



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-07052026-272303  
CG-DL-E-07052026-272303

असाधारण  
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)  
PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित  
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 2174]

नई दिल्ली, बुधवार, मई 6, 2026/वैशाख 16, 1948

No. 2174]

NEW DELHI, WEDNESDAY, MAY 6, 2026/VAISAKHA 16, 1948

गृह मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 6 मई, 2026

का.आ. 2265(अ).—केंद्रीय सरकार, पंजाब पुनर्गठन अधिनियम, 1966 (1966 का 31) की धारा 87 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, निम्नलिखित उपांतरण के अधीन रहते हुए, अधिसूचना की तारीख को असम राज्य में यथा प्रवृत्त, असम किरायेदारी अधिनियम, 2021 (2021 का असम अधिनियम संख्या XXXI), का चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र में विस्तार करती है, अर्थात:-

उपांतरण

“असम किरायेदारी अधिनियम, 2021 (जिसे आगे ‘मूल अधिनियम’ कहा जाएगा), जैसा कि इसे संघ राज्यक्षेत्र चंडीगढ़ तक विस्तारित किया गया है,—

1. मूल अधिनियम में, धारा 1 में,—

(क) उप-धारा (1) के स्थान पर निम्नलिखित रखी जाएगी :—

“(1) "इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम संघ राज्यक्षेत्र चंडीगढ़ तक विस्तारित असम किरायेदारी अधिनियम, 2021 है।

(ख) उप-धारा (2) में, "असम राज्य" शब्दों के स्थान पर "चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र " शब्द रखे जाएंगे;

(ग) उप-धारा (3) के स्थान पर निम्नलिखित उप-धारा रखी जाएगी :—

“(3) यह अधिनियम राजपत्र में इसके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होगा।”

2. मूल अधिनियम में, धारा 2 में,—

(क) खण्ड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड रखे जाएंगे, अर्थात्:—

"(क) "प्रशासक" में संविधान के अनुच्छेद 239 के अधीन राष्ट्रपति द्वारा नियुक्त चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र का प्रशासक अभिप्रेत है;

(कक) "भू-स्वामी" में भू का स्वामी या पट्टेदार या कोई अन्य व्यक्ति अभिप्रेत है जो उसकी ओर से अपने खाते पर किसी भी परिसर का किराया प्राप्त करता है या प्राप्त करने का हकदार है; यदि परिसर किसी किराएदार को किराए पर दिया गया था, और इसमें शामिल होगा,—

(i) उसका हितबद्ध उत्तराधिकारी: और

(ii) कोई न्यासी या अभिभावक या प्राप्तकर्ता जो किसी परिसर के लिए किसी अन्य व्यक्ति, जैसे अवयस्क या मानसिक रूप से अस्वस्थ व्यक्ति, जो संविदा नहीं कर सकता है, की ओर से या उसके लाभ के लिए किराया प्राप्त कर रहा है या प्राप्त करने का हकदार है;”

(ख) खंड (ख) के स्थान पर, निम्नलिखित खंड रखा जायेगा, अर्थात्:—

(ख) "स्थानीय प्राधिकरण" में यथास्थिति, नगर निगम या नगर परिषद या संपदा कार्यालय या चंडीगढ़ आवास बोर्ड या कोई योजना या विकास प्राधिकरण, अभिप्रेत है चाहे उसे किसी भी नाम से पुकारा जाए या छावनी बोर्ड, या छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 47 के अधीन नियुक्त एक नागरिक क्षेत्र समिति या ऐसा कोई अन्य निकाय जो किसी भी शहर या

कस्बे में, तत्समय प्रवृत्त किसी भी विधि के अधीन गठित, एक स्थानीय प्राधिकरण के रूप में कार्य करने का हकदार हो;

(खख) "नगरपालिका उप-नियम" से पंजाब की राजधानी (विकास और विनियमन) अधिनियम, 1952 (1952 का पंजाब अधिनियम संख्या 27) और उसके अधीन बनाए गए नियम और हरियाणा आवास बोर्ड अधिनियम, 1971 (1971 का हरियाणा अधिनियम 20) के तहत बनाए गए उप-नियम अभिप्रेत हैं, जिन्हें चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र में लागू किया गया है;:

(ग) खंड (ग) में, "राज्य" शब्दों के स्थान पर "भारत" शब्द रखे जाएंगे;

(घ) खंड (ड) में, "राज्य सरकार" शब्दों के स्थान पर "प्रशासक" शब्द रखा जाएगा;

3. मूल अधिनियम में, धारा 3 में, उप-धारा (1) में,—

(क) खंड (क) में, "राज्य सरकार" शब्दों के स्थान पर "चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र" शब्द रखे जाएंगे;

(ख) खंड (ग) में, "राज्य सरकार" शब्दों के स्थान पर "चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र" शब्द रखे जाएंगे;

(ग) खंड (घ) में, "राज्य" शब्द के स्थान पर "संघ राज्यक्षेत्र चंडीगढ़" शब्द रखे जाएंगे;

(घ) खंड (ड) में, "राज्य सरकार" शब्दों के स्थान पर "प्रशासक" शब्द रखा जाएगा।

4. मूल अधिनियम में, धारा 4 में, जहाँ कहीं भी "राज्य" शब्द आता है, उसके स्थान पर "संघ राज्यक्षेत्र चंडीगढ़" शब्द रखे जाएंगे।

5. मूल अधिनियम में, धारा 21 में, उप-धारा (2) में, खंड (च) में, स्पष्टीकरण में, "नगर निगम या नगरपालिका या विकास प्राधिकरण या किसी अन्य प्राधिकरण" शब्दों के स्थान पर, "नगर निगम या नगरपालिका या सम्पदा कार्यालय या चंडीगढ़ आवास बोर्ड या कोई अन्य विकास प्राधिकरण, चाहे उसे किसी भी नाम से पुकारा जाए या छावनी बोर्ड, या यथास्थिति, छावनी अधिनियम, 2006 (2006 का 41) की धारा 47 के अधीन नियुक्त एक नागरिक क्षेत्र समिति या ऐसा कोई अन्य निकाय जो किसी शहर या कस्बे में स्थानीय प्राधिकरण के रूप में कार्य करने का हकदार हो, जो तत्समय प्रवृत्त किसी भी विधि के अधीन गठित हो," शब्द रखे जाएंगे।

6. मूल अधिनियम में, धारा 30 के स्थान पर, निम्नलिखित धारा रखी जाएगी, अर्थात्:—

"30. किराया प्राधिकरण- उपायुक्त, संघ राज्यक्षेत्र चंडीगढ़, संघ राज्यक्षेत्र चंडीगढ़ के प्रशासक की पूर्व अनुमोदन से, तहसीलदार के पद से नीचे के अधिकारी को एक निर्दिष्ट क्षेत्राधिकार में किराया प्राधिकरण के रूप में नियुक्त करेगा।"

7. मूल अधिनियम में, धारा 33 में, "राज्य सरकार" शब्दों के स्थान पर, "प्रशासक" शब्द रखा जाएगा।

8. मूल अधिनियम में, धारा 34 में, "राज्य सरकार" शब्दों के स्थान पर, "प्रशासक" शब्द रखा जाएगा।

9. मूल अधिनियम में, धारा 38 में, उप-धारा (2) में, "स्थानीय सरकार" शब्दों के स्थान पर, "स्थानीय प्रशासन" शब्द रखे जाएंगे।

10. मूल अधिनियम में, धारा 39 में, जहाँ कहीं भी 'राज्य सरकार' शब्द आते हैं, उनके स्थान पर 'प्रशासक' शब्द प्रतिस्थापित किया जाएगा।

11. मूल अधिनियम में, धारा 43 के पश्चात्, निम्नलिखित धारा अंतःस्थापित की जाएगी, अर्थात्:—

"43क. अधिनियम किसी अन्य विधि के प्रतिकूल नहीं - जब तक अन्यथा उपबंधित न किया गया हो, इस अधिनियम के उपबंध चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अतिरिक्त होंगे और उसके प्रतिकूल नहीं होंगे।"

12. मूल अधिनियम में, धारा 44 में,—

(क) उप-धारा (1) में, "राज्य सरकार" शब्दों के स्थान पर "प्रशासक" शब्द रखे जाएंगे;

(ख) उप-धारा (2) में, खंड (क) में, "राज्य" शब्द के स्थान पर "चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र" शब्द रखे जाएंगे;

13. मूल अधिनियम में, धारा 45 के स्थान पर, निम्नलिखित धारा रखी जाएगी, अर्थात्:—

"45. नियमों का रखा जाना - इस अधिनियम के अधीन संघ राज्यक्षेत्र चंडीगढ़ द्वारा बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, संसद के प्रत्येक सदन के समक्ष, जब वह सत्र में हो, कुल तीस दिन की अवधि के लिए रखा जाएगा। यह अवधि एक सत्र में अथवा दो या अधिक आनुक्रमिक सत्रों में पूरी हो सकेगी। यदि उस सत्र के या पूर्वोक्त आनुक्रमिक सत्रों के ठीक बाद के सत्र के अवसान के पूर्व दोनों सदन उस नियम में कोई परिवर्तन करने के लिए सहमत हो जाएँ तो तत्पश्चात् वह ऐसे परिवर्तित रूप में ही प्रभावी होगा। यदि उक्त अवसान के पूर्व दोनों सदन सहमत हो जाएँ

कि वह नियम नहीं बनाया जाना चाहिए तो तत्पश्चात वह निष्प्रभाव हो जायेगा। किंतु नियम के ऐसे परिवर्तन या निष्प्रभाव होने से उसके अधीन पहले की गई किसी बात की विधिमान्यता पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

14. मूल अधिनियम में, धारा 46 में,—

(क) उप-धारा (1) में, "राज्य सरकार" शब्दों के स्थान पर "प्रशासक" शब्द रखे जाएंगे;

(ख) उप-धारा (2) के स्थान पर, निम्नलिखित रखा जाएगा, अर्थात्:

"(2) इस धारा के अधीन बनाया गया प्रत्येक आदेश, बनाए जाने के पश्चात यथाशीघ्र, संसद के प्रत्येक सदन के समक्ष रखा जाएगा।"

15. मूल अधिनियम में, धारा 47 के स्थान पर, निम्नलिखित धारा रखी जाएगी, अर्थात्:

"47. निरसन और व्यावृत्ति - (1) ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रिस्ट्रिक्शन एक्ट, 1949 (1949 का ईस्ट पंजाब III), जो इस अधिनियम के शुरू होने से ठीक पहले चंडीगढ़ संघ राज्यक्षेत्र में लागू है, इसके द्वारा निरस्त किया जाता है।

(2) ऐसे निरसन के बावजूद, इस अधिनियम के शुरू होने की तारीख को ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रिस्ट्रिक्शन एक्ट, 1949 (1949 का ईस्ट पंजाब एक्ट III) के अधीन लंबित सभी मामले और अन्य कार्यवाही ईस्ट पंजाब अर्बन रेंट रिस्ट्रिक्शन एक्ट, 1949 (1949 का ईस्ट पंजाब एक्ट III) के उपबंधों के अनुसार जारी रहेंगी और उनका निपटारा किया जाएगा, मानो वह अधिनियम लागू रहा हो और यह अधिनियम लागू न किया गया हो।

[फा. सं.यू.-11020/3/2019-यूटीएल]

प्रवीण कुमार राय, संयुक्त सचिव

उपाबंध

असम सरकार  
राज्यपाल के आदेश द्वारा  
विधायी विभाग : : : विधायी शाखा

### अधिसूचना

27 सितंबर, 2021

सं. एलजीएल.94/2021/37- असम विधानसभा का निम्नलिखित अधिनियम, जिसे 23 सितंबर, 2021 को राज्यपाल की स्वीकृति प्राप्त हुई, साधारण सूचना के लिए प्रकाशित किया जाता है।

**असम अधिनियम सं. 2021 का 31**

**(23 सितंबर, 2021 को राज्यपाल की स्वीकृति प्राप्त हुई)**

### **असम किरायेदारी अधिनियम, 2021**

परिसरों के किराये को विनियमित करने और भू-स्वामियों और किरायेदारों के हितों की रक्षा करने के लिए किराया प्राधिकारी की स्थापना करने तथा विवादों और उससे संबंधित या उसके अनुषंगिक मामलों के समाधान के लिए त्वरित न्याय निर्णय तंत्र प्रदान करने के लिए।

अधिनियम

भारत गणराज्य के बहत्तरवें वर्ष में असम राज्य द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:-

**अध्याय 1**

**प्रारंभिक**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| संक्षिप्त नाम,<br>विस्तार और<br>प्रारंभ | 1 | <p>(1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम असम किरायेदारी अधिनियम, 2021 है।</p> <p>(2) यह सम्पूर्ण असम राज्य पर लागू होगा।</p> <p>(3) यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जिसे राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, नियत करे तथा इस अधिनियम के विभिन्न उपबंधों के लिए भिन्न-भिन्न तारीखें नियत की जा सकेंगी।</p> |
|---|---|--|

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

(क) "भू-स्वामी" से भू-स्वामी या पट्टाकर्ता या कोई अन्य व्यक्ति अभिप्रेत है जो किसी परिसर का किराया, यदि परिसर किसी किरायेदार को किराए पर दिया गया हो, प्राप्त करता है या प्राप्त करने का हकदार है, और इसके अंतर्गत निम्नलिखित व्यक्ति होंगे -

- (i) उसका हितबद्ध -उत्तराधिकारी; और
- (ii) कोई न्यासी या अभिभावक या रिसीवर जो किसी परिसर के लिए किराया प्राप्त करता है या किसी अन्य व्यक्ति जैसे अवयस्क या मानसिक रूप से विक्षिप्त व्यक्ति, जो संविदा नहीं कर सकता है, के नाम से या उसकी ओर से या उसके लाभ के लिए किराया प्राप्त करने का हकदार है;

(ख) "स्थानीय प्राधिकरण" से यथास्थिति कोई ग्राम पंचायत या पंचायत समिति या जिला परिषद या नगर निगम या नगर परिषद या योजना या विकास प्राधिकरण, चाहे उसे किसी भी नाम से जाना जाए, या छावनी बोर्ड या, छावनी अधिनियम, 2006 की धारा 47 के अधीन नियुक्त एक नागरिक क्षेत्र समिति या किसी शहर या नगर में एक स्थानीय प्राधिकरण के रूप में कार्य करने के लिए हकदार ऐसा अन्य निकाय अभिप्रेत है, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन गठित है;

(ग) "अधिसूचना" से राज्य के राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना अभिप्रेत है और "अधिसूचित करने" पद का उसके व्याकरणिक रूपान्तरणों तथा सजातीय पदों के साथ तदनुसार अर्थ लगाया जाएगा;

