

मुख्य पोस्ट मास्टर जनरल डाक परिमंडल, के पत्र क्रमांक 22/153, दिनांक 10-1-06 द्वारा पूर्व भुगतान योजनान्तर्गत डाक व्यय की पूर्व अदायगी डाक द्वारा भेजे जाने के लिए अनुमति.



पंजी. क्रमांक भोपाल डिवीजन
म. प्र.-108-भोपाल-09-11.

मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 169]

भोपाल, गुरुवार, दिनांक 25 मार्च 2010—चैत्र 4, शक 1932

विधान सभा सचिवालय, मध्यप्रदेश

भोपाल, दिनांक 25 मार्च 2010

क्र. 7000-विधान-2010.—मध्यप्रदेश विधान सभा के प्रक्रिया तथा कार्य संचालन संबंधी नियम 64 के उपबन्धों के पालन में मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक, 2010 (क्रमांक 11 सन् 2010) जो विधान सभा में दिनांक 25 मार्च, 2010 को पुरस्थापित हुआ है, जनसाधारण की सूचना के लिए प्रकाशित किया जाता है।

डॉ. ए. के. पवासी
प्रमुख सचिव,
मध्यप्रदेश विधान सभा।

मध्यप्रदेश विधेयक
क्रमांक ११ सन् २०१०

मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक, २०१०.

विषय-सूची.

खण्ड :

अध्याय-एक
प्रारंभिक

१. संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ.
२. परिभाषा।
३. अधिनियम का कतिपय परिसरों को लागू न होना.

अध्याय-दो
किराएदारी

४. किराएदारी की सूचना.
५. परिसरों का अधिग्रहण-मोचन.
६. उप किराए पर देने का निर्बन्धन.
७. सीमित कालावधि की किराएदारी.
८. किराएदारी की उत्तराधिकारिता.

अध्याय-तीन
किराया

९. देय किराया.
१०. अन्य प्रभार जो देय होंगे.
११. किराए का पुनरीक्षण.
१२. किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा किराए का पुनरीक्षित किया जाना.
१३. किराया आदि नियत करने हेतु आवेदन के लिए सीमा.

अध्याय-चार
भू-स्वामियों और किराएदारों की बाध्यता

१४. भुगतान किए गए किराए की रसीद का दिया जाना.
१५. किराया नियंत्रक प्राधिकारी के पास किराया जमा किया जाना.
१६. संपत्ति की मरम्मत तथा अनुरक्षण.
१७. आवश्यक प्रदाय या सेवा का काटा जाना या रोका जाना.

अध्याय-पांच
भू-स्वामी द्वारा परिसरों का पुनः कब्जा

१८. भू-स्वामी द्वारा परिसरों का पुनः कब्जा.
१९. मरम्मत और पुनर्निर्माण के लिए कब्जे की वापसी तथा किराएदार का पुनः प्रवेश.
२०. अधिभोग के लिए कब्जे की वापसी तथा किराएदार का पुनः प्रवेश.

- २१. भू-स्वामी द्वारा अग्रिम किराए का प्रतिदाय.
- २२. बेदखली कार्यवाही के दौरान किराए का भुगतान.
- २३. अतिरिक्त संरचना निर्मित करने की अनुमति.
- २४. खाली स्थलों के बारे में विशेष उपबंध.
- २५. भू-स्वामी को खाली कब्जा.
- २६. किराएदार द्वारा कब्जा छोड़ने की सूचना के संबंध में उपबंध.

अध्याय-च्छह
किराया अधिकरण

- २७. किराया अधिकरणों का गठन.
- २८. अपीली किराया अधिकरणों का गठन.
- २९. संक्रमण काल में किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के कृत्य.
- ३०. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण की अधिकारिता.
- ३१. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण की प्रक्रिया.
- ३२. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण की शक्तियां.
- ३३. अपील.
- ३४. आदेश का निष्पादन.

अध्याय-सात
किराया नियंत्रक प्राधिकारियों की नियुक्ति, उनकी शक्तियां, कृत्य और अपीलें

- ३५. किराया नियंत्रक प्राधिकारी की नियुक्ति.
- ३६. किराया नियंत्रक प्राधिकारी की शक्ति तथा प्रक्रिया.
- ३७. अपीलें.

अध्याय-आठ
प्रकीर्ण

- ४८. कतिपय विषयों के संबंध में सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन.
- ४९. न्यायालय फॉर्म.
- ५०. किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण तथा किराया नियंत्रक प्राधिकारी के सदस्य लोक सेवक समझे जाएंगे.
- ५१. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के सदस्य उच्च न्यायालय के अधीन कार्य करेंगे.
- ५२. सदूभावपूर्वक की गई कार्रवाई का संरक्षण.
- ५३. नियम बनाने की शक्ति.
- ५४. कठिनाइयां दूर करने की शक्ति.
- ५५. निरसन तथा व्यावृत्ति.

अनुसूची-एक

अनुसूची-दो

अनुसूची-तीन

मध्यप्रदेश विधेयक

क्रमांक ११ सन् २०१०

मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक, २०१०.

किराए पर दिए गए कतिपय परिसरों के किराए, मरम्मत और बेदखली को विनियमित करने तथा भू-स्वामियों को उचित प्रत्यागम (रिटर्न) सुनिश्चित करते हुए आवासों की पूर्ति को प्रोत्साहित करने हेतु और उससे संबंधित या उससे आनुषंगिक विषयों का उपबंध करने हेतु विधेयक।

भारत गणराज्य के इक्सठवें वर्ष में मध्यप्रदेश विधान-मण्डल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:—

अध्याय-एक
प्रारंभिक

संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ।

१. (१) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी अधिनियम, २०१० है।

(२) इस का विस्तार स्थानीय प्राधिकारी की अधिकारिता के अधीन मध्यप्रदेश के समस्त नगरों तथा उपनगरों पर है:

परन्तु राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, किसी क्षेत्र या परिसर या भवनों के वर्ग को इस अधिनियम के या उसके किसी उपबंध के प्रवर्तन से अपवर्जित कर सकेगी।

(३) यह ऐसी तारीख को प्रवृत्त होगा, जिसे राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, नियत करे और इस अधिनियम के भिन्न-भिन्न उपबंधों के लिए भिन्न-भिन्न तारीखें नियत की जा सकेंगी।

(४) यदि इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् कोई स्थानीय प्राधिकारी गठित होता है तब यह अधिनियम स्थानीय प्राधिकारी के गठन की तारीख से उस उपनगर के लिए लागू होगा।

परिभाषाएं,

२. इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

- (क) “अपीली किराया अधिकरण” से अभिप्रेत है, धारा २८ के अधीन गठित अपीली किराया अधिकरण;
- (ख) “भू-स्वामी” से अभिप्रेत है, कोई ऐसा व्यक्ति, जो किसी परिसर का किराया, चाहे अपने स्वयं के लेखे या किसी अन्य व्यक्ति के लेखे या उसकी ओर से या उसके फायदे के लिए या किसी अन्य व्यक्ति के न्यासी, संरक्षक या रिसीवर की हैसियत से तत्समय प्राप्त कर रहा है या प्राप्त करने का हकदार है या जो, किसी किराएदार को वह परिसर किराए पर दे दिए जाने की दशा में किराया इस प्रकार प्राप्त करेगा या प्राप्त करने का हकदार होगा और उसमें, उसका हित उत्तराधिकारी सम्मिलित होगा;
- (ग) “स्थानीय प्राधिकारी” से अभिप्रेत है—
- (एक) मध्यप्रदेश नगरपालिका निगम अधिनियम, १९५६ (क्रमांक २३ सन् १९५६) द्वारा या उसके अधीन गठित किया गया नगरपालिका निगम;
- (दो) मध्यप्रदेश नगरपालिका अधिनियम, १९६१ (क्रमांक ३७ सन् १९६१) द्वारा या उसके अधीन गठित की गई कोई नगरपालिका परिषद्;

(घ) “निःशक्त व्यक्ति” का वही अर्थ होगा जो निःशक्त व्यक्ति (समान अवसर, अधिकार संरक्षण और पूर्ण भागीदारी) अधिनियम, १९९५ (१९९६ का १) की धारा २ के खण्ड (न) में उसके लिए दिया गया है;

(ङ) “परिसर” से अभिप्रेत है, कोई भवन या भवन का कोई भाग जो औद्योगिक उपयोग से भिन्न, आवास या वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए या शैक्षणिक उपयोग के लिए, पृथक से किराए पर दिया गया है या किराए पर दिये जाने के लिए आशयित है और उसमें सम्मिलित है—

- (एक) ऐसे भवन या भवन के ऐसे भाग से अनुलग्न कोई उद्यान, मैदान तथा बाह्य गृह (आउट हाउस), यदि कोई हो;
- (दो) ऐसे भवन या भवन के भाग में उसके अधिक फायदाप्रद उपभोग के लिए लगी साज-सज्जा (फिटिंग); किन्तु उसमें होटल, वासगृह, धर्मशाला या सराय सम्मिलित नहीं हैं;
- (च) किसी परिसर के संबंध में, “देय किराया” से अभिप्रेत है, धारा ९ के अनुसार किराया;
- (छ) “किराया नियंत्रक प्राधिकारी” से अभिप्रेत है, धारा ३५ के अधीन नियुक्त किया गया प्राधिकारी;
- (ज) “किराया अधिकरण” से अभिप्रेत है, धारा २७ के अधीन गठित किराया अधिकरण;
- (झ) “किराएदार” से अभिप्रेत है, कोई व्यक्ति जिसके द्वारा या जिसके लेखे या जिसकी ओर से किन्हीं परिसरों का किराया देय है या, किन्तु किसी अभिव्यक्त या विवक्षित संविदा के लिए किसी परिसर या परिसरों के लिए देय होगा और उसमें सम्मिलित है ऐसे व्यक्ति जिनका उपकिरायेदार के रूप में परिसर पर अधिभोग है तथा कोई ऐसा व्यक्ति भी सम्मिलित है, जो उसकी किरायेदारी समाप्त हो जाने के पश्चात् भी, चाहे इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पहले या बाद से, उसको कब्जे में रखे हुए है, किन्तु उसमें कोई ऐसा व्यक्ति सम्मिलित नहीं है जिसके विरुद्ध बेदखली का आदेश या बेदखली के लिए कोई डिक्री दी गई है;

३. इस अधिनियम में की कोई भी बात निम्नलिखित को लागू नहीं होगी—

(क) ऐसे कोई परिसर, जो केन्द्रीय या राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकारी या सरकारी उपक्रम या उद्यम, या कानूनी निकाय या छावनी बोर्ड के स्वामित्व के हों;

(ख) ऐसी किराएदारी जो केन्द्रीय या राज्य सरकार द्वारा उन परिसरों के संबंध में सृजित की गई है, जो उस सरकार द्वारा पट्टे पर लिए गए हों अथवा अधिगृहीत किए गए हों;

(ग) ऐसे परिसर, जिन्हें बैंक या कोई सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम या किसी केन्द्रीय या राज्य अधिनियम द्वारा या उसके अधीन स्थापित किसी निगम या बहुराष्ट्रीय कम्पनियों और निजी परिसीमित कम्पनियों (प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी) तथा सार्वजनिक परिसीमित कम्पनियों (पब्लिक लिमिटेड कम्पनी) को, जिनकी समादत्त शेयर पूँजी रूपये एक करोड़ या अधिक की है, किराए या उपकिराए पर दिए गए हैं;

(घ) कोई परिसर, जो आवासीय प्रयोजनों के लिये किराये पर दिया गया हो, चाहे वह इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व या पश्चात् किराये पर दिया गया हो, जहां इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख को देय मासिक किराया, ऐसी राशि से, जैसी कि विहित की जाए, अधिक हो;

(ङ) कोई परिसर, जो गैर-आवासीय प्रयोजनों के लिये किराये पर दिया गया हो, चाहे वह इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व या पश्चात् किराये पर दिया गया हो, जहां इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख को देय मासिक किराया, ऐसी राशि से, जैसी कि विहित की जाए, अधिक हो;

अधिनियम का कतिपय परिसरों को लागू न होना.

स्पष्टीकरण।—जहां कोई परिसर अंशतः आवासीय तथा अंशतः गैर-आवासीय प्रयोजनों के लिये किराये पर दिया गया हो, खण्ड (घ) तथा (ड) के उपबंध, ऐसे परिसरों पर उनके क्षेत्रों के अनुपात में लागू होंगे;

- (च) कोई परिसर, जो किसी विदेशी राज्य के किसी राजदूतावास, उच्च आयोग (हाई कमीशन), दूतावास (लीगेशन) या आयोग को या किसी ऐसे अन्तर्राष्ट्रीय संगठन को किराए पर दिया गया हो, जो राज्य सरकार द्वारा, अधिसूचना द्वारा, विनिर्दिष्ट किया जाए;
- (छ) कोई परिसर, जो ऐसे धार्मिक, पूर्त या शैक्षणिक न्यास या संस्था के स्वामित्व के हैं, जैसा राज्य सरकार द्वारा, अधिसूचना द्वारा, विनिर्दिष्ट किए जाएं;
- (ज) ऐसे परिसर, जो वक्फ अधिनियम, १९९५ (१९९५ का संख्यांक ४३) के अधीन रजिस्ट्रीकृत वक्फ या मध्यप्रदेश लोक न्यास अधिनियम, १९५१ (क्रमांक ३० सन् १९५१) के अधीन रजिस्ट्रीकृत किसी न्यास के स्वामित्व के हों;
- (झ) परिसर, जहां भू-स्वामी नियोक्ता है तथा किराएदार उसका कर्मचारी है.

अध्याय-दो
किराएदारी

किराएदारी की सूचना।

४. (१) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् भू-स्वामी तथा किराएदार के मध्य किसी परिसर को किराये पर दिये जाने का कोई करार लिखित में होगा और भू-स्वामी तथा किराएदार द्वारा संयुक्त रूप से, अनुसूची-एक में विनिर्दिष्ट प्ररूप में किराया नियंत्रक प्राधिकारी को सूचित किया जाएगा:

परन्तु संपत्ति अंतरण अधिनियम, १८८२ (१८८२ का ४) में किसी बात के होते हुए भी, इस धारा के अधीन सृजित किराएदारी, मासानुमासी किराएदारी समझी जाएगी, जब तक कि इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित न हो.

(२) विद्यमान मासानुमासी किराएदारियों की दशा में, ऐसी जानकारी इस अधिनियम के प्रारंभ होने से छह मास के भीतर अनुसूची-एक में विनिर्दिष्ट प्ररूप में किराया नियंत्रक प्राधिकारी को उपलब्ध कराई जाएगी.

(३) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, ऐसी जानकारी प्राप्त होने के पश्चात् उसे पंजीकृत करेगा और पक्षकारों को पंजीकरण संख्या उपलब्ध कराएगा, जबकि धारा ७ के अधीन सीमित अवधि की किराएदारी अलग रजिस्टर में पंजीकृत होगी.

(४) उपधारा (१) और (२) के अनुसार उपलब्ध कराई गई जानकारी को किराएदारी और उससे संबद्ध विषयों से संबंधित तथ्यों को साक्ष्य के रूप में लिया जाएगा और ऐसा न होने पर, पट्टा अनुबंध में का कोई कथन तथ्यों के साक्ष्य के रूप में किसी न्यायालय में ग्राह्य नहीं होगा.

(५) (क) धारा ३ के अधीन आने वाली किराएदारियों के सिवाय समस्त किराएदारियां, इस अधिनियम के उपबंधों के अध्यधीन होंगी.

(ख) धारा ७ के अधीन आने वाली किराएदारियों को धारा १८ के उपलब्ध उपबंधों से छूट प्राप्त होगी.

परिसरों का अधिग्रहण-मोचन।

५. इस अधिनियम के प्रारंभ से, ऐसे समस्त परिसर, जो मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, १९६१ (क्रमांक ४१ सन् १९६१) (निरसित अधिनियमिति) की धारा ३९ तथा ४० के अधीन सरकार द्वारा अधिग्रहण या आवंटित किये गये हैं, अधिग्रहण-मोचित हो जाएंगे और उनके बारे में यह माना जाएगा कि उनकी किराएदारी, धारा ७ के अधीन दो वर्ष की सीमित कालावधि के लिए सृजित की गई है.

६. (१) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात्, भू-स्वामी की लिखित पूर्व सहमति के बिना कोई उप किराए पर देने का निर्वन्धन,—

(क) उसके द्वारा किराएदार के रूप में धारित सम्पूर्ण परिसर या उसके किसी भाग को उपकिराए पर नहीं देगा;

(ख) किराएदारी या उसके किसी भाग में के अपने अधिकार अंतरित या समनुदेशित नहीं करेगा.

