

# झारखण्ड विधान सभा



झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं बेदखली)  
नियंत्रण विधेयक, 2011

[सभा द्वारा यथापारित]

अधीक्षक, झारखण्ड राजकीय मुद्रणालय,  
राँची द्वारा मुद्रित ।

# झारखंड भवन (पट्टा, किराया एवं बेदखली) नियंत्रण विधेयक, 2011

[सभा द्वारा यथापारित]

विषय-सूची

प्रस्तावना।

धाराएँ।

अध्याय 1- प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारम्भ
2. परिभाषा
3. कतिपय भवनों पर अधिनियम लागू नहीं होगा
4. किरायेदारी-अनुबंध का लिखित में होना
5. किरायेदारी का उत्तराधिकार

अध्याय 2- किराये का विनियम

6. एक माह के किराये से अधिक की पगड़ी, जुर्माना या अग्रिम का न तो दावा किया जाना चाहिए और न ही प्राप्त किया जाना चाहिए
7. देय किराया
8. भवन के किराये की वृद्धि
9. मानक किराया
10. अन्य देय प्रभार
11. किराये में वृद्धि
12. नियंत्रक द्वारा मानक किराया नियत करना
13. मानक किराया, इत्यादि निर्धारण हेतु आवेदन की परिसीमा
14. किराया, अधिलाभ इत्यादि की वापसी
15. किरायेदार भुगतान रसीद को प्राप्ति रसीद पाने का हकदार



### अध्याय 3— मकान मालिक और किरायेदार

16. मकान मालिक का दायित्व/जिम्मेदारी
17. किरायेदार द्वारा उपभुक्त सुविधाओं में मकान मालिक के दखल पर प्रतिबन्ध
18. किरायेदार के कर्त्तव्य

### अध्याय 4— निष्कासन/बेदखली का विनियम

19. किरायेदार का निष्कासन/बेदखली
20. सभी भवन अधिभोगी पर नियंत्रक के आदेश की बाध्यकारी प्रकृति
21. वास्तविक आवश्यकता आधारित निष्कासन हेतु माला निस्तार की विशेष प्रक्रिया
22. धारा 21 के प्रावधान का अध्यारोही प्रभाव
23. रक्षा बलों के सक्रिय/भूतपूर्व सैनिकों के लिए विशेष प्रावधान
24. राज्य/केन्द्र सरकार के कर्मियों को तत्काल भवन का कब्जा पाने का अधिकार
25. विधवा या विकलांग व्यक्ति या पैंसठ वर्षीय या अधिक उम्र के व्यक्ति को उपलब्ध होने के लिए भवन के तत्काल कब्जे को पाने का अधिकार

### अध्याय 5— किराये का जमा किया जाना

26. मकान मालिक द्वारा स्वीकार करने में इन्कार करने पर अथवा किराये को प्राप्त करने के लिए अधिकृत व्यक्ति के बारे में संदेह या विवाद होने के मामले में किरायेदार द्वारा किराये का जमा किया जाना
27. निष्कासन के लिए वाद प्रस्तुतीकरण में किरायेदार द्वारा किराये का जमा किया जाना।
28. अपील या पुनरीक्षण के लम्बित होने के दौरान नियंत्रक द्वारा निर्धारित किराये का जमा किया जाना

### अध्याय 6— कब्जे का प्रत्यावर्तन और पट्टे का विस्तार

29. किरायेदार द्वारा कब्जे के प्रत्यावर्तन और प्रतिकर का अधिकार
30. पट्टे द्वारा सीमित अवधि का विस्तार

#### अध्याय 7— नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकार एवं आयुक्त

31. नियंत्रक की नियुक्ति
32. नियंत्रक की शक्तियां
33. नियंत्रक द्वारा पालन की जाने वाली प्रक्रिया
34. शक्तियों का प्रयोग करने से पहले मकान मालिक या किरायेदार को नियंत्रक द्वारा नोटिस का जारी किया जाना
35. नियंत्रक द्वारा मकान किराया (किरायों) की सूची बनाये रखना
36. अपील
37. पुनरीक्षण
38. खर्चा का अधिनिर्णय करना
39. नियंत्रक अपीलीय प्राधिकारी एवं आयुक्त के आदेशों का क्रियान्वयन

#### अध्याय 8— दण्ड/जुर्माना

40. दण्ड

#### अध्याय 9— विविध

41. नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी एवं आयुक्त के आदेशों तथा निर्णयों की प्रमाणित प्रतिलिपियाँ।
42. निर्णय जो अंतिम हो चुका हो, प्रत्यावर्तित नहीं होगा
43. छूट/मुक्ति
44. अधिनियम के अंतर्गत सद्भाव में ली गई कार्रवाई: सुरक्षा
45. नियम बनाने की शक्ति
46. कठिनाइयों को हटाने के लिए शक्ति
47. निरसन और व्यावृत्ति



## झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं निष्कासन) नियंत्रण विधेयक, 2011

[सभा द्वारा यथापारित]

### अधिनियम की प्रस्तावना

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

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

### अध्याय-1

#### प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ (1) यह अधिनियम झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया व निष्कासन) नियंत्रण अधिनियम, 2011 कहा जायेगा।  
(2) यह अधिनियम संपूर्ण झारखण्ड राज्य में लागू होगा।  
(3) यह उस तिथि से प्रभावी होगा जैसा कि शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा झारखण्ड सरकार नियत करे।
2. परिभाषाएं इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षा न करे -  
(1) "अपीलीय प्राधिकारी" का आशय उस जिले के उपायुक्त से है, जिसमें भवन स्थित हो अथवा अपीलीय प्राधिकारी के कार्यों के निष्पादन के लिए सरकार द्वारा विशेष रूप से सशक्त कोई भी अन्य अधिकारी;  
(2) "भवन" से आशय है कोई भी भवन या कुटी/झोपड़ी अथवा भवन या झोपड़ी का भाग, किराये पर या किराये पर देने के लिए, पृथक् रूप से आवासीय या गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए और निम्नलिखित को शामिल करता है:-

- (i) बाग, मैदान और उपगृह, खूली जगह यदि कोई हो तो, ऐसे भवनों या झोपड़ी को आनुषंगिक अथवा ऐसे भवन या झोपड़ी का भाग, और
- (ii) ऐसे भवन या झोपड़ी अथवा ऐसे भवन या झोपड़ी के भाग में उपयोग के लिए भवनस्वामी द्वारा आपूर्त कोई भी उपस्कर।
- (3) "आयुक्त" से आशय है उस खंड का आयुक्त, जिसमें भवन स्थित हो,
- (4) "नियंत्रक" से आशय है अधिनियम की धारा 31 के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा नियुक्त व्यक्ति,
- (5) "उपायुक्त" से आशय है, उस जिले का उपायुक्त, जिसमें भवन स्थित हो,
- (6) "सरकार" से आशय है झारखण्ड राज्य की सरकार,
- (7) "आवासीय स्वामी" से आशय है किसी किरायेदार को किराये पर दिये गये भवन का स्वामी एवं ऐसे व्यक्ति जो स्वतः के लिए किराया प्राप्त कर रहा हो अथवा अभिकर्ता न्यासी, कार्यपालक, प्रशासक, प्रापक/अदाता या किसी अन्य रूप में किराया प्राप्त करने के लिए अधिकृत हो।
- (8) "अधिलाभ" से आशय है अनुबंध के समय किरायेदार द्वारा स्वामी को प्रदत्त वह धनराशि जो आवासीय भवन के मामले में 2 माह के किराये से अनधिक न हो और गैर-आवासीय भवन के मामले में 12 माह के किराये से अनधिक हो, तथा भवन छोड़ते समय किरायेदार को ब्याज रहित प्रतिदेय हो।
- (9) "विहित/निर्धारित" से आशय है इस अधिनियम के अंतर्गत बनाये गये नियमों द्वारा विहित/निर्धारित।
- (10) भवन के संबंध में "मानक किराया" का आशय है धारा 9 के अंतर्गत परिगणित किराया।
- (11) "राज्य सरकार" से आशय है झारखण्ड की सरकार।
- (12) "किरायेदार" से आशय है कोई भी व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके लेखा में भवन का किराया देय होता हो और निम्न



को शामिल करता है:-

(क) कोई भी व्यक्ति जो भवन का, या तो किराये के भुगतान पर अन्यथा ऐसे भवन के आवास स्वामी के कर्मचारी के रूप में, आधिपत्य रखता हो।

(ख) दिवंगत किरायेदार के जीवित पति/पत्नी, या कोई पुत्र या अविवाहित पुत्री या माता-पिता या पुत्रवधू, जो दिवंगत किरायेदार के पूर्व मृत पुत्र की विधवा हो और जो उसकी (महिला/पुरुष) की मृत्यु तक परिवार के सदस्य के रूप में भवन में किरायेदार के साथ रह रही/रहा हो।