(घ) "परिसर" से किसी भी भवन या भवन का भाग अभिप्रेत है, जो होटल, वासगृह, धर्मशाला, सराय तथा औद्योगिक उपयोग के लिए नहीं है, तथा जो आवासीय या वाणिज्यिक अथवा शैक्षणिक प्रयोजन के लिए किराये पर दिया गया है या दिए जाने के लिए आशयित है, और इसके अंतर्गत आता है—

- (i) ऐसे भवन या भवन के भाग से संबंधित उद्यान, गैराज या बंद पार्किंग क्षेत्र, खाली भूमि, मैदान तथा आउट हाउस, यदि कोई हों;
- (ii) ऐसे भवन या भवन के भाग की कोई फिटिंग, जो उसके अधिक लाभकारी उपयोग अथवा उपभोग के लिए हो;

केंद्रीय  
अधिनियम  
2006 का 41

(ड) "विहित" से इस अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है;

(च) "संपत्ति प्रबंधक" से ऐसा व्यक्ति या कोई विधिक इकाई अभिप्रेत है, जिसमें किराया अभिकर्ता भी शामिल है, जिसे भू-स्वामी द्वारा परिसर का प्रबंधन करने के लिए अधिकृत किया गया है और जो किराएदार के साथ उसके लेन-देन में भू-स्वामी का प्रतिनिधित्व करता है;

(छ) "किराया अभिकर्ता" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जो किसी परिसर को किराए पर देने के लेन-देन में भू-स्वामी या किरायेदार या दोनों की ओर से बातचीत करता है या कार्य करता है और अपनी सेवाओं के लिए कमीशन के रूप में या अन्यथा पारिश्रमिक या फीस या कोई अन्य प्रभार प्राप्त करता है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो किसी भी माध्यम से भावी भू-स्वामी और किरायेदार को परिसर को किराए पर देने के लिए बातचीत के लिए एक दूसरे से मिलवाता है और इसके अंतर्गत संपत्ति डीलर, दलाल या बिचौलिए, चाहे उन्हें किसी भी नाम से जाना जाए हैं;

(ज) "किराया प्राधिकारी" से धारा 30 के अधीन नियुक्त अधिकारी अभिप्रेत है;

(झ) "किराया न्यायालय" से धारा 33 के अधीन गठित किराया न्यायालय अभिप्रेत है;

(ञ) "संदेय किराया" से धारा 8 में विनिर्दिष्ट किसी परिसर के संबंध में किराया अभिप्रेत है;

(ट) "किराया अधिकरण" से धारा 34 के अधीन गठित किराया अधिकरण अभिप्रेत है;

(ठ) "अनुसूची" से इस अधिनियम से उपाबद्ध अनुसूची अभिप्रेत है;

(ड) "उप-किराएदार" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जिसे किरायेदार अपने द्वारा धारित परिसर का पूरा या आंशिक भाग उप-किराए पर देता है या किरायदारी करार के अधीन उपार्जित अपने अधिकारों या उसके किसी भाग को विद्यमान किरायदारी करार के लिए अनुपूरक करार करने पर हस्तांतरित या समनुदेशित करता है;

(ढ) "किराएदार", चाहे उसे पट्टेदार या किसी अन्य नाम से पुकारा जाए, से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके द्वारा या जिसके नाम से या जिसकी ओर से किसी परिसर का किराया एक किरायदारी करार के अधीन भू-

स्वामी को देय है और इसके अंतर्गत उप-किराएदार के रूप में परिसर पर कब्जा करने वाला कोई व्यक्ति और इस अधिनियम के प्रारंभ से पूर्व या उसके पश्चात अपनी किरायेदारी की समाप्ति के पश्चात भी कब्जा जारी रखने वाला कोई व्यक्ति भी है; किन्तु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसके विरुद्ध बेदखली का कोई आदेश या डिक्री की गई है।

अधिनियम का 3  
कुछ परिसरों  
पर लागू न  
होना

(1) इस अधिनियम की कोई बात निम्नलिखित पर लागू नहीं होगी-

(क) केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या सरकारी उपक्रम या उद्यम या सांविधिक निकाय या छावनी बोर्ड के स्वामित्व में या उनके द्वारा संवर्धित परिसर;

(ख) किसी कंपनी, विश्वविद्यालय या संगठन के स्वामित्व वाला परिसर, जो सेवा अनुबंध के भाग के रूप में उसके कर्मचारियों को किराये पर दिया गया हो;

(ग) धार्मिक या धर्मार्थ संस्थाओं के स्वामित्व वाले परिसर, जैसा कि राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा निर्दिष्ट करे;

(घ) वक्फ अधिनियम, 1995 के अधीन रजिस्ट्री वक्फ या राज्य के तत्समय लागू सार्वजनिक न्यास विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत किसी ट्रस्ट के स्वामित्व वाले परिसर;

(ङ.) अन्य भवन या भवनों की श्रेणी जिसे राज्य सरकार ने अधिसूचना द्वारा लोकहित में विशेष रूप से छूट दी हो।

(2) उपधारा (1) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, यदि उक्त उपधारा के खंड (क) से खंड (ङ) में निर्दिष्ट परिसर का स्वामी और किरायेदार इस बात पर सहमत होते हैं कि ऐसे भू-स्वामी और किरायेदार के बीच किया गया किरायेदारी करार इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन विनियमित किया जाएगा, तो ऐसा भू-स्वामी धारा 4 के अधीन किरायेदारी करार की सूचना के समय ऐसा करने के लिए करार की सूचना किराया प्राधिकारी को दे सकेगा।

केंद्रीय  
अधिनियम  
संख्या 43,  
1995

## अध्याय 2

### किरायेदारी

किरायेदारी  
करार

4. (1) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, कोई भी व्यक्ति, इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात्, लिखित करार के सिवाय, किसी परिसर को किराये पर नहीं देगा या नहीं

लेगा, जिसकी सूचना भू-स्वामी और किरायेदार द्वारा संयुक्त रूप से, किरायेदारी करार की तारीख से दो मास की अवधि के भीतर पहली अनुसूची में विनिर्दिष्ट प्रारूप में किराया प्राधिकारी को दी जाएगी।

(2) जहां भू-स्वामी और किरायेदार उपधारा (1) में निर्दिष्ट किरायेदारी करार के निष्पादन की संयुक्त रूप से सूचना देने में असफल रहते हैं, वहां भू-स्वामी और किरायेदार उपधारा (1) में निर्दिष्ट अवधि की समाप्ति की तारीख से एक माह की अवधि के भीतर किरायेदारी करार के निष्पादन की सूचना किराया प्राधिकारी को अलग-अलग देंगे।

(3) किराया प्राधिकारी अपनी नियुक्ति की तारीख से तीन माह के भीतर स्थानीय क्षेत्रीय भाषा या राज्य की भाषा में एक डिजिटल प्लेटफॉर्म स्थापित करेगा, जिससे दस्तावेजों को ऐसे प्रारूप और रीति से प्रस्तुत किया जा सके, जैसा विहित किया जाए।

(4) किराया प्राधिकारी, पहली अनुसूची में निर्दिष्ट दस्तावेजों के साथ किरायेदारी करार के निष्पादन के बारे में जानकारी प्राप्त करने के बाद,

(क) पक्षों को एक विशिष्ट पहचान संख्या प्रदान करेगा; तथा

(ख) किरायेदारी करार के विवरण को स्थानीय क्षेत्रीय भाषा या राज्य की भाषा में, ऐसी सूचना प्राप्त होने की तारीख से सात कार्य दिवसों के भीतर, ऐसी रीति से, तथा ऐसे दस्तावेजों के साथ, जैसा वह उचित समझे, अपनी वेबसाइट पर अपलोड करेगा।

(5) किरायेदार के साथ लेन-देन करने के लिए भू-स्वामी द्वारा संपत्ति प्रबंधक, यदि कोई हो, को प्राधिकृत करने की शर्तें ऐसी होंगी, जैसी किरायेदारी करार में भू-स्वामी और किरायेदार द्वारा सहमति व्यक्त की गई हो।

(6) उपधारा (1) और उपधारा (2) के अधीन दी गई सूचना किरायेदारी और उससे संबंधित मामलों से संबंधित तथ्यों का निर्णायक सबूत होगी और सूचना के किसी कथन के अभाव में भू-स्वामी और किरायेदार इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन किसी छूट के हकदार नहीं होंगे।

किरायेदारी  
की अवधि

5

(1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात किया गया प्रत्येक किरायेदारी करार भू-स्वामी और किरायेदार के बीच सहमत अवधि के

लिए तथा किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट अवधि के लिए विधिमान्य होगा।

(2) किरायेदार, किरायेदारी करार में सहमत अवधि के भीतर भू-स्वामी से किरायेदारी के नवीकरण या विस्तार के लिए अनुरोध कर सकता है, और यदि भू-स्वामी सहमत हो, तो वह भू-स्वामी के साथ पारस्परिक रूप से सहमत शर्तों और नियमों पर एक नया किरायेदारी करार कर सकता है।

(3) जहां किसी निश्चित अवधि की किरायेदारी समाप्त हो जाती है और उसका नवीकरण नहीं किया गया है या किरायेदार ऐसी किरायेदारी के अंत में परिसर खाली करने में विफल रहता है, तो ऐसा किरायेदार धारा 23 में दिए गए अनुसार भू-स्वामी को बढ़ा हुआ किराया देने के लिए उत्तरदायी होगा।

परंतु यह कि, इस धारा में निहित किसी बात के होते हुए भी, यदि किरायेदारी की अवधि ऐसे समय समाप्त होती है जब वह क्षेत्र, जिसमें परिसर स्थित है, किसी अप्रत्याशित घटना से प्रभावित हो, तो ऐसी स्थिति में किरायेदार के अनुरोध पर भू-स्वामी, उक्त अप्रत्याशित घटना की समाप्ति की तारीख से एक माह की अवधि तक, पूर्ववर्ती किरायेदारी करार की उन्हीं शर्तों और नियमों पर, किरायेदार को परिसर में बने रहने की अनुमति देगा।

स्पष्टीकरण: इस धारा के प्रयोजनार्थ, "अप्रत्याशित घटना" से युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्निकांड, चक्रवात, भूकंप या प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदाजनक स्थिति अभिप्रेत है, जो किराए पर दिए गए परिसर में किरायेदार के निवास को प्रभावित करती है।

मृत्यु की दशा में उत्तराधिकारी के अधिकार और दायित्व

6

भू-स्वामी और किरायेदार के बीच निष्पादित समझौते की शर्तों, यथास्थिति भू-स्वामी या किरायेदार की मृत्यु की दशा में, उनके उत्तराधिकारियों पर बाध्यकारी होंगी और ऐसे मामले में, मृतक भू-स्वामी या किरायेदार के उत्तराधिकारियों के पास ऐसी किरायेदारी की शेष अवधि के लिए किरायेदारी करार में सहमत समान अधिकार और दायित्व होंगे।

उप-किरायेदारी पर प्रतिबंध

7

(1) इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात् कोई भी किरायेदार, विद्यमान किरायेदारी करार के अनुपूरक करार पर हस्ताक्षर किए बिना,-

(क) किरायेदार के रूप में अपने द्वारा धारित परिसर को सम्पूर्ण या उसके किसी भाग को उप-किराए पर नहीं देगा;

(ख) किरायेदारी करार या उसके किसी भाग में विद्यमान अपने अधिकारों को हस्तांतरित या समानुदेशित नहीं करेगा।

(2) जहां परिसर को उप-धारा (1) में निर्दिष्ट विद्यमान किरायेदारी करार का अनुपूरक करार करने पर उप-किरायेदारी पर दिया जाता है, भू-स्वामी और किरायेदार संयुक्त रूप से पहली अनुसूची में निर्दिष्ट प्रपत्र में ऐसे करार के निष्पादन की तारीख से दो महीने की अवधि के भीतर किराया प्राधिकारी को उप-किरायेदारी के बारे में सूचित करेंगे

### अध्याय 3

#### किराया

- |   |    |   |
|---|----|---|
| संदेय किराया  | 8  | किसी परिसर के संबंध में संदेय किराया भू-स्वामी और किरायेदार के बीच किरायेदारी करार की शर्तों के अनुसार सहमत किराया होगा।  |
| किराया<br>पुनर्विलोकन   | 9  | (1) भू-स्वामी और किरायेदार के बीच किराये का पुनर्विलोकन किरायेदारी करार की शर्तों के अनुसार होगा।<br><br>(2) जहां, किरायेदारी के प्रारंभ के पश्चात्, भू-स्वामी ने कार्य के प्रारंभ से पूर्व किरायेदार के साथ लिखित में करार किया है और किरायेदार के कब्जे वाले परिसर में सुधार, परिवर्धन या संरचनात्मक परिवर्तन करने के लिए व्यय किया है, जिसके अंतर्गत धारा 15 के अधीन किए जाने वाले आवश्यक मरम्मत कार्य नहीं हैं, वहां भू-स्वामी परिसर के किराए में भू-स्वामी और किरायेदार के बीच सहमत राशि से वृद्धि कर सकता है और किराए में ऐसी वृद्धि ऐसे कार्य के पूरा होने के एक माह पश्चात् प्रभावी होगी। |
| विवाद की<br>दशा में<br>पुनरीक्षित<br>किराया<br>अवधारित<br>करने के लिए<br>किराया<br>प्राधिकारी | 10 | किराए में पुनर्विलोकन के संबंध में भू-स्वामी और किरायेदार के बीच किसी विवाद की दशा में, किराया प्राधिकारी भू-स्वामी या किरायेदार द्वारा किए गए आवेदन पर, किरायेदार द्वारा देय पुनरीक्षित किराया और अन्य प्रभार अवधारित कर सकता है तथा वह तिथि भी निश्चित कर सकता है जिससे ऐसा संशोधित किराया देय होगा।  |

- सुरक्षा जमा 11 (1) किरायेदार द्वारा अग्रिम रूप से भुगतान की जाने वाली प्रतिभूमि जमा राशि वह होगी, जिस पर भू-स्वामी और किरायेदार के बीच किरायेदारी करार में सहमति हो, जो -
- (क) आवासीय परिसर के मामले में, दो महीने के किराये से अधिक नहीं होगा; और
- (ख) गैर-आवासीय परिसर के मामले में, छह महीने के किराये से अधिक नहीं होगा।
- (2) प्रतिभूमि जमा राशि किरायेदार से परिसर का खाली कब्जा लेने की तारीख पर किरायेदार की किसी भी देयता की उचित कटौती करने के बाद किरायेदार को वापस कर दी जाएगी।