(२) जहां उपधारा (१) में परिसरों को विधिपूर्वक उपकिराए के रूप में दिया जाता है, वहां किराएदार, या उपकिराएदार जिसे परिसर उपकिराए पर दिया गया है, ऐसी उपकिराएदारी की तारीख के एक मास के भीतर उपकिराएदारी सृजित करने के बारे में भू-स्वामी को सूचना देगा और ऐसी उपकिराएदारी के पर्यवसान की भी ऐसे पर्यवसान के एक मास की भीतर सूचना देगा, और ऐसे मामले में जहां परिसर या परिसर के किसी भाग को इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व, भू-स्वामी की लिखित सहमति के बिना किराएदार द्वारा उपकिराए पर दिया गया है, वहां किराएदार इस अधिनियम के प्रारंभ होने के दो मास के भीतर भू-स्वामी की लिखित सहमति प्राप्त कर सकेगा.

७. (१) जहां भू-स्वामी को सम्पूर्ण परिसर या उसके किसी भाग की विशिष्ट कालावधि के लिए आवश्यकता नहीं है, तो वह ऐसे परिसर या ऐसे परिसर के भाग को आवासीय या गैर-आवासीय प्रयोजनों हेतु विनिर्दिष्ट कालावधि के लिए किराये से दे सकेगा तथा धारा ४ में उपबंधित रीति में किराया नियंत्रक प्राधिकारी को सूचना देगा तथा ऐसी किराएदारी सीमित कालावधि की समाप्ति पर स्वतः समाप्त हो जाएगी और किराए से दिए परिसर का कब्जा भू-स्वामी को तत्काल प्रतिवर्तित हो जाएगा.

सीमित कालावधि की किराएदारी.

(२) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व अस्तित्व में आई कोई मासानुमासी किराएदारी, जिसके १० वर्ष या उससे अधिक पूर्ण हो चुके हैं तब वह या तो दस वर्ष पूर्ण होने की तारीख से या अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से, जो भी पश्चात्वर्ती हो, ३ वर्ष की सीमित अवधि तक की किराएदारी मानी जाएगी.

८. (१) उपधारा (२) में यथा उपबंधित के सिवाय, किराएदार की मृत्यु के अव्यवहित पश्चात् किराएदारी किराएदारी की समाप्त हो जाएगी.

उत्तराधिकारिता.

(२) किसी किराएदार की मृत्यु हो जाने की दशा में, आवासीय तथा गैर-आवासीय परिसरों में किराएदारी का अधिकार किराएदारी की शेष कालावधि के लिए निम्नलिखित क्रम में उसके उत्तराधिकारियों पर न्यागत होगा:—

(क) पति या पत्नी,

(ख) पुत्र/अविवाहित पुन्त्रियां,

(ग) माता-पिता,

(घ) पुत्रवधू जो मृत पुत्र की विधवा है:

परन्तु ऐसा उत्तराधिकारी मृत किराएदार के साथ, उसकी मृत्यु होने तक उसी परिसर में साधारणतः निवास करता रहा है या कार्य करता रहा है.

अध्याय-तीन
किराया

देय किराया.

९. (१) किसी परिसर के संबंध में देय किराया—

- (क) ऐसी दशा में, जब नई किराएदारियां इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् हुई हों, तब किराएदारी के प्रारंभ होने पर भू-स्वामी और किराएदार के बीच तय किया गया किराया;
- (ख) ऐसी दशा में जब किराएदारियां इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व हुई हों,—
- (एक) किराएदारी के प्रारंभ होने पर भू-स्वामी और किराएदार के बीच तय किये गए अनुसार; या
- (दो) जहां ऐसा कोई करार नहीं है, ऐसे परिसर के संबंध में, परिसरों की अवस्थिति, परिस्थिति और जहां समरूप या निकट समरूप परिसरों की अवस्थिति में के संबंध में विद्यमान किराया है, वहां उस पर विचार करने के पश्चात् किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा अवधारण किए गये अनुसार होगा.

(२) जहां किराएदार विद्यमान परिसर में बढ़ा हुआ किराया देने में असमर्थ है और उसी भवन के भीतर उससे छोटे परिसर में अधिभोग का प्रस्ताव रखता है और भू-स्वामी इसके लिए तैयार है, वहां नये परिसरों का किराया उपधारा (१) के खण्ड (क) के अनुसार नियत किया जायेगा.

अन्य प्रभार जो देय होंगे.

१०. किराएदार, भू-स्वामी को किराये के अतिरिक्त, निम्नलिखित प्रभारों का भुगतान करने का दायी होगा, अर्थात्—

- (क) सुख सुविधाओं या फर्नीचर के लिए प्रभार जैसा कि भू-स्वामी तथा किराएदार के बीच तय किया जाए;
- (ख) किराएदार द्वारा उपभोग की गई बिजली और पानी के लिए, यदि पृथक् मीटर है, मलबहन, स्वच्छता तथा अन्य सामान्य सेवाओं के लिए प्रभार, जैसा भू-स्वामी और किराएदार के बीच तय किया जाए;

किराए का पुनरीक्षण.

११. (१) धारा ७ के अधीन सीमित कालावधि किराएदारी के विषय में किराए का वार्षिक पुनरीक्षण, भू-स्वामी और किराएदार के बीच, जैसा तय किया गया है, प्रभावी होगा.

(२) धारा ४ के अधीन सृजित किराएदारी के विषय में, किराए में, प्रतिवर्ष ऐसी वृद्धि होगी जैसा कि करार हो, किन्तु वह प्रतिवर्ष दस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी.

(३) जहां भू-स्वामी, किराएदारी के प्रारम्भ होने के पश्चात् और किराएदार के साथ करार द्वारा परिसरों में सुधार, वृद्धि या ढांचे में परिवर्तन की दशा में व्यय उपगत करता है, वहां धारा १६ की उपधारा (१) के अधीन अनुरक्षण या आवश्यक मरम्मत पर किया गया व्यय सम्मिलित नहीं किया जाएगा, भू-स्वामी परिसर के किराये में वृद्धि, कार्य के प्रारम्भ करने के पूर्व भू-स्वामी और किराएदार के बीच तय की गई रकम के अनुसार कर सकेगा और किराये में ऐसी वृद्धि, कार्य के पूरा होने के पश्चात् आगामी मास से प्रभावी होगी.

(४) जहां किसी परिसर का किराया तय या नियत हो जाने के पश्चात्, परिसरों में स्थान घट जाता है या उसमें कमी हो जाती है, वहां किराएदार, किराए में कमी किए जाने का दावा कर सकेगा और विरोध की दशा में ऐसे मामले को किराया नियंत्रक प्राधिकारी के पास ले जा सकेगा.

१२. (१) किराया नियंत्रक प्राधिकारी धारा ११ के प्रयोजन के लिए भू-स्वामी या किराएदार द्वारा उसे आवेदन किए जाने पर, किराएदार द्वारा किराया और देय अन्य प्रभार, पुनरीक्षित करेगा।

(२) किराया नियंत्रक प्राधिकारी वह तारीख भी नियत कर सकेगा जिससे पुनरीक्षित किराया देय होगा:

किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा किराए का पुनरीक्षित किया जाना।

परन्तु किराए के पुनरीक्षण की दशा में, विनिर्दिष्ट तारीख, भू-स्वामी या किराएदार द्वारा नियतन या पुनरीक्षण के लिए आवेदन फाइल किए जाने की तारीख के पश्चात् की होगी:

परन्तु यह और कि यदि किराए में वृद्धि, या कमी धारा ११ की उपधारा (२) और (३) में दिए गए कारणों के अनुसार होती है, तो पुनरीक्षित किराया ऐसे पुनरीक्षण के लिये कारण उद्भूत होने के पश्चात् आगामी मास से प्रभावी होगा।

(३) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, किराए को नियत या पुनरीक्षित करते समय, किराएदार या भू-स्वामी से बकाया अधिक रकम जो भू-स्वामी या किराएदार को देय हो, किसी में या अन्यथा या भविष्य में देय किराए में समायोजित करने का आदेश दे सकेगा।

(४) किराया नियंत्रक प्राधिकारी किराया तथा देय अन्य प्रभार नियत करते समय, अंतिम विनिश्चय लंबित रखते हुए अंतरिम किराया नियत कर सकेगा।

१३. कोई किराएदार, परिसर का किराया नियत करने के लिए और कोई भू-स्वामी या किराएदार किराए में विधिपूर्ण वृद्धि या कमी का या देय अन्य प्रभारों का अवधारण करने के लिए—

(क) ऐसे किसी परिसर की दशा में, जो किराए पर दिया गया था और जिसमें किराए की विधिपूर्ण वृद्धि या कमी या अन्य प्रभारों के भुगतान के लिए बाद हेतुक इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व उद्भूत होता है, ऐसे प्रारम्भ के दो वर्ष के भीतर,

(ख) ऐसे किसी परिसर की दशा में, जो इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात् किराए पर दिया गया था—

(एक) उसका किराया नियत करने के लिए, उस तारीख से, जिसको कि वह परिसर किराए पर दिया गया था, दो वर्ष के भीतर;

(दो) किसी अन्य दशा में उस तारीख से, जिसको कि बाद हेतुक उद्भूत हुआ है, दो वर्ष के भीतर,

किराया नियंत्रक प्राधिकारी को आवेदन फाइल कर सकेगा:

परन्तु किराया नियंत्रक प्राधिकारी उक्त दो वर्ष की कालावधि का अवसान हो जाने के पश्चात् आवेदन ग्रहण कर सकेगा, यदि उसका समाधान हो जाता है कि आवेदक, समय पर आवेदन फाइल करने से पर्याप्त हेतुक से निवारित किया गया था।

किराया आदि नियत करने हेतु आवेदन के लिए सीमा।

अध्याय-चार

भू-स्वामियों और किराएदारों की बाध्यता

१४. (१) प्रत्येक किराएदार, भू-स्वामी और किराएदार के बीच करार के अनुसार अनुबद्ध कालावधि के भीतर किराया तथा देय अन्य प्रभारों का भुगतान करेगा और ऐसे किसी अनुबंध के अभाव में उस मास के, जिसके लिए वह देय है, ठीक आगामी मास की १० तारीख तक भुगतान करेगा और जहां किराया या अन्य प्रभारों के भुगतान में कोई व्यतिक्रम होता है, वहां किराएदार उस तारीख से, जिसको किराए का तथा देय अन्य प्रभारों का ऐसा भुगतान शोध्य हो गया है, उस तारीख तक का जिसको उसका भुगतान किया जाए, ऐसी दर से जैसी कि समय-समय पर विहित की जाए साधारण ब्याज के भुगतान का दायी होगा।

भुगतान किए गए किराए की रसीद का दिया जाना।

(२) प्रत्येक किराएदार जो किराए या देय अन्य प्रभारों का या ऐसे किराए या अन्य प्रभार के मद्देअपने भू-स्वामी को अग्रिम भुगतान करता है, भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अधिकारी से अभिस्वीकृति स्वरूप ऐसी भुगतान की गई रकम के लिये लिखित रसीद (पावती), जिस पर भू-स्वामी या उसके प्राधिकृत अधिकारी के हस्ताक्षर होंगे, अभिप्राप करने का हकदार होगा।

किराया नियंत्रक प्राधिकारी के पास किराए का जमा किया जाना।

१५. (१) (क) जहां भू-स्वामी कोई किराया या अन्य देय प्रभार स्वीकार नहीं करता है या रसीद (पावती) देने से इंकार करता है, तब भू-स्वामी को लगातार दो मास तक किराया तथा अन्य प्रभार पोस्टल मनीआर्डर द्वारा भेजा जाएगा और यदि भू-स्वामी इस कालावधि के भीतर किराया तथा अन्य प्रभार स्वीकार नहीं करता है, तब किराएदार उसे किराया नियंत्रक प्राधिकारी को जमा कर सकेगा।

(ख) जब कभी व्यक्ति या व्यक्तियों जिनका किराया आदि देय है, के बारे में वास्तविक शंका है, तब किराएदार ऐसा किराया तथा अन्य प्रभार, किराया नियंत्रक प्राधिकारी को जमा कर सकेगा।

(२) किराए के जमा होने पर, किराया नियंत्रक प्राधिकारी मामले का अन्वेषण करेगा और मामले के तथ्यों के आधार पर आदेश पारित करेगा।

(३) उपधारा (१) के अधीन जमा किए गए किराए और देय अन्य प्रभारों का प्रत्याहरण, किराए के सही पाये जाने पर या किराएदार द्वारा कोई अन्य तथ्य दर्शित किए जाने पर प्रत्याहरण किये जाने वाले व्यक्ति के विरुद्ध स्वीकृति के रूप में प्रवर्तित नहीं होगा।

(४) कोई किराया और प्रभार जो प्रत्याहरण के हकदार किसी व्यक्ति द्वारा पांच वर्ष से प्रत्याहृत नहीं किए गये हैं, सरकार द्वारा समर्पित किए जाएंगे।

संपत्ति की मरम्मत तथा अनुरक्षण।

१६. (१) किसी लिखित संविदा के अध्यधीन रहते हुए भी, भू-स्वामी और किराएदार, परिसर को सामान्य टूट-फूट के सिवाय किराएदारी के प्रारम्भ होने पर जैसी स्थिति में वह थी उसी स्थिति में बनाये रखने के लिए आबद्ध होंगे, और अनुसूची-दो के अनुसार संबंधित मरम्मत के लिए उत्तरदायी होंगे।

(२) यदि कोई किराएदार या कोई भू-स्वामी, युक्तियुक्त समय के भीतर अनुरक्षण या अपेक्षित मरम्मत कराने में असफल रहता है, तब भू-स्वामी या किराएदार, किराया नियंत्रक प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा और किराया नियंत्रक प्राधिकारी संबंधित व्यक्ति को अनुरक्षण या अपेक्षित मरम्मत कराने के लिए या मरम्मत हेतु एक मुश्त या किसी भी रकम देने के लिए, जैसा कि वह उचित समझे, निदेश दे सकेगा।

(३) भू-स्वामी या उसके द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति को, विहित रीति में, किराएदार को सूचना देने के पश्चात् परिसर में प्रवेश करने या अन्वेषण करने का अधिकार होगा।

आवश्यक प्रदाय या सेवा का काटा जाना या रोका जाना।

१७. (१) कोई भी भू-स्वामी या किराएदार या तो स्वयं के द्वारा या किसी व्यक्ति के माध्यम से, उचित और पर्याप्त कारण के बिना, किराएदार या भू-स्वामी द्वारा अधिभोग वाले परिसर में आवश्यक प्रदाय या सेवा को नहीं काटेगा या नहीं रोकेगा।

(२) उपधारा (१) के उपबन्धों के उल्लंघन की दशा में, और यथास्थिति, किराएदार या भू-स्वामी के आवेदन पर, किराया नियंत्रक प्राधिकारी मामले का परीक्षण करने के पश्चात् उपधारा (३) में निर्दिष्ट जांच के लंबित रहने तक तुरंत आवश्यक सेवाओं के प्रदाय को प्रत्यावर्तित करने का निदेश देते हुए एक अंतरिम आदेश पारित कर सकेगा।

(३) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, यथास्थिति, भू-स्वामी या किराएदार द्वारा दिये गये आवेदन पर जांच करेगा और आवेदन फाइल होने के एक मास के भीतर इस जांच को पूरी करेगा।

(४) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, आवश्यक प्रदाय को काटने या रोकने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति से शास्ति भी उद्यृहीत कर सकेगा, जो पांच हजार रुपये तक की हो सकेगी।

(५) किराया नियंत्रक प्राधिकारी, भू-स्वामी या किराएदार को क्षतिपूर्ति का भुगतान करने का निदेश दे सकेगा, यदि वह पाता है कि आवेदन तुच्छतया या तंग करने की दृष्टि से किया गया था।

स्पष्टीकरण—आवश्यक सेवाओं में सम्मिलित है, जल प्रदाय, विद्युत, रास्ते, लिफ्ट और सीढ़ियों पर प्रकाश, सफाई, पार्किंग, संचार संयोजक और स्वच्छता संबंधी सेवाएं।

अध्याय—पांच

भू-स्वामी द्वारा परिसरों का पुनः कब्जा

१८. (१) किरायेदार को उपधारा (२) के उपबंधों के अनुसार के सिवाय, बेदखल नहीं किया जाएगा।

भू-स्वामी द्वारा परिसरों का पुनः कब्जा।

(२) किराया अधिकरण, विहित रीति में उसको किए गए आवेदन पर, परिसरों के कब्जे की वापसी के लिये कोई आदेश, निम्नलिखित किसी एक या अधिक आधारों पर कर सकेगा, अर्थात् :—