(13)

3. कतिपय भवनों पर अधिनियम लागू नहीं होगा

इस अधिनियम के प्रावधान निम्न भवनों पर लागू नहीं होंगे:-

(क) राज्य सरकार या केन्द्र सरकार या छावनी बोर्ड या अन्य स्थानीय प्राधिकार से संबद्ध कोई भी भवन और

(ख) झारखण्ड राज्य श्वेताम्बर जैन न्यास बोर्ड या झारखण्ड राज्य दिगम्बर जैन न्यास बोर्ड या वक्फ बोर्ड या हिन्दु धार्मिक न्यास बोर्ड अथवा केन्द्र या राज्य सरकार द्वारा संचालित कोई भी अन्य धार्मिक या धर्मार्थ न्यास या संस्था।

4. किरायेदारी अनुबंध का लिखित में होना

(1) संपत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का केन्द्रीय अधिनियम 4) की धारा 107 में समाविष्ट किसी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात् कोई भी व्यक्ति बगैर किसी लिखित अनुबंध के कोई भी भवन किराये पर नहीं लेगा या किराये पर नहीं देगा।

(2) जहाँ इस अधिनियम के प्रारम्भ होने से पहले निर्मित किरायेदारी के संबंध में, और जहाँ लिखित में कोई अनुबंध न किया गया हो, वहाँ किराये की रकम तथा किराये की अवधि को शामिल करते हुए किरायेदारी के संबंध में आवास स्वामी तथा किरायेदार लिखित में अनुबंध करेंगे; और उसकी एक प्रतिलिपि धारा 13C में यथाविहित, दो वर्षों के

भीतर ही सम्बद्ध नियंत्रक के समक्ष जमा करेंगे।

बशर्ते कि जहाँ इस उपधारा के अंतर्गत आवास स्वामी तथा किरायेदार किरायेदारी अनुबंध की प्रतिलिपि को संयुक्त रूप से प्रस्तुत करने में विफल रहा हो,

ऐसे आवास स्वामी तथा किरायेदार ऐसी किरायेदारी के बारे में विवरण पृथक रूप से ऐसे प्रारूप तथा ऐसी रीति से जैसा कि निर्धारित की गई हो, दो वर्षों के भीतर सम्बद्ध नियंत्रक के पास दाखिल करेंगे।

5. किरायेदारी का उत्तराधिकार (1) किरायेदार की मृत्यु होने की दशा में, किरायेदारी का अधिकार निम्नलिखित क्रम में उसके उत्तराधिकारी को न्यागत होगा, अर्थात्—

(क) पति/पत्नी,

(ख) पुत्र या अविवाहित पुत्री अथवा जहाँ दोनों पुत्र तथा अविवाहित पुत्री हो, दोनों ही,

(ग) माता—पिता,

(घ) पुत्रवधू, उसके पूर्व मृत पुत्र की विधवा होने के नाते।

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

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

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

(2) भवन में कब्जा बनाये रखने का, उपधारा (1) में निर्दिष्ट, प्रत्येक उत्तराधिकारी का अधिकार उसके लिए व्यक्तिगत होगा और ऐसे उत्तराधिकारी की मृत्यु पर उसके किसी भी



उत्तराधिकारियों को न्यागत नहीं होगा।

(3) उप-धारा (1) अथवा उप-धारा (2) में से गैर आवासीय भवन पर कुछ भी लागू नहीं होगा और ऐसे भवन का खाली कब्जा आवास स्वामी को एक वर्ष के भीतर या किरायेदारी के असमाप्त भाग, जो भी पहले हो, के भीतर वापस दे दिया जायेगा।

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

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

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

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

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

## अध्याय-2

### किराये का विनियमन

6. एक माह के किराये से अधिक का जुर्माना या अग्रिम का न तो दावा किया जाना चाहिए और न प्राप्त किया जाना चाहिए

किसी भी भवन की किरायेदारी के नवीनीकरण या जारी रखने की मंजूरी के प्रतिफल स्वरूप किराये के अतिरिक्त किसी भी सलामी, जुर्माने या कोई भी वैसी ही रकम-अथवा अग्रिम में किराये के रूप में ऐसे भवन के एक माह के किराये से अधिक होने वाली किसी भी रकम के भुगतान का दावा करना या प्राप्त करना किसी भी व्यक्ति के लिए विधिसंगत नहीं होगा।

बशर्ते कि भवन की किरायेदारी के दौरान अधिलाभ का भुगतान अनुमति के योग्य है।

7. देय किराया

(1) भवन के संबंध में देय किराया:-

(क) लिखित में आवास स्वामी व किरायेदार के मध्य सम्मत किराया होगा अथवा,

(ख) धारा-9 के अंतर्गत यथा विनिर्दिष्ट मानक किराया होगा,

(2) इस अधिनियम के प्रारम्भ से पहले की गई किरायेदारी के मामले में, आवास स्वामी धारा-12 की उप-धारा (1) के अंतर्गत मानक किराया नियत करने के लिए ऐसे प्रारम्भ की तिथि से छः माह के भीतर नियंत्रक को आवेदन करेगा और ऐसा नियत

किया गया किराया ऐसे प्रारम्भ की तिथि से देय होगा।

8. भवन के किराये में वृद्धि

इसके विपरीत किसी भी अनुबंध या कानून में समाविष्ट किसी भी बात के होते हुए, किसी भी भवन स्वामी के लिए किराये में वृद्धि करना या किराये में किसी भी वृद्धि के लिए दावा विधिसंगत नहीं होगा जो कि सिवाय इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, किसी भी भवन के विषय में फिलहाल देय हो।

9. मानक किराया

(1) किसी भी भवन के संबंध में मानक किराये का आशय है निर्माण की लागत की संकलित रकम के पाँच प्रतिशत के आधार पर और निर्माण के वर्ष में भवन में समाविष्ट भूमि के बाजार भाव के आधार पर परिगणित किराया।

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

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

(2) इस धारा के उद्देश्य के लिए:-

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

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

(ग) भूमि ऐसी संपूर्ण भूमि होनी चाहिए जो भवन को और न्याधार क्षेत्र के पचास प्रतिशत तक की खाली भूमि को



समाविष्ट करती हो, न्याधार भूमि उससे अनुलग्नक हो।

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

10. अन्य देय प्रभार

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

(क) सुख-सुविधाओं के लिए किराये के पन्द्रह प्रतिशत से अधिक न होने वाला प्रभार अथवा जैसा आवास स्वामी व किरायेदार में तय हुआ हो,

(ख) किराये के पाँच प्रतिशत से अधिक न होने वाला अनुक्षण प्रभार अथवा जैसा आवास स्वामी व किरायेदार में तय हुआ हो, और

(ग) आवास स्वामी के दायित्व पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, नगरपालिका या नगर निगम को देय, भवन के संबंध में वार्षिक संपत्ति कर का एक बटे बारहवां हिस्सा।

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

11. किराये में वृद्धि

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

12. मानक किराया नियत करने के लिए नियंत्रक

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

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

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

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

- (2) किसी भी भवन का मानक किराया नियत करने में अथवा अन्य देय प्रभार को निर्धारित करने में या किराये में वृद्धि करने के लिए, नियंत्रक ऐसी धनराशि को नियत या निर्धारित या वृद्धि करेगा जो धारा-9 या धारा-10 या धारा-11, जैसी स्थिति हो, के प्रावधानों तथा मामले की अन्य परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए उसे न्यायसंगत प्रतीत हो।
- (3) जहाँ किसी भी कारण के लिए, यदि धारा-9 में घोषित सिद्धांतों पर किसी भी भवन का मानक किराया नियत किया जाना संभव न हो, तो नियंत्रक ऐसा किराया नियत कर सकेगा जो भवन का अवस्थान व स्थिति तथा उसमें प्रदान की सुविधाओं का ध्यान रखते हुए न्यायसंगत होगा, और जहाँ स्थानीयता में उसी प्रकार के या लगभग उसी प्रकार के भवन हों, वहाँ ऐसे भवनों के संबंध में देय किरायों का भी ध्यान रखा जायेगा। नियंत्रक द्वारा मानक किराया एवं आदेयता की तिथि का अंतिम निर्धारण के पूर्व स्वामी तथा किरायेदार से मंतव्य प्राप्त किया जायगा।
- (4) सभी मामलों में मानक किराया बारह माह की किरायेदारी की अवधि के लिए नियत होगा। प्रत्येक बारह माह के बाद, यह धारा-11 में घोषित सिद्धांतों पर फिर से नियत किया जायेगा।
- (5) इस धारा के अंतर्गत किसी भी भवन का मानक किराया नियत करने में, नियंत्रक भवन की असुसज्जित स्थिति में उसका मानक किराया नियत करेगा और आवास स्वामी द्वारा आपूर्त किसी भी फिटिंग या उपस्कर के कारण देय होने वाले किसी भी अतिरिक्त प्रभार को भी निर्धारित कर सकेगा और किरायेदार से ऐसे अतिरिक्त प्रभार को प्राप्त करना आवास स्वामी के लिए विधिपूर्ण होगा।
- (6) इस धारा के अंतर्गत किसी भी भवन के विषय में मानक किराया नियत करने में या अन्य देय प्रभार को निर्धारित करने में या किराये में वृद्धि करने के लिए, नियंत्रक एक तिथि निर्दिष्ट करेगा जिस तिथि से ऐसी नियत या निर्धारित या वृद्धि की गई रकम प्रभावी होना समझी