#### अध्याय 4

#### भू-स्वामी और किरायेदार के अधिकार और दायित्व

- मूल किरायेदारी समझौता भू-स्वामी और किरायेदार द्वारा अपने पास रखा जाएगा 12 किरायेदारी करार पर भू-स्वामी और किरायेदार दोनों द्वारा दो प्रतियों में हस्ताक्षर किए जाएंगे, तथा हस्ताक्षरित किरायेदारी करार की एक-एक मूल प्रति भू-स्वामी और किरायेदार द्वारा अपने पास रखी जाएगी
- संदेय किराया और अन्य शुल्क तथा उसके भुगतान की रसीद 13 (1) प्रत्येक किरायेदार को किरायेदारी करार में सहमत अवधि के भीतर किराया और अन्य देय शुल्क का भुगतान करना होगा।
- (2) प्रत्येक भू-स्वामी या उसका संपत्ति प्रबंधक, किरायेदारी करार के अनुसार निर्धारित अवधि के भीतर संदेय किराए और अन्य प्रभारों के लिए भुगतान प्राप्त होने पर, पावती के विरुद्ध, उसके द्वारा प्राप्त राशि के लिए सम्यक रूप से हस्ताक्षरित रसीद तत्काल उपलब्ध कराएगा:
- परंतु यह कि जहां किराए या अन्य प्रभारों का भुगतान किरायेदार द्वारा भू-स्वामी को इलेक्ट्रॉनिक मोड के माध्यम से किया जाता है, तो उसकी बैंक पावती ऐसे भुगतान का निर्णायक सबूत होगी।

- किराया प्राधिकारी के पास किराया जमा करना
- 14 (1) जहां भू-स्वामी किसी संदेय किराए और अन्य प्रभारों को स्वीकार करने से इनकार करता है या रसीद देने से इनकार करता है, वहां किराया और अन्य प्रभार भू-स्वामी को ऐसी रीति से, डाक मनी ऑर्डर या किसी अन्य पद्धति से, जैसा विहित किया जाए, लगातार दो महीने के लिए भुगतान किया जाएगा, और यदि भू-स्वामी ऐसी अवधि के भीतर किराया और अन्य प्रभार स्वीकार करने से इनकार करता है, तो किरायेदार उन्हें किराया प्राधिकारी के पास ऐसी रीति से जमा कर सकता है, जैसा कि विहित किया जाए।
- (2) जहां किरायेदार यह विनिश्चय करने में असमर्थ है कि किरायेदारी करार की अवधि के दौरान किराया किसे संदेय है, वहां किरायेदार, ऐसी स्थिति में, किराया प्राधिकारी के पास ऐसी रीति से जमा कर सकेगा, जैसा विहित किया जाए।
- (3) जहां किराया उपधारा (1) या उपधारा (2) के अधीन जमा किया जाता है, वहां किराया प्राधिकारी मामले की जांच करेगा कि किराया किसे संदेय है और मामले के तथ्यों के आधार पर वह आदेश पारित करेगा जो वह उचित समझे।
- (4) उपधारा (1) या उपधारा (2) के अधीन जमा किए गए किराए और अन्य संदेय प्रभारों की वापसी, अपने आप में भू-स्वामी या किरायेदार द्वारा किए गए किसी अन्य दावे के विरुद्ध स्वीकृति के रूप में कार्य नहीं करेगी, यदि भू-स्वामी किरायेदारी करार के अधीन सहमत किराए की सीमा तक उसे वापस ले लेता है।
- संपत्ति की मरम्मत एवं रखरखाव
- 15 (1) इसके विपरीत किसी लिखित समझौते के प्रतिकूल प्रभाव से भी, भू-स्वामी और किरायेदार, परिसर को सामान्य टूट-फूट के सिवाय, किरायेदारी के प्रारंभ के समय की तरह अच्छी स्थिति में रखेंगे और दूसरी अनुसूची में निर्दिष्ट या किरायेदारी करार में सहमति के अनुसार क्रमशः उक्त परिसर की मरम्मत और रखरखाव के लिए उत्तरदायी होंगे।
- (2) किरायेदारों या भू-स्वामी के बीच साझा सुविधाओं के मामले में, उन सुविधाओं की मरम्मत और रखरखाव के लिए किरायेदार और भू-स्वामी की संबंधित उत्तरदायित्व ऐसी होंगी जैसा किरायेदारी समझौते में निर्दिष्ट की जाए।

(3) यदि किरायेदार उपधारा (1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट मरम्मत करने में विफल रहता है या इनकार करता है, तो भू-स्वामी मरम्मत कर सकता है या यथास्थिति किरायेदार द्वारा भू-स्वामी की सहमति के बिना खड़ी की गई अतिरिक्त संरचना को हटा सकता है और ऐसी मरम्मत या हटाने के लिए व्यय की गई राशि को, जैसा भी मामला हो, प्रतिभूति जमा से काट सकता है और इस प्रकार कटौती की गई राशि किरायेदार द्वारा भू-स्वामी द्वारा उस संबंध में नोटिस जारी करने के एक महीने की अवधि के भीतर भुगतान की जाएगी:

परंतु यह कि यदि ऐसी मरम्मत की लागत प्रतिभूति जमा से अधिक हो, तो किरायेदार को उस संबंध में भू-स्वामी द्वारा नोटिस जारी करने के एक महीने की अवधि के भीतर भू-स्वामी को इस प्रकार काटी गई प्रतिभूति जमा सहित अतिरिक्त लागत का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होना होगा।

(4) यदि भू-स्वामी उपधारा (1) या उपधारा (2) में निर्दिष्ट मरम्मत करने से इनकार करता है, तो किरायेदार ऐसी मरम्मत कर सकता है और उस पर हुए व्यय को आगामी महीनों के लिए भुगतान किए जाने वाले किराए से काट सकता है:

परंतु यह कि किसी भी मामले में किसी एक माह में किराये में कटौती, उस माह के लिए सहमत किराये के पचास प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

(5) जहां मरम्मत के बिना परिसर रहने योग्य नहीं है और भू-स्वामी, किरायेदार द्वारा लिखित रूप से ऐसा करने के लिए कहे जाने के बाद भी अपेक्षित मरम्मत करने से इनकार करता है, वहां किरायेदार भू-स्वामी को लिखित रूप में पंद्रह दिन का नोटिस देने के बाद परिसर को छोड़ सकता है।

(6) जहां किराए पर दिया गया परिसर किसी अप्रत्याशित घटना के कारण किरायेदार के लिए रहने योग्य नहीं रह जाता है या किरायेदार ऐसी घटना के कारण रहने में असमर्थ है, वहां भू-स्वामी किरायेदार से तब तक किराया नहीं लेगा जब तक कि उक्त परिसर को भू-स्वामी द्वारा इस धारा के उपबंधों के अधीन रहने योग्य नहीं बना दिया जाता है:

परंतु यह कि जहां किराए का परिसर उप-धारा (5) या इस उप-धारा में निर्दिष्ट अनुसार रहने योग्य नहीं हो जाता है और भू-स्वामी इसे रहने योग्य बनाने के लिए आवश्यक मरम्मत करने में विफल रहता है या उक्त परिसर को रहने योग्य नहीं बनाया जा सकता है, तो भू-स्वामी द्वारा नोटिस अवधि की समाप्ति के पंद्रह दिनों की अवधि के भीतर किरायेदार

की देयता, यदि कोई हो, की उचित कटौती करने के बाद, किरायेदार को प्रतिभूमि जमा और अग्रिम किराया वापस कर दिया जाएगा।

*स्पष्टीकरण:* इस धारा के प्रयोजनार्थ, "अप्रत्याशित घटना" से युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्निकांड, चक्रवात, भूकंप या प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदाजनक स्थिति अभिप्रेत है, जो किराए पर दिए गए परिसर में किरायेदार के निवास को प्रभावित करती है।

किरायेदार  
द्वारा परिसर  
की देखरेख

16 किरायेदारी के दौरान, किरायेदार -

(क) जानबूझकर या लापरवाही से परिसर को नुकसान नहीं पहुंचाएगा या ऐसा नुकसान होने नहीं देगा;

(ख) किसी भी क्षति के बारे में भू-स्वामी को लिखित रूप से सूचित करेगा;

(ग) परिसर तथा उसका सामान, जिसके अंतर्गत फिटिंग और फिक्सचर भी हैं, की उचित देखरेख करेगा तथा किरायेदारी के प्रारंभ में उसकी स्थिति तथा सामान्य जीवनचर्या के संदर्भ में उसे उचित प्रकार से रहने योग्य बनाए रखेगा।

परिसर में प्रवेश

17 (1) प्रत्येक भू-स्वामी या संपत्ति प्रबंधक प्रवेश से कम से कम चौबीस घंटे पहले किरायेदार को लिखित रूप में या इलेक्ट्रॉनिक मोड के माध्यम से नोटिस तामील करने के बाद निम्नलिखित परिस्थितियों में किराए पर दिए गए परिसर में प्रवेश कर सकता है, अर्थात: -

(क) परिसर में मरम्मत या प्रतिस्थापन कार्य करने या करवाने के लिए; अथवा

(ख) यह अवधारित करने के लिए कि क्या परिसर रहने योग्य स्थिति में है, परिसर का निरीक्षण करने के लिए; अथवा

(ग) किरायेदारी करार में प्रवेश के लिए निर्दिष्ट किसी अन्य उचित कारण के लिए।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट नोटिस में प्रवेश का दिन, समय और कारण निर्दिष्ट किया जाएगा:

परंतु यह कि कोई भी व्यक्ति सूर्योदय से पहले और सूर्यास्त के बाद परिसर में प्रवेश नहीं करेगा:

परंतु यह कि इस धारा में निहित कोई भी बात भू-स्वामी को युद्ध, बाढ़, आग, चक्रवात, भूकंप या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा जैसी आपातकालीन स्थितियों, जो उस परिसर को प्रभावित कर सकती है, में किरायेदार को पूर्व सूचना दिए बिना किराए पर दिए गए परिसर में प्रवेश करने से नहीं रोकेगी।

संपत्ति प्रबंधक के बारे में जानकारी

18 यदि भू-स्वामी ने संपत्ति प्रबंधक नियुक्त किया है, तो भू-स्वामी किरायेदार को निम्नलिखित जानकारी प्रदान करेगा, अर्थात्:-

(क) संपत्ति प्रबंधक का नाम;

(ख) इस आशय का प्रमाण कि ऐसा संपत्ति प्रबंधक भू-स्वामी द्वारा प्राधिकृत है;

(ग) विनिर्दिष्ट प्रयोजन जिनके लिए भू-स्वामी द्वारा संपत्ति प्रबंधक को प्राधिकृत किया गया है और ऐसे प्राधिकरण की अवधि; तथा

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

संपत्ति प्रबंधक के कर्तव्य और कर्तव्य के उल्लंघन के परिणाम

19 (1) संपत्ति प्रबंधक के कर्तव्यों के अंतर्गत निम्नलिखित होंगे, अर्थात्:-

(क) रसीद के आधार पर किराया संग्रहित करना;

(ख) भू-स्वामी के निमित्त आवश्यक मरम्मत करना;

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

(घ) किरायेदार को निम्नलिखित के लिए नोटिस देना-

(i) परिसर का उचित रखरखाव;

(ii) किराये के संदाय में देरी;

(iii) किराये में पुनरीक्षण;

(iv) परिसर खाली करना;

(v) काश्तकारी का नवीकरण;

(ङ) किराएदार के बीच तथा भू-स्वामी और किराएदार के बीच के विवादों के समाधान में सहायता करना;

(च) किरायेदारी से संबंधित कोई अन्य मामला, जिस पर केवल भू-स्वामी के अनुदेशों पर कार्रवाई की जाएगी।

(2) जहां संपत्ति प्रबंधक, उपधारा (1) के उपबंधों के उल्लंघन में या भू-स्वामी के अनुदेशों के विरुद्ध कार्य करता है, वहां किराया

प्राधिकारी, भू-स्वामी या किराएदार द्वारा उस निमित्त आवेदन किए जाने पर, संपत्ति प्रबंधक को हटा सकेगा या संपत्ति प्रबंधक पर ऐसा जुर्माना अधिरोपित कर सकेगा, जिससे ऐसे उल्लंघन के कारण भू-स्वामी या किराएदार को उपगत हानि की प्रतिपूर्ति की जा सके।

आवश्यक आपूर्ति और सेवा रोकना

- 20 (1) कोई भी भू-स्वामी या संपत्ति प्रबंधक, स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति के माध्यम से किराएदार के कब्जे वाले परिसर में किसी भी आवश्यक आपूर्ति या सेवाओं को नहीं रोकेगा।
- (2) उपधारा (1) के उपबंधों के उल्लंघन की दशा में और किराएदार द्वारा इस निमित्त आवेदन किए जाने पर, किराया प्राधिकारी मामले की जांच करने के पश्चात्, एक अंतरिम आदेश पारित कर सकेगा, जिसमें उपधारा (3) में निर्दिष्ट जांच लंबित रहने तक, भू-स्वामी या संपत्ति प्रबंधक, को ऐसे आदेश की तामील होने के पश्चात् आवश्यक सेवाओं की आपूर्ति तत्काल बहाल करने का निदेश देगा।
- (3) किराया प्राधिकारी, उपधारा (2) के अधीन किराएदार द्वारा किए गए आवेदन के संबंध में जांच करेगा और ऐसा आवेदन फाइल करने के एक मास के भीतर जांच पूरी करेगा।
- (4) किराया प्राधिकारी सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् दो मास से अनधिक किराए का प्रतिकर अधिनिर्णीत कर सकेगा, जो आवश्यक आपूर्ति रोकने के लिए उत्तरदायी व्यक्ति द्वारा दिया जाएगा, ताकि उपगत हानि की प्रतिपूर्ति की जा सके।
- (5) किराया प्राधिकारी किराएदार पर दो मास से अनधिक किराए की राशि की शास्ति का उद्बोधित कर सकता है, यदि वह यह पाता है कि आवेदन निरर्थक और तंग करने के उद्देश्य से था।

*स्पष्टीकरण:* इस धारा के प्रयोजनों के लिए आवश्यक सेवाएं जिसके अंतर्गत सेवाओं में जल आपूर्ति, विद्युत, पाइप द्वारा रसोई गैस की आपूर्ति, गलियारे, लिफ्ट और सीढ़ियों पर रोशनी, संरक्षण, पार्किंग, संचार संपर्क, स्वच्छता सेवाएं और सुरक्षा उपकरण और सुविधाएं आती हैं।

## अध्याय 5

### भू-स्वामी द्वारा परिसर से बेदखल करना और कब्जा वापस पाना

भू-स्वामी द्वारा परिसर से बेदखल करना और कब्जा वापस पाना

- 21 (1) किसी किरायेदार को किरायेदारी करार की अवधि के दौरान सिवाय उप-धारा (2) के उपबंधों के अनुसरण में या धारा 22 के उपबंधों के अनुसरण में तब तक बेदखल नहीं किया जाएगा जब तक