(क) यह कि किराएदार ने देय किराए की सम्पूर्ण बकाया तथा देय अन्य प्रभारों को जिसमें लगातार तीन या अधिक मास के लिये धारा १४ की उपधारा (१) में यथा विनिर्दिष्ट विलंबित भुगतान के लिये ब्याज सम्मिलित है, ऐसे किराए और देय समस्त प्रभारों के बकाया लिए मांग की सूचना से, एक मास से भीतर जो उस पर सम्पति अंतरण अधिनियम, १८८२ (१८८२ का संख्यांक ४) की धारा १०६ की उपधारा (४) में उपबंधित की गई रीति में भू-स्वामी द्वारा तामील की गई है, भुगतान नहीं किया है :

परन्तु किराए के भुगतान में व्यतिक्रम होने के कारण किराएदार की बेदखली के लिये कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकेगा, यदि किरायेदार, भू-स्वामी को भुगतान कर देता है या ब्याज सहित किराए के समस्त बकाया उस पर तामील की गई सूचना के एक मास के भीतर किराया नियंत्रक प्राधिकारी के पास जमा कर देता है :

परन्तु यह और कि यह अनुतोष पुनः उपलब्ध नहीं होगा यदि किराएदार एक बार अनुतोष पाने के बाद किसी एक वर्ष में लगातार दो मास के लिये किराए के भुगतान में व्यतिक्रम करता है;

(ख) यह कि किराएदार ने इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् धारा ६ में यथा उपबंधित भू-स्वामी की लिखित सहमति अभिप्राप्त किए बिना सम्पूर्ण परिसर या उसके किसी भाग को अपने कब्जे से अलग कर दिया है;

(ग) यह कि किराएदार, भू-स्वामी से ऐसे दुरुपयोग को रोकने की सूचना की प्राप्ति के पश्चात् दो या अधिक मास के लिये परिसर का लगातार दुरुपयोग करता है;

स्पष्टीकरण—इस खण्ड के प्रयोजन के लिये, परिसर के दुरुपयोग से अभिप्रेत है किराएदार द्वारा अतिरिक्त स्थान का अधिक्रमण किया गया हो या परिसर का ऐसा उपयोग जिससे लोक न्यूसेंस कारित होता हो या सम्पत्ति को नुकसान कारित होता हो या भू-स्वामी के हित को हानि पहुंचाने वाला हो या अनैतिक या अवैध प्रयोजनों के लिये होता हो;

(घ) यह कि परिसर आवास के उपयोग के लिये किराए पर दिया गया था और न तो किराएदार, न ही उसके कुटुम्ब का कोई सदस्य जो उसके साथ सामान्यतः रहता है, छह मास या अधिक की कालावधि से उसमें निवास कर रहा है;

स्पष्टीकरण—इस खण्ड के प्रयोजन के लिये, “कुटुम्ब” से अभिप्रेत है, पति या पत्नी, पुत्र, अविवाहित पुत्रियां, माता-पिता एवं पूर्वमृत पुत्र की पुत्रवधु;

(ङ) यह कि परिसर या उसका कोई भाग, भू-स्वामी द्वारा, कोई मरम्मत या निर्माण या पुनर्निर्माण करवाने या वृद्धि या परिवर्तन करवाने या तोड़ने के लिए अपेक्षित है, जो कि परिसर को खाली कराये बिना नहीं किया जा सकता है :

परन्तु ऐसी मरम्मत, पुनर्निर्माण, परिवर्तन आदि के पश्चात् किराएदार का पुनः प्रवेश तभी अनुज्ञात किया जाएगा जब यह भू-स्वामी एवं किराएदार के बीच पारस्परिक रूप से तय पाया गया हो और वही पारस्परिक करार किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया हो :

परन्तु यह और कि किराया अधिकरण के समक्ष ऐसे पारस्परिक करार के अभाव में और ऐसे मामलों में भी जहां किराएदार अधिकरण के आदेशों के अधीन निष्कासित किया गया हो, किराएदार का पुनः प्रवेश अनुज्ञात नहीं किया जाएगा;

(च) यह कि परसर या उसका कोई भाग, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित भू-उपयोग में परिवर्तन के परिणामस्वरूप उसके उपयोग में परिवर्तन के लिए कोई मरम्मत, निर्माण, पुनर्निर्माण, वृद्धि, परिवर्तन करवाने या तोड़ने के लिए भू-स्वामी द्वारा अपेक्षित है;

(छ) यह कि किराएदार, उसकी पत्नी या पति, या आश्रित पुत्र या आश्रित अविवाहित पुत्री ने, जो साधारणतः उसके साथ निवास करते हैं, वहां इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पूर्व या उसके पश्चात् या उस नगरीय क्षेत्र में जिसमें परिसर स्थित है, १० किलोमीटर के भीतर या कोई निवास निर्मित कर लिया है या उसका खाली कब्जा अर्जित कर लिया है;

(ज) यह कि किराए पर दिया गया आवासीय या गैरआवासीय परिसर, भू-स्वामी द्वारा, व्यवसाय के लिए, आवासीय या गैरआवासीय प्रयोजन से, स्वयं के लिए या उसके परिवार के किसी सदस्य के लिए या किसी ऐसे व्यक्ति के लिए जिसके लाभ के लिए परिसर धारित था, अपेक्षित है और उसी नगरीय क्षेत्र के भीतर भू-स्वामी या ऐसे व्यक्ति के कब्जे में कोई उपयुक्त स्थान नहीं है;

(झ) किराएदार ने छोड़ देने की लिखित सूचना दे दी है और उस सूचना के परिणामस्वरूप भू-स्वामी ने उस स्थान को विक्रय करने की संविदा की है या कोई अन्य कदम उठाया है जिसके फलस्वरूप उसके हित गंभीर रूप से प्रभावित होंगे, यदि उसे उस स्थान का आधिपत्य नहीं दिया जाता है;

(ज) यह कि भू-स्वामी परिसर को बेचने की वांछा करता है:

परन्तु किराया अधिकरण भू-स्वामी के परिसर को बेचने के सद्भाविक आशय की जांच कर सकेगा और संतुष्ट होने पर समुचित बेदखली आदेश पारित कर सकेगा;

(३) खण्ड (ङ) या (छ) के अधीन बेदखली की किन्हीं कार्यवाहियों में, किराया अधिकरण, परिसर के केवल किसी एक भाग से बेदखली अनुज्ञात कर सकेगा, यदि भू-स्वामी उसके लिए राजी हो.

(४) उपधारा (२) के अधीन किसी कार्यवाही में कब्जे की वापसी के लिए कोई आदेश किसी विधिपूर्ण उपकिराएदार पर, जिसने स्वयं या किराएदार ने धारा ६ में यथाविनिर्दिष्ट भू-स्वामी को अपनी उपकिराएदारी की सूचना दे दी है, तब तक आबद्धकर नहीं होगा जब तक कि उपकिराएदार को ऐसी कार्यवाही में एक पक्षकार नहीं बनाया जाता।

(५) जहां कोई भू-स्वामी या उसके परिवार का कोई सदस्य, जो साधारणतः उसके साथ रहता है, अपने परिसर के भूतल को किराए पर देने के पश्चात् किसी ऐसी स्थायी निःशक्तता से ग्रसित हो जाता है जिसके कारण वह या तो असमर्थ हो या चिकित्सीय परामर्श के कारण सीढ़ियों का उपयोग नहीं कर सकता हो और अपने स्वयं के निवास के लिए भूतल परिसर की अपेक्षा करता है, तो वह किराया अधिकरण को इस निमित्त आवेदन फाइल करके किराया अधिकरण का इस बात का समाधान कर देने पर कि उसी नगरीय क्षेत्र में भूतल पर उसके कब्जे में

कोई समुचित आवासीय परिसर नहीं है, ऐसे भूतल परिसर का तत्काल कब्जा प्राप्त करने का हकदार होगा और किराया अधिकरण भू-स्वामी द्वारा सम्पर्क करने पर तीस दिनों के भीतर तुरंत कब्जे का आदेश पारित करेगा और किराएदार द्वारा परिसर के ऊपरी मंजिल के अधिभोग हेतु देय किराया भी निर्धारित करेगा।

(१९) (१) जहां धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (ड) के अधीन भू-स्वामी अपने परिसर का कब्जा वापस ले लेता है, वहां किराया अधिकरण, किराएदार के आवेदन पर वह तारीख नियत कर सकेगा, जिसके द्वारा भू-स्वामी, किराएदार को परिसर का पुनः कब्जा दे सकेगा और नए निबंधन तथा शर्तें भी नियत कर सकेगा, जिन पर किराएदार परिसर का अधिभोग रखेगा।

मरम्मत और पुनर्निर्माण के लिए कब्जे की वापसी तथा किराएदार का पुनः प्रवेश।

(२) यदि किराएदार, भू-स्वामी द्वारा मरम्मत पूर्ण हो जाने की सूचना देने के एक मास के भीतर परिसर में पुनः प्रवेश करने में असफल रहता है तो किराएदार अपना पुनः प्रवेश का अधिकार सम्प्रहत कर देगा तथा शास्ति के रूप में दो मास के किराए का भुगतान करने का दायी होगा।

२०. (१) जहां धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (ज) में विनिर्दिष्ट आधारों पर किसी परिसर के कब्जे की वापसी का आदेश दिया जाता है, वहां भू-स्वामी, बेदखली आदेश पारित होने की तारीख से, आवासीय परिसर की दशा में, एक मास की कालावधि और गैरआवासीय परिसर की दशा में दो मास की कालावधि के भीतर कब्जा अभिप्राप्त करने का हकदार होगा :

अधिभोग के लिए कब्जे की वापसी तथा किराएदार का पुनः प्रवेश।

परन्तु अनुसूची-तीन में विनिर्दिष्ट भू-स्वामियों के प्रवर्ग द्वारा या उनके पति/पत्नी या आश्रित पुत्र या पुत्रियों (सशस्त्र सेनाओं के पूर्व मृतक कार्मिकों के आश्रितों को सम्मिलित करते हुए) द्वारा परिसर किराए पर दिए जाने की दशा में, भू-स्वामी बेदखली आदेश पारित होने के अव्यवहित पश्चात् कब्जा अभिप्राप्त करने का हकदार होगा।

(२) जहां भू-स्वामी, धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (ज) के अधीन किराएदार से किसी परिसर का कब्जा वापस प्राप्त कर लेता है, वहां भू-स्वामी किराया अधिकरण की विहित रीति में अभिप्राप्त अनुज्ञा के सिवाय ऐसा कब्जा अभिप्राप्त करने की तारीख से तीन वर्ष के भीतर सम्पूर्ण परिसर को या उसके किसी भाग को पुनः किराए पर नहीं देगा और यदि भू-स्वामी, किराया अधिकरण की अनुज्ञा के बिना अपने परिसर को पुनः किराए पर देता है, तो किराया अधिकरण भू-स्वामी को, एक वर्ष के किराए की समतुल्य शास्ति उद्गृहीत कर सकेगा।

२१. (१) जहां कोई भू-स्वामी धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (छ) के अधीन कब्जे की वापसी के अधिकार का प्रयोग करता है और उसने किराएदार से कोई किराया या अन्य कोई भुगतान अग्रिम में प्राप्त किया है, तो वह कब्जे की वापसी के पहले, किराएदार को, किराया और उस पर देय अन्य प्रभार काटने के पश्चात् ऐसी रकम प्रतिदाय करेगा।

भू-स्वामी द्वारा अग्रिम किराए का प्रतिदाय।

(२) यदि कोई प्रतिदाय करने में कोई व्यतिक्रम किया जाता है, तो भू-स्वामी ऐसी रकम पर जिसका प्रतिदाय करने में चूक की है या वह असफल रहा है, ऐसी दर से, जैसी समय-समय पर विनिर्दिष्ट की जाए, साधारण ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

२२. धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (क) में निर्दिष्ट किए गए आधारों से भिन्न किसी भी आधार पर कब्जा वापसी की कार्यवाही में किराएदार बेदखली के दावे का प्रतिवाद करता है, तो भू-स्वामी, कार्यवाही के किसी भी प्रक्रम पर, किराया अधिकरण को आवेदन कर सकेगा कि वह किराएदार को निदेश दे कि वह धारा ९ के अधीन यथा-संदेय किराया भू-स्वामी को संदाय करे और किराया अधिकरण किराएदार को आदेश दे सकेगा कि वह महीने की १० तारीख तक भू-स्वामी को ऐसे भुगतान और किराएदार से शोध्य अन्य समस्त प्रभार, दाण्डक प्रभार, यदि कोई हों, सहित, जो धारा १४ की उपधारा (१) के अनुसार उसके भुगतान के विलम्ब के कारण शोध्य हुए हों, नियमित रूप से करें।

बेदखली कार्यवाही के दौरान किराए का भुगतान।

अतिरिक्त संरचना निर्मित करने की अनुज्ञा:

२३. जहां भू-स्वामी, किसी ऐसे भवन में जो किसी किराएँ पर दिया गया है, कोई सुधार या उस पर कोई अतिरिक्त संरचना का निर्माण करने का प्रस्ताव करता है और किराएँ भू-स्वामी को ऐसा सुधार करने या ऐसी अतिरिक्त संरचना का निर्माण करने के लिए अनुज्ञात करने से इंकार कर देता है, और यदि भू-स्वामी द्वारा इस संबंध में उसे किए गए आवेदन पर, किराया अधिकरण का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी वह कार्य प्रारम्भ करने के लिए तैयार तथा इच्छुक है, तो किराया अधिकरण ऐसा कार्य करने की भू-स्वामी को अनुज्ञा दे सकेगा और ऐसे अन्य आदेश कर सकेगा, जो वह उचित समझे।

खाली स्थलों के बारे में विशेष उपबंध.

२४. धारा १८ में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किन्हीं ऐसे परिसरों में जो किराये पर दिये गये हैं, खाली भूमि समाविष्ट है, जिन पर तत्समय प्रवृत्त नगरपालिक उपविधियों के अधीन कोई भवन, चाहे आवासी या किसी अन्य प्रयोजन के लिए निर्माण किया जाना अनुज्ञेय है और भू-स्वामी, जो ऐसे भवन के निर्माण के लिए प्रस्ताव कर रहा है, उस किराएँ से भूमि का कब्जा, उसके साथ करार के कारण अभिप्राप्त करने में असमर्थ है और यदि भू-स्वामी द्वारा इस संबंध में उसे किए गए आवेदन पर किराया अधिकरण का समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी वह कार्य प्रारम्भ करने के लिए तैयार तथा इच्छुक है, और यह कि उस खाली भूमि के शेष परिसर से पृथक्करण से किराएँ को कोई असम्यक् कठिनाई नहीं होगी तो किराया अधिकरण—

- (क) इस प्रकार भूमि के पृथक्करण का निदेश दे सकेगा;
- (ख) भू-स्वामी को खाली भूमि का कब्जा दिला सकेगा;
- (ग) परिसर के बचे हुए भाग के संबंध में किराएँ द्वारा देय किराया अवधारित कर सकेगा; और
- (घ) ऐसा अन्य आदेश कर सकेगा जो वह मामले की परिस्थितियों में उचित समझे।

भू-स्वामी को खाली कब्जा.

२५. तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी जहां किराया अधिकरण द्वारा किसी भी कारण से किसी भी परिसर में भू-स्वामी का हित अवधारित किया जा कर ऐसे परिसर के कब्जा वापसी के लिए कोई आदेश इस अधिनियम के अधीन पारित किया जाता है, वहां ऐसा आदेश, धारा १८ की उपधारा (४) के उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए, ऐसे समस्त अधिभोगियों को जिनके अधिभोग में वह परिसर है, आबद्धकर होगा और उसका खाली कब्जा, उसमें से समस्त अधिभोगियों को बेदखल करके भू-स्वामी को दिलाया जाएगा।

किराएँ द्वारा कब्जा छोड़ने की सूचना के संबंध में उपबंध.