जायेगी।

परन्तु यह कि, किसी भी हालत में, ऐसी निर्दिष्ट तिथि मानक किराये की वृद्धि के लिए आवेदन के दाखिल करने की तारीख से पहले की होगी।

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

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

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

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

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

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

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

परन्तु यह कि नियंत्रक दो वर्षों की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद लिखित कारण उल्लेखित करते हुए आवेदन को स्वीकार कर सकेगा, यदि वह आवेदक के

समय अभ्यावेदन नहीं देने के पर्याप्त कारण से संतुष्ट हो।

14. किराया, अधिलाभ इत्यादि का प्रतिदाय

जहाँ कोई भी रकम या अन्य प्रतिफल का भुगतान किया गया हो, चाहे इस अधिनियम के प्रारंभ से पहले या बाद में, आवास स्वामी को किरायेदार द्वारा या उसकी ओर से—इस अधिनियम के किसी भी प्रावधानों के उल्लंघन में, तो नियंत्रक, ऐसे भुगतान की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर उसको किये गए आवेदन पर, आवास स्वामी को ऐसी रकम या ऐसे प्रतिफल के मूल्य को किरायेदार को प्रतिदाय करने का आदेश दे सकेगा अथवा किरायेदार द्वारा देय किराये के विरुद्ध ऐसी रकम या ऐसे प्रतिफल की कीमत के समायोजन का आदेश कर सकेगा।

15. किराये का भुगतान करने वाला किरायेदार रसीद का हकदार

(1) प्रत्येक किरायेदार, जो अपने मकान मालिक को किराये के लेखे में भुगतान करता है, मकान मालिक या उसके द्वारा नियुक्त अभिकर्ता द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित देय किराये की रकम के लिए निर्धारित प्रारूप में एक रसीद मकान मालिक से तुरन्त प्राप्त करने का हकदार होगा।

(2) यदि मकान मालिक उपधारा (1) द्वारा यथा अपेक्षित रसीद किरायेदार को देने में बगैर युक्तिसंगत कारण के विफल रहता है, तो (1) ऐसा मकान मालिक इस तरह से दिये हुए किराये की रकम को दोगुनी रकम से अधिक न होने वाले जुर्माने के लिए दायी होगा जो ऐसी विफलता की तिथि से तीन माह के भीतर पीड़ित पक्षकार की शिकायत पर नियंत्रक द्वारा संक्षिप्त जांच के बाद अधिरोपित किया जायेगा।

### अध्याय-3

#### मकान मालिक और किरायेदार

16. मकान मालिक का उत्तरदायित्व

(1) प्रत्येक मकान मालिक मरम्मत के कार्य को कार्यान्वित करेगा जिसके लिए, वह किसी भी कानून, संविदा या रूढ़ि के अंतर्गत, किरायेदार के कब्जे में रहने वाले भवन में करने के लिए बाध्य है।

**स्पष्टीकरण**— इस उपधारा में, "मरम्मत" में वार्षिक सफेदी



का किया जाना, पुनः रंग-रोगन करना और नियतकालिक मरम्मत शामिल है।

(2) यदि मकान मालिक हर वर्ष में एक बार सफेदी कराने, हर तीन वर्ष में एक बार रंग-रोगन कराने में, जिसे कराने के लिए वह बाध्य है, विफल रहता है, तो किरायेदार, नोटिस देने के द्वारा, उस नोटिस की तामीली की तारीख से एक माह के भीतर उस कार्य को पूरा कराने की अपेक्षा कर सकता है, और उक्त अवधि के भीतर मकान मालिक द्वारा ऐसा किये जाने की विफलता पर, किरायेदार स्वयं ही उस कार्य को ऐसी लागत पर पूरा करा सकेगा जो भवन के एक माह के किराये से अधिक न हो और ऐसी लागत को किराये में से काट सकेगा।

(3) यदि मकान मालिक मरम्मत को कार्यान्वित करने में उपेक्षा दिखाता हो, उपधारा (1) में उल्लिखित मरम्मत से भिन्न, जिसके लिए वह बाध्य है, तो नियंत्रक, किरायेदार द्वारा आवेदन करने पर, जो ऐसी मरम्मत की अनुमानतः लागत को विनिर्दिष्ट करेगा, मकान मालिक को ऐसी अवधि के भीतर जो नोटिस में नियत हो सकेगी, प्रस्तुत होने तथा कारण दर्शाने के लिए नोटिस को तामील कर सकता है।

(4) यदि नोटिस के पालन में मकान मालिक प्रस्तुत नहीं होता है अथवा यदि वह प्रस्तुत होता है किन्तु इस संबंध में नियंत्रक का समाधान करने में विफल रहता है कि उसे मरम्मत या उनमें से कुछ कार्य पूरा कराने के लिए निर्देशित क्यों नहीं किया जाना चाहिए जिन्हें कि वह पाता है कि मकान मालिक उन्हें करने के लिए बाध्य है, नियंत्रक ऐसी और जांच करने के बाद, जैसी आवश्यक हो, उसे एक नियत अवधि के भीतर पूरा करने के लिए निदेश देगा और ऐसे निदेश का पालन करने में मकान मालिक की विफलता पर, नियंत्रक किरायेदार को ऐसी मरम्मत को पूरा कराने की अनुमति दे सकता है जो इस लागत पर हो कि उसकी रकम आदेश में निर्दिष्ट की गई रकम से अधिक न हो और ऐसी रकम को मकान मालिक से किरायेदार वसूल सकेगा। तत्पश्चात् ऐसी मरम्मत करा लेना तथा किराये में से उसकी लागत को काट लेना या मकान मालिक से अन्यथा प्राप्त करना मानो कि वह मकान मालिक द्वारा उसको बकाया

ऋण हो, यह सब किरायेदार के लिए विधिसंगत होगा।

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

17. किरायेदार द्वारा उपयुक्त सुविधाओं में मकान मालिक का हस्तक्षेप नहीं
- (1) बगैर किसी न्यायसंगत या पर्याप्त कारण के, कोई भी मकान मालिक किरायेदार द्वारा उपयुक्त किन्हीं भी सुविधाओं को बाधित या विधारित नहीं करेगा।
  - (2) भवन को कब्जे में रखने वाला किरायेदार, यदि मकान मालिक ने उपधारा (1) के प्रावधानों का उल्लंघन किया हो, ऐसे उल्लंघन की शिकायत करते हुए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है और नियंत्रक द्वारा उसके आवेदन पर विचार करने तक, अपनी स्वयं की जिम्मेदारी पर किन्हीं भी सुविधाओं को पूर्ववत् कर सकता है।
  - (3) यदि जांच करने पर नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि मकान मालिक ने बगैर किसी न्यायसंगत या पर्याप्त कारण के किरायेदारी के प्रारंभ होने के समय अथवा उसके बाद किसी भी समय, किरायेदार द्वारा उपभोग की जा रही हैं। किन्हीं भी सुविधाओं को बाधित या विधारित किया जाता है, तो वह—
    - (क) यदि ऐसी सुविधा किरायेदार द्वारा पहले ही पूर्ववत् कर ली गई हो, तो ऐसे पूर्ववत् करने की लागत का किरायेदार को भुगतान करने के लिए मकान मालिक को निदेश देते हुए आदेश करेगा जैसा उसके द्वारा ऐसी अवधि के भीतर निर्धारित किया गया हो जो उसके आदेश में विनिर्दिष्ट हो सकेगा, और
    - (ख) किसी भी अन्य मामले में, मकान मालिक को ऐसी सुविधा ऐसी लागत पर और ऐसी अवधि के भीतर, जैसा उसके द्वारा निर्धारित हो, पूर्ववत् करने का निदेश देगा और यह भी कि यदि मकान मालिक ऐसा करने में विफल रहता हो, तो वे सुविधायें किरायेदार द्वारा



उसकी स्वयं की लागत पर पूर्ववत् की जा सकती है और ऐसी रकम, जो आदेश में विनिर्दिष्ट हो सकेगी, प्रत्यावर्तन की लागत के तौर पर किरायेदार द्वारा या तो उसके द्वारा देय किराये की ओर समायोजन द्वारा वसूली जा सकती है अथवा मानो कि वह रकम मकान मालिक द्वारा उसका बकाया ऋण है।