कि भू-स्वामी और किरायेदार के बीच लिखित रूप में सहमति न हो।

(2) किराया न्यायालय, भू-स्वामी द्वारा विहित रीति से किए गए आवेदन पर, निम्नलिखित में से एक या अधिक आधारों पर परिसर से बेदखली और कब्जे की वसूली के लिए आदेश दे सकता है, अर्थात:

-

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

(ख) यह कि धारा 13 की उपधारा (1) में यथा विनिर्दिष्ट, किरायेदार ने लगातार दो महीनों से संदेय किराए और अन्य प्रभारों का बकाया, जिसके अंतर्गत विलंबित संदाय का ब्याज भी है, संदत नहीं किया हो, जैसा कि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 106 की उपधारा (4) में उपबंधित रीति में भू-स्वामी को संदेय किराए और अन्य प्रभारों के ऐसे बकाया के संदाय के लिए नोटिस की तामील की तारीख से एक महीने की अवधि के भीतर किरायेदारी करार में विनिर्दिष्ट किया गया है;

1882 का  
केंद्रीय  
अधिनियम  
संख्या IV

(ग) यह कि किरायेदार ने इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात भू-स्वामी की लिखित सहमति अभीप्राप्त किए बिना पूरे परिसर या उसके किसी भाग का कब्जा छोड़ दिया है;

(घ) यह कि किरायेदार ने भू-स्वामी से ऐसे दुरुपयोग न किए जाने के आशय का नोटिस प्राप्त होने के पश्चात भी परिसर का दुरुपयोग जारी रखा है;

**स्पष्टीकरण :** इस खंड के प्रयोजन के लिए, "परिसर का दुरुपयोग" से किरायेदार द्वारा अतिरिक्त स्थान का अतिक्रमण या परिसर का इस प्रकार उपयोग जो सार्वजनिक उपद्रव का कारण बनता है या संपत्ति को क्षति पहुँचाता है या भू-स्वामी के हित के लिए, अभिप्रेत है या अनैतिक या अवैध प्रयोजनों के लिए किया गया हो।

(ङ) जहां भू-स्वामी के लिए परिसर या उसके किसी भाग में ऐसी कोई मरम्मत या निर्माण या पुनर्निर्माण या परिवर्धन या परिवर्तन या तोड़-फोड़ करना आवश्यक है, जो परिसर को खाली किए बिना किया जाना संभव नहीं है:

परंतु यह कि ऐसी मरम्मत, निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्धन या परिवर्तन के पश्चात, किरायेदार को परिसर में पुनः कब्जा करने की अनुज्ञा केवल तभी दी जा सकती है जब भू-स्वामी और किरायेदार के बीच इस पर पारस्परिक सहमति हो गई हो और किराया प्राधिकारी के पास नया किरायेदारी करार प्रस्तुत कर दिया गया हो:

परंतु यह भी कि किरायेदार को परिसर में निम्नलिखित परिस्थिति में दोबारा कब्जा करने की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी-

- (i) किराया प्राधिकारी के समक्ष ऐसे पारस्परिक किरायेदारी करार को प्रस्तुत न किए जाने की स्थिति में; और
- (ii) ऐसे मामलों में जहां किरायेदार को किराया न्यायालय के आदेश के अधीन बेदखल किया गया हो;

(च) यह कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि उपयोग में परिवर्तन के परिणामस्वरूप भू-स्वामी द्वारा परिसर या उसके किसी भाग के किसी उपयोग किए जाने के लिए, इसकी मरम्मत, निर्माण, पुनर्निर्माण, परिवर्धन, परिवर्तन या तोड़-फोड़ अपेक्षित है;

*स्पष्टीकरण:* इस खंड के प्रयोजनों के लिए, "सक्षम प्राधिकारी" से यथास्थिति नगर निगम या नगर पालिका या विकास प्राधिकरण या कोई अन्य प्राधिकरण, जो भवन की मरम्मत या पुनर्निर्माण या तोड़-फोड़ से संबंधित मामलों पर अनुज्ञा या भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुज्ञा प्रदान करता है, अभिप्रेत है।

(छ) यह कि भू-स्वामी ने किराये पर दिए गए परिसर को खाली करने के लिए लिखित नोटिस दिया है और उस नोटिस के परिणामस्वरूप भू-स्वामी ने उक्त परिसर को बेचने के लिए संविदा की है या कोई अन्य ऐसा कदम उठाया है, जिसके परिणामस्वरूप यदि उसे उस परिसर का कब्जा नहीं दिया गया तो उसके हितों को गंभीर हानि होगी;";

(ज) यह कि किरायेदार ने भू-स्वामी की लिखित सहमति के बिना किराए पर दिए गए परिसर में कोई संरचनात्मक परिवर्तन किया है या कोई स्थायी संरचना खड़ी की है।

(3) उपधारा (2) के खंड (ख) में विनिर्दिष्ट किराया संदेय कर पाने में असफल रहने के कारण किरायेदार को बेदखल करने का कोई आदेश नहीं दिया जाएगा, यदि किरायेदार भू-स्वामी को भुगतान कर देता है या उसे उक्त मांग नोटिस की तामील की तारीख से एक मास के भीतर बकाया किराया और अन्य प्रभार, यदि कोई हो, ब्याज सहित, किराया न्यायालय में जमा कर देता है।

(4) जहां किरायेदार किसी एक वर्ष में उपधारा (3) में विनिर्दिष्ट राहत दिए जाने के पश्चात लगातार दो मास तक किराया देने में असफल रहता है, तो किरायेदार पुनः ऐसी राहत का हकदार नहीं होगा।

(5) उपधारा (2) के खंड (ड) के अधीन बेदखली की किसी कार्यवाही में, किराया न्यायालय परिसर के केवल एक भाग से बेदखली की अनुमति दे सकता है, यदि भू-स्वामी इसके लिए सहमत हो।

भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में परिसर से बेदखली और कब्जा प्राप्त करना

22 (1) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में, जहां किरायेदारी की अवधि के दौरान किराये पर दिए गए परिसर के भू-स्वामी के उत्तराधिकारियों को वास्तव में जरूरत हो, तो ऐसे उत्तराधिकारी उक्त परिसर को खाली कराने और कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिए इस निमित्त किराया न्यायालय के समक्ष ऐसे प्ररूप और रीती में आवेदन कर सकेंगे, जैसा विहित किया जाए।

(2) यदि किराया न्यायालय का यह समाधान से हो जाता है कि मृतक भू-स्वामी के उत्तराधिकारियों को किराये पर दिए गए परिसर की वास्तव में अपेक्षा है, तो वह उपधारा (1) के अधीन उसे किए गए आवेदन पर उक्त परिसर को खाली कर मृतक भू-स्वामी के उत्तराधिकारियों को उसका कब्जा सौंपने के आशय का किरायेदार को अपेक्षित आदेश पारित कर सकेगा।

किरायेदार द्वारा मकान खाली करने से इनकार करने पर किराया वृद्धि

23 जहां किरायेदार किरायेदारी की अवधि की समाप्ति पर या इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन आदेश या नोटिस द्वारा किरायेदारी की समाप्ति पर किरायेदारी करार के अनुसार किराए पर दिए गए परिसर को खाली करने में विफल रहता है, तो ऐसा किरायेदार भू-स्वामी को निम्नलिखित संदाय करने के लिए दायी होगा-

(क) पहले दो मास के मासिक किराये का दोगुना; और

- (ख) तत्पश्चात् जब तक कि किरायेदार उक्त परिसर पर कब्जा बनाए रखता है तब तक मासिक किराये का चार गुना ।
- भू-स्वामी द्वारा अग्रिम किराया वापस करना
- 24 (1) जहां कोई भू-स्वामी धारा 21 की उपधारा (2) या धारा 22 के अधीन कब्जे की वसूली के अधिकार का प्रयोग करता है, और उसने किरायेदार से अग्रिम रूप में कोई किराया या कोई अन्य संदाय प्राप्त किया है, तो वह कब्जे की वसूली से पहले, किरायेदार को उसके देय किराए और अन्य शुल्कों की कटौती करने के पश्चात् प्रतिदाय करेगा।
- (2) यदि भू-स्वामी कोई प्रतिदाय करने में असफल रहता है, तो वह किरायेदार को उस रकम पर, जिसे वह वापस करने से चूक गया है या वापस करने में असफल रहा है, समय-समय पर विहित दर पर साधारण ब्याज का संदाय करने के लिए ऐसी दायी होगी।
- बेदखली की कार्यवाही के दौरान किराये का भुगतान
- 25 धारा 21 की उपधारा (2) के खंड (क) या खंड (ख) में निर्दिष्ट आधार से भिन्न किसी अन्य आधार पर कब्जे की वसूली के लिए किसी कार्यवाही में, जहां किरायेदार बेदखली के दावे का विरोध करता है, भू-स्वामी कार्यवाही के किसी भी चरण में किराया न्यायालय में आवेदन कर सकता है कि वह किरायेदार को धारा 8 के अनुसार संदेय किराए का संदाय करने का निदेश दे, और किराया न्यायालय धारा 14 की उपधारा (1) के उपबंधों के अनुसार किरायेदार को देय सभी अन्य प्रभारों के साथ-साथ संदाय में देरी के कारण दंड प्रभार यदि कोई हो, संदाय करने का आदेश जारी कर सकता है।
- अतिरिक्त ढांचा बनाने की अनुमति
- 26 (1) किरायेदार, किराए पर दिए गए परिसर में भू-स्वामी की लिखित सहमति के बिना कोई संरचनात्मक परिवर्तन नहीं करेगा या कोई स्थायी ढांचा नहीं बनाएगा।
- (2) जहां भू-स्वामी किसी ऐसे परिसर में कोई उन्नयन करने या कोई अतिरिक्त ढांचा बनाने का प्रस्ताव करता है, जिसे किरायेदार को किराये पर दिया गया है और किरायेदार भू-स्वामी को ऐसा उन्नयन करने या ऐसा अतिरिक्त ढांचा बनाने की अनुज्ञा देने से इनकार करता है, तो भू-स्वामी इस निमित्त किराया न्यायालय में आवेदन कर सकता है।
- (3) उपधारा (2) के अधीन भू-स्वामी द्वारा किए गए आवेदन पर, यदि किराया न्यायालय का यह समाधान हो जाता है कि भू-स्वामी आवश्यक कार्य आरंभ करने के लिए तैयार और इच्छुक है, तो किराया न्यायालय भू-स्वामी को ऐसा कार्य करने की अनुमति दे

सकता है और ऐसा अन्य आदेश दे पारित कर सकता है, जैसा वह उचित समझे:

परंतु यह कि ऐसा उन्नयन या अतिरिक्त ढांचा परिसर में आवास या आवासीय सेवाओं को कम या नष्ट या खराब नहीं करेगा जिससे किरायेदार को अनुचित कठिनाई हो सकती है:

परंतु यह भी कि भू-स्वामी की सहमति के बिना किरायेदार द्वारा निर्मित किसी भी अतिरिक्त ढांचे को हटाना किरायेदार की जिम्मेदारी होगी।

रिक्त भूमि के संबंध में विशेष उपबंध

27 (1) धारा 21 या धारा 22 में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, जहां किराए पर दिए गए किसी परिसर के अंतर्गत खाली भूमि है, जिस पर तत्समय प्रवृत्त नगरपालिका उप-विधियों के अधीन किसी भी भवन का निर्माण करना अनुज्ञेय है, चाहे वह निवास के लिए हो या किसी अन्य प्रयोजन के लिए, और जो भू-स्वामी इस तरह के भवन का निर्माण करने का आशय रखता है, किरायेदारी करार के आधार पर किरायेदार से उसका कब्जा प्राप्त करने में असमर्थ है, भू-स्वामी या, भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में, उसके उत्तराधिकारी, इस निमित्त, विहित प्ररूप और रीति में, किराया न्यायालय के समक्ष आवेदन दायर कर सकते हैं।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट आवेदन प्राप्त होने पर, यदि किराया न्यायालय का समाधान हो जाता है कि यथास्थिति भू-स्वामी या उसके उत्तराधिकारी, काम शुरू करने के लिए तैयार और इच्छुक हैं और खाली भूमि को शेष परिसर से अलग करने से किरायेदार को अनुचित कठिनाई नहीं होगी, तो-

(क) ऐसी जांच के पश्चात्, जैसी वह उचित समझे, ऐसे बटवारे का निदेश दे सकेगा;

(ख) खाली भूमि पर भू-स्वामी को कब्जा दिला सकेगा;

(ग) शेष परिसर के संबंध में किरायेदार द्वारा संदेय किराया अवधारित कर सकेगा; तथा

(घ) इस मामले की परिस्थितियों के अनुसार वह ऐसे अन्य आदेश दे सकेगा, जो वह उचित समझे।

भू-स्वामी का खाली कब्जा

28 तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, जहां किसी भू-स्वामी का हित या भू-स्वामी की मृत्यु की दशा में उसके उत्तराधिकारियों का हित किसी भी कारण से किसी परिसर

में अवधारित किया जाता है और इस अधिनियम के अधीन किराया न्यायालय द्वारा ऐसे परिसर के कब्जे के लिए कोई आदेश पारित किया जाता है, तो ऐसा आदेश धारा 21 की उपधारा (3) के उपबंधों के अधीन रहते हुए, उन सभी अधिभोगियों पर बाध्यकारी होगा जो परिसर में रह रहे हैं और ऐसे सभी अधिभोगियों द्वारा उसका खाली कब्जा भू-स्वामी को या भू-स्वामी के उत्तराधिकारियों को दिया जाएगा।

- किरायेदार द्वारा कब्जा छोड़ने के नोटिस से संबंधित उपबंध
- 29 इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किरायेदार, किरायेदारी करार के अधीन अपेक्षित लिखित सूचना देकर परिसर का कब्जा छोड़ सकेगा और ऐसी सूचना से संबंधित किसी शर्त के अभाव में, किरायेदार, परिसर का कब्जा छोड़ने से कम से कम एक मास पूर्व भू-स्वामी को सूचना देगा।