२६. (१) प्रत्येक किराएँ, जिसके कब्जे में ऐसा परिसर है, जिसको यह अधिनियम लागू है, किराएँ द्वारा सूजित करने वाली संविदा के सभी निबंधनों और शर्तों का अनुपालन करेगा और उसकी प्रसुविधाओं के लिए हकदार होगा।

(२) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी न्यून के होते हुए भी, किराएँ, किराएँ द्वारा सूजित करने वाली संविदा के अधीन ऐसी सूचना जो कि अं हो, दने पर परिसर का कब्जा छोड़ देगा या जहां कोई संविदा नहीं है, किराएँ, भू-स्वामी को परिसर का कब्जा छोड़ने के पूर्व किराएँ द्वारा के मास की समाप्ति से कम से कम एक मास की सूचना देगा।

(३) जहां भू-स्वामी ने अपने परिसर को सीमित कालावधि के लिए किराएँ पर दिया है और किराएँ द्वारा ने उक्त कालावधि की समाप्ति होने पर परिसर खाली नहीं किया है तब धारा १८ या किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किराया अधिकरण भू-स्वामी द्वारा सीमित कालावधि की समाप्ति की तारीख से एक मास के भीतर आवेदन किए जाने पर, किराएँ द्वारा को और प्रत्येक अन्य व्यक्ति को जिसके अधिभोग में परिसर है, परिसर से बेदखल करके भू-स्वामी को कब्जा दिलवाएगा;

परन्तु किराया अधिकरण, भू-स्वामी द्वारा आवेदन करने में, दो मास की और कालावधि की छूट दे सकेगा, यदि उसे यह विश्वास हो जाता है कि विलम्ब विधिएँ और वास्तविक कारण से हुआ था।

(४) किराया अधिकरण, उपधारा (३) के अधीन आदेश करते समय, भू-स्वामी को नुकसानी के रूप में किराएंदार द्वारा अंतिम बार भुगतान किए गए किराए के दुगने के बराबर और उस पर सीमित कालावधि की किराएंदारी की समाप्ति की तारीख से तीन मास तक की कालावधि के लिए ८ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से व्याज सहित रकम अधिनिर्णीत कर सकेगा और तीन मास से आगे के लिए शास्ति, किरायेंदार द्वारा भुगतान किए गये अंतिम किराए के तीन गुना तथा परिसर खाली करने की वास्तविक तारीख तक की कालावधि के लिए दस प्रतिशत वार्षिक दर से व्याज सहित प्रभारित की जाएगी।

अध्याय—छह
किराया अधिकरण

२७. (१) राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, इतनी संख्या में, ऐसे स्थानों पर, किराया अधिकरणों का गठन कर सकेगी, जैसा कि उसके द्वारा आवश्यक समझा जाए। किराया अधिकरणों का गठन.

(२) जहां किसी क्षेत्र के लिए दो या अधिक किराया अधिकरण गठित किए गए हैं, वहां राज्य सरकार, सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, उनके बीच कामकाज के वितरण को विनियमित कर सकेगी।

(३) किराया अधिकरण में एक या अधिक सदस्य होंगे (जो इसमें इसके पश्चात् पीठासीन अधिकारी के नाम से निर्दिष्ट हैं) जो राज्य सरकार द्वारा उच्च न्यायालय के परामर्श से नियुक्त किए जाएंगे।

(४) कोई भी व्यक्ति किराया अधिकरण का पीठासीन अधिकारी नियुक्त होने के लिए तब तक पात्र नहीं होगा जब तक कि वह मध्यप्रदेश निम्नतर न्यायिक सेवा का उस रूप में न्यूनतम पांच वर्ष की सेवा का अनुभव रखने वाला सदस्य न हो।

(५) राज्य सरकार, उच्च न्यायालय के परामर्श से, एक किराया अधिकरण के पीठासीन अधिकारी को अन्य किराया अधिकरण के पीठासीन अधिकारी के कृत्यों का निर्वहन करने के लिए भी प्राधिकृत कर सकेगी।

२८ (१) राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, इतनी संख्या में, ऐसे स्थानों पर अपील किराया अधिकरणों का गठन कर सकेगी, जैसा उसके द्वारा आवश्यक समझा जाए। अपीलीय किराया अधिकरणों का गठन.

(२) अपीली किराया अधिकरण एक बहुसदस्यीय अधिकरण होगा और इसकी अध्यक्षता प्रमुख अपीली सदस्य द्वारा की जाएगी और वरिष्ठतम न्यायाधीश, प्रमुख अपीली सदस्य के रूप में कृत्य करेगा और उसे अपीली अधिकरण के एक सदस्य से मामले को अन्य सदस्य को जब कभी भी आवश्यकता प्रतीत हो, अंतरण करने की शक्ति होगी और उसी तरह मुख्य अपीली अधिकरण आवेदन किए जाने पर या स्वप्रेरणा से एक किराया अधिकरण से किसी बाद को दूसरे किराया अधिकरण को अंतरित कर सकेगा और पीठासीन अपीली अधिकरण और अपीली अधिकरण तथापि, इस अधिनियम के अधीन मामले विनिश्चय करते समय स्वतंत्र अपीली अधिकरण के रूप में कृत्य करेंगे तथा सभी सदस्य राज्य सरकार द्वारा उच्च न्यायालय के परामर्श से नियुक्त किए जाएंगे।

(३) कोई भी व्यक्ति अपीली किराया अधिकरण के सदस्य के रूप में नियुक्त होने के लिए तब तक पात्र नहीं होगा जब तक कि वह मध्यप्रदेश उच्चतर न्यायिक सेवा का ऐसा सदस्य न हो जिसे ऐसी सेवा का कम से कम ५ वर्ष का अनुभव हो।

(४) राज्य सरकार उच्च न्यायालय के परामर्श से अपीली किराया अधिकरण के सदस्य को अन्य अपीली किराया अधिकरण के सदस्य के कृत्यों का निर्वहन करने के लिए भी प्राधिकृत कर सकेगी।

संक्षण काल में
किराया अधिकरण
और अपीली किराया
अधिकरण के कृत्य.

२९. किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के गठन होने तक राज्य सरकार उच्च न्यायालय के परामर्श से सिविल न्यायालय के एक या अधिक न्यायाधीशों को किराया अधिकरण के सदस्यों के रूप में कृत्य करने हेतु और उसी प्रकार राज्य सरकार उच्च न्यायालय के परामर्श से एक या अधिक अपर जिला न्यायाधीशों को अपीली किराया अधिकरण के रूप में कृत्य करने के लिए घोषित कर सकेगी और किराया अधिकरण के सदस्य और अपीली किराया अधिकरण के सदस्य जहां तक संभव हो, इस अधिनियम के अधीन मामलों का क्रमशः सिविल न्यायालय और जिला न्यायालय में विचारण करेंगे।

किराया अधिकरण
और अपीली किराया
अधिकरण की
अधिकारिता.

३०. तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के विस्तार के क्षेत्रों में केवल किराया अधिकरण को और न कि सिविल न्यायालयों को, धारा ३६ के अधीन किराया नियंत्रक प्राधिकारी की अधिकारिता के सिवाय, भू-स्वामी और किराएदार के बीच विवादों से संबंधित आवेदनों और इस अधिनियम के अधीन आने वाले उससे संबंद्ध और उससे आनुषांगिक मामलों को सुनने और विनिश्चय करने की अधिकारिता होगी :

परन्तु किराएदारियों और परिसरों से संबंधित ऐसे आवेदनों का निपटारा करते समय, किराया अधिकरण, संपत्ति अंतरण अधिनियम, १८८२ (१८८२ का ४), भारतीय संविदा अधिनियम, १८७२ (१८७२ का ९) या ऐसे मामले में लागू कोई अन्य सारभूत विधि पर उसी रीति में, सम्यक् ध्यान देगा, जिसमें ऐसी विधि लागू की गई होती यदि विवाद, वाद के माध्यम से सिविल न्यायालय के समक्ष लाया गया होता।

किराया अधिकरण
और अपीली किराया
अधिकरण की
प्रक्रिया.

३१. (१) इस अधिनियम के अधीन बनाए गए किन्हीं नियमों के अध्यधीन रहते हुए, किराया अधिकरण तथा अपीली किराया अधिकरण, सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ (१९०८ का ५) द्वारा अधिकथित प्रक्रिया द्वारा आबद्ध नहीं होंगे किन्तु प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा मार्गदर्शित होंगे और उन्हें अपनी स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्ति होगी और किराया अधिकरण निम्नलिखित प्रक्रिया का अनुसरण करेगा, अर्थात् :—

(क) भू-स्वामी या किराएदार, किराया अधिकरण के समक्ष आवेदन कर सकेगा जिसके साथ शपथ-पत्र तथा दस्तावेज, यदि कोई हों, संलग्न होंगे;

(ख) किराया अधिकरण, तब विरोधी पक्षकार को सूचना जारी करेगा, जिसके साथ आवेदन, शपथ-पत्रों और दस्तावेजों की प्रतियां संलग्न होंगी;

(ग) विरोधी पक्षकार, आवेदक को उसकी प्रतियां तामील किए जाने के पश्चात् शपथ-पत्र और दस्तावेज, यदि कोई हों, के साथ उत्तर फाइल करेगा;

(घ) आवेदक, विरोधी पक्षकार को प्रति तामील किए जाने के पश्चात् प्रत्युत्तर, यदि कोई हो, फाइल करेगा;

(ङ) किराया अधिकरण तब सुनवाई की तारीख नियत करेगा और ऐसी संक्षिप्त जांच कर सकेगा जैसी वह आवश्यक समझे।

(२) किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येक मामले में किसी साक्षी की साक्ष्य शपथ-पत्र द्वारा दी जाएगी तथापि, जहां किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण को यह प्रतीत हो कि न्याय के हित में यह आवश्यक है कि किसी साक्षी को परीक्षण या प्रति परीक्षण के लिए बुलाया जाय, ऐसे साक्षी को पेश किया जा सकेगा और ऐसे किसी साक्षी को परीक्षण या प्रति परीक्षण हेतु उपस्थित होने का आदेश दिया जा सकेगा।

(३) समनों की तालीम के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ (१९०८ का ५) के उपबंध, किराया अधिकरण या अपीली किराया अधिकरण द्वारा जारी सूचना की तामीली के लिए यथावश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे।

(४) प्रत्येक आवेदन या अपील, यथासंभव, यथाविहित मानक प्ररूपों में किए जाएंगे/की जाएंगी।

(५) किराया अधिकरण, साधारणतः पूरी कार्यवाहियों के दौरान किसी पक्षकार की प्रार्थना पर तीन से अधिक स्थगन अनुज्ञात नहीं करेगा और यदि वह किसी मामले में, ऐसा करने का विनिश्चय करता है तो वह ऐसा करने के कारणों को लेखबद्ध करेगा तथा स्थगन की प्रार्थना करने वाले पक्षकार को युक्तियुक्त व्यय का भुगतान करने का आदेश दे सकेगा।

(६) (क) धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (क), (ख), (ग) और (घ) के अधीन समस्त आवेदन किराया अधिकरण को आवेदन फाइल करने के दिन से ३६० दिनों के भीतर विनिश्चित किए जाएंगे।

(ख) धारा १८ की उपधारा (२) के खण्ड (ड), (च) और (छ) के अधीन आवेदन, किराया अधिकरण को आवेदन फाइल करने के २४० दिन के भीतर विनिश्चित किए जाएंगे :

परन्तु अनुसूची-तीन में सूचीबद्ध विशिष्ट श्रेणी के भू-स्वामियों की दशा में यह कालावधि १८० दिन की होगी।

(ग) धारा २६ की उपधारा (३) के अधीन आवेदन, उसके फाइल किए जाने के ६० दिन के भीतर विनिश्चित किया जाएगा।

३२. (१) किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन उनके कृत्यों का निर्वहन करने के प्रयोजन हेतु वही शक्तियां होंगी जो कि सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ (१९०८ का ५) के अधीन—

किराया अधिकरण
और अपीली किराया
अधिकरण की
शक्तियां।

- (क) किसी व्यक्ति को समन करने और हाजिर कराने तथा शपथ पर उसका परीक्षण करने;
- (ख) दस्तावेजों के प्रकटीकरण और उन्हें पेश किये जाने की अपेक्षा करने;
- (ग) साक्षियों या दस्तावेजों के परीक्षण के लिये कमीशन जारी करने;
- (घ) स्थानीय अन्वेषण के लिये कमीशन जारी करने;
- (ड) शपथ पत्रों पर साक्ष्य ग्रहण करने;
- (च) व्यतिक्रम के कारण आवेदन या अपील खारिज करने या उसका एक पक्षीय विनिश्चय करने;
- (छ) व्यतिक्रम के कारण खारिज किसी आवेदन या अपील के किसी आदेश को या उसके द्वारा पारित एक पक्षीय किसी अन्य आदेश को अपास्त करने;
- (ज) किसी सिविल न्यायालय को निर्दिष्ट किये बिना इस अधिनियम के अधीन किये गये अपने आदेशों और विनिश्चयों का निष्पादन करने;
- (झ) अपने आदेशों और विनिश्चयों का पुनरावलोकन करने;
- (ज) कोई अन्य विषय जो विहित किया जाए।

के प्रयोजनों के लिये किसी सिविल न्यायालय में निहित हों।

(२) किराया अधिकरण या अपीली किराया अधिकरण के समक्ष की गई कोई कार्यवाही भारतीय दण्ड संहिता, १८६० (१८६० का ४५) की धारा १९३ और २२८ के अर्थ के अंतर्गत और धारा १९६ के प्रयोजन के लिये न्यायिक कार्यवाही समझी जाएगी और किराया अधिकरण तथा अपील किराया अधिकरण को दण्ड प्रक्रिया संहिता, १९७३ (१९७४ का २) की धारा १९५ और अध्याय २६ के प्रयोजनों के लिये सिविल न्यायालय समझा जाएगा।

(३) इस अधिनियम के अधीन कोई जांच करने या किन्हीं कर्तव्यों के निर्वहन के प्रयोजन के लिए किराया अधिकरण—

- (क) कम से कम चौबीस घंटे की लिखित सूचना देने के पश्चात्, सूर्योदय और सूर्यास्त के बीच किसी भी समय, किसी परिसर में प्रवेश कर सकेगा या उसका निरीक्षण कर सकेगा या अपने अधीनस्थ किसी अधिकारी को, किसी परिसर में प्रवेश करने तथा उसका निरीक्षण करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगा; या
- (ख) लिखित आदेश द्वारा किसी व्यक्ति से यह अपेक्षा कर सकेगा कि वह उसके निरीक्षण के लिये ऐसी पुस्तकें या दस्तावेज जो कि जांच से सुसंगत हों, ऐसे समय तथा ऐसे स्थान पर जैसा कि आदेश में विनिर्दिष्ट किया जाए, प्रस्तुत करे.

(४) किराया अधिकरण, यदि वह उचित समझे तो विचाराधीन मामले की विशेष जानकारी रखने वाले किसी एक या अधिक व्यक्तियों को उसके समक्ष की कार्यवाही में उसे सलाह देने के लिये असेसर (कर निर्धारक) या वैल्यूअर (मूल्यांकक) के रूप में नियुक्त कर सकेगा।

(५) किराया अधिकरण द्वारा पारित किये गये किसी आदेश में लिपिकीय या गणित संबंधी भूल या किसी आकस्मिक लोप से उत्पन्न कोई अन्य त्रुटि किसी भी पक्षकार की ओर से या अन्यथा उसे आवेदन प्राप्त होने पर किसी भी समय किराया अधिकरण द्वारा ठीक की जा सकेगी।

(६) किराया अधिकरण, दण्ड प्रक्रिया संहिता, १९७३ (१९७४ का २) के उपबंधों के अधीन जुमानी की वसूली के लिये न्यायिक मजिस्ट्रेट प्रथम श्रेणी की शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा और किराया अधिकरण, ऐसी वसूली के प्रयोजन के लिये उक्त संहिता के अधीन मजिस्ट्रेट समझा जाएगा।

(७) किराया अधिकरण द्वारा किया गया कोई आदेश या इस अध्याय के अधीन अपील या पुनरीक्षण या पुनर्विलोकन में पारित कोई आदेश, किराया अधिकरण द्वारा किसी सिविल न्यायालय की डिक्री के समान, निष्पादन योग्य होगा और इस प्रयोजन के लिये किराया अधिकरण को सिविल न्यायालय की शक्तियां प्राप्त होंगी।

(८) किराया अधिकरण, एक पक्षीय पारित किसी आदेश को अपास्त कर सकेगा यदि व्यक्ति पक्षकार आवेदन प्रस्तुत करता है तथा उसका यह समाधान कर देता है कि सूचना की तामीली सम्यक् रूप से नहीं की गई थी या मामले की सुनवाई के समय उपसंजात न होने के लिये उसके पास पर्याप्त हेतुक थे।

(९) इस अधिनियम में अभिव्यक्त रूप से अन्यथा उपबंधित के सिवाय, किराया अधिकरण द्वारा किया गया प्रत्येक आदेश, अपील के विनिश्चय के अध्यधीन रहते हुए अंतिम होगा तथा किसी मूल वाद, आवेदन या निष्पादन कार्यवाहियों में प्रश्नगत नहीं किया जाएगा।

अपील.

