटर/टी०/ऑफसेट)।

पी०एस०यू०पी०-ए०पी० 80 सा० विधायी-2021-(595)-300 प्रतियां-(कम्प्यूटर/टी०/ऑफसेट)।