## अध्याय 6

### किराया प्राधिकारी, उनकी शक्तियां और अपील

- किराया प्राधिकारी
- 30 किसी जिले का उपायुक्त, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, अपनी अधिकारिता में किसी अधिकारी को किराया प्राधिकारी के रूप में नियुक्त करेगा जो सर्किल अधिकारी के पद के नीचे के रैंक का नहीं हो।
- किराया प्राधिकारी की शक्ति और प्रक्रिया
- 31 किराया प्राधिकारी को धारा 4, धारा 9, धारा 10, धारा 14, धारा 15, धारा 19 या धारा 20 के अधीन आरंभ की गई किसी कार्यवाही के संबंध में वे सभी शक्तियां प्राप्त होंगी जो इस अधिनियम के अधीन किराया न्यायालय में निहित हैं और धारा 35 और धारा 36 में अधिकथित प्रक्रिया ऐसी कार्यवाहियों पर लागू होगी।
- अपील
- 32 (1) किराया प्राधिकारी के आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति प्रादेशिक अधिकारिता वाले किराया न्यायालय में अपील कर सकेगा।

(2) उपधारा (1) के अधीन किराया प्राधिकारी के आदेश की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर अपील प्रस्तुत की जाएगी।

## अध्याय 7

## किराया न्यायालय और किराया अधिकरण

- किराया न्यायालय 33 किसी जिले का उपायुक्त, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, अपनी अधिकारिता के भीतर, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, अपर उपायुक्त या उसके समतुल्य रैंक के अधिकारी को किराया न्यायालय नियुक्त करेगा।
- किराया अधिकरण 34 राज्य सरकार, उच्च न्यायालय के परामर्श से, अधिसूचना द्वारा, प्रत्येक जिले में जिला न्यायाधीश या अतिरिक्त जिला न्यायाधीश को किराया अधिकरण के रूप में नियुक्त कर सकेगी।
- किराया न्यायालय और किराया अधिकरण में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया 35 (1) इस धारा में यथा उपबंधित के सिवाय, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 में अंतर्विष्ट कोई बात किराया न्यायालयों और किराया अधिकरणों पर लागू नहीं होगी, जो प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा निर्देशित होंगे और उन्हें निम्नलिखित रीति से अपनी प्रक्रिया विनियमित करने की शक्ति होगी, अर्थात:-
- (क) भू-स्वामी या किरायेदार, शपथ पत्र और दस्तावेजों के साथ, यदि कोई हो, किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष आवेदन या अपील दायर कर सकते हैं;
- (ख) यथास्थिति किराया न्यायालय या किराया अधिकरण, उसके पश्चात विरोधी पक्ष को नोटिस जारी करेगा, जिसके साथ आवेदन या अपील, शपथपत्र और दस्तावेजों की प्रतियां संलग्न होंगी;
- (ग) विरोधी पक्ष आवेदक को उसकी एक प्रति देने के पश्चात् शपथपत्र और दस्तावेजों, यदि कोई हो, के साथ जबाब दाखिल करेगा;
- (घ) विरोधी पक्ष को प्रति देने के पश्चात आवेदक प्रत्युत्तर, यदि कोई हो, दाखिल कर सकता है;
- (ङ) किराया न्यायालय या किराया अधिकरण, यथास्थिति, सुनवाई की तारीख तय करेगा और ऐसी संक्षिप्त जांच कर सकेगा, जैसी वह आवश्यक समझे।
- (2) किराया न्यायालय या किराया अधिकरण, मामले को यथासंभव शीघ्रता से निपटाने का प्रयास करेगा, जो
- केन्द्रीय अधिनियम 1908 का 5

आवेदन या अपील की प्राप्ति की तारीख से साठ दिन की अवधि से अधिक नहीं होगा:

परंतु यह कि जहां किसी यथास्थिति ऐसे आवेदन या अपील, का निपटान साठ दिन की उक्त अवधि के भीतर नहीं किया जा सका हो, वहां किराया न्यायालय या किराया अधिकरण उस आवेदन या अपील का निपटारा उस अवधि के भीतर न करने के अपने कारणों को लिखित रूप में दर्ज करेगा।

(3) किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येक आवेदन या अपील में, गवाह का साक्ष्य शपथपत्र द्वारा दिया जाएगा:

परंतु यह कि, यथास्थिति किराया न्यायालय या किराया अधिकरण, को यह प्रतीत हो कि न्याय के हित में किसी गवाह को जांच या पूछताछ के लिए बुलाना आवश्यक है, वहां वह ऐसे गवाह को जांच या पूछताछ के लिए उपस्थित होने का आदेश दे सकेगा।

(4) समन की तामील के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के उपबंध किराया न्यायालय या किराया अधिकरण द्वारा नोटिस की तामील के लिए यथावश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

(5) प्रत्येक आवेदन या अपील ऐसे प्ररूप में होगी जैसा विहित किया जाएगा।

(6) यथास्थिति किराया प्राधिकारी या किराया न्यायालय या किराया अधिकरण, कार्यवाही के दौरान किसी पक्ष के अनुरोध पर तीन से अधिक स्थगन की अनुमति नहीं देगा और ऐसा करने के लिए उचित और पर्याप्त कारण होने की दशा में, वह इसके कारणों को लिखित रूप में दर्ज करेगा और स्थगन का अनुरोध करने वाले पक्ष को उचित लागत का संदाय करने का आदेश देगा।

(7) धारा 21 की उपधारा (2) के खंड (क), खंड (ख), खंड (ड), खंड (च) और खंड (छ) के अधीन या धारा 22 के अधीन प्रत्येक आवेदन पर किराया न्यायालय में ऐसे आवेदन के दाखिल होने की तारीख से नब्बे दिन के भीतर निर्णय किया जाएगा।

(8) किराया न्यायालय धारा 21 की उपधारा (2) के खंड (ग) और (घ) के तहत दायर प्रत्येक आवेदन पर ऐसे आवेदन दाखिल करने की तारीख से तीस दिनों के भीतर फैसला करेगा।

केन्द्रीय अधिनियम  
1908 का 5

किराया न्यायालय  
और किराया  
अधिकरण की  
शक्तियां।

36 (1) किराया न्यायालय और किराया अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन अपने कार्यों के निर्वहन के लिए वही शक्तियां प्राप्त होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908

केन्द्रीय अधिनियम  
1908 का संख्या 5

के अधीन सिविल न्यायालय में निम्नलिखित प्रयोजनों के लिए निहित हैं,-

- (क) किसी व्यक्ति को बुलाना और उसे उपस्थित कराना तथा शपथ पर उसकी जांच करना;
- (ख) दस्तावेजों की खोज और प्रस्तुत करने की आवश्यकता;
- (ग) गवाहों या दस्तावेजों की जांच के लिए कमीशन जारी करना;
- (घ) स्थानीय जांच के लिए कमीशन जारी करना;
- (ङ) शपथपत्र पर साक्ष्य प्राप्त करना;
- (च) किसी आवेदन या अपील को व्यतिक्रम के लिए खारिज करना या उस पर एकपक्षीय विनिश्चय देना;
- (छ) किसी आवेदन या अपील को व्यतिक्रम के लिए खारिज करने के किसी आदेश या उसके द्वारा एकपक्षीय रूप से पारित किसी अन्य आदेश को अपास्त करना;
- (ज) किसी सिविल न्यायालय को निर्दिष्ट किए बिना इस अधिनियम के अधीन अपने आदेशों और विनिश्चयों का निष्पादन करना;
- (झ) अपने आदेशों और विनिश्चयों की पुनर्विलोकन करना;
- (ञ) किराया प्राधिकारी और किराया न्यायालय के आदेशों और विनिश्चयों का पुनरीक्षण करना और;
- (ट) कोई अन्य मामला, जो विहित किया जा सकता है।

- (2) किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष कोई कार्यवाही भारतीय दंड संहिता की धारा 193 और 228 के अर्थात्गत तथा धारा 196 के प्रयोजन के लिए न्यायिक कार्यवाही समझी जाएगी; तथा किराया न्यायालय और किराया अधिकरण दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 की धारा 195 और अध्याय 26 के प्रयोजन के लिए सिविल न्यायालय समझे जाएंगे।

केंद्रीय अधिनियम  
1860 का 45,

केंद्रीय अधिनियम  
1979 का 2

- (3) इस अधिनियम के अधीन कोई जांच करने या किसी कर्तव्य का निर्वहन करने के प्रयोजनों के लिए किराया न्यायालय,-

- (क) लिखित में कम से कम चौबीस घंटे का नोटिस देने के पश्चात् सूर्योदय और सूर्यास्त के बीच किसी भी समय किसी परिसर में प्रवेश कर उसका निरीक्षण कर सकेगा या अपने अधीनस्थ किसी अधिकारी को प्रवेश कर निरीक्षण करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगा;
- (ख) लिखित आदेश द्वारा किसी व्यक्ति को आदेश में निर्दिष्ट समय और स्थान पर जांच से सुसंगत पुस्तकों या दस्तावेजों को अपने निरीक्षण के लिए प्रस्तुत करने की अपेक्षा कर सकेगा।

- (4) किराया न्यायालय, यदि वह उचित समझे, तो विचाराधीन मामले के बारे में विशेष जानकारी रखने वाले एक या अधिक व्यक्तियों को अपने समक्ष कार्यवाही में सलाह देने के लिए निर्धारित या मूल्यांकक के रूप में नियुक्त कर सकता है।
- (5) किराया न्यायालय द्वारा पारित किसी आदेश में कोई लिपिकीय या अंकगणितीय गलती या किसी आकस्मिक चूक से उत्पन्न कोई अन्य त्रुटि, किसी भी समय, किसी भी पक्षकार से इस निमित्त प्राप्त आवेदन पर या अन्यथा, किराया न्यायालय द्वारा ठीक की जा सकती है।
- (6) किराया न्यायालय दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 के उपबंधों के अधीन जुर्माने की वसूली के लिए प्रथम श्रेणी न्यायिक मजिस्ट्रेट की शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा और किराया न्यायालय ऐसी वसूली के प्रयोजनों के लिए उक्त संहिता के अधीन मजिस्ट्रेट समझा जाएगा।
- (7) इस अध्याय के अधीन किराया न्यायालय द्वारा पारित आदेश या अपील या पुनरीक्षण या पुनर्विलोकन में पारित आदेश किराया न्यायालय द्वारा सिविल न्यायालय की डिक्री के रूप में निष्पादित किया जा सकेगा और इस प्रयोजन के लिए किराया न्यायालय को सिविल न्यायालय की शक्तियां प्राप्त होंगी।
- (8) किराया न्यायालय एकपक्षीय रूप से पारित किसी आदेश को अपास्त कर सकता है, यदि व्यथित पक्षकार आवेदन दाखिल करता है और उसे यह विश्वास हो जाता है कि नोटिस की तामील सम्यक रूप से नहीं की गई थी या जब मामला सुनवाई के लिए लिया गया था, तो उसे किसी पर्याप्त कारण से उपस्थित होने से रोका गया था।
- (9) इस अधिनियम में अन्यथा स्पष्ट रूप से उपबंधित के सिवाय, किराया न्यायालय द्वारा पारित प्रत्येक आदेश, अपील में विनिश्चय के अधीन रहते हुए, अंतिम होगा और किसी मूल वाद, आवेदन या निष्पादन कार्यवाही में प्रश्नगत नहीं किया जाएगा।
- किराया अधिकरण में अपील 37 (1) किराया न्यायालय द्वारा पारित आदेश से व्यथित कोई भी व्यक्ति, ऐसे आदेश की प्रमाणित प्रति के साथ, उस अधिकारिता /स्थानीय सीमा के भीतर, जिसके अंतर्गत परिसर स्थित है, किराया अधिकरण को, आदेश की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर अपील कर सकता है।

केंद्रीय अधिनियम  
1974 का 2

- (2) किराया अधिकरण, उप-धारा (1) के अंतर्गत अपील दायर करने पर, अपील की प्रति के साथ प्रतिवादी को नोटिस तामील करेगा तथा प्रतिवादी को अपील की सूचना तामील की तारीख से तीस दिन के भीतर सुनवाई के लिए नियत करेगा तथा अपील का निपटारा ऐसी तामील की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर किया जाएगा।
- (3) जहां किराया अधिकरण न्यायसंगत तथा उचित विनिश्चय पर पहुंचने के हित में इसे आवश्यक समझे, वह अपील की कार्यवाही के किसी भी चरण में दस्तावेज प्रस्तुत करने की अनुज्ञा दे सकता है: परंतु यह कि सुनवाई के दौरान ऐसा कोई दस्तावेज एक बार से अधिक प्रस्तुत करने की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- (4) किराया अधिकरण, अपील के लंबित रहने के दौरान, अपने विवेकानुसार, ऐसा अंतरिम आदेश पारित कर सकता है, जैसा वह उचित समझे।
- (5) अपील पर विनिश्चय करते समय, किराया अधिकरण उसके कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात्, किराया न्यायालय द्वारा पारित आदेश की पुष्टि कर सकता है, उसे अपास्त कर सकता है या उसे उपांतरित कर सकता है।

आदेश का निष्पादन

38

- (1) किराया न्यायालय, किसी भी पक्षकार द्वारा दायर किए गए आवेदन पर, किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के आदेश या इस अधिनियम के अधीन पारित किसी अन्य आदेश को ऐसी रीति से निष्पादित करेगा, जैसा विहित किया गया हो, जिसके द्वारा -
- (क) उस व्यक्ति को परिसर का कब्जा सौंपना जिसके पक्ष में विनिश्चय लिया गया है; या
- (ख) ऐसे आदेश में विनिर्दिष्ट रकम की वसूली के प्रयोजन से विपक्षी के एक या अधिक बैंक खातों को जब्त करना, या
- (ग) ऐसे आदेश के निष्पादन के लिए किसी अधिवक्ता या किराया न्यायालय या स्थानीय प्रशासन या स्थानीय निकाय के अधिकारियों सहित किसी अन्य सक्षम व्यक्ति को नियुक्त करना।
- (2) किराया न्यायालय अंतिम आदेशों के निष्पादन के लिए स्थानीय सरकार या स्थानीय निकाय या स्थानीय पुलिस से सहायता ले सकता है:

परंतु यह कि कोई भी आवेदक तब तक पुलिस सहायता प्राप्त नहीं करेगा जब तक कि वह ऐसे व्यय का संदाय

न कर दे जैसा कि किराया न्यायालय द्वारा निर्णय किया गया हो।

(3) किराया न्यायालय अपने आदेश या किराया अधिकरण के आदेश या इस अधिनियम के अधीन पारित किसी अन्य आदेश के संबंध में निष्पादन कार्यवाही संक्षिप्त रूप से संचालित करेगा और इस धारा के अधीन निष्पादन के लिए किए गए आवेदन का निपटान विपक्षी पक्ष को नोटिस की तामील की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर करेगा।