३३. (१) किराया अधिकरण द्वारा पारित प्रत्येक अंतिम आदेश की, ऐसे अपीली किराया अधिकरण को अपील होगी, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर परिसर अवस्थित है, और ऐसी अपील, अंतिम आदेश की तारीख से तीस दिन की कालावधि के भीतर, ऐसे अंतिम आदेश की प्रति के साथ प्रस्तुत की जाएगी।

(२) अपीली किराया अधिकरण उपधारा (१) के अधीन अपील होने पर प्रत्यर्थी को अपील की प्रति के साथ नोटिस तामील करेगा और प्रत्यर्थी पर अपील की सूचना की तामीली की तारीख से अधिक से अधिक ३० दिन के भीतर सुनवाई नियत करेगा और अपील का निपटारा प्रत्यर्थी पर अपील की सूचना की तामीली की तारीख से एक सौ बीस दिन की कालावधि के भीतर किया जाएगा।

(३) जहां अपीली किराया अधिकरण न्यायसंगत और उचित विनिश्चय पर पहुंचने के हित में यह आवश्यक समझता है, वहां वह अपील में कार्यवाहियों के किसी भी प्रक्रम पर दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के लिये अनुज्ञात कर सकेगा तथापि आवेदकों को यह सुविधा, सुनवाई के दौरान केवल एक ही बार उपलब्ध होगी।

(४) अपीली किराया अधिकरण, उसके विवेकानुसार, अपील के लंबित रहने के दौरान, ऐसा अन्तर्वर्ती आदेश पारित कर सकेगा, जैसा कि वह उचित समझे।

(५) (क) अपील का विनिश्चय करते समय, अपीला किराया अधिकरण, उसके लिये कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात्, किराया अधिकरण द्वारा पारित किसी आदेश की पुष्टि कर सकेगा, उसे अपास्त या उपांतरित कर सकेगा;

(ख) अपीली किराया अधिकरण का विनिश्चय अंतिम होगा और उस आदेश के विरुद्ध आगे कोई और अपील या पुनरीक्षण नहीं होगा।

(६) किसी भी पक्षकार के आवेदन पर और पक्षकारों को नोटिस देने के पश्चात् तथा उनमें से उनकी सुनवाई के पश्चात्, जिनकी कि सुनवाई के लिये बांछा की गई हो, या स्वप्रेरणा पर, मुख्य अपीली किराया अधिकरण, किसी मामले को, किसी भी प्रक्रम पर एक किराया अधिकरण से किसी अन्य किराया अधिकरण को निपटारे के लिये अंतरित कर सकेगा।

(७) जहां कोई मामला उपधारा (६) के अधीन अंतरित किया गया हो नहां किराया अधिकरण जिसको मामला अंतरित किया गया है, अंतरण के आदेश में किसी विशेष निदेश के अध्यधीन रहते हुए, उस प्रक्रम से कार्यवाही करेगा जिस पर कि वह अंतरित किया गया था।

३४. (१) किराया अधिकरण किसी पक्षकार के आवेदन पर, विहित की गई रीति में, इस अधिनियम के अधीन पारित किये गये किसी अंतिम आदेश या किसी अन्य आदेश को, निम्नलिखित रीतियों में से कोई एक या अधिक रीतियों को अपनाते हुए निष्पादित करेगा, अर्थात् :— आदेश का निष्पादन।

- (क) उस व्यक्ति को परिसर का कब्जा सौंपना जिसके पक्ष में विनिश्चय किया गया है;
- (ख) विरोधी पक्षकार की जंगम या स्थावर संपत्ति की कुर्की या विक्रय;
- (ग) विरोधी पक्षकार की गिरफ्तारी और निरोध;
- (घ) विरोधी पक्षकार के किसी एक या एक से अधिक बैंक खातों की कुर्की और ऐसे खाते से संदर्भ किये जाने वाले आदेश की रकम की तुष्टि;
- (ङ) किसी अधिवक्ता या किन्हीं अन्य सक्षम व्यक्तियों जिसमें किराया अधिकरण या स्थानीय प्रशासन या स्थानीय निकाय के अधिकारी समिलित हैं, को आदेश के निष्पादन के लिये नियुक्त करना।

(२) किराया अधिकरण, अंतिम आदेशों को निष्पादित करने के लिये स्थानीय शासन या स्थानीय निकाय या स्थानीय पुलिस से सहायता ले सकेगा :

परन्तु पुलिस की सहायता, मुकदमें के पक्षकारों द्वारा, ऐसे खर्च के भुगतान के अध्यधीन अभिप्राप्त की जाएगी, जैसा कि किराया अधिकरण द्वारा विनिश्चित किया जाए।

(३) किराया अधिकरण, इस अधिनियम के अधीन पारित किसी अंतिम आदेश या किसी अन्य आदेश के संबंध में निष्पादन कार्यवाहियां संक्षिप्त रीति में संचालित करेगा और विरोधी पक्षकार पर नोटिस की तामीली की तारीख से ३० दिन के भीतर, इस धारा के अधीन किये गये निष्पादन के लिये किये गये आवेदन का निपटारा करेगा।

अध्याय—सात

किराया नियंत्रक प्राधिकारियों की नियुक्ति, उनकी शक्तियां, कृत्य और अपीलें

किराया नियंत्रक प्राधिकारी की नियुक्ति

३५. कलक्टर, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से किसी अधिकारी को जो डिप्टी कलक्टर की पंक्ति से नीचे का न हो उसकी अधिकारिता के क्षेत्र के भीतर जिसमें यह अधिनियम लागू हो, किराया नियंत्रक प्राधिकारी नियुक्त करेगा।

किराया नियंत्रक प्राधिकारी की शक्ति तथा प्रक्रिया

३६. किराया नियंत्रक प्राधिकारी की वही शक्तियां होंगी जो अधिनियम की धारा ४, ७, ९, ११, १२, १३, १५, १६ तथा १७ के अधीन किन्हीं कार्यवाहियों में, अधिनियम के अधीन किराया अधिकरण में निहित हैं। अधिनियम की धारा ३१ और ३४ में अधिकथित प्रक्रिया का ऐसे आवेदनों के निपटारे के लिये अनुसरण किया जाएगा।

अपीलें

३७. (१) इस अधिनियम के अधीन किराया नियंत्रक प्राधिकारी के आदेश के विरुद्ध कोई अपील प्रादेशिक क्षेत्राधिकार रखने वाले अपीली किराया अधिकरण को होगी।

(२) उपधारा (१) के अधीन कोई अपील किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा किए गए आदेश की तारीख से तीस दिन के भीतर प्रस्तुत की जाएगी।

(३) इस अधिनियम में अभिव्यक्त रूप से अन्यथा उपबंधित के सिवाय, किराया नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा किया गया प्रत्येक आदेश अपील में विनिश्चय के अध्यधीन, अंतिम होगा और किसी मूलवाद, आवेदन या निष्पादन की कार्यवाहियों में प्रश्नगत नहीं होगा।

अध्याय—आठ

प्रक्रीर्ण

कतिपय विषयों के संबंध में सिविल न्यायालय की अधिकारिता का वर्जन।

३८. (१) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, कोई सिविल न्यायालय, कोई वाद या कार्यवाही जहां तक कि वह इस अधिनियम के उपबंधों से संबंधित हो, ग्रहण नहीं करेगा।

(२) किराया अधिकरण की अधिकारिता अनुसूची-एक के अनुसार प्रस्तुत किए गए किराएदारी संविदा तक सीमित होगी और परिसर के हक (स्वत्व) और स्वामित्व के प्रश्न इसकी अधिकारिता से परे होंगे।

न्यायालय फीस।

३९. (१) न्यायालय फीस अधिनियम, १८७० (१८७० का ७) के उपबंध यथास्थिति, किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण या किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष दिये जाने वाले आवेदनों तथा की जाने वाली अपीलों के संबंध में लागू होंगे।

(२) किराया अधिकरण को कब्जे की वापसी के लिए किए गये आवेदनों और अपीली किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की गई अपीलों के ज्ञापन को न्यायालय फीस की संगणना करने के प्रयोजन के लिए भू-स्वामी तथा किराएदार के बीच वादों के रूप में माना जाएगा।

(३) किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किए गए आवेदन पर, न्यायालय फीस ऐसी होगी जो सिविल न्यायालय में प्रस्तुत किए गये अन्तर्वर्ती आवेदन पर होती है।

४०. इस अधिनियम के अधीन नियुक्त किए गए किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण तथा किराया नियंत्रक प्राधिकारी के समस्त सदस्य भारतीय दण्ड संहिता, १८६० (१८६० का ४५) की धारा २१ के अर्थ के अंतर्गत लोक सेवक समझे जाएंगे।

किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण तथा किराया नियंत्रक प्राधिकारी के सदस्य लोक सेवक समझे जाएंगे।

४१. किराया अधिकरण, अपीली किराया अधिकरण के सदस्य, उच्च न्यायालय के प्रशासनिक और अनुशासनिक नियंत्रण के अधीन कार्य करेंगे।

किराया अधिकरण और अपीली किराया अधिकरण के सदस्य उच्च न्यायालय के अधीन कार्य करेंगे।

४२. किसी किराया अधिकरण या अपीली किराया अधिकरण या किराया नियंत्रक प्राधिकारी के विरुद्ध किसी ऐसी बात के लिए जो इस अधिनियम के अनुसरण में सद्भावपूर्वक की गई है या जिसका सद्भावपूर्वक किया जाना आशयित है, कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी।

सद्भावपूर्वक की गई कार्रवाई का संरक्षण।

४३. (१) राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के उपबन्धों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बना सकेगी।

नियम बनाने की शक्ति।

(२) इस अधिनियम के अधीन बनाए गए समस्त नियम, इनके बनाए जाने के पश्चात्, यथाशक्यशीघ्र, विधान सभा के पटल पर रखे जाएंगे।

४४. (१) यदि इस अधिनियम के उपबन्धों को प्रभावशील करने में कोई कठिनाई उद्भूत होती है, तो राज्य सरकार, आदेश द्वारा, जो इस अधिनियम के उपबन्धों से असंगत न हो, कठिनाई को दूर कर सकेगी:

कठिनाइयां दूर करने की शक्ति।

परन्तु ऐसा कोई आदेश इस अधिनियम के प्रारंभ होने से दो वर्ष की कालावधि का अवसान हो जाने के पश्चात् नहीं किया जाएगा।

(२) इस धारा के अधीन किया गया प्रत्येक आदेश, उसके किए जाने के पश्चात्, यथाशक्यशीघ्र, विधान सभा के पटल पर रखा जायेगा।

४५ (१) मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, १९६१ (क्रमांक ४१ सन् १९६१) एतद्वारा निरसित किया जाता है।

निरसन तथा व्यावृत्ति।

(२) ऐसे निरसन के होते हुए और इस अधिनियम के उपबन्धों के अध्यधीन रहते हुए, उक्त अधिनियम के अधीन के समस्त मामले तथा अन्य कार्यवाहियां जो इस अधिनियम के प्रारंभ पर लंबित हैं, उक्त अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार इस प्रकार चालू रहेंगी तथा निपटाई जाएंगी मानो कि उक्त अधिनियम प्रवृत्त था और यह अधिनियम पारित नहीं किया गया था :

परन्तु इस अधिनियम के प्रवृत्त होने के १८० दिन की कालावधि के भीतर, निरसित अधिनियम के अधीन लंबित किसी वाद या अपील या कोई अन्य कार्यवाहियां इस अधिनियम के अधीन और इस अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार ऐसे वाद या अपील या किसी अन्य कार्यवाही की विषय-वस्तु के संबंध में वादी को नया आवेदन फाइल करने की स्वतंत्रता के साथ वापिस लेने का हकदार बनाएंगी और परिसीमा के प्रयोजनों लिए यदि ऐसा आवेदन इस अधिनियम के प्रारंभ होने के २७० दिन की कालावधि के भीतर फाइल किया जाता है तो ऐसे, उस वाद के फाइल किए जाने की तारीख से फाइल किया गया समझा जाएगा, जिसे वापस ले लिया गया था और अपील या अन्य कार्यवाहियों की वापसी की दशा में उस तारीख से जिससे ऐसा वाद या ऐसी अपील या कार्यवाही उद्भूत हुई थी, फाइल किया गया समझा जाएगा।

अनुसूची—एक
(धारा ४ देखिए)

किराएदारी की जानकारी के लिए प्रस्तुप

प्रति,

किराया नियंत्रक प्राधिकारी,

.....

१. भू-स्वामी का नाम
.....

२. किराएदार का नाम
.....

३. पूर्व किराएदारी का विवरण, यदि कोई हो :
.....

४. किराएदार को किराए पर दिए गए परिसर का वर्णन, जिसमें अनुलग्न भूमि, यदि कोई हो, सम्मिलित है,
.....

५. वह तारीख जिससे कि किराएदार को कब्जा दिया जाता है:
.....

६. धारा ९ और ११ के अनुसार देय किराया:
.....

७. किराएदार को उपलब्ध कराए गए फर्नीचर और अन्य उपस्कर:
.....

८. देय अन्य प्रभार:—
(१) विद्युत:
.....
(२) जल:
.....
(३) अतिरिक्त साजसज्जा, फिटिंग और साधित्र:
.....
(४) अन्य सेवाएं:
.....

९. पट्टा करार, यदि कोई हो, संलग्न करें:
.....

१०. किराएदारी की अवधि (जिस कालावधि के लिए किराए पर दिया है):
.....

भू-स्वामी का नाम और
हस्ताक्षर

किराएदार का नाम और
हस्ताक्षर

अनुसूची—दो
 [धारा १६ (१) देखिए]

भू-स्वामी और किराएदार के मध्य संधारण उत्तरदायित्वों का विभाजन

धारा १६ के अनुसार, भू-स्वामी, भाग—क के अधीन आने वाले विषयों से संबंधित मरम्मत के लिए उत्तरदायी होगा और किराएदार भाग—ख के अधीन आने वाले विषयों के लिए उत्तरदायी होगा।

भाग—क

भू-स्वामी के उत्तरदायित्व

१. संरचनात्मक मरम्मत, जो किराएदार द्वारा कारित नुकसान के कारण आवश्यक हो उसको छोड़कर.
२. तीन वर्ष में एक बार दीवारों की बाहरी तथा आंतरिक पुताई तथा दरवाजों तथा खिड़कियों पर पेन्ट करवाना।
३. पाईप बदलना तथा प्लम्बिंग, जब आवश्यक हो।
४. आंतरिक तथा बाहरी विद्युत वायरिंग और उससे संबंधित अनुरक्षण जब आवश्यक हो।
५. सामान्य सुविधाएं तथा सेवाएं जिनमें सम्मिलित हैं लिफ्ट, जल प्रदाय, सम्पर्क इत्यादि।

भाग—ख

नियत कालिक मरम्मत जो किराएदार द्वारा कराई जाएगी

१. टोटी (टेप) के वॉशर तथा टोटी बदलवाना।
२. नाली सफाई।
३. वाटर क्लोजेट की मरम्मत।
४. वाश-बेसिन की मरम्मत।
५. स्नान टब की मरम्मत।
६. गीजर की मरम्मत।
७. सर्किट ब्रेकर्स की मरम्मत।
८. स्विचों तथा साकेटों की मरम्मत।
९. विद्युत उपकरणों की मरम्मत तथा उन्हें बदलवाना, बड़ी आंतरिक तथा बाहरी वायरिंग बदलने को छोड़कर।
१०. किचिन फिक्सचर की मरम्मत।
११. दरवाजों, कप-बोर्ड्स, खिड़कियों आदि के नॉब तथा लॉक को बदलवाना।
१२. प्लायनेट्स को बदलवाना।
१३. खिड़कियों तथा दरवाजों आदि के कांच पेनल्स बदलवाना।
१४. किराएदार को किराए पर दिए गए या उपयोग किए गए उद्यानों तथा खुले स्थानों का अनुरक्षण।

अनुसूची—तीन

[धारा २० (१) देखिए]

भू-स्वामियों का विशेष प्रवर्ग

धारा २० की उपधारा (१) में विनिर्दिष्ट भू-स्वामियों का विशेष प्रवर्ग निम्नानुसार हैं:—

१. ऐसे व्यक्ति जिन्हें उनके नियोजकों द्वारा आवासीय परिसर आवंटित किए गए हैं तथा सेवा समाप्ति या नियमों में परिवर्तन या किसी अन्य कारण से उसे रिक्त करने के लिए कहा गया है।
२. सशस्त्र बल या वायु सेना या जल सेना से निर्मुक्त या सेवानिवृत्त व्यक्ति।
३. शासकीय सेवा से सेवानिवृत्त व्यक्ति।
४. विधवा, विच्छिन्न विवाह या एकल महिला।
५. विकलांग व्यक्ति।
६. ऐसा व्यक्ति जिसकी आयु ६० वर्ष या अधिक है।