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

18. किरायेदार के कर्तव्य

(1) प्रत्येक किरायेदार भवन के नल, शौचालय, स्नानघर, गीजर, रसोईघर, के उपस्कर, बिजली के लघु उपकरण, दरवाजे व खिड़कियों के शीशों एवं अन्य छोटे मरम्मत योग्य वस्तुओं को सुरक्षित और रख-रखाव के लिए उपयुक्त रखने के लिए आबद्ध होगा।

(2) जहाँ कोई भी मरम्मत जो उपधारा (1) के तहत आने वाले मामलों के संबंध में हो, जिसके बगैर भवन रहने या उपभोग के योग्य न हो और किरायेदार लिखित में नोटिस मिलने के बाद दो माह की अवधि के भीतर उन्हें बनाने में उपेक्षा करता हो या विफल रहता हो, तो मकान मालिक ऐसी मरम्मत को स्वयं करने के लिए अनुमति हेतु नियंत्रक को आवेदन कर सकेगा और ऐसी मरम्मत की लागत का अनुमान नियंत्रक को प्रेषित कर सकेगा, और तत्पश्चात् नियंत्रक, किरायेदार को सुनवाई का अवसर देने के बाद तथा लागत के ऐसे अनुमान पर विचार करने के बाद और ऐसी जांच करने के पश्चात् जिसे वह आवश्यक समझे, लिखित में आदेश द्वारा, मकान मालिक को ऐसी लागत पर जो आदेश में विनिर्दिष्ट हो, ऐसी मरम्मत कराने के लिए अनुमति दे सकता है और उसके बाद मकान मालिक के लिए ऐसी मरम्मत स्वयं करना विधिसंगत होगा और किरायेदार से ऐसी मरम्मत की ऐसी लागत को वसूलना, जो यथा विनिर्दिष्ट रकम से किसी भी हालत में अधिक न हो, विधिपूर्ण होगा।

(3) किरायेदार स्वयं की लापरवाही द्वारा परिसर को कारित

सभी क्षतियों की क्षतिपूर्ति करेगा जो कि उसे मकान मालिक द्वारा ऐसा करने के लिए लिखित में सूचित किए जाने के तीन माह के भीतर करना होगा अन्यथा मकान मालिक उक्त क्षतियों की क्षतिपूर्ति करने की अनुमति के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकता है और नियंत्रक उपधारा (2) में प्रावधानित रीति से मामले का निर्णय करेगा।

(4) किरायेदार किरायेदारी की समाप्ति पर भवन के कब्जे को सिवाय सामान्य टूट-फूट के उसी हालत में सौंपेगा जैसा कि ऐसी किरायेदारी के आरम्भ में उसे सौंपा गया था और ऐसे मामले में जहाँ कतिपय नुकसान कारित किये गये हों, जो 'प्रधानशक्ति' (Superior Power Force Majeure) द्वारा कारित क्षति न हो, वहाँ किरायेदार भवन को कारित नुकसानों की क्षतिपूर्ति करेगा अन्यथा मकान मालिक उक्त नुकसानों की क्षतिपूर्ति कराने की अनुमति के लिए नियंत्रक को आवेदन कर सकेगा और नियंत्रक उपधारा (2) में प्रावधानित रीति में मामले का निर्णय करेगा।

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

#### अध्याय-4

#### निष्कासन का विनियम

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



कार्यान्वयन के सिवाय वहां से निष्कासन के लिए दायी नहीं होगा:-

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

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

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

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

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

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

करेगा।

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

(घ) जहाँ दो माह के किराये की रकम, किरायेदार द्वारा विधिपूर्वक भुगतान के योग्य और उसके द्वारा बाकी, संविदा द्वारा नियत समय के भीतर अथवा ऐसी संविदा के अभाव में, ठीक आगामी माह के अंतिम दिन तक जिस अवधि के लिए किराया देय हो, का भुगतान न होने के कारण बकाया में आ गई हो या धारा-27 के अनुसार वैधपूर्वक भेजी या जमा न की गई हो।

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

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

(2) (क) किरायेदार के रूप में किसी भी निजी/सरकारी भवन पर अधिकार रखने वाला कोई सरकारी कर्मचारी ऐसे भवन को खाली करने का आशय रखता हो, तो वह मकान मालिक और कलेक्टर को ऐसा करने के अपने आशय को लिखित में पन्द्रह दिन की पूर्वतन सूचना देगा जो सूचना की प्राप्ति के एक सप्ताह के भीतर मकान मालिक को सूचित करते हुए, या तो सरकार के किसी अन्य कर्मचारी को भवन का आवंटन करेगा, जिसको कि सरकार के ऐसे कर्मचारी द्वारा किराये के भुगतान के लिए और किरायेदारी की शर्तों का पालन करने के लिए कलेक्टर उपयुक्त व्यक्ति मानता हो या



निदेश देगा कि मकान मालिक को भवन का कब्जा दे दिया जाये। इस शर्त पर कि जब कलेक्टर द्वारा कोई आदेश पारित न किया गया हो, तो मकान मालिक का भवन को कब्जे में रखा जाना समझा जायेगा।

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

बशर्ते कि जब मकान मालिक को ऐसे भवन का कब्जा मिल गया हो या कब्जा रखना समझा जाता हो, तो उसके बाद वह किसी भी व्यक्ति को उक्त भवन किराये पर दे सकता है।

20. भवन पर आधिपत्य रखने वाले सभी व्यक्तियों पर नियंत्रक के आदेश की आबद्धकर प्रकृति (1) किसी भी अन्य कानून में किसी बात के होते हुए भी, जहाँ किरायेदार का किसी भवन में हित किसी भी कारण के लिए निश्चित किया गया हो और ऐसे भवन के कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिए इस अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रक द्वारा कोई आदेश किया गया हो, तो वह आदेश उन सभी व्यक्तियों पर आबद्धकर होगा जो भवन को आधिपत्य में रखे होंगे और उसका (भवन का) रिक्त कब्जा, उस भवन में से ऐसे सभी व्यक्तियों के निष्कासन द्वारा मकान मालिक को दिया जायेगा।

परन्तु यह कि इस धारा की कोई भी चीज ऐसे किसी व्यक्ति पर लागू नहीं होगी जिसके पास ऐसे भवन का स्वतंत्र हक हो अथवा उस किरायेदार पर लागू नहीं होगी जिसे मकान मालिक द्वारा व्यक्तिगत रूप से स्वयं की स्पष्ट लिखित अनुमति से प्रवेश मिला हो।

- (2) भवन का कब्जा लेने पर, मकान मालिक एकत्र किया गया अधिलाभ, यदि कोई हो, किरायेदार को वापस करेगा।
21. वास्तविक आवश्यकता के आधार पर निष्कासन के लिए (1) धारा-19 की उपधारा (1) के खण्ड (ग) अथवा (ड.) में विनिर्दिष्ट आधार पर किसी भी परिसर के कब्जे के प्रत्यावर्तन के लिए मकान मालिक द्वारा प्रत्येक वाद प्रस्तुतीकरण पर इस धारा में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार

मामलों के  
निपटान के लिए  
विशेष प्रक्रिया

(2) कार्यवाही की जायेगी।

नियंत्रक बगैर किसी विलम्ब के उपधारा (1) में उल्लिखित प्रत्येक वाद प्रस्तुतीकरण में समन जारी करेगा।

(3) (क) किरायेदार या किरायेदारों पर तामील किये जाने वाले समन के जारी होने के अतिरिक्त या साथ ही साथ नियंत्रक, किरायेदार को संबोधित, रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा समन का तामील किये जाने का भी निदेश दे सकता है अथवा किरायेदार के एजेन्ट को जो ऐसे स्थान पर तामिली को स्वीकार करने के लिए सशक्त हों जहां किरायेदार या उसका एजेन्ट वास्तविक रूप में तथा स्वेच्छा से निवास करता हो या व्यापार करता हो या लाभ के लिए स्वयं कार्य करता हो और, यदि मामले की परिस्थितियां ऐसी अपेक्षा करती हों, तो शासकीय राजपत्र में या उस स्थानीयता में बिकने वाले समाचार-पत्रों में समन के प्रकाशन के लिए भी निदेश दे सकेगा जिस स्थान में किरायेदार का पहले निवास करना या व्यापार को चलाना या लाभ के लिए व्यक्तिगत रूप से कार्य करना आखिरी बार ज्ञात हो।

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

(4) किरायेदार जिसको विधिवत समन तामिल किया गया हो (चाहे साधारण डाक से या रजिस्टर्ड डाक से) भवन से निष्कासन के लिए की गई प्रार्थना का प्रतिवाद नहीं करेगा जब तक कि वह उस आधार को बताते हुए शपथ-पत्र दाखिल न कर दे जिस आधार पर वह ऐसा प्रतिवाद करना चाहता हो तथा नियंत्रक से इसमें पश्चात् उपबन्धित के समान अनुमति प्राप्त न कर ले; और समन के अनुसरण में पेश होने की चूक में या ऐसी अनुमति प्राप्त करने की चूक में, निष्कासन के लिए वाद प्रस्तुतीकरण में मकान मालिक