## अध्याय 8

### प्रकीर्ण

किराया प्राधिकारी, किराया 39 राज्य सरकार, किराया प्राधिकारी, न्यायालय और किराया अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों की नियुक्ति हेतु राज्य सरकार की शक्ति। किराया न्यायालय और किराया अधिकरण के परामर्श से, किराया प्रमधिकरण प्राधिकारी, किराया न्यायालय और किराया अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों की प्रकृति और प्रवर्गों का निर्धारण कर सकेगी, जैसा वह आवश्यक समझे और इस अधिनियम के अधीन उनके कार्यों के कुशल निर्वहन के लिए ऐसे अधिकारियों और कर्मचारियों की नियुक्ति कर सकेगी।

कतिपय मामलों के संबंध में सिविल 40 (1) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित न्यायालयों की अधिकारिता वर्जित। के सिवाय, कोई भी सिविल न्यायालय इस अधिनियम के उपबंधों से संबंधित किसी वाद या कार्यवाही पर विचार नहीं करेगा। (2) किराया न्यायालय की अधिकारिता प्रथम अनुसूची में विनिर्दिष्ट अनुसार उसके समक्ष प्रस्तुत किरायेदारी करार तक सीमित होगा तथा किरायेदारी करार में निर्दिष्ट परिसर के स्वामित्व या हक के प्रश्न तक विस्तारित नहीं होगा।

- न्यायालय फीस। 41 (1) न्यायालय फीस अधिनियम, 1870 के उपबंध किराया प्राधिकारी या किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाने वाले आवेदनों या अपीलों के संबंध में लागू होंगे।  
(2) न्यायालय फीस की गणना के उद्देश्य हेतु, कब्जे की वसूली के लिए किराया न्यायालय में किया गया आवेदन और किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत अपील ज्ञापन को भू-स्वामी और किरायेदार के बीच वाद माना जाएगा।  
(3) किराया प्राधिकारी के समक्ष दायर आवेदन के लिए न्यायालय फीस, सिविल न्यायालय में प्रस्तुत अन्तरवर्ती आवेदन के समान होगा।
- केंद्रीय अधिनियम 1870 का 7
- सदस्यों आदि का लोक सेवक होना। 42 इस अधिनियम के अधीन नियुक्त किराया प्राधिकारी, किराया न्यायालय और किराया अधिकरण का प्रत्येक सदस्य भारतीय दंड संहिता, 1860 की धारा 21 के अर्थान्तर्गत लोक सेवक समझा जाएगा।
- केंद्रीय अधिनियम 1860 का 45
- सद्भावनापूर्वक की गई कार्रवाई का संरक्षण। 43 इस अधिनियम के अनुसरण में सद्भावपूर्वक की गई या किए जाने के लिए आशयित किसी बात के संबंध में किसी व्यक्ति, किराया प्राधिकरण, किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं की जाएगी।
- नियम बनाने की शक्ति। 44 (1) राज्य सरकार, पूर्व प्रकाशन की शर्त के अधीन रहते हुए, इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बना सकेगी।  
(2) विशिष्टतया तथा पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसे नियम निम्नलिखित सभी

या किन्हीं विषयों के लिए उपबंध कर सकेंगे, अर्थात्:-

- (क) धारा 4 की उपधारा (3) के अधीन दस्तावेजों को प्रस्तुत करने में सक्षम बनाने के लिए किराया प्राधिकारी द्वारा स्थानीय भाषा या राज्य की भाषा में डिजिटल प्लेटफॉर्म का प्ररूप और रीति;
- (ख) किरायेदार द्वारा भू-स्वामी को पोस्टल आर्डर या किसी अन्य रीति से किराया और अन्य प्रभार देने की रीति और धारा 14 की उपधारा (1) के अधीन भू-स्वामी द्वारा किराया और अन्य प्रभार स्वीकार करने से इंकार करने पर किराया प्राधिकारी के पास किराया जमा करने की रीति और उपधारा (2) के अधीन किराया प्राधिकारी के पास किराया जमा करने की रीति;
- (ग) धारा 21 की उपधारा (2) के अधीन परिसर के कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिए आवेदन करने की रीति;
- (घ) धारा 22 की उपधारा (1) के अधीन परिसर के कब्जे की पुनः प्राप्ति के लिए आवेदन करने का प्ररूप और रीति;
- (ङ) किरायेदार को देय ब्याज की दर, जहां भू-स्वामी धारा 24 की उपधारा (2) के अधीन प्रतिदाय करने में विफल रहता है;
- (च) धारा 27 की उपधारा (1) के अधीन भवन निर्माण के लिए किराए पर दिए गए परिसर का कब्जा प्राप्त करने के लिए भू-स्वामी द्वारा किराया न्यायालय के समक्ष आवेदन दाखिल करने का प्ररूप और रीति;

(छ) धारा 35 की उपधारा (5) के अधीन किराया न्यायालय के समक्ष आवेदन दाखिल करने और किराया अधिकरण के समक्ष अपील करने का प्ररूप;

(ज) धारा 36 की उपधारा (1) के खंड (ट) के अधीन उपबंधित कोई अन्य विषय;

(झ) धारा 38 की उपधारा (1) के अधीन किसी किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के आदेश या इस अधिनियम के अधीन पारित किसी अन्य आदेश के निष्पादन की रीति;

(ञ) कोई अन्य विषय जो इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन विहित किया जाना अपेक्षित है या किया जा सकता है।

नियमों को सदन के समक्ष रखना।

45 इस अधिनियम के अधीन राज्य सरकार द्वारा बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, राज्य विधान-मंडल के समक्ष, जहां वह दो सदनों से मिलकर बना है, या जहां ऐसा विधान-मंडल एक सदन से मिलकर बना है, वहां उस सदन के समक्ष रखा जाएगा।

कठिनाई दूर करने की शक्ति।

46 (1) यदि इस अधिनियम के उपबंधों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो राज्य सरकार, राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा, जो इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत न हो, कठिनाई को दूर कर सकेगी:

परंतु यह कि ऐसा कोई आदेश इस अधिनियम के प्रारम्भ से दो वर्ष की अवधि की समाप्ति के पश्चात् नहीं किया जाएगा।

(2) इस धारा के अधीन किया गया प्रत्येक आदेश, बनाये जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, राज्य विधान-मंडल के समक्ष रखा जाएगा।

निरसन और व्यावृत्ति।

- 47 (1) असम नगरीय क्षेत्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1972, जो इस अधिनियम के लागू होने से ठीक पहले लागू था, इसके द्वारा निरसित किया जाता है। असम अधिनियम 1972 का XVII,
- (2) ऐसे निरसन के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रारंभ पर उक्त असम नगरीय क्षेत्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1972 के अधीन लंबित सभी मामले और अन्य कार्यवाहियां असम नगरीय क्षेत्र किराया नियंत्रण अधिनियम, 1972 के उपबंधों के अनुसार जारी रहेंगी और निपटाई जाएंगी, मानो वह अधिनियम लागू रहा हो और यह अधिनियम अधिनियमित नहीं हुआ हो। असम अधिनियम 1972 का XVII असम अधिनियम 1972 का XVII

**पहली अनुसूची**  
**[धारा 4(1) और 7(2) देखिए]**  
**किराएदारी की जानकारी के लिए प्ररूप**

सेवा में,

किराया प्राधिकारी

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (पता)

1. भू-स्वामी का नाम और पता : \_\_\_\_\_
2. संपत्ति प्रबंधक का नाम और पता (यदि कोई हो) : \_\_\_\_\_
3. किरायेदार का नाम और पता, ईमेल और संपर्क विवरण सहित : \_\_\_\_\_
4. पिछली किरायेदारी का विवरण, यदि कोई हो : \_\_\_\_\_
5. किरायेदार को किराए पर दिए गए परिसर का विवरण, जिसमें संलग्न भूमि, यदि कोई हो भी शामिल है, : \_\_\_\_\_
6. वह तारीख जिससे किरायेदार को कब्जा दिया गया : \_\_\_\_\_
7. धारा 8 के अनुसार संदेय किराया : \_\_\_\_\_
8. किरायेदार को उपलब्ध कराए गए फर्नीचर और अन्य उपकरण : \_\_\_\_\_

9. अन्य देय प्रभार :
- (क) बिजली \_\_\_\_\_
- (ख) जल :
- (ग) अतिरिक्त साज-सज्जा, फिटिंग और फिक्सचर \_\_\_\_\_
- (घ) अन्य सेवाएं \_\_\_\_\_
10. किराया या पट्टा या किरायेदारी करार संलग्न करें \_\_\_\_\_
11. किरायेदारी की अवधि (वह अवधि जिसके लिए किराये पर दिया गया है) \_\_\_\_\_
12. भू-स्वामी का स्थायी खाता संख्या (पैन) \_\_\_\_\_
13. भू-स्वामी का आधार नंबर \_\_\_\_\_
14. भू-स्वामी का मोबाइल नंबर और ई-मेल आईडी (यदि उपलब्ध हो) \_\_\_\_\_
15. किराएदार का स्थायी खाता संख्या (पैन) \_\_\_\_\_
16. किराएदार का आधार नंबर \_\_\_\_\_
17. किराएदार का मोबाइल नंबर और ई-मेल आईडी \_\_\_\_\_
18. संपत्ति प्रबंधक का स्थायी खाता संख्या (पैन) (यदि कोई हो) \_\_\_\_\_
19. संपत्ति प्रबंधक का आधार नंबर (यदि कोई हो) \_\_\_\_\_
20. संपत्ति प्रबंधक का मोबाइल नंबर और ई-मेल आईडी (यदि कोई हो) \_\_\_\_\_

भू-स्वामी का नाम और हस्ताक्षर

किरायेदार का नाम और हस्ताक्षर

भू-स्वामी  
का फोटो

किरायेदार  
का फोटो

**संलग्नक:**

1. किरायेदारी करार
2. भू-स्वामी के पैन और आधार की स्व-सत्यापित प्रतियाँ।
3. किरायेदार के पैन और आधार की स्व-सत्यापित प्रतियाँ।

**दूसरी अनुसूची**

[धारा 15 (1) देखिए]

**भू-स्वामी और किरायेदारों के बीच अनुरक्षण की जिम्मेदारी का विभाजन**

जब तक कि किरायेदारी करार में अन्यथा सहमति न हो, भू-स्वामी भाग क के अंतर्गत आने वाले मामलों से संबंधित मरम्मत के लिए जिम्मेदार होगा और किरायेदार भाग ख के अंतर्गत आने वाले मामलों के लिए जिम्मेदार होगा।

**भाग-क:****भू-स्वामी के उत्तरदायित्व**

1. संरचनात्मक मरम्मत, सिवाय उन मरम्मतों के जो किरायेदार द्वारा किए गए नुकसान के कारण आवश्यक हों।
2. दीवारों की सफेदी तथा दरवाजों और खिड़कियों की पेंटिंग।
3. आवश्यक होने पर पाइप बदलना और पाइपलाइन लगाना।
4. आवश्यक होने पर आंतरिक और बाहरी वायरिंग और संबंधित रखरखाव।

**भाग-ख:****किरायेदार को समय-समय पर मरम्मत करानी होगी**

1. नल के वॉशर और नल बदलना।
2. नाली की सफाई।
3. शौचालय की मरम्मत।
4. वॉश बेसिन की मरम्मत।
5. बाथ टब की मरम्मत।
6. गीजर की मरम्मत।
7. सर्किट ब्रेकर की मरम्मत।
8. स्विच और सॉकेट की मरम्मत।
9. प्रमुख आंतरिक और बाहरी वायरिंग परिवर्तनों को छोड़कर विद्युत उपकरणों की मरम्मत और उनको बदलना।
10. रसोई के उपकरणों की मरम्मत।
11. दरवाजे, अलमारी, खिड़कियों आदि के नाँव और लॉक बदलना।
12. फ्लाइ-नेट बदलना।
13. खिड़कियों, दरवाजों आदि में कांच के पैनल बदलना।
14. किराएदार को किराए पर दिए गए या उसके द्वारा उपयोग किए जाने वाले बगीचों और खुली जगहों का रखरखाव।

गीतांजलि दास सैकिया

सचिव, असम सरकार

विधायी विभाग, दिसपुर, गुवाहाटी-6

**MINISTRY OF HOME AFFAIRS****NOTIFICATION**

New Delhi, the 6th May, 2026

**S.O. 2265(E).**—In exercise of the powers conferred by section 87 of the Punjab Reorganization Act, 1966 (31 of 1966), the Central Government hereby extends the Assam Tenancy Act, 2021 (Assam Act No. XXXI of 2021), as in force in the State of Assam on the date of this notification, to the Union territory of Chandigarh, subject to the following modifications, namely:—

**MODIFICATIONS**

In the Assam Tenancy Act, 2021 (hereinafter referred to as the Principal Act), so extended to the Union territory of Chandigarh,—

1. In the principal Act, in section 1,—
  - (a) for sub-section (1), the following sub-section shall be substituted, namely:—

“(1) This Act may be called the Assam Tenancy Act, 2021 as extended to the Union territory of Chandigarh.”;
  - (b) in sub-section (2), for the words “State of Assam”, the words “Union territory of Chandigarh” shall be substituted;
  - (c) for sub-section (3), the following sub-section shall be substituted, namely:—

“(3) This Act shall come into force from the date of its publication in the Gazette of India.”
2. In the principal Act, in section 2,—
  - (a) for clause (a), the following clauses shall be substituted, namely:—

‘(a) “Administrator” means the Administrator of the Union territory of Chandigarh appointed by the President under article 239 of the Constitution;

(aa) “landlord” means a person who receives or is entitled to receive the rent of any premises, whether on his own account or on behalf of or for the benefit of any other person, if the premises were let out to a tenant, and shall include,—

    - (i) his successor-in-interest; and
    - (ii) a trustee or guardian or receiver receiving rent for any premises or is entitled to so receive, on account of or on behalf of or for the benefit of any other person such as minor or person of unsound mind who cannot enter into a contract;’;
    - (b) for clause (b), the following clauses shall be substituted, namely:—

‘(b) “Local authority” means the Municipal Corporation or a Municipal Council or the Estate Office or the Chandigarh Housing Board or a Planning or Development Authority, by whatever name called or the Cantonment Board, or as the case may be, a civil area committee appointed under section 47 of the Cantonment Act, 2006 (41 of