उद्देश्यों और कारणों का कथन

किराएदारी को विनियमित करने और भू-स्वामी तथा किराएदार के बीच संतुलित संबंध कायम करने के लिए उपबंध करने के उद्देश्य से वर्तमान विधेयक अर्थात् मध्यप्रदेश परिसर किराएदारी विधेयक, २०१० विद्यमान मध्यप्रदेश स्थान नियंत्रण अधिनियम, १९६१ (क्रमांक ४१ सन् १९६१) के स्थान पर लाया जाना है।

२. विभिन्न विशेषज्ञों और समितियों (प्रमुख रूप से प्रशासकीय सुधार समिति और राष्ट्रीय नगरीकरण (अर्बनाईजेशन) आयोग द्वारा यह देखा गया है कि किराया नियंत्रण अधिनियमों से, उसके वर्तमान रूप में किराएंदार के दीर्घकालीन हितों की पूर्ति नहीं हुई है। उनका विद्यमान निवेश के रख-रखाव और किराएं हेतु गृह निर्माण में नये निवेश पर क्षतिकर प्रभाव रहा। राष्ट्रीय आवास नीति (नेशनल हाउसिंग पालिसी), १९९४, ड्राफ्ट, नेशनल हाउसिंग एण्ड हेबिटेट पालिसी, १९९८, नेशनल अर्बन हाउसिंग एण्ड हेबिटेट पालिसी, २००६ और राज्य की हाउसिंग एण्ड हेबिटेट पालिसी, २००७ सभी ने गृह निर्माण में निवेश को प्रोत्साहित करने हेतु वर्तमान किराया नियंत्रण अधिनियमों में सुधार की आवश्यकता पर बल दिया है। जे. एन. एन. यू. आर. एम. (जवाहरलाल नेहरू राष्ट्रीय अर्बन रीन्यूवल मिशन) ने किराया नियंत्रण अधिनियम में सुधार को नगरीय सुधार एजेंडा के भाग के रूप में सम्मिलित किया है।

३. भारत सरकार के शहरी विकास मंत्रालय ने विशेषज्ञों की विभिन्न अनुशंसाओं और राज्य सरकार से परामर्श के आधार पर, राज्यों की सरकारों द्वारा विचार के लिए किराया नियंत्रण विधान का एक माडल प्रारूप तैयार किया है।

४. विभिन्न विशेषज्ञों के विचार, किराया नियंत्रण विधान के माडल प्रारूप में दिये गये सुझाव और राज्य में प्रचलित परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए, मध्यप्रदेश परिसर किराएंदारी विधेयक प्रस्तावित किया गया है।

५. अतः यह विधेयक प्रस्तुत है।

भोपाल :
तारीख १९ मार्च, २०१०।

जयंत कुमार मलैया
भारसाधक सदस्य।

प्रत्यायोजित विधि निर्माण के संबंध में ज्ञापन

६. प्रस्तावित मध्यप्रदेश परिसर किरायेदारी विधेयक, २०१० के जिन खण्डों द्वारा राज्य शासन को विधायनी शक्तियाँ प्रत्यायोजित की जा रही हैं, उनका विवरण निम्नानुसार हैः—

खण्ड १.—इस खण्ड के उपखण्ड (२) के परन्तुक द्वारा राज्य सरकार को अधिसूचना द्वारा किसी क्षेत्र या परिसर या भवनों के वर्ग को इस अधिनियम के या उसके किसी उपर्युक्त के प्रवर्तन से अपवर्जित करने,

खण्ड ३.—इस खण्ड द्वारा कतिपय परिसरों को अधिनियम की परिधि से मुक्त किये जाने,

खण्ड १२.—इस खण्ड के उपखण्ड (४) द्वारा किराया नियंत्रण प्राधिकारी का अंतरिम किराया नियत करने,

खण्ड १४.—इस खण्ड के उपखण्ड (१) द्वारा किरायेदार को किराया या अन्य प्रभारों के भुगतान में कोई व्यतिक्रम होने पर साधारण ब्याज के भुगतान का दायी बनाने,

खण्ड १६.—इस खण्ड के उपखण्ड (२) द्वारा किराया नियंत्रण अधिकारी को अपेक्षित मरम्मत कराने के लिये/या मरम्मत हेतु एक मुश्त या किश्तों में रकम देने के लिये निर्देश देने के लिये सशक्त करने,

खण्ड २४.—इस खण्ड के द्वारा खाली स्थानों के बारे में किराया अधिकरण को भूमि के पृथक्करण करने, भूमि स्वामी को खाली भूमि का कब्जा दिलाने, परिसर के बचे भाग के संबंध में किरायेदार द्वारा देय किराया अवधारित करने और मामले में अन्य उचित आदेश देने के लिये सशक्त करने,

खण्ड २७.—इस खण्ड में राज्य सरकार को आवश्यकतानुसार किराया अधिकरण गठित कराने के लिये सशक्त कराने तथा उनके बीच कामकाज के वितरण को विनियमित कराने, उच्च न्यायालय के परामर्श से एक किराया अधिकरण के पीठासीन अधिकारी को अन्य किराया अधिकरण के पीठासीन अधिकारी के कृत्यों का निर्वहन कराने के लिये प्राधिकृत करने,

खण्ड २८.—इस खण्ड के उपखण्ड (१) द्वारा राज्य सरकार को आवश्यकतानुसार अपीली किराया अधिकरण के गठन का अधिकार दिये जाने तथा उच्च न्यायालय के परामर्श से एक अपीली किराया अधिकरण के सदस्य को अन्य अपीली किराया अधिकरण के सदस्य के कृत्यों का निर्वहन कराने के लिये प्राधिकृत करने,

खण्ड ३३.—इस खण्ड के उपखण्ड (४) द्वारा अपीली किराया अधिकरण उसके विवेकानुसार अपील के लंबित रहने के दौरान उचित, अन्तर्वर्ती आदेश पारित करने,

खण्ड ३५.—इस खण्ड द्वारा कलक्टर को राज्य शासन के पूर्व अनुमोदन से डिप्टी कलक्टर की पंति के अधिकारी को, उसके अधिकारिता क्षेत्र के भीतर किराया नियंत्रण प्राधिकारी नियुक्त कराने,

खण्ड ४३.—इस खण्ड द्वारा राज्य सरकार को अधिसूचना द्वारा अधिनियम के उपबन्धों को कार्यान्वित कराने के लिये नियम बनाने की शक्ति प्रदान करने,

खण्ड ४४.—इस खण्ड द्वारा राज्य सरकार को अधिनियम की कठिनाईयों को दूर कराने के लिये आदेश जारी करने की शक्ति प्रदान करने,

के संबंध में राज्य सरकार नियम बना सकेगी, जो सामान्य स्वरूप के होंगे।

डॉ. ए. के. पयासी
प्रमुख सचिव
मध्यप्रदेश विधान सभा।

मुख्य पोस्ट मास्टर जनरल डाक परिमंडल, के पत्र क्रमांक 22/153, दिनांक 10-1-06 द्वारा पूर्व भुगतान योजनान्तर्गत डाक व्यय की पूर्व अदायगी डाक द्वारा भेजे जाने के लिए अनुमति.

पंजी. क्रमांक भोपाल डिवीजन
म. प्र.-108-भोपाल-09-11.



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 174]

भोपाल, शुक्रवार, दिनांक 26 मार्च 2010—चैत्र 5, शक 1932

विधि और विधायी कार्य विभाग

भोपाल, दिनांक 26 मार्च 2010

क्र. 2046-114-इकीस-आ-(प्रा).—भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में, मध्यप्रदेश परिसर किरायेदारी विधेयक, 2010 (क्रमांक 11 सन् 2010) का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
राजेश यादव, अपर सचिव.

MADHYA PRADESH BILL
No. 11 OF 2010.

THE MADHYA PRADESH PARISAR KIRAYEDARI VIDHEYAK, 2010.

TABLE OF CONTENTS.

CHAPTER I

PRELIMINARY

Clauses :

1. Short title, extent and commencement.
2. Definitions.
3. Act not to apply to certain premises.

CHAPTER II

TENANCY

4. Information of tenancy.

5. Derequisitioning of the premises.
6. Restrictions on subletting.
7. Limited period tenancy.
8. Inheritability of tenancy.

CHAPTER III
RENT

9. Rent payable.
10. Other charges payable.
11. Revision of rent.
12. Rent Controlling Authority to revise rent.
13. Limitation for application for fixation of rent etc.

CHAPTER IV
OBLIGATION OF LANDLORDS AND TENANTS

14. Receipt to be given for rent paid.
15. Deposit of rent with the Rent Controlling Authority.
16. Repair and maintenance of the property.
17. Cutting off or with holding essential supply or service.

CHAPTER V
REPOSSESSION OF THE PREMISES BY THE LANDLORD

18. Repossession of the premises by the landlord.
19. Recovery of possession for repair and rebuilding, and re-entry of tenant.
20. Recovery of possession for occupation, and re-entry of tenant.
21. Refund of advance rent by landlord.
22. Payment of rent during eviction proceedings.
23. Permission to build additional structure.
24. Special provision regarding vacant sites.
25. Vacant possession to landlord.
26. Provision regarding notice of giving up possession by the tenant.

CHAPTER VI
RENT TRIBUNALS

27. Constitution of Rent Tribunals.
28. Constitution of Appellate Rent Tribunals.
29. Functioning of the Rent Tribunals and Appellate Rent Tribunals in the transition period.
30. Jurisdiction of Rent Tribunal and Appellate Rent Tribunal.
31. Procedure of Rent Tribunal and Appellate Rent Tribunal.

- 32. Powers of Rent Tribunal and Appellate Rent Tribunal.
- 33. Appeal.
- 34. Execution of the order.

CHAPTER VII

APPOINTMENT OF RENT CONTROLLING AUTHORITIES, THEIR POWERS, FUNCTIONS AND APPEALS

- 35. Appointment of Rent Controlling Authority.
- 36. Power and Procedure of Rent Controlling Authority.
- 37. Appeals.

CHAPTER VIII

MISCELLANEOUS

- 38. Jurisdiction of civil courts barred in respect of certain matters.
- 39. Court fees.
- 40. Members of Rent Tribunals, Appellate Rent Tribunals, and Rent Controlling Authority to be deemed as public servants.
- 41. Members of Rent Tribunal and Appellate Rent Tribunal to function under the High Court.
- 42. Protection of action taken in good faith.
- 43. Power to make rules.
- 44. Power to remove difficulties.
- 45. Repeal and savings.

SCHEDULE I

SCHEDULE II

SCHEDULE III.

MADHYA PRADESH BILL

No. 11 of 2010.

THE MADHYA PRADESH PARISAR KIRAYEDARI VIDHEYAK, 2010.

A Bill to provide for the regulation of rents, repairs and eviction of certain tenanted premises and for encouraging supply of housing by assuring of fair return to the landlords and matters connected therewith or incidental thereto.

Be it enacted by the Madhya Pradesh Legislature in the Sixty-first year of the Republic of India as follows :—

CHAPTER-I PRELIMINARY

1.(1) This Act may be called the Madhya Pradesh Parisar Kirayedari Adhiniyam, 2010.

Short title,
extent and
commencement.

(2) It extends to all areas of cities and townships of Madhya Pradesh under the jurisdiction of a local authority:

Provided that the State Government may, by notification, exclude any area or premises or class of buildings from the operation of this Act or any provision thereof.

(3) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification in the official Gazette, appoint and different dates may be appointed for different provisions of this Act.

(4) If any local authority is constituted after commencement of this Act, then this Act shall be applicable to that township from the date of constitution of the local authority.

Definitions.

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

- (a) “Appellate Rent Tribunal” means Appellate Rent Tribunal constituted under Section 28;
- (b) “landlord” means a person who, for the time, being is receiving, or is entitled to receive, the rent of any premises, whether on his own account or on account of or on behalf of, or for the benefit of, any other person or as a trustee, guardian or receiver of any person or who would so receive the rent or be entitled to receive the rent, if the premises were let to a tenant, and shall include his successor-in-terest;
- (c) “local authority” means—
 - (i) a Municipal Corporation constituted by or under the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1956 (No. 23 of 1956);
 - (ii) a Municipal Council constituted by or under the Madhya Pradesh Municipal Corporation Act, 1961 (No. 37 of 1961);
- (d) “person with disability” has the same meaning as assigned to it in clause (t) of Section 2 of the Persons with Disability (Equal Opportunities, Protection of Rights and Full Participation) Act, 1995 (No.1 of 1996);
- (e) “premises” means any building or part of a building which is, or is intended to be, let separately for the purpose of residence or for commercial or for educational use, except for industrial use—and includes—
 - (i) the garden, grounds and out-houses, if any, appertaining to such building or part of the building;
 - (ii) any fitting to such building or part of the building for the more beneficial enjoyment thereof, but does not include hotel, lodging house, dharmashala or inn;
- (f) “rent payable” in relation to any premises means the rent as per Section 9;
- (g) “Rent Controlling Authority” means an officer appointed under Section 35;
- (h) “Rent Tribunal” means a Rent Tribunal constituted under Section 27;
- (i) “tenant” means a person by whom or on whose account or behalf the rent of any premises is, or, but for a contract express or implied, would be payable for any premises 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. Nothing in this Act shall apply to—

- (a) any premises owned by the Central or State Government or local authority or a Government undertaking or enterprise or a statutory body or a cantonment board;
- (b) any tenancy created by the Central or State Government in respect of the premises taken on lease or requisitioned by that Government;
- (c) any premises let or sublet to banks or any public sector undertaking or any corporation established by or under any Central or State Act or multinational companies and private limited companies and public limited companies having paid up share capital of more than rupee one crore or more;
- (d) any premises let out for residential purposes, whether let out before or after the commencement of this Act, where monthly rent payable on the date of commencement of this Act exceeds such sum as may be prescribed;
- (e) any premises let out for non-residential purposes, whether let out before or after the commencement of this Act, where monthly rent payable on the date of commencement of this Act exceeds such sum as may be prescribed.

Act not to apply to certain premises.

Explanation.—Where any premises is let out partly for residential and partly for non-residential purposes, the provisions of clauses (d) and (e) shall apply to such premises in proportion to respective areas;

- (f) any premises let out to an embassy, High Commission, legation or commission of a foreign State or such international organization as may be specified by the State Government by notification;
- (g) any premises owned by such religious, charitable or educational trust or institutions as may be specified by the State Government, by notification;
- (h) premises owned by wakf registered under the Wakf Act, 1995 (No. 43 of 1995) or to any trust registered under the Madhya Pradesh Public Trust Act, 1951 (No. 30 of 1951);
- (i) premises where the landlord is employer and tenant is his employee.

CHAPTER-II

TENANCY

4. (1) Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, any agreement for letting of any premises entered into between the landlord and the tenant, after the commencement of this Act, shall be in writing and shall be informed to the Rent Controlling Authority by the landlord and tenant jointly, in the form specified in Schedule I :

Information of tenancy.

Provided that, notwithstanding anything in the Transfer of Property Act, 1882 (No. 4 of 1882), the tenancy created under this section shall be deemed to be month to month tenancy, unless otherwise provided in this Act.

(2) In case of existing month to month tenancies such information is to be provided to the Rent Controlling Authority within six months from the commencement of this Act in the form specified in Schedule I.

(3) The Rent Controlling Authority after receiving such information, shall register the same and provide a registration number to the parties, whereas the limited period tenancy under Section 7 shall be registered in a separate Register.

(4) Information provided as per sub-section (1) and (2) shall be taken as evidence of facts relating to tenancy and matters connected therewith and in its absence, any statement in the lease agreement shall not be received as evidence of the facts in any court of law.

(5)(a) All tenancies except those falling under Section 3 shall be subject to provisions of this Act.

(b) The tenancies falling under Section 7 shall be exempted from the provisions of Section 18.

Derequisitioning of the premises.

5. From the commencement of this Act, all premises which have been requisitioned or allotted by the Government under Section 39 and 40 of the Madhya Pradesh Accommodation Control Act, 1961 (No. 41 of 1961) (repealed enactment) will stand derequisitioned and the same shall be treated to be tenancy created for a limited period of two years under Section 7.

Restrictions on subletting.