द्वारा किये गये कथन को किरायेदार द्वारा स्वीकृत किया जाना समझा जायेगा और उपरोक्त आधार पर मकान मालिक निष्कासन के लिए आदेश पाने का हकदार होगा।

(5) नियंत्रक वाद का विरोध करने के लिए किरायेदार को अनुमति देगा यदि किरायेदार द्वारा दाखिल किया गया शपथ-पत्र ऐसे तथ्य प्रकट करता हो जो मकान मालिक को धारा-19 की उपधारा (1) के खण्ड (ग) व (ड.) में विनिर्दिष्ट आधारों पर निष्कासन के लिए आदेश को प्राप्त करने के हक से वंचित करेगा।

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

(7) सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का अधिनियम 5) या किसी अन्य विधि में किसी बात के समाविष्ट होते हुए भी, इस धारा के अंतर्गत वाद की सुनवाई करते समय, नियंत्रक साक्ष्य के अभिलेख को सम्मिलित करते हुए लघुवाद न्यायालय की प्रणाली तथा प्रक्रिया का पालन करेगा।

(8) इस धारा में विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार किये गये, किसी भी भवन के कब्जे के प्रत्यावर्तन के लिए आदेश के विरुद्ध कोई अपील या द्वितीय अपील नहीं होगी।

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

सकता है जो वह उचित समझे।

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

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

22. धारा-21 के प्रावधानों का अध्याभावी प्रभाव होना

इस अधिनियम में अथवा उस समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्यत्र समाविष्ट से असंगत किसी बात के होने पर भी, धारा-21 के प्रावधानों का या उनके अधीन बनाये गये किसी भी नियम का अध्याभावी प्रभाव होगा।

23. रक्षा बलों के सक्रिय/भूतपूर्व सैनिकों के लिए विशेष प्रावधान

- (1) जहाँ मकान मालिक सेना की सक्रिय सेवा में रह रहा हो या भूतपूर्व सैनिक हो या सेवा से विमुक्त किया गया हो या सेवा-निवृत्त हो या सेवा निवृत्त होने वाला हो या ऐसी सक्रिय सेवा में रहते समय उसकी मृत्यु हो चुकी हो और उसके परिवार के किसी भी सदस्य को मकान की वास्तविक आवश्यकता हो, तब मकान मालिक द्वारा या उसके परिवार के किसी भी सदस्य द्वारा आवेदन दाखिल किये जाने पर, नियंत्रक, पन्द्रह दिनों का नोटिस जारी करने के बाद तथा मकान मालिक का दावा सुनने के बाद समाधान हो जाने पर, आदेश द्वारा, मकान मालिक या उसके परिवार के सदस्य को मकान का कब्जा दिये जाने के लिए किरायेदार को निदेश देगा और यदि नियंत्रक का ऐसे मकान मालिक के दावे से समाधान नहीं होता हो, तो वह आवेदन को खारिज करने वाला आदेश पारित करेगा।

बशर्ते कि यदि मकान मालिक या उसकी विधवा के पास एक से अधिक आवासीय मकान हो तब ऐसे मकान मालिक या उसकी विधवा को एक मकान से अधिक का



कब्जा वापस लेने का अधिकार नहीं होगा।

(2) (क) आवेदन की प्राप्ति पर नियंत्रक किरायेदार को आवेदन दाखिल करने के सात दिनों के भीतर समन जारी करेगा।

(ख) इसके साथ-साथ, नियंत्रक रसीदी रजिस्ट्री डाक द्वारा किरायेदार या उसके एजेंट को समन भेजने का निदेश देगा और समन की दूसरी प्रतिलिपि को मकान के किसी भी ध्यानाकर्षक दृष्टिगोचर भाग पर चिपकाने के लिए भी निदेश देगा।

(ग) यदि रजिस्ट्री डाक से भेजा समन पोस्टमैन के इस पृष्ठांकन के साथ लौटता है कि किरायेदार या उसके एजेंट ने समन को लेने से इनकार किया है, तो नियंत्रक, जाँच करने के बाद जैसा वह उचित समझे और पृष्ठांकन से समाधान हो जाने के बाद, घोषित कर सकेगा कि किरायेदार को विधिपूर्वक समन जारी किया गया है।

(घ) किरायेदार, जिसके विरुद्ध समन की तामीली वैध होना घोषित की गई हो, के पास निष्कासन की याचिका का विरोध करने का अधिकार नहीं होगा जब तक कि समन की तामीली से पन्द्रह दिनों के भीतर वह कारण बताते हुए शपथपत्र दाखिल न कर दिया जाये जिसके आधार पर वह निष्कासन की याचिका का विरोध करता हो और इस पर नियंत्रक की अनुमति न प्राप्त कर लेता हो। उसके पेश होने की विफलता के मामले में तथा नियंत्रक की अनुमति प्राप्त करने में उसकी विफलता में, मकान मालिक या उसकी विधवा, पिता, माता, पुत्र-पौत्र या विधवा पुत्रवधू, जैसी स्थिति हो, का कथन किरायेदार द्वारा स्वीकृत समझा जायेगा और किरायेदार के निष्कासन के आदेश के लिए याचिकाकर्ता हकदार होगा।

(ड.) ऐसे शपथ-पत्र के दाखिल होने के पन्द्रह दिनों के भीतर नियंत्रक आवेदन का विरोध करने के लिए किरायेदार को अनुमति देगा, यदि किरायेदार ने ऐसे तथ्य प्रकट कर दिये हों जो उस आवासीय मकान का

कब्जा वापस पाने में मकान मालिक, उसकी विधवा, पिता, माता, पुत्र, पौत्र, विधवा पुत्रवधू को रोक सकें।

(च) जहाँ आवेदन का विरोध करने की अनुमति किरायेदार को प्रदान कर दी गई हो, वहाँ आवेदन का विरोध करने के लिए किरायेदार को दी गई अनुमति की तिथि से एक माह से अधिक की तिथि नियंत्रक नियत नहीं करेगा और आवेदन की सुनवाई दिन-प्रतिदिन के आधार पर मामले के निपटारे तक जारी रहेगी और यथासम्भव शीघ्र, सुनवाई के प्रारम्भ होने से दो माह के भीतर निर्णय दे दिया जायेगा।

(छ) मकान मालिक, उसकी विधवा, पिता, माता, पुत्र पौत्र या विधवा पुत्रवधू, जैसी स्थिति हो, को आवासीय मकान का कब्जा वापस देने के लिए नियंत्रक किरायेदार को उपयुक्त समय देगा, परन्तु उस समय को कुल मिलाकर दो माह से अधिक नहीं बढ़ायेगा।

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

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

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

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

(5) जहाँ किरायेदार को आवासीय मकान से निष्कासित कर दिया गया हो और निष्कासन की तिथि से लगातार तीन माह के भीतर मकान मालिक या उसकी विधवा, पिता,



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

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

(2) जहाँ मकान मालिक राज्य या केन्द्र सरकार का कर्मचारी हो और उसके पास उसकी सेवा निवृत्ति की तिथि से पूर्वगत एक वर्ष से कम की अवधि हो और उसके द्वारा, उसकी पत्नी या उस पर आश्रित पुत्र या पुत्री द्वारा किराये पर दिये गये भवन की उसे उसकी सेवानिवृत्ति के बाद स्वयं के उपयोग के लिए आवश्यकता हो, तो वह, उसकी सेवानिवृत्ति की तिथि से पहले की एक वर्ष की अवधि के भीतर किसी भी समय ऐसे भवन का कब्जा तत्काल वापस पाने के लिए नियंत्रक को आवेदन दे सकेगा।

(3) जहाँ उपधारा (1) अथवा उपधारा (2) में निर्दिष्ट मकान मालिक, भवन किराये पर दिये हों, तो उसके लिए, उसकी पत्नी या उस पर आश्रित पुत्र या पुत्री के लिए, जैसी स्थिति हो, उसके द्वारा चयनित मकानों में से केवल एक मकान के विषय में उस उपधारा के अंतर्गत आवेदन करना अप्रतिबंधित होगा।

25. विधवा या (1) जहाँ मकान मालिक—

विकलांग व्यक्ति  
या पैसठ वर्षीय  
या इससे अधिक  
की उम्र के व्यक्ति  
को प्राप्त होने के  
लिए भवन का  
तत्काल कब्जा  
पाने का अधिकार