- 2006) or such other body entitled to function as a local authority in any city or town, constituted under any law for the time being in force;
- (bb) “Municipal bye-laws” means the bye-laws made under the Capital of Punjab (Development and Regulation) Act, 1952 (Punjab Act No. 27 of 1952) and the rules made thereunder and the Haryana Housing Board Act, 1971 (Haryana Act No. 20 of 1971) as extended to the Union territory of Chandigarh;’;
- (c) in clause (c), for the words “the State”, the words “India” shall be substituted;
- (d) in clause (e), for the words “State Government”, the word “Administrator” shall be substituted;
3. In section 3, in sub-section (1),—
- (a) in clause (a), for the words “State Government”, the words “Union territory of Chandigarh” shall be substituted;
- (b) in clause (c), for the words “State Government”, the words “Union territory of Chandigarh” shall be substituted;
- (c) in clause (d), for the word “State”, the words “Union territory of Chandigarh” shall be substituted;
- (d) in clause (e), for the words “State Government”, the word “Administrator” shall be substituted.
4. In the Principal Act, in section 4, for the word “State” wherever it occurs, the words “Union territory of Chandigarh” shall be substituted;
5. In the Principal Act, in section 21, in sub-section (2), in clause (f), in the Explanation, for the words “Municipal Corporation or the Municipality or the Development Authority or any other authority”, the words “Municipal Corporation or the Municipal Council or the Estate Office or the Chandigarh Housing Board or any other Development Authority, by whatever name called or the Cantonment Board, or as the case may be, a civil area committee appointed under section 47 of the Cantonment Act, 2006 (41 of 2006) or such other body entitled to function as a local authority in any city or town, constituted under any law for the time being in force”, shall be substituted.
6. In the Principal Act, for section 30, the following section shall be substituted, namely:—
- “30. Rent Authority- The Deputy Commissioner, Union territory, Chandigarh shall, with the previous approval of the Administrator appoint an Officer, not below the rank of Tehsildar to be the Rent Authority in a specified jurisdiction.”.
7. In the Principal Act, in section 33, for the words “State Government”, the word “Administrator” shall be substituted.
8. In the Principal Act, in section 34, for the words “State Government”, the words “Administrator” shall be substituted.
9. In the Principal Act, in section 38, in sub-section (2), for the words “Local Government”, the words “Local Administration” shall be substituted.
10. In the Principal Act, in section 39, for the words “State Government” wherever it occurs, the word “Administrator” shall be substituted;

11. In the Principal Act, after section 43, the following section shall be inserted, namely:—
- “43A. Act not in derogation of any other law - Save as otherwise provided, the provisions of this Act shall be in addition to and not in derogation of any other law for the time being in force in the Union territory of Chandigarh.” ;
12. In the Principal Act, in section 44,—
- (a) in sub-section (1), for the words “State Government”, the word “Administrator” shall be substituted;
- (b) in sub-section (2), in clause (a), for the word “State”, the words “Union territory of Chandigarh” shall be substituted;
13. In the Principal Act, for section 45, the following section shall be substituted, namely:-
- “45. Laying of rules- Every rule made under this Act shall be laid as soon as may be, after it is made, before each House of the Parliament, while it is in session, for a total period of thirty days which may be comprised in one session or in two or more successive sessions, and if, before the expiry of the session immediately following the session or the successive session aforesaid, both Houses agree in making any modification in the rule or both the Houses agree that the rule, should not be made, the rule, shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be; so, however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done under that rule.”
14. In the Principal Act, in section 46,-
- (a) in sub-section (1), for the words “State Government”, the word “Administrator” shall be substituted;
- (b) for sub-section (2), the following sub-section shall be substituted, namely:-
- “(2) Every order made under this section shall be laid as soon as may be, after it is made, before each House of the Parliament.”
15. In the Principal Act, for section 47, the following section shall be substituted, namely;
- "47. Repeal and saving- (1) The East Punjab Urban Rent Restriction Act, 1949 (East Punjab Act III of 1949), which is in force in the Union territory of Chandigarh immediately before the commencement of this Act, is hereby repealed.
- (2) Notwithstanding such repeal, all cases and other proceedings under the East Punjab Urban Rent Restriction Act, 1949 (East Punjab Act III of 1949), pending, on the date of commencement of this Act, shall be continued and disposed of in accordance with the provisions of the East Punjab Urban Rent Restriction Act, 1949 (East Punjab Act III of 1949), as if that Act had continued to be in force and this Act had not been enacted.”.

[F. No. U-11020/3/2019-UTL]

PARVEEN KUMAR RAI, Jt. Secy.

**ANNEXURE**

GOVERNMENT OF ASSAM

ORDERS BY THE GOVERNOR

LEGISLATIVE DEPARTMENT ::: LEGISLATIVE BRANCH

**NOTIFICATION**The 27<sup>th</sup> September, 2021

**No. LGL.94/2021/37.-** The following Act of the Assam Legislative Assembly which received the assent of the Governor on 23<sup>rd</sup> September, 2021 is hereby published for general information.

**Assam Act No. XXXI OF 2021**  
**(Received the assent of the Governor on 23<sup>rd</sup> September, 2021)**  
**THE ASSAM TENANCY ACT, 2021**

**AN**  
**ACT**

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

It is hereby enacted by the state of Assam in the Seventy-second Year of the Republic of India as follows :-

**CHAPTER I**  
**PRELIMINARY**

- |                                      |    |  |
|--------------------------------------|----|--|
| Short title, extent and commencement | 1. | (1) This Act may be called the Assam Tenancy Act, 2021.  |
|                                      |    | (2) It extends to the whole of the State of Assam.   |
|                                      |    | (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.                             |
| Definitions                          | 2. | In this Act, unless the context otherwise requires,—   |
|                                      |    | (a) “landlord”, means the landowner or lessor or any other person who receives or is entitled to receive, on his behalf the rent of any premises, on his own account, if the premises were let to a tenant, and shall include- |
|                                      |    | (i) his successor-in-interest; and   |
|                                      |    | (ii) a trustee or guardian or receiver receiving rent for any premises or is entitled to so receive, on account of or on behalf of or for  |

the benefit of, any other person such as minor or person of unsound mind who cannot enter into a contract;

- (b) “local authority” means a Village Panchayat or Panchayat Samiti or Zila Parishad or a Municipal Corporation or a Municipal Council or a Planning or a Development Authority, by whatever name called, or the Cantonment Board, or as the case may be, a civil area committee appointed under section 47 of the Cantonment Act, 2006 or such other body entitled to function as a local authority in any city or town, constituted under any law for the time being in force;
- (c) “Notification” means a notification published in the Official Gazette of the State and the expression “notify” with its grammatical variations and cognate expressions shall be construed accordingly;
- (d) “premises” means any building or part of a building which is, or is intended to be, let on rent for the purpose of residential or commercial use except for hotel, lodging house, dharamshala, inn and for industrial use but includes-
- (i) garden, garage or closed parking area, vacant land, grounds and out-houses, if any, appertaining to such building or part of the building; and
  - (ii) any fitting to such building or part of the building for the more beneficial enjoyment thereof;
- (e) “prescribed” means prescribed by rules made by the State Government under this Act;
- (f) “property manager” means a person or any legal entity including rental agent who is authorised by the landlord to manage the premises and who represents the landlord in his dealings with the tenant;
- (g) “rental agent” means any person, who negotiates or act on behalf of landlord or tenant or both in a transaction of renting of any premises and receives remuneration or fees or any other charges for his services whether as a commission or otherwise and includes a person who introduces, through any medium, prospective landlord an tenant to each other for negotiation for renting of premises and includes property dealers, brokers or middlemen, by whatever name called;

Central  
Act 41 of  
2006

- (h) “Rent Authority” means an officer appointed under section 30;
- (i) “Rent Court” means a Rent Court constituted under section 33;
- (j) “Rent payable” in relation to any premises means the rent as specified in section 8;
- (k) “Rent Tribunal” means a Rent Tribunal constituted under section 34;
- (l) “Scheduled” means a Schedule annexed to this Act;
- (m) “sub-tenant” means a person to whom the tenant sublets whole or part of the premises held by him or transfers or assigns his right accrued under the tenancy agreement or any part thereof upon entering into a supplementary agreement to the existing tenancy agreement;
- (n) “tenant”, whether called lessee or by any other name, means a person by whom or on whose account or on behalf of whom, the rent of any premises is payable to the landlord under a tenancy agreement and includes any person occupying the premises as a sub-tenant and also, any person continuing in possession after the termination of his tenancy whether before or after the commencement of this Act; but shall not include any person against whom any order or decree for eviction has been made.

Act not to apply to 3.  
certain premises

- (1) Nothing in this Act shall apply to any-
- (a) premises owned or promoted by the Central Government or State Government or local authority or a Government undertaking or enterprise or a statutory body or Cantonment Board;
- (b) premises owned by a company, University or organisation given on rent to its employees as part of service contract;
- (c) premises owned by religious or charitable institutions as may be specified, by notification by the State Government;
- (d) premises owned by Waqf registered under the Waqf Act, 1995 or by any trust registered under the public trust law of the State for the time being in force;

Central Act  
No. 43 of  
1995

- (e) other building or category of buildings specifically exempted in public interest by notification by the State Government.
- (2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), if the owner and tenant of the premises referred to in clause (a) to clause (e) of the said sub-section agrees that the tenancy agreement entered into between such landlord and tenant be regulated under the provisions of this Act, such landlord may inform the Rent Authority of the agreement to do so at the time of information of the tenancy agreement under section 4.

## CHAPTER II TENANCY

Tenancy  
agreement

- 4. (1) Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, no person shall, after the commencement of this Act, let or take on rent any premises except by an agreement in writing, which shall be informed to the Rent Authority by the landlord and tenant jointly, in the form specified in the First Schedule within a period of two months from the date of tenancy agreement.
- (2) Where the landlord and the tenant fail to jointly inform the execution of the tenancy agreement referred to in sub-section (1), the landlord and tenant shall separately inform the execution of tenancy agreement to the Rent Authority within a period of one month from the date of expiry of the period specified in sub-section (1).
- (3) The Rent Authority shall, within three months from the date of its appointment, put in place a digital platform in the local vernacular language or the language of the State for enabling submissions of document in such form and manner as may be prescribed.
- (4) The Rent Authority shall, after receiving information about the execution of tenancy agreement along with the documents specified in the First Schedule,-
  - (a) provide a unique identification number to the parties; and
  - (b) upload the details of the tenancy agreement on its website in local vernacular language or the language of the State, within seven working days from the date of receipt of such information, in such

manner along with such documents as it may deem fit.

- (5) The term of authorisation of the property manager, if any, by the landlord to deal with the tenant shall be such as agreed to by the landlord and tenant in that behalf in the tenancy agreement.
- (6) The information provided under sub-section (1) and sub-section (2) above shall be conclusive proof of the facts relating to tenancy and matters connected therewith, and in the absence of any statement of information, the landlord and the tenant shall not be entitled to any relief under the provisions of this Act.
- Period of tenancy 5. (1) Every tenancy entered into after the commencement of this Act shall be valid for a period as agreed upon between the landlord and the tenant and as specified in the tenancy agreement.
- (2) The tenant may request the landlord for renewal or extension of the tenancy, within the period agreed to in the tenancy agreement, and if agreeable to the landlord, may enter into a new tenancy agreement with the landlord on mutually agreed terms and conditions.
- (3) Where a tenancy for a fixed term ends and has not been renewed or the tenant fails to vacate the premises at the end of such tenancy, then such tenant shall be liable to pay an enhanced rent to the landlord as provided in section 23.

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

Explanation.— For the purposes of this section, “force majeure” means a situation of war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the

- habitation of the tenant in the premises let out on rent.
- |   |    |   |
|---|----|---|
| Rights and obligation of successor in the case of death | 6. | The terms of agreement executed between landlord and tenant, shall be binding upon their successors in the event of the death of landlord or tenant, as the case may be, and in such case, successors of the deceased landlord or tenant shall have the same rights and obligations as agreed to in the tenancy agreement for the remaining period of such tenancy.   |
| Restriction on sub-letting                              | 7. | <p>(1) After the commencement of this Act, no tenant shall, except by entering into a supplementary agreement to the existing tenancy agreement,-</p> <p style="margin-left: 40px;">(a) sub-let whole or part of the premises held by him as a tenant;</p> <p style="margin-left: 40px;">(b) transfer or assign his rights in the tenancy agreement or any part thereof.</p> <p>(2) Where the premises is sub-let upon entering into a supplementary agreement to the existing tenancy agreement as referred to in sub-section (1), the landlord and tenant shall jointly inform the Rent Authority about the sub-tenancy within a period of two months from the date of execution of such agreement in the Form specified in the First Schedule.</p> |

### CHAPTER III RENT

- |                  |    |   |
|------------------|----|---|
| Rent payable     | 8. | The rent payable in respect of a premises shall be the rent agreed to between the landlord and the tenant in accordance with the terms of the tenancy agreement.  |
| Revision of rent | 9. | <p>(1) The revision of rent between the landlord and the tenant shall be in accordance with the terms of the tenancy agreement.</p> <p>(2) Where, after the commencement of tenancy, the landlord has entered into an agreement in writing with the tenant prior to the commencement of the work and has incurred expenditure for carrying out improvement, addition or structural alteration in the premises occupied by the tenant, which does not include repairs necessary to be carried out under section 15, the landlord may increase the rent of the premises by an amount as agreed to between the landlord and the tenant, and such increase in rent shall become effective from one month after the completion of such work.</p> |

- Rent Authority to determine the revised rent in case of dispute
10. In case of any dispute between the landlord and the tenant regarding revision of rent, the Rent Authority may, on an application made by the landlord or tenant, determine the revised rent and other charges payable by the tenant and also fix the date from which such revised rent becomes payable.
- Security deposit
11. (1) The security deposit to be paid by the tenant in advance shall be such as may be agreed upon between the landlord and the tenant in the tenancy agreement, which shall-
- (a) not exceed two months rent, in case of residential premises; and
- (b) not exceed six months rent, in case of non-residential premises.
- (2) The security deposit shall be refunded to the tenant on the date of taking over vacant possession of the premises from the tenant, after making due deduction of any liability of the tenant.

**CHAPTER IV  
RIGHTS AND OBLIGATIONS OF LANDLORD  
AND TENANT**

- Original tenancy agreement to be retained by the landlord and the tenant
12. The tenancy agreement shall be signed in duplicate by both the landlord and the tenant, and one each of such original signed tenancy agreement shall be retained by the landlord and the tenant.
- Rent and other charges payable and receipt for payment thereof
13. (1) Every tenant shall pay rent and other charges payable within such period as agreed to in the tenancy agreement.
- (2) Every landlord or his property manager shall, on receipt of payment towards rent and other charges payable within the stipulated period as in the tenancy agreement from the tenant, provide forthwith against acknowledgement, a duly signed receipt for the amount received by him:  
Provided that where the payment of rent or other charges is made by the tenant to the landlord through the electronic mode, the bank acknowledgement thereof shall be conclusive proof of such payment.
- Deposit of rent with Rent Authority
14. (1) Where the landlord refuses to accept any rent and other charges payable or refuses to give a receipt, the rent and other charges shall be paid to the landlord by postal money order or any other method, in such manner as may be prescribed, consecutively for two months, and if the landlord refuses to accept the rent and other charges

within such period, then the tenant may deposit the same with the Rent Authority in such manner as may be prescribed.