6. (1) After the commencement of this Act, no tenant shall, without the previous consent in writing of the landlord,—

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

(2) Where the premises are lawfully sublet as in sub-section (1), the tenant, or the sub-tenant to whom the premises are sublet shall inform the landlord about the creation of sub-tenancy within one month of the date of such subletting and also inform the termination of such sub-tenancy within one month of such termination, and in case the premises or the part of the premises have been sublet by the tenant without the written consent of the landlord prior to the commencement of this Act, the tenant may obtain written consent of the landlord within two months of the commencement of this Act.

Limited period tenancy.

7. (1) Where a landlord does not require the whole or any part of any premises for a particular period, he may let such or part of such premises for a specified period for residential or non-residential purposes and inform the Rent Controlling Authority in the manner provided in Section 4, and such tenancy shall automatically cease on the expiry of the limited period and the possession of the rented premises shall be reverted back to the landlord immediately.

(2) Any month to month tenancy created before the commencement of this Act and which has completed 10 years or more shall be treated to be a tenancy of a limited period of 3 years either from date of completion of ten years or from date of commencement of the Act, whichever is later.

Inheritability of tenancy.

8. (1) The tenancy shall cease immediately after the death of the tenant save as provided in sub-section (2).

(2) In the event of the death of a tenant, the right of tenancy of residential and non-residential premises shall devolve for the remaining period of tenancy to his successors in the following order :—

- (a) Spouse,
- (b) Sons/unmarried daughters, (c) Parents,
- (d) Daughter-in-law being the widow of a predeceased son :

Provided that the successor had been ordinarily living or working in the premises with the deceased tenant upto his death.

CHAPTER III

RENT

9. (1) The rent payable in relation to a premises shall be,—

Rent payable.

- (a) in case of new tenancies entered into or after the commencement of this Act, the rent agreed to between the landlord and the tenant at the commencement of the tenancy;
- (b) in case of tenancies entered into before the commencement of this Act,—
 - (i) as agreed to between the landlord and the tenant at the commencement of the tenancy; or
 - (ii) where there is no such agreement, as determined by the Rent Controlling Authority after taking into account the location, condition of the premises and where there, are similar or nearly similar premises in the location having regard to the prevailing rent in respect of such premises.

(2) Where the tenant is unable to pay the enhanced rent in existing premises and offers to occupy smaller premises within the same building and the landlord is agreeable to the same, the rent of new premises shall be fixed as per clause (a) of sub-section (1).

10. A tenant shall be liable to pay to the landlord, besides the rent, the following charges, namely:—

Other charges payable.

- (a) charges for amenities or furniture as agreed between the landlord and the tenant; and
- (b) charges for electricity and water, if there is a separate meter, sewerage, sanitation and other common services consumed by the tenant, or as agreed between the landlord and the tenant.

11. (1) In matters of limited period tenancy under Section 7, the annual revision of rent as has been agreed to between the landlord and the tenant will be effected.

Revision of rent.

(2) In matters of tenancy created under section 4, the rent shall be increased annually as may be agreed but not more than 10% each year.

(3) Where the landlord, after the commencement of tenancy and with agreement with the tenant has incurred expenditure on account of improvement, addition or structural alteration in the premises, not being expenditure on maintenance or repairs necessary to be carried out under sub-section (1) of Section 16, the landlord may increase the rent of the premises by an amount as agreed to between the landlord and the tenant prior to the commencement of the work and such increase in rent shall become effective from the next month after the completion of the work.

(4) Where after the rent of a premises has been agreed to or fixed, there has been a decrease or diminution of accommodation in the premises, the tenant may claim a reduction in the rent and may approach the Rent Controlling Authority for the same in case of conflict.

12. (1) The Rent Controlling Authority shall, for the purpose of Section 11, on an application made to him by the landlord or tenant, revise the rent and other charges payable by the tenant.

Rent Controlling Authority to revise rent.

(2) The Rent Controlling Authority may also fix the date from which the revised, rent shall be payable:

Provided that in case of revision of rent, the date specified shall be later than the date of filing of application for fixation or revision by the landlord or the tenant :

Provided further that if the increase or decrease in rent is due to reasons as in sub-sections (2) and (3) of Section 11, the revised rent shall be effective from the next month after the cause for such revision arose.

(3) The Rent Controlling Authority while fixing or revising the rent may order that the excess amount due from the tenant or the landlord be payable to the landlord or the tenant in installments or otherwise or be adjusted in future rental payments.

(4) While fixing the rent and other charges payable, the Rent Controlling Authority may fix an interim rent pending final decision.

Limitation for application for fixing of rent etc.

13. A tenant may file an application to the Rent Controlling Authority for fixing the rent of the premises and a landlord or a tenant may file application for determining the lawful increase or decrease of rent or other charges payable,—

- (a) in the case of any premises which was let and in which the cause of action for lawful increase or decrease of rent or payment of other charges arose, before the commencement of this Act, within two years from such commencement,
- (b) in the case of any premises which was let after the commencement of this Act—
 - (i) for fixing the rent thereof, within two years from the date on which the premises was let;
 - (ii) in any other case, within two years from the date on which cause of action arose :

Provided that the Rent Controlling Authority may entertain the application after the expiry of the said period of two years, if he is satisfied that the applicant was prevented by sufficient cause from filing the application in time.

CHAPTER IV

OBLIGATION OF LANDLORDS AND TENANTS

Receipt to be given for rent paid.

14. (1) Every tenant shall pay rent and other charges payable within the stipulated period as in the agreement between the landlord and the tenant and in the absence of such stipulation by the 10th day of the month next following the month for which it is payable and where any default occurs in the payment of rent or other charges, the tenant shall be liable to pay simple interest at such rate as may be specified from time to time from the date on which such payment of rent and other charges payable is due to the date on which it is paid.

(2) Every tenant who makes payment of rent or other charges payable or advance towards such rent or other charges to his landlord, shall be entitled, against acknowledgement, to obtain forthwith from the landlord or his authorized agent a written receipt for the amount paid to him, signed by the landlord or his authorized agent.

15. (1) (a) Where the landlord does not accept any rent and other charges payable or refuses to give a receipt, the rent and other charges shall be sent to the landlord by postal money order consecutively for two months, and if the landlord does not accept the rent and other charges within this period, then the tenant may deposit the same in the Rent Controlling Authority.

Deposit of rent with the Rent Controlling Authority.

(b) Whenever there is bonafide doubt about the person or persons to whom the rent etc. is payable, the tenant may deposit such rent and other charges before the Rent Controlling Authority.

(2) On deposit of the rent, the Rent Controlling Authority shall investigate the case and pass an order based on facts of the case.

(3) The withdrawal of rent and other charges payable deposited under sub-section (1) shall not operate as an admission against the person withdrawing it to the correctness of rent or any other fact stated by the tenant.

(4) Any rent and charges not withdrawn for five years by any person entitled to withdraw shall be forfeited by the Government.

16. (1) Subject to any contract in writing to the contrary, the landlord and the tenant shall be bound to keep the premises in as good a condition as at the commencement of the tenancy except for normal wear and tear and shall be responsible for the respective repairs as in Schedule II.

Repair and maintenance of the property.

(2) If a tenant or a landlord fails to carry out the maintenance or required repairs within a reasonable time, the landlord or tenant may apply to the Rent Controlling Authority and the Rent Controlling Authority may direct the concerned person to carry out the required maintenance or repairs or pay for the repairs an amount as lump sum or in installments as it deems fit.

(3) The landlord or the person authorised by him shall have the right to enter and inspect the premises after noticed to the tenant in the manner prescribed.

17. (1) No landlord or tenant either by himself or through any person shall without just and sufficient cause, cut off or withhold any essential supply or service in the premises occupied by the tenant or the landlord.

Cutting off or withholding essential supply or service.

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

(3) The Rent Controlling Authority shall conduct an inquiry against the application made by the landlord or the tenant, as the case may be, and complete this inquiry within one month of filing of the application.

(4) The Rent Controlling Authority may also levy a penalty on the person responsible for cutting off or withholding the essential supply, which may extend upto five thousand rupees.

(5) The Rent Controlling Authority may direct that compensation be paid to the landlord or tenant if it finds that the application was made frivolously or vexatorily.

Explanation.—Essential services includes supply of water, electricity, lights in passages, lifts and on staircase, conservancy, parking, communication links and sanitary services.

CHAPTER V

REPOSSESSION OF THE PREMISES BY THE LANDLORD

Repossession of the premises by the landlord.

18. (1) A tenant shall not be evicted except in accordance with the provisions of sub-section (2).

(2) The Rent Tribunal may on an application made to it in the prescribed manner, make an order for the recovery of possession of the premises on one or more of the following grounds, namely :—

- (a) That the tenant has not paid the arrears in full of rent payable and other charges payable, including interest for delayed payment as specified in sub-section (1) of Section 14 for three or more consecutive months, within one month of notice of demand for the arrears of such rent and all charges payable being served on him by the landlord in the manner provided in sub-section (4) of Section 106 of the Transfer of Property Act, 1882 (No.4 of 1882) :

Provided that no order for eviction of the tenant on account of default of payment of rent can be passed if the tenant makes payment to the landlord or deposits with the Rent Tribunal all arrears of rent including interest within one month of notice being served on him:

Provided further that this relief shall not be available again if the tenant defaults in payments of rent consecutively for two months in any one year subsequent to getting relief once;

- (b) 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 as provided in Section 6;
- (c) That the tenant has continued misuse of the premises for two or more months after receipt of notice from the landlord to stop such misuse.

Explanation.—For the purpose of this clause, misuse of premises means encroachment of additional space by the tenant or use of premises which causes public nuisance or causes damage to the property or is detrimental to the interest of the landlord or for an immoral or illegal purposes;

- (d) That the premises were let for residential use and neither the tenant nor any member of his family ordinarily living with him has been residing therein for a period of six or more months.

Explanation.—For the purpose of this clause, “family” means spouse, sons, unmarried daughters, parents and daughter-in-law of the pre-deceased son;

- (e) That the premises or any part thereof are required by the landlord for carrying out any repairs or building or rebuilding or additions or alteration or demolition, which can not be carried out without the premises; being vacated:

Provided that the re-entry of the tenant after such repairs, rebuilding, alteration etc. will be allowed only when it has been mutually agreed to between landlord and the tenant and the same mutual agreement has been submitted before the rent Tribunal:

Provided further that re-entry of the tenant shall not be allowed in the absence of such mutual agreement before the Rent Tribunal and also in cases where the tenant has been evicted under the orders of the Rent Tribunal.

- (f) That the premises or any part thereof are required by the landlord for carrying out any repairs, building, rebuilding, additions, alterations or demolition, for change of its use as a consequence of change of land use approved by the competent authority;
- (g) That the tenant, his spouse or dependent son or dependent unmarried daughter ordinarily living with him, has, whether before or after the commencement of this Act, built or acquired vacant possession of a residence within 10 kilometres of the urban area in which the premises are located;
- (h) That the premises let for residential or non-residential are required by the landlord for occupation for residential or non-residential purposes for himself or for any member of his family or for any person for whose benefit the premises were held and the landlord or such person is not in possession of any suitable accommodation within the same urban area;
- (i) That the tenant has given written notice to quit and in consequence of that notice the landlord has contracted to sell the accommodation 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 accommodation;
- (j) That the landlord desires to sell the premises :

Provided that the Rent Tribunal may enquire into the bona fide intention of the landlord to sell the premises and on being satisfied pass appropriate eviction order.

(3) In any proceedings for eviction under clause (e) or (g) of sub-section (2), the Rent Tribunal may allow eviction from only a part of the premises, if the landlord is agreeable to the same.

(4) No order for recovery of possession in any proceeding under sub-section (2) shall be binding on any lawful subtenant, who or the tenant has given notice of his sub-tenancy to the landlord as specified in Section 6, unless the subtenant is made a party to the proceeding,

(5) Where a landlord or any member of his family ordinarily living with him, after letting out his premises on the ground floor has incurred such permanent disability due to which he is unable to, or medically advised not to, use staircase and requires the ground floor premises for his own residence, he shall, on an application being filed in this behalf in the Rent Tribunal be entitled to recover immediate possession of such ground floor premises on satisfying the Rent Tribunal that he has no suitable residential premises of his own on ground floor in his possession in the same urban area, and the Rent Tribunal shall pass order of immediate possession within thirty days of being approached by the landlord and shall also determine the rent payable for the premises to be occupied by the tenant on the upper floor.

19. (1) Where a landlord recovers possession of his premises under clause (e) of sub-section (2) of Section 18, the Rent Tribunal may, on application from the tenant, fix the date by which the landlord is to put the tenant in repossession of the premises and may fix the new terms and conditions at which the tenant is to be occupy the premises.

Recovery of possession for repair and rebuilding, and re-entry of tenant.

(2) If a tenant fails to re-enter the premises within one month of being intimated by the landlord about completion of repairs, the tenant shall forfeit his right of re-entry and be liable to pay two months rent as penalty.

20. (1) Where an order for recovery of possession of any premises is made on the ground specified in clause (h) of sub-section (2) of Section 18, the landlord shall be entitled to obtain possession thereof within a period of one month in the case of residential premises and two months

Recovery of possession for occupation, and re-entry of tenant.

in the case of non-residential premises from the date of passing of eviction order :

Provided that in case of premises let by category of landlords specified in Schedule III or by their spouse or dependent children (including dependents of pre-deceased personnel in armed forces), the landlord shall be entitled to obtain possession immediately after passing of the eviction order.

(2) Where a landlord recovers possession of any premises from the tenant under clause (h) of sub-section (2) of Section 18, the landlord shall not, except with the permission of the Rent Tribunal obtained in the prescribed manner, relet whole or part of the premises within three years from the date of obtaining such possession, and if the landlord relets his premises without permission of the Rent Tribunal, the Rent Tribunal may levy a penalty equivalent to one year rent on the landlord.

Refund of advance rent by landlord.

21. (1) Where a landlord exercises the right of recovery of possession under clause (g) of sub-section (2) of Section 18, 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 an amount after deducting the rent and other charges due to him.

(2) If any default is made in making any refund, the landlord shall be liable to pay simple interest at such rate as may be specified from time to time on the amount which he has omitted or failed to refund.

Payment of rent during eviction proceedings.

22. In any proceedings for recovery of possession on any ground other than that referred to in clause (a) of sub-section (2) of Section 18, the tenant contests the claim for eviction, the landlord may at any stage of proceedings, apply to the Rent Tribunal to direct the tenant to pay to the landlord rent payable as under Section 9 and the Rent Tribunal may order the tenant to make such payment regularly to the landlord by 10th of the month and all other charges due from the tenant along with penal charges, if any, due to delay in payment of the same as per sub-section (1) of Section 14.

Permission to build additional structure.

23. Where the landlord proposes to make any improvement in or construct any additional structure on any building which has been let to a tenant and the tenant refuses to allow the landlord to make such improvement or construct such additional structure and the Rent Tribunal on an application made to him in this behalf by the landlord is satisfied that the landlord is ready and willing to commence the work, the Rent Tribunal may permit the landlord to do such work and may make such other order as he thinks fit.

Special provision regarding vacant sites.

24. Notwithstanding anything contained in Section 18, where any premises which have been let comprising of vacant land, upon which it is permissible under the municipal byelaws, for the time being in force to erect any building, whether for residence or for any other purpose, and the landlord proposing to erect such building is unable to obtain possession of the same from the tenant by agreement with him and the Rent Tribunal, on an application made to it in this behalf by the landlord, is satisfied that the landlord is 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, the Rent Tribunal may—

- (a) direct such severance;
- (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 he thinks fit in the circumstances of the case.

25. Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, where the interest of a landlord in any premises is determined for any reason whatsoever and any order is made by the Rent Tribunal under this Act for the recovery of possession of such premises, the order shall, subject to the provision of sub-section (4) of section 18, be binding on all occupants who may be in occupation of the premises and vacant possession thereof shall be given to the landlord by evicting all such occupants therefrom.

Vacant possession to landlord.

26. (1) Every tenant who is in possession of any premises to which this Act applies shall observe all the terms and conditions of the contract creating the tenancy and shall be entitled to the benefits thereof.

Provision regarding notice of giving up possession by the tenant.

(2) Notwithstanding anything in this Act or any other law for the time being in force, the tenant may give up possession of the premises on giving such notice as is required under the contract creating the tenancy and in the absence of any provision in the contract relating to notice or where there is no contract, the tenant shall give notice to the landlord of at least one month expiring with a month of the tenancy before giving up possession of the premises.

(3) Where a landlord has let the premises for a limited period and the tenant has on the expiry of the said period not vacated the premises, then notwithstanding anything contained in section 18 or any other law, the Rent Tribunal may, on an application made by the landlord within one month from the date of expiry of the limited period tenancy, place the landlord in possession of the premises by evicting the tenant and every other person who may be in occupation of the premises :

Provided that the Rent Tribunal may condone in putting of the application by the landlord for a further period of two months, if it is convinced that the delay was caused due to valid and bonafide reasons.