(क) विधवा हो और मकान उसके या उसके पति द्वारा  
किराये पर दिया गया हो,

(ख) विकलांग व्यक्ति हो और मकान उसी के द्वारा किराये  
पर दिया गया हो,

(ग) विधवा हो और मकान उसके या उसके पति द्वारा  
किराये पर दिया गया हो।

और वह मकान उस महिला या उस पुरुष द्वारा उपयोग के  
लिए अथवा उस महिला या उस पुरुष के परिवार के लिए  
अथवा या उस महिला या उस पुरुष के साथ सामान्य रूप  
से रह रहे किसी भी व्यक्ति के उपयोग के लिए अपेक्षित  
हो, तो वह महिला या पुरुष ऐसे मकान के कब्जे को  
तत्काल वापस पाने के लिए नियंत्रक को आवेदन कर  
सकता/सकती है तथा निष्कासन हेतु धारा 23 में  
यथाविहित प्रावधान प्रभावी होगा।

(2) जहाँ उपधारा (1) में निर्दिष्ट मकान मालिक ने एक से  
अधिक मकान किराये पर दिये हों, वहां उस महिला या उस  
पुरुष द्वारा चयनित किसी भी मकान के विषय में उस  
उपधारा के अंतर्गत आवेदन का किया जाना अप्रतिबंधित  
होगा।

#### अध्याय-5

#### किराये का जमा होना

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

(1) यदि मकान मालिक या उसका अधिकृत एजेन्ट धारा-15  
की उपधारा (2) में निर्दिष्ट रसीद को किरायेदार को सौंपने  
से इनकार या उपेक्षा करता हो, तो नियंत्रक, भुगतान की  
तिथि से दो माह के भीतर किरायेदार द्वारा इस बारे में  
उसको किये गये आवेदन पर और मकान मालिक या उसके  
अधिकृत एजेन्ट को सुनने के बाद, हरजाने के रूप में  
किरायेदार को भुगतान करने के लिए मकान मालिक या  
उसके अधिकृत एजेन्ट को आदेश द्वारा निदेश दे सकता  
है। इस भुगतान की रकम को और आवेदन के खर्च को  
किरायेदार द्वारा दिये गये मासिक किराये की राशि या अन्य  
प्रभारों के दोगुने से अधिक नहीं होना चाहिए। नियंत्रक दिये  
गये किराये या अन्य प्रभारों के विषय में किरायेदार को



प्रमाण-पत्र भी प्रदान करेगा।

- (2) यदि मकान मालिक या उसका अधिकृत एजेन्ट किराये तथा अन्य प्रभारों की प्राप्ति की स्वीकृति से बचता है या उसे स्वीकार करने से इनकार करता है, तो किरायेदार, लिखित नोटिस द्वारा, मकान के पास स्थित बैंक में मकान मालिक के बैंक खाते के विवरण उसे देने के लिए मकान मालिक से कह सकता है।
- (3) यदि मकान मालिक उसके बैंक खाते के विवरण दे देता है, तो किरायेदार समय-समय पर ऐसे बैंक खाते में देय किराया तथा अन्य प्रभार जमा करेगा।
- (4) यदि उपधारा (2) के अंतर्गत, मकान मालिक बैंक खाते के विवरण उपलब्ध नहीं कराता है, तो किरायेदार समय-समय पर, प्रभार एवं आवश्यक डाक-व्यय की कटौती करने के बाद पोस्टल मनी ऑर्डर के जरिये, मकान मालिक को देय किराया तथा अन्य प्रभार प्रेषित करेगा।
- (5) जहाँ उस व्यक्ति के संबंध में कोई भी वास्तविक संदेह या विवाद उत्पन्न हो गया हो जो किसी भी मकान के विषय में कोई भी किराया प्राप्त करने के लिए अधिकृत हो, तो किरायेदार निर्धारित रीति से नियंत्रक को ऐसा किराया जमा कर सकता है, उन परिस्थितियों को वर्णन करते हुए जिनके अंतर्गत ऐसा जमा किया गया है, और, जब तक कि ऐसा संदेह दूर न हो जाये अथवा ऐसे विवाद का किसी सक्षम न्यायालय के निर्णय द्वारा समझौता न हो जाये या पक्षकारों के बीच समझौता न हो जाये, उस किराये को उस रीति में जमा करना जारी रख सकेगा जो ऐसे मकान के विषय में तत्पश्चात् बकाया हो गया हो।
- (6) जब उपधारा (5) के अंतर्गत किराया जमा किया गया हो, तब ऐसे जमा की रकम को नियंत्रक द्वारा उस संदेह के हटने तक या विवाद के निबटारे तक रोक कर रखा जायेगा जो उस व्यक्ति के संबंध में उत्पन्न हुआ हो जो किराया प्राप्त करने का हकदार हो। यह कार्य या तो सक्षम न्यायालय के निर्णय द्वारा होगा या पक्षकारों के बीच समझौते द्वारा होगा और ऐसे जमा की रकम उस व्यक्ति द्वारा निकाली जा सकती है जो ऐसे न्यायालय द्वारा इसके लिए अधिकृत होना घोषित किया गया हो या जो समझौते

के अनुसार इसके लिए अधिकृत होने के लिए नियंत्रक द्वारा माना गया हो।

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

(1) यदि, किसी भी मकान के कब्जे को वापस करने के मुकदमे में, किरायेदार निष्कासन के लिए दावा-विषयक मुकदमे का प्रतिवाद करता हों, तो मकान मालिक मुकदमे के किसी भी चरण पर किरायेदार को माह-दर-माह वह किराया, जो उस दर पर हो जो कि पिछली बार दिया गया था, जमा करने के आदेश के लिए और परिसीमन के कानून के अधीन रहते हुए, किराये के बकाया को, यदि कोई हो, भी जमा करने के आदेश के लिए आवेदन प्रस्तुत कर सकता है, और नियंत्रक, सुनवाई के लिए पक्षकारों को अवसर देने के बाद, किराये को ऐसी दर पर, जो निर्दिष्ट की जाये, माह-दर-माह जमा किये जाने के लिए आदेश कर सकता है और वाद प्रारम्भ होने के पहले या बाद में, किराये के बकाया को, यदि कोई हो, को जमा किये जाने के लिए आदेश कर सकता है और आदेश की तिथि से पन्द्रह दिनों के भीतर किराये को जमा करने में अथवा किसी भी माह के लिए ऐसी दर पर किराये को ठीक आगामी माह के पन्द्रहवें दिन तक जमा करने में किरायेदार की विफलता पर, नियंत्रक निष्कासन के विरुद्ध बचाव पक्ष को (to be struck off) के लिए आदेश देगा और किरायेदार को उसी स्थिति में रखे जाने का आदेश करेगा मानो कि उसने निष्कासन के विरुद्ध दावे का प्रतिवाद न किया हो और इसके अलावा, नियंत्रक मकान मालिक के गवाहों की प्रति परीक्षा के लिए किरायेदार को अनुमति नहीं देगा।

(2) यदि उपधारा (1) में उल्लिखित किसी भी कार्यवाही में (1), किसी व्यक्ति या व्यक्तियों के बारे में कोई विवाद है, जिन्हें/जिसे किराया देय हो, तो नियंत्रक, उपधारा (1) के अंतर्गत किरायेदार द्वारा देय रकम को नियंत्रक के कार्यालय में जमा करने के लिए उसे निदेश दे सकता है और ऐसे मामले में, किसी भी व्यक्ति को जमा रकम निकालने का अधिकार नहीं होगा जब तक कि नियंत्रक विवाद का निर्णय न कर दे और रकम के भुगतान के लिए आदेश न कर दे।

(3) यदि नियंत्रक का समाधान हो जाता है कि उपधारा (2) में



उल्लिखित कोई भी विवाद ऐसे कारणों के लिए, जो मिथ्या या तुच्छ हैं, किरायेदार द्वारा उत्पन्न किया गया है, तो नियंत्रक निष्कासन के विरुद्ध बचाव पक्ष का आदेश खारिज कर सकेगा और उपधारा (1) में यथा निर्धारित, वाद की सुनवाई की कार्यवाही को आगे बढ़ायेगा।

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

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

#### अध्याय-6

#### कब्जे का प्रत्यावर्तन और पट्टे का विस्तार

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

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

अवसर देने पर, ऐसे किरायेदार को उसी भवन का कब्जा देने के लिए मकान मालिक को आदेश द्वारा दे सकता है या उस किरायेदार को प्रतिकर का भुगतान करने का आदेश दे सकता है जो प्रतिकर नियंत्रक द्वारा स्थिर किया जाये अथवा दोनों आदेश एक साथ दे सकता है।

30. पट्टे द्वारा सीमित अवधि का विस्तार
- (1) यदि किसी विनिर्दिष्ट अवधि के लिए पट्टे पर दिये गये किसी मकान के कब्जे में किरायेदार ऐसे पट्टे द्वारा सीमित अवधि के विस्तार का आशय रखता हो, तो वह पट्टे द्वारा सीमित अवधि की समाप्ति से कम से कम एक माह पहले ऐसा करने के अपने आशय की लिखित सूचना मकान मालिक को दे सकेगा, मकान मालिक आपस में तय की गई शर्तों पर पट्टे का नवीनीकरण कर सकेगा।
- (2) यदि किरायेदार पट्टे की समाप्ति पर अथवा उपधारा (1) के अंतर्गत नवीनीकृत अवधि की समाप्ति पर, जैसी स्थिति हो, मकान को खाली करने में विफल रहता हो, तो मकान मालिक द्वारा आवेदन करने पर नियंत्रक निष्कासन के लिए आदेश पारित करेगा, जो कि वैसा ही कार्यान्वित होगा और इसके अलावा आदेश दे सकता है कि दैनिक प्रतिकर के तौर पर ऐसी रकम, जो इसके द्वारा निर्धारित होगी, का भुगतान मकान मालिक को करेगा।

#### अध्याय-7

#### नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और आयुक्त

31. नियंत्रक की नियुक्ति
- (1) राज्य सरकार, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना के द्वारा, उतने ही नियंत्रक नियुक्त कर सकती है जितने वह उचित समझे और वे स्थानीय सीमायें परिभाषित कर सकती है जिनके भीतर ऐसा नियंत्रक इस अधिनियम के अंतर्गत शक्तियों का प्रयोग तथा कार्यों का निष्पादन करेगा।
- (2) अनुविभागीय अधिकारी और अधिशासी दंडाधिकारी के पद से कम पद न रखने वाला व्यक्ति नियंत्रक के रूप में नियुक्त किया जायेगा।
32. नियंत्रक की शक्तियाँ
- (1) इस अधिनियम के अंतर्गत किसी भी जांच के प्रयोजन के लिए, नियंत्रक-



(a) सूर्योदय व सूर्यास्त के मध्य किसी भी समय किसी भी भवन में प्रवेश तथा निरीक्षण कर सकता है अथवा किसी भी भवन में ऐसे प्रवेश तथा निरीक्षण के लिए अपने अधीनस्थ किसी भी अधिकारी को अधिकृत कर सकता है

परन्तु यह कि अधिभोगी/कब्जेदार की सहमति के बगैर किसी भी भवन में प्रवेश नहीं किया जायेगा जब तक कि लिखित में कम से कम चौबीस घन्टों की पूर्वगत सूचना न दी गई हो, और

(b) लिखित आदेश द्वारा जांच से सुसंगत ऐसे हिसाब, किराये की रसीदें, किताबें, या अन्य दस्तावेजों को अपने निरीक्षण के लिए ऐसे समय पर तथा ऐसे स्थान पर प्रस्तुत करने की अपेक्षा किसी भी व्यक्ति से कर सकता है जैसा कि आदेश में विनिर्दिष्ट हो।

(2) नियंत्रक के पास समन करने की और गवाहों की उपस्थिति को प्रवर्तित कराने की और उन्हीं उपायों द्वारा दस्तावेजों के प्रस्तुतीकरण के लिए बाध्य करने की शक्ति होगी और, जहाँ तक हो सकेगा, उसी रीति में जो सिविल प्रक्रिया संहिता (1908 की अधिनियम सं० 5) द्वारा न्यायालय के मामले में प्रावधानित हो।

33. नियंत्रक द्वारा पालन किये जाने वाली प्रक्रिया

(1) किये जाने वाले प्रस्तावित आदेश के विरुद्ध कारण दर्शाने का उपयुक्त अवसर ऐसे व्यक्ति को दिये बगैर इस अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रक द्वारा ऐसा कोई भी आदेश नहीं दिया जायेगा जो किसी भी व्यक्ति पर प्रतिकूल रूप में प्रभाव डाले, और उसकी आपत्ति तक, यदि कोई हो, और कोई भी साक्ष्य जो उस के समर्थन में प्रस्तुत किया जा सकता हो, नियंत्रक द्वारा उस पर विचार कर लिया गया हो।

(2) नियंत्रक, उसके समक्ष किसी भी कार्यवाही को करते समय, ऐसी प्रक्रिया का पालन करेगा जो निर्धारित हो।

(3) नियंत्रक के समक्ष सभी कार्यवाहियां सामान्य रूप से मामले में प्रतिवादी के पेश होने के लिए जारी किये गये समन की प्रतिक्रिया में उसकी पहली पेशी की तारीख से अथवा उस तारीख से जब प्रतिवादी को एकपक्षीय सुना गया हो, छह

माह के भीतर समाप्त की जायेगी।

परन्तु यह कि नियंत्रक सुनवाई के प्रत्येक दिन पर उसके द्वारा लेखबद्ध होने के कारणों के लिए छह माह से परे भी मामले की सुनवाई को बढ़ा सकता है। जबकि, सुनवाई की अवधि बारह माह से अनधिक होगी।

- (4) धारा-18 की उपधारा (2) के अंतर्गत आवेदन के मामले में नियंत्रक आवेदन की सुनवाई उसके दायर होने के सात दिनों के भीतर प्रारम्भ करेगा और ऐसी सुनवाई के आरम्भ होने के तीस दिनों के भीतर यथासम्भव शीघ्र उसका निबटारा करेगा, जब तक कि लेखबद्ध होने वाले कारणों के लिए नियंत्रक ऐसे समय से परे मामले को स्थगित न करे।
- इस अधिनियम द्वारा प्रदत्त शक्तियों में से किसी का भी प्रयोग करने से पहले, नियंत्रक ऐसा करने के उसके आशय का नोटिस मकान मालिक और किरायेदार को देगा, और किसी भी आवेदन पर विचार करेगा जो ऐसी शक्तियों के प्रयोग द्वारा प्रभावित होने को संभाव्य ऐसे किसी भी अन्य व्यक्ति से या मकान मालिक या किरायेदार से नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर उसके द्वारा प्राप्त की गई हो और आवेदक को सुनेगा यदि उसकी ऐसी इच्छा हो।
34. शक्तियों का प्रयोग करने से पहले नियंत्रक द्वारा मकान मालिक या किरायेदार को नोटिस जारी करना
35. नियंत्रक द्वारा मानक किराये की सूची बनाये रखना
- (1) अधिनियम के अंतर्गत समय-समय पर नियंत्रक द्वारा यथा नियत, भवनों के मानक किरायों को दर्शाने वाली अद्यतन सूची को नियंत्रक बनाये रखेगा।
- (2) सूची की प्रतिलिपि कार्यालय समय के दौरान निःशुल्क निरीक्षण के लिए नियंत्रक के कार्यालय में उपलब्ध रहेगी और ऐसी सूची में प्रविष्टियों की प्रतिलिपियां ऐसे शुल्क के भुगतान पर, जो निर्धारित किया जायेगा, नियंत्रक द्वारा प्रदान की जा सकेगी।
36. अपील
- (1) नियंत्रक द्वारा पारित आदेश द्वारा कोई भी पीड़ित व्यक्ति, उसके द्वारा ऐसे आदेश की प्राप्ति की तिथि से पन्द्रह दिनों के भीतर, अपीलीय प्राधिकारी को लिखित में अपील कर सकता है।
- (2) ऐसी अपील किये जाने पर, अपीलीय प्राधिकारी—
- (क) अपील के ज्ञापन के परिशीलन के बाद और अपीलार्थी को सुनने के बाद, यदि आवश्यक हो, तो अपील को संक्षेपतः खारिज कर सकेगा अथवा,



(ख) नियंत्रक से मामले के अभिलेख मँगा सकेगा और ऐसे अभिलेखों की जांच करने के बाद, और यदि आवश्यक हो तो, ऐसी अतिरिक्त जांच करने के बाद, जैसी वह उचित समझे, अपील खारिज कर सकेगा।

(ग) ऐसे अपील का निपटारा छः माह के भीतर होगा।

(3) उपधारा (2) के प्रावधान के अधधीन, अपीलीय प्राधिकारी का निर्णय और केवल ऐसे निर्णय के अधधीन जहां अपील होती हो, नियंत्रक का आदेश अंतिम होगा और किसी भी न्यायालय में प्रश्न किये जाने के लिए दायी नहीं होगा, चाहे बाद में अथवा अपील या पुनरीक्षण के द्वारा अन्य कार्यवाही में।

37. पुनरीक्षण

(1) आयुक्त, या तो उसके स्वयं के समावेदन पर या इस बारे में उसको किये गये आवेदन पर इस अधिनियम के अंतर्गत अपील पर नियंत्रक द्वारा या अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित किसी भी आदेश का पुनरीक्षण कर सकेगा।

(2) इस धारा के अंतर्गत आयुक्त द्वारा शक्तियों का प्रयोग ऐसे नियमों के अधधीन होगा जो कि निर्धारित होंगे और लिखित में लेखबद्ध होने के कारणों के लिए होंगे।