(4) While making an order under sub-section (3), the Rent Tribunal may award damages to the landlord at double the last rent paid by the tenant together with interest at the rate of 8 per cent per annum for a period of three months from the date of expiry of the limited period tenancy and beyond three months the penalty shall be charged at triple the last rent paid by the tenant together with interest at the rate of ten percent per annum till the date of actual vacation by the tenant.

CHAPTER VI

RENT TRIBUNALS

27. (1) The State Government may, by notification, constitute such number of Rent Tribunals at such places as may be deemed necessary by it.

Constitution of Rent Tribunals.

(2) Where two or more Rent Tribunals are constituted for any area, the State Government may, by general or special order, regulate the distribution of business among them.

(3) A Rent Tribunal may consist of one or more members (hereinafter referred to as the Presiding Officer) to be appointed by the State Government in consultation with the High Court.

(4) No person shall be eligible to be appointed as Presiding Officer of the Rent Tribunal unless he is member of the Madhya Pradesh Lower Judicial Service having minimum five years experience as such.

(5) The State Government may, in consultation with the High Court, authorise the Presiding Officer of one Rent Tribunal to discharge the functions of the Presiding Officer of another Rent Tribunal also.

**Constitution of
Appellate Rent
Tribunals.**

28. (1) The State Government may, by notification, constitute such number of Appellate Rent Tribunals at such places as may be deemed necessary by it.

(2) The Appellate Rent Tribunal shall be a multi-member tribunal headed by a Principal Appellate Member, and the senior most judge shall function as Principal Appellate Member and shall have the power to transfer appeal cases from one member of the Appellate Tribunal to another member whenever deemed necessary, and similarly the Principal Appellate Tribunal may on an application or suo motu transfer a suit from one Rent Tribunal to other Rent Tribunal, and the presiding Appellate Tribunal and other Appellate Tribunals however shall function as independent Appellate Tribunals while deciding the cases under this Act, and all the members shall be appointed by the State Government in consultation with the High Court.

(3) No person shall be eligible to be appointed as Member of the Appellate Rent Tribunal unless he is a member of the Madhya Pradesh Higher Judicial Service having not less than five years experience as such.

(4) The State Government may, in consultation with the High Court, authorise the Member of the Appellate Rent Tribunal to discharge the functions of the Member of another Appellate Rent Tribunal also.

**Functioning of the
Rent Tribunals
and Appellate
Rent Tribunal in
the**

29. Till the constitution of the Rent Tribunals and Appellate Rent Tribunals, the State Government may in consultation with the High Court declare one or more judges of the Civil Court to function as Members of Rent Tribunal, and similarly the State Government in consultation with the High Court may declare one or more Additional District Judges to function as the Appellate Rent Tribunal, and the Members of the Rent Tribunal and Members of the Appellate Rent Tribunal shall as far as possible exclusively try the cases under this Act in the Civil Court and District Court respectively.

**Jurisdiction of
Rent Tribunal and
Appellate Rent
Tribunal transi-
tion period.**

30. Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, in the areas to which this Act extends, only the Rent Tribunal and no Civil Court shall have jurisdiction, except the jurisdiction of Rent Controlling Authority under Section 36, to hear and decide the applications relating to disputes between landlord and tenant and matters connected with and ancillary thereto covered under this Act :

Provided that the Rent Tribunal shall, in deciding such applications relating to tenancies and premises, give due regard to the provisions of the Transfer of Property Act, 1882 (No. 4 of 1882), the Indian Contract Act, 1872 (No. 9 of 1872) or any other substantive law applicable to such matter in the same manner in which such law would have been applied had the dispute been brought before a Civil Court by way of suit.

**Procedure of Rent
Tribunal and
Appellate Rent
Tribunal.**

31. (1) Subject to any rules that may be made under this Act, the Rent Tribunal and the Appellate Rent Tribunal shall not be bound by the procedure laid down by the Code of Civil Procedure, 1908 (No. 5 of 1908) but shall be guided by the principle of natural justice and shall have power to regulate their own procedure, and the Rent Tribunal shall follow the following procedure, namely :—

- (a) the landlord or tenant may file an application before the Rent Tribunal accompanied by affidavits and documents, if any;
- (b) the Rent Tribunal then shall issue notice to the opposite party, accompanied by copies of application, affidavits and documents;
- (c) the opposite party shall file a reply accompanied by affidavits 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 Tribunal shall then fix a date of hearing and may hold such summary inquiry as it deems necessary.

(2) In every case before the Rent Tribunal and the Appellate Rent Tribunal the evidence of a witness shall be given by affidavit. However, the Rent Tribunal and the Appellate Rent Tribunal, where it appears to it that it is necessary in the interest of justice to call a witness for examination or cross-examination, such witness can be produced and may order attendance for examination or cross-examination of such a witness.

(3) The provisions of the Code of Civil Procedure, 1908 (No.5 of 1908) regarding service of summons shall be applicable mutatis mutandis for service of notice by the Rent Tribunal or Appellate Rent Tribunal.

(4) Every application or appeal, so far as possible shall be in the model forms as prescribed.

(5) The Rent Tribunal shall not ordinarily allow more than three adjournments at the request of a party throughout the proceedings and in case he decides to do so, it shall record the reasons for the same in writing and order the party requesting adjournment to pay the reasonable cost.

(6) (a) All applications under clauses (a), (b), (c) and (d) of sub-section (2) of Section 18 shall be decided within 360 days of filing of application to the Rent Tribunal.

(b) Applications under clauses (e), (f) and (g) of sub-section (2) of section 18 shall be decided within 240 days of filing of application to the Rent Tribunal :

Provided that in case of special category of landlords listed in Schedule III the period shall be 180 days.

(c) Application under sub-section (3) of section 26 shall be decided within 60 days from the date of filing application.

32. (1) The Rent Tribunal and the Appellate Rent Tribunal for the purpose of discharging their functions under this Act, shall have the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 (No.5 of 1908) for the purposes of,—

Powers of Rent Tribunal and Appellate Rent Tribunal.

- (a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;
- (b) requiring the discovery and production of documents;
- (c) issuing commissions for examination of the witnesses or documents;
- (d) issuing commission for local investigation;
- (e) receiving evidence on affidavits ;
- (f) dismissing an application or appeal for default or deciding it ex parte;
- (g) setting aside any order of dismissal of any application or appeal for default or any other order passed by it ex parte;
- (h) execution of its order and decisions under this Act without reference to any civil court;
- (i) reviewing its orders and decisions;
- (j) any other matter which may be prescribed.

(2) Any proceeding before the Rent Tribunal or Appellate 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 (No. 45 of 1860) and the Rent Tribunal and the Appellate 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 (No. 2 of 1974).

(3) For the purpose of holding any inquiry or discharging any duty under this Act, the Rent Tribunal may—

- (a) after giving not less than twenty-four hours notice in writing, enter and inspect or authorise any officer, subordinate to him, to enter and inspect, any premises at any time between sunrise and sunset;
- (b) by written order, require any person to produce for his 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 Tribunal may, if he thinks fit, appoint one or more persons having special knowledge of the matter under consideration as an assessor or valuer to advise him in the proceeding before him.

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

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

(7) An order made by a Rent Tribunal or an order passed in appeal or revision, or review under this Chapter shall be executable by the Rent Tribunal as a decree of a civil court and for this purpose, the Rent Tribunal shall have the powers of a civil court.

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

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

Appeal.

33. (1) From every final order passed by the Rent Tribunal, an appeal shall lie to the Appellate Rent Tribunal, within the local limits of whose jurisdiction the premises is situated and such an appeal shall be filed within a period of thirty days from the date of final order along with copy of such final order.

(2) The Appellate Rent Tribunal, upon filing an appeal under sub-section (1) shall serve notice, accompanied by copy of appeal to the respondent and fix a hearing not later than 30 days from the date of service of notice of appeal on the respondent and the appeal shall be disposed of within a period of one hundred and twenty days from the date of service of notice of appeal on the respondent.

(3) Where the Appellate Rent Tribunal considers it necessary in the interest of arriving at a just and proper decision, it may allow documents at any stage of the proceedings in appeal, however this facility would be available to the applicants only once during the hearing.

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

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

(b) The decision of the Appellate Rent Tribunal shall be final and no further appeal or revision shall lie against the order.

(6) On application of any of the parties and after notice to the parties and after hearing such of them as have desired to be heard, or of its own motion without such notice, the Principal Appellate Rent Tribunal may at any stage transfer any case from one Rent Tribunal to any other Rent Tribunal for disposal.

(7) Where any case has been transferred under sub-section (6), the Rent Tribunal to whom the case has been transferred, subject to any special direction in the order of transfer, proceed from the stage at which it was transferred.

34. (1) The Rent Tribunal shall, on application of any party, execute in the manner prescribed, a final order or any other order passed under this Act by adopting any one or more of the following modes, namely :-

Execution of the order.

- (a) delivery of possession of the premises to the person in whose favour the decision has been made;
- (b) attachment and sale of the movable or immovable property of the opposite party;
- (c) arrest and detention of the opposite party;
- (d) attachment of any one or more bank accounts of the opposite party and satisfaction of the amount of order to be paid from such account;
- (e) appointing any advocate or any other competent person including officers of the Rent Tribunal or local administration or local body for the execution of the order.

(2) The Rent Tribunal may take the help from the local government or local body or the local police for the execution of the final orders :

Provided that the help of police shall be obtained subject to payment of such cost by the litigants as may be decided by the Rent Tribunal.

(3) The Rent Tribunal shall conduct the execution proceedings in relation to a final order or any other order passed under this Act in summary manner and dispose of the application for execution made under this section within 30 days from the date of service of notice on opposite party.

CHAPTER VII

APPOINTMENT OF RENT CONTROLLING AUTHORITIES, THEIR POWERS, FUNCTIONS AND APPEALS

35. The Collector shall, with the previous approval of the State Government, appoint an officer, not below the rank of Deputy Collector to be the Rent Controlling Authority for the area within his jurisdiction to whom this Act applies.

Appointment of
Rent Controlling
Authority.

Power and procedure of Rent Controlling Authority.

36. The Rent Controlling Authority shall have the same powers as are vested in Rent Tribunal under the Act, in any proceeding under Section 4,7,9,11,12,13,15,16 and 17 of the Act. The procedure as laid in section 31 and 34 of the Act shall be followed in disposal of such applications.

Appeals.

37. (1) An appeal shall lie against the order of the Rent Controlling Authority made under this Act to the Appellate Rent Tribunal having territorial Jurisdiction.

(2) An appeal under sub-section (1) shall be preferred within thirty days from the date of the order made by the Rent Controlling Authority.

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

CHAPTER VIII**MISCELLANEOUS****Jurisdiction of civil court barred in respect of certain matters.**

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.

(2) The jurisdiction of the Rent Tribunal shall be limited to tenancy contract submitted to it as per Schedule I and the question of title and ownership of premises shall be beyond its jurisdiction.

Court fees.

39. (1) The provisions of the Court-fees Act, 1870 (No. 7 of 1870) shall apply In respect of applications or appeals to be presented before the Rent Tribunal or Appellate Rent Tribunal or Rent Controlling Authority, as the case may be.

(2) The applications for recovery of possession made to the Rent Tribunal and the memorandum of appeals presented before the Appellate Rent Tribunal shall. be treated as suits between the landlord and the tenant for the purposes of computation of court fees.

(3) The court fees on the application filed before the Rent Controlling Authority shall be same as of an interlocutory application presented in a civil court.

Members of Rent Tribunals, Appellate Rent Tribunals, and Rent Controlling Authorities to be deemed as public servants.

40. All Members of Rent Tribunals, Appellate Rent Tribunals, and Rent Controlling Authorities appointed under this Act shall be deemed to be public servants within the meaning of Section 21 of the Indian Penal Code, 1860 (No. 45 of 1860).

Members of Rent Tribunals and Appellate Rent Tribunal to function under the High Court.

41. The Members of Rent Tribunal and Appellate Rent Tribunal shall function under the administrative and disciplinary control of the High Court.

Protection of action taken in good faith.

42. No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against any Rent Tribunal or Appellate Rent Tribunal or Rent Controlling Authority in respect of anything which is in good faith done or intended to be done in pursuance of this Act.

Power to make rules.

43. (1) The State Government may, by notification, make rules to carry out the provisions of this Act.

(2) All rules made under this Act shall, as soon as may be after it is made, be laid on the table of the Legislative Assembly.

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

Power to remove difficulties.

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

(2) Every order made under this section shall, as soon as may be after it is made, be laid on the table of the Legislative Assembly.

45. (1) The Madhya Pradesh Accommodation Control Act, 1961 (No. 41 of 1961) is hereby repealed.

Repeal and savings.

(2) Notwithstanding such repeal and subject to the provisions of this Act all cases and other proceedings under the said Act pending, at the commencement of this Act, shall be continued and disposed of in accordance with the provisions of the said Act, as if the said Act had continued in force and this Act had not been passed :

Provided that the plaintiff within a period of 180 days of coming into force of this Act shall be entitled to withdraw any suit or appeal or any other proceeding pending under the repealed Act with liberty to file fresh application in respect of the subject matter of such suit or appeal or any other proceeding under and in accordance with the provisions of this Act, and for the purposes of limitation, such application if it is filed within a period of 270 days from the commencement of this Act be deemed to have been filed on the date of filing of the suit which was withdrawn and in case of withdrawal of appeal or other proceedings on the date on which the suit was filed out of which such appeal or proceeding originated.

SCHEDULE I
(See section 4)

Form for Information of Tenancy

To,

The Rent Controlling Authority,

.....

1. Name of the Landlord :
2. Name of the Tenant :
3. Description of previous tenancy; if any :
4. Description of premises let to the tenant including appurtenant land, if any. :
5. Date from which possession is given to the tenant:
6. Rent payable as in sections 9 and 11 :

7. Furniture and other equipment provided to the tenant :

8. Other charges payable :—

(1) Electricity :

(2) Water :

(3) Extra furnishings, fittings and fixtures :

(4) other services :

9. Attach lease agreement, if any :

10. Duration of tenancy (Period for which let) :

Name and Signature
of Landlord.

Name and Signature
of Tenant.

SCHEDULE II
[See section 16 (1)]

Division of maintenance responsibilities between the landlord and the tenants

As per Section 16, 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. External and internal painting of walls and painting of doors and windows once in three years.
3. Changing and plumbing pipes when necessary.
4. Internal and external electrical wiring and related maintenance when necessary.
5. Common facilities and services including lifts, water supply, sump well etc.

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 flynets.
13. Replacement of glass panels in windows, doors etc.
14. Maintenance of gardens and open spaces let out to or used by the tenant.

SCHEDULE III
[See section 20 (1)]

SPECIAL CATEGORY OF LANDLORDS

Special category of landlords specified in sub-section (1) of Section 20 are as follows :—

1. Persons allotted residential premises by their employers and asked to vacate the same due to termination of service or change in rules or for any other reason.
2. Persons released or retired from armed force or air force or navy.
3. Persons retired from Government service.
4. Widows, divorcees or single women.
5. Person with disabilities.
6. A person who is of the age of 60 years and above.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

The present Bill namely the Madhya Pradesh Parisar Kirayedari Vidheyak, 2010 is to replace the existing Madhya Pradesh Accommodation Control Act, 1961 (No. 41 of 1961) with the object of regulating the tenancies and to provide for a balance relationship between the landlord and the tenant.

2. It has been observed by various experts and committees (prominent being Administrative Reforms Committee and National Commission on Urbanisation) that the rent control Acts, in their present form have not served the long term interests of the tenant. They have had a detrimental impact on maintenance of existing and on new investment in rental housing. The National Housing Policy 1994, the draft National Housing and Habitat Policy 1998, the National Urban Housing and Habitat Policy 2006 and Housing and Habitat Policy, 2007 of the State all have emphasized the need for reform in present rent control Acts to encourage investment in housing. The JNNURM (Jawaharlal Nehru National Urban Renewal Mission) has included reform in rent control Acts as part of the urban reform agenda.

3. On the basis of various recommendation of experts and consultations with the State Governments, the Ministry of Urban Development of Government of India prepared a model draft of Rent Control Legislation for consideration by the State Governments.

4. Taking into accounts the views of various experts, suggestion made in the model draft of Rent Control Legislation and circumstances prevailing in the State, the Madhya Pradesh Parisar Kirayedari Vidheyak has been proposed.

5. Hence this Bill.

Bhopal :
Dated, the 19th March, 2010.

JAYANT MALAIYA
Member-in-Charge.