(3) ऐसे पुनरीक्षण आवेदन का निस्तार नौ माह के भीतर होगा।

38. खर्चों का अधिनिर्णय

इस अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी या आयुक्त द्वारा पारित किये गये प्रत्येक आदेश में, यह उस व्यक्ति को खर्चों का अधिनिर्णय दे सकेगा जिसके पक्ष में आदेश पारित किया गया है और ऐसा अधिनिर्णीत खर्चा ऐसी रकम को शामिल करेगा जो रकम व्यय, परेशानी और समय की हानि या मामले की सुनवाई से आनुषांगिक प्रतिकर के लिए हो जिसे न्यायसंगत व युक्तियुक्त समझा गया हो।

39. नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और आयुक्त के आदेशों का क्रियान्वयन

(1) इस अधिनियम के अंतर्गत पारित किया गया नियंत्रक का प्रत्येक आदेश जहां धारा 36 की उपधारा (1) के अंतर्गत ऐसे आदेश के विरुद्ध कोई अपील की गई हो और धारा 37 के अंतर्गत पुनरीक्षण में पारित किया गया आयुक्त का प्रत्येक आदेश नियंत्रक द्वारा क्रियान्वित होगा जैसे कि वे आदेश ऐसे नियंत्रक द्वारा पारित किये गये आदेश थे।

(2) नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी और आयुक्त को, इस अधिनियम के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों के प्रयोग में, दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का अधिनियम 2) की धाराओं 195 व 340 के अंतर्गत न्यायालय के रूप में समझा जायेगा और इनके समक्ष किसी भी कार्यवाही को भारतीय दण्ड संहिता की धाराओं 193 व 228 के अंतर्गत न्यायिक कार्यवाही के रूप में समझा जायेगा।

#### अध्याय-8

##### दण्ड

40. दण्ड (1) यदि कोई व्यक्ति इस अधिनियम के किन्हीं भी प्रावधानों का उल्लंघन करता है, तो वह, सिवाय धारा 15 में अन्यथा प्रावधानित के रूप में, ऐसी अवधि के लिए कारावास से दंडनीय होगा जो दो वर्षों तक के लिए हो सकेगी या जुर्माने से दंडनीय होगा या दोनों से।

(2) जो कोई भी इस अधिनियम के अंतर्गत किये गये या किये गये समझे जाने वाले किसी भी निदेश का अनुपालन करने में विफल रहता है, वह ऐसी अवधि के लिए कारावास से दंडनीय होगा जो एक वर्ष तक के लिए हो सकेगी या जुर्माने से दंडनीय होगा या दोनों से।

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

#### अध्याय-9

##### विविध

41. नियंत्रक, अपीलीय प्राधिकारी तथा आयुक्त के आदेशों और इस अधिनियम के अंतर्गत नियंत्रक के किसी भी आदेश द्वारा या अपील करने पर अपीलीय प्राधिकारी के किसी भी निर्णय द्वारा या पुनरीक्षण में किये गये या पारित, आयुक्त के किसी भी आदेश द्वारा प्रभावित कोई भी व्यक्ति नियंत्रक,



निर्णयों की  
प्रमाणित  
प्रतिलिपियां

अपीलीय प्राधिकारी या आयुक्त, जैसी स्थिति हो, द्वारा उसकी विधिवत प्रमाणित प्रतिलिपि प्राप्त करने का हकदार होगा जो कि ऐसे शुल्क के भुगतान पर, जैसा निर्धारित किया जाये, सत्य प्रतिलिपि होगी; और ऐसी प्रतिलिपि, नियंत्रक के आदेश को, अपील करने पर अपीलीय प्राधिकारी के निर्णय को या पुनरीक्षण पर आयुक्त के आदेश को साबित करने के लिए किसी भी न्यायालय में साक्ष्य के रूप में ग्रहणीय होगी।

42. निर्णय, जो अंतिम हो चुका हो, फिर से नहीं खोला जाना होता है

नियंत्रक किसी भी आवेदन को संक्षिप्त: खारिज करेगा जो सारत: उसी मुद्दे को उठाता हो जिसे इस अधिनियम के अंतर्गत सुन लिया गया हो और पिछली कार्यवाही में अंतिम रूप से निर्णीत हो चुका हो जो उन्हीं पक्षकारों के मध्य हो जिसके तहत वे या उनमें से कोई भी दावा करता हो।

43. छूट

इस अधिनियम में किसी बात के होने पर भी, सरकार, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना के द्वारा, इस अधिनियम के किन्हीं भी या सभी प्रावधानों के प्रवर्तन से किसी भी भवन या भवनों के वर्ग को, ऐसी शर्तों व नियम के अध्याधीन, यदि कोई हो तो, जैसा वे अधिसूचना में निर्दिष्ट कर सकेंगे, छूट प्रदान कर सकेगी।

44. अधिनियम के अंतर्गत की गई कार्रवाई का संरक्षण

(1) किसी भी बात के लिए किसी भी व्यक्ति के विरुद्ध कोई वाद प्रस्तुतीकरण अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी जो सद्भावना में की गई हो अथवा इस अधिनियम के अंतर्गत किये गये किसी आदेश के अनुसरण में किये जाने के लिए आशयित हो या की गई समझी गई हो।

(2) किसी भी क्षति के लिए सरकार के विरुद्ध कोई वाद प्रस्तुतीकरण, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी जो सद्भाव में की गई हो अथवा इस अधिनियम के अंतर्गत किये गये किसी भी आदेश के अनुसरण में किये जाने के लिए आशयित हो या की गई समझी गई हो।

45. नियम बनाने के लिए शक्ति

(1) राज्य सरकार इस अधिनियम के उद्देश्यों को कार्यान्वित करने के लिए नियमों को बना सकेगी।

(2) विशिष्टतया और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसा नियम निम्नलिखित सभी मामलों या

किसी भी मामले के लिए प्रावधान कर सकेगा, अर्थात्

(क) वह प्रारूप, रीति तथा समय, जिसमें किरायेदारी के विवरण को धारा 4 की उपधारा (2) के परन्तुक के अंतर्गत नियंत्रक के समक्ष दाखिल किया जाना हो;

(ख) वह रीति जिसमें धारा 12 के अंतर्गत मानक किराया तय करने के लिए नियंत्रक को आवेदन किया जाना है;

(ग) वह प्रारूप, जिसमें किराये के भुगतान की रसीद धारा 15 की उपधारा (1) के अंतर्गत मकान मालिक द्वारा जारी की गई हो;

(घ) धारा 19 की उपधारा (2) के अंतर्गत कलेक्टर द्वारा मकान के आधिपत्य में से अनधिकृत रूप में व्यक्ति के निष्कासन की रीति;

(ङ) धारा 26 की उपधारा (5) के अंतर्गत किराये को जमा करने की रीति;

(च) धारा 33 के अंतर्गत नियंत्रक द्वारा जांच करने की रीति;

(छ) इस अधिनियम के अंतर्गत खर्च तथा शुल्क मांगना या प्रेषित/छोड़ देना और ऐसे खर्च तथा शुल्क की राशि या परिमाण को नियत करना;

(ज) धारा 37 के अंतर्गत आयुक्त द्वारा पुनरीक्षण की शक्तियों का प्रयोग करने की रीति; और

(झ) इस अधिनियम द्वारा अपेक्षित कोई भी अन्य मामला अथवा विहित होने के लिए अभिव्यक्त रूप से या विवक्षित रूप से अधिकृत।

46. कठिनाईयों को हटाने की शक्ति

(1) अधिनियम के तत्सम उपबन्धों से उक्त प्रावधानों के संक्रमण के जो इस अधिनियम के प्रारम्भ होने से ठीक पहले प्रभावी थे, परिणाम स्वरूप, यदि इस अधिनियम के प्रावधानों को कार्यान्वित करने में कोई कठिनाई आती हो, तो सरकार, शासकीय राजपत्र में आदेश के द्वारा, ऐसे आदेश या निर्देश जारी कर सकेगी जो उसे कठिनाई को हटाने के लिए आवश्यक होना या सामयिक होना प्रतीत हो।

(2) यदि इस अधिनियम के प्रावधानों को कार्यान्वित करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती हो (अधिनियम के प्रावधानों के



47. निरसन और  
व्यावृत्ति

संक्रमण से संबंधित अन्यथा, जो इस अधिनियम के प्रारम्भ से ठीक पहले प्रभावी था) तो सरकार, शासकीय राजपत्र में आदेश के द्वारा, ऐसे आदेश या अनुदेश, इस अधिनियम के उद्देश्यों से अनसंगत, कर सकेगी जो उसे कठिनाई को हटाने के लिए आवश्यक होना या सामयिक होना प्रतीत हो।

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

यह विधेयक झारखण्ड भवन (पट्टा, किराया एवं बेदखली) नियंत्रक विधेयक, 2011 दिनांक 22 दिसम्बर, 2011 को झारखण्ड विधान-सभा में उद्भूत हुआ और दिनांक 22 दिसम्बर, 2011 को सभा द्वारा पारित हुआ ।

(चन्द्रेश्वर प्रसाद सिंह)  
अध्यक्ष ।