- (2) Where the tenant is unable to decide to whom the rent is payable during the period of tenancy agreement, the tenant may, in such case, deposit the rent with the Rent Authority in such manner as may be prescribed.
- (3) Where the rent is deposited under sub-section (1) or sub-section (2), the Rent Authority shall enquire the case as to whom the rent is payable and pass orders as may deem fit on the basis of the facts of the case.
- (4) The withdrawal of rent and other charges payable, deposited under sub-section (1) or sub-section (2), shall not by itself operate as an admission against the landlord or any other claim made by the tenant, if the landlord withdraws it to the extent of rent agreed upon under the tenancy agreement.

Repair and  
maintenance of  
property

- 15 (1) Notwithstanding any agreement in writing to the contrary, the landlord and the tenant shall keep the premises in as good a condition as at the commencement of the tenancy, except for normal wear and tear, and shall respectively be responsible to repair and maintain the said premises as specified in the Second Schedule or as agreed to in the tenancy agreement.
- (2) In case of common facilities shared among the tenants or with the landlord, the respective responsibilities of the tenant and landlord to repair and maintain those facilities shall be such as may be specified in the tenancy agreement.
- (3) If the tenant fails or refuses to carry out the repairs referred to in sub-section (1) or sub-section (2), above the landlord may carry out the repairs or remove the additional structure erected by tenant without consent of the landlord and deduct the amount incurred for such repairs or removal as the case may be, from the security deposit and the amount so deducted shall be paid by the tenant within a period of one month of issue of notice by the landlord in that regard:

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

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

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

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

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

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

Explanation.—For the purposes of this section, “force majeure” means a situation of war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the habitation of the tenant in the premises let out on rent.

Tenant to look after premises

16. During the subsistence of tenancy, the tenant shall,-
- (a) not intentionally or negligently damage the premises or permit such damage;
  - (b) inform in writing the landlord of any damage;

- Entry into premises
- 17 (c) take reasonable care of the premises and its contents including fitting and fixtures and keep it reasonably habitable having regard to its condition at the commencement of tenancy and the normal incidence of living.
- (1) Every landlord or the property manager may enter the premises let out on rent after serving a notice, in writing or through electronic mode, to the tenant at least twenty four hours before the time of entry under the following circumstances, namely:-
- (a) to carry out repairs or replacement or to do or to get work done in the premises; or
- (b) to carry out an inspection of the premises for the purpose of determining whether the premises are in a habitable state; or
- (c) for any other reasonable cause for entry specified in the tenancy agreement.
- (2) The notice referred to in sub-section (1) shall specify the day, time and reason for entry: Provided that no person shall enter the premises before sun rise and after sun set:
- Provided further that nothing contained in this section shall prevent the landlord from entering into the premises let out on rent without prior notice to the tenant in case of emergent situations like war, flood, fire, cyclone, earthquake or any other natural calamity, which may affect that premises.
- Information as to property manager
- 18 In case the landlord has engaged a property manager, the landlord shall provide the following information to the tenant, namely:-
- (a) name of the property manager;
- (b) proof that such property manager is authorised by the landlord;
- (c) specific purposes for which the property manager has been authorised by the landlord and the period of such authorisation; and
- (d) if the property manager is a legal entity, the name of the entity and the person authorised in this behalf by that legal entity who may be contacted in relation to the tenancy agreement.

- |  |    |   |
|--|----|---|
| Duties of property manager and consequences of violation of duty | 19 | <p>(1) The duties of the property manager shall include the following, namely:-</p> <p>(a) to collect rent against receipt;</p> <p>(b) to do essential repairs on behalf of the landlord;</p> <p>(c) to inspect the premises from time to time;</p> <p>(d) to give notices to tenant for-</p> <p style="padding-left: 40px;">(i) proper maintenance of the premises;</p> <p style="padding-left: 40px;">(ii) delay in payment of rent;</p> <p style="padding-left: 40px;">(iii) revision of rent;</p> <p style="padding-left: 40px;">(iv) vacating of premises;</p> <p style="padding-left: 40px;">(v) renewal of tenancy;</p> <p>(e) help in resolution of disputes among tenants and between landlord and tenant;</p> <p>(f) any other matters relating to tenancy to be acted upon only on the instructions of the landlord.</p> <p>(2) Where the property manager acts, in contravention of the provisions of sub-section (1) or against the instructions of the landlord, the Rent Authority may, on an application made to it by the landlord or tenant in that behalf, remove the property manager or impose such costs on the property manager so as to compensate any loss incurred by the landlord or tenant due to such contravention.</p> |
| Withholding essential supply and service                         | 20 | <p>(1) No landlord or property manager shall either by himself or through any other person, withhold any essential supply or services in the premises occupied by the tenant.</p> <p>(2) In case of contravention of provisions of sub-section (1) and on application made by the tenant in this behalf, the Rent Authority after examining the matter, may pass an interim order directing the restoration of supply of essential services immediately on service of such order upon the landlord or property manager, as the case may be, pending the inquiry referred to in sub-section (3).</p> <p>(3) The Rent Authority shall conduct an enquiry in respect of the application made by the tenant</p>   |

under sub-section (2), and complete the inquiry within one month of filing such application.

- (4) The Rent Authority may, after giving a reasonable opportunity of being heard, award a compensation not exceeding two months rent to be paid by the person responsible for withholding the essential supply, so as to compensate the loss incurred.
- (5) The Rent Authority may levy a penalty of a sum not exceeding twice the monthly rent to the tenant, if it finds that the application was frivolous or vexatious.

*Explanation.*— For the purposes of this section, essential services includes supply of water, electricity, piped cooking gas supply, lights in passages, lifts and on staircase, conservancy, parking, communication links, sanitary services and security fixtures and features.

#### **CHAPTER V EVICTION AND RECOVERY OF POSSESSION OF PREMISES BY LANDLORD**

Eviction and  
recovery of  
possession of  
premises by  
landlord

21

- (1) A tenant shall not be evicted during the continuance of tenancy agreement unless otherwise agreed to in writing by the landlord and tenant, except in accordance with the provisions of sub-section (2) or in accordance with the provisions of section 22.
- (2) The Rent Court may, on an application made to it by the landlord in such manner as may be prescribed, make an order for eviction and recovery of possession of the premises on one or more of the following grounds namely: -
  - (a) that the tenant does not agree to pay the rent payable under section 8;
  - (b) that the tenant has not paid the arrears of rent and other charges payable in full as specified in sub-section (1) of section 13 for two consecutive months, including interest for delayed payment as may be specified in the tenant agreement within a period of one month from the date of service of notice of demand for payment of such arrears of rent and other charges payable to the landlord in the manner provided in sub-section (4) of

section 106 of the Transfer of Property Act, 1882;

Central  
Act No. IV  
of 1882

- (c) that the tenant has, after the commencement of this Act, parted with the possession of whole or any part of the premises without obtaining the written consent of the landlord;
- (d) that the tenant has continued to misuse the premises even after receipt of notice from the landlord to desist from such misuse;

*Explanation.* - For the purposes of this clause, “misuses of premises” means encroachment of additional space by the tenant or use of premises which causes public nuisance or causes damages to the property or is detrimental to the interest of the landlord or for immoral or illegal purposes.

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

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

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

- (i) in the absence of submission of such mutual tenancy agreement with the Rent Authority; and
- (ii) in cases where the tenant has been evicted under the orders of a Rent Court;
- (f) that the premises or any part thereof is required by the landlord for carrying out any repairs, construction, rebuilding, additions, alteration or demolition, for change of its use as a consequence of change of land use by the competent authority;

*Explanation.*- For the purposes of this clause, the expression “competent authority” means the Municipal Corporation or the Municipality

or the Development Authority or any other authority, as the case may be, which provides permission on matters relating to repair or redevelopment or demolition of building or permission for change in land use.

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

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

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

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

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

Eviction and  
recovery of  
possession of  
premises in case  
of death of land  
lord

22

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

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

Enhancement of rent in case of refusal by tenant to vacate	23	<p>Where the tenant fails to vacate the premises let out on rent in accordance with the tenancy agreement on the expiration of the period of tenancy or termination of tenancy by an order or notice under the provisions of this Act, such tenant shall be liable to pay the landlord-</p> <p>(a) Twice the monthly rent for the first two months; and</p> <p>(b) Four times the monthly rent thereafter till the tenant continues to occupy the said premises.</p>
Refund of advance rent by landlord	24	<p>(1) Where a landlord exercises the right of recovery of possession under sub-section (2) of section 21 or under section 22, and he had received any rent or any other payment in advance from the tenant, he shall before recovery of possession, refund to the tenant such amount after deducting the rent and other charges due to him.</p> <p>(2) If the landlord fails to make any refund, he shall be liable to pay simple interest to the tenant at such rate as may be prescribed from time to time on the amount which he has omitted or failed to refund.</p>
Payment of rent during eviction proceedings	25	<p>In any proceedings for recovery of possession on any ground other than that referred to in clause (a) or clause (b) of sub-section (2) of section 21, where the tenant contests the claim for eviction, the landlord may at any stage of the proceedings apply to the Rent Court to direct the tenant to pay him the rent payable, as under section 8, and the Rent Court may order the tenant to make such payment and all other charges due from the tenant along with penal charges, if any, due to delay in payment, in accordance with the provisions of sub-section (1) of section 14.</p>
Permission to build additional structure	26	<p>(1) Tenant shall not carry out any structural change or erect any permanent structure in the premises let out on rent without the written consent of the landlord.</p> <p>(2) Where the landlord proposes to make any improvement in or construct any additional structure on any premises which has been let out to a tenant and the tenant refuses to allow the landlord to make such improvement or construct such additional structure, the landlord may make an application in this behalf to the Rent Court.</p> <p>(3) On an application made by the landlord under sub-section (2), if the Rent Court is satisfied that the landlord is ready and willing to commence the work which is necessary, the Rent Court may permit the landlord to do such work and may make such other order as it may deem fit:</p>

Provided that such improvement or additional structure shall not decrease or diminish or deteriorate the accommodation or housing

services in the premises which may cause undue hardship to the tenant:

Provided further that it shall be the responsibility of the tenant to remove any such additional structure built by tenant without consent of landlord.

- |   |    |  |
|---|----|--|
| Special provision regarding vacant land | 27 | <p>(1) Notwithstanding anything contained in section 21 or section 22, where any premises let out for rent comprises vacant land, upon which it is permissible under the municipal bye-laws for the time being in force to erect any building whether for residence or for any other purpose, and the landlord who intends to erect such building is unable to obtain possession of the same from the tenant on the basis of the tenancy agreement, the landlord or, in case of death of the landlord, his legal heirs, may file an application in this behalf, in such form and manner as may be prescribed, before the Rent Court.</p> <p>(2) The Rent Court may, on receipt of the application referred to in sub-section (1), if it is satisfied that the landlord is or, as the case may be, his legal heirs are ready and willing to commence the work and that the severance of the vacant land from the rest of the premises shall not cause undue hardship to the tenant,-</p> <p style="padding-left: 40px;">(a) direct such severance after such enquiry as it may deem fit;</p> <p style="padding-left: 40px;">(b) place the landlord in possession of the vacant land;</p> <p style="padding-left: 40px;">(c) determine the rent payable by the tenant in respect of the rest of the premises; and</p> <p style="padding-left: 40px;">(d) make such other orders as it may deem fit in the circumstances of the case.</p> |
| Vacant possession to landlord           | 28 | <p>Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, where the interest of a landlord or in case of death of the landlord or his legal heirs in any premises is determined for any reason whatsoever and any order is made by the Rent Court under this Act for the recovery of possession of such premises, such order shall, subject to the provisions of sub-section (3) of section 21, be binding on all occupants who may be in occupation of the premises and vacant possession thereof shall be given by all such occupants to the landlord or to the legal heirs of the landlord.</p>   |
| Provisions regarding notice             | 29 | <p>Notwithstanding anything contained in this Act or any other law for the time being in force, a tenant may</p>   |

of giving up possession by tenant

give up possession of the premises on giving such written notice as is required under the tenancy agreement and in the absence of any stipulation relating to such notice, the tenant shall give notice to the landlord of at least one month before giving up possession of the premises.

**CHAPTER VI  
RENT AUTHORITIES, THEIR POWER AND  
APPEALS**

Rent Authority 30 The Deputy Commissioner of a District shall, with the previous approval of the State Government, appoint an officer, not below the rank of Circle Officer to be the Rent Authority within his jurisdiction.

Power and procedure of Rent Authority 31 The Rent Authority shall have all the powers as are vested in a Rent Court under this Act in respect of any proceedings initiated under sections 4, 9, 10, 14, 15, 19 or section 20 and the procedure as laid down in sections 35 and 36 shall apply in such proceedings.

Appeals 32 (1) Any person aggrieved by the order of the Rent Authority may prefer an appeal to the Rent Court having territorial jurisdiction.  
(2) The appeal under sub-section (1) shall be preferred within a period of thirty days from the date of the order of the Rent Authority.

**CHAPTER VII  
RENT COURTS AND RENT TRIBUNALS**

Rent Court 33 The Deputy Commissioner of a District shall, with the previous approval of the State Government, appoint Additional Deputy Commissioner or an officer of equivalent rank, to be the Rent Court for the purposes of this Act, within his jurisdiction.

Rent Tribunal 34 The State Government may, in consultation with the High Court, may by notification, appoint District Judge or Additional District Judge as Rent Tribunal in each district.

Procedure to be followed in Rent Court and Rent Tribunal 35 (1) Save as provided in this section, nothing contained in the Code of Civil Procedure, 1908 shall apply to the Rent Courts and Rent Tribunals, which shall be guided by the principles of natural justice and shall have power to regulate their own procedure in the following manner, namely: -

Central Act No. 5 of 1908

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

(b) the Rent Court or the Rent Tribunal, as the case may be, shall then issue notice to the opposite party, accompanied by copies of

application or appeal, affidavit and documents;

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

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

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

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

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

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

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

(4) The provisions of the Code of Civil Procedure, 1908, regarding service of summons shall be applicable mutatis mutandis for service of notice by the Rent Court or Rent Tribunal.

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

(6) The Rent Authority or Rent Court or the Rent Tribunal as the case may be, shall not allow more than three adjournments at the request of a party throughout the proceedings and in case of reasonable and sufficient cause to do so, it shall

Central  
Act No. 5  
of 1908

		record the reasons for the same in writing and order the party requesting adjournment to pay a reasonable cost.	
		(7) Every application under clauses (a), (b), (e), (f) and (g) of sub-section (2) of section 21 or under section 22 shall be decided within ninety days from the date of filing of such application in the Rent Court.	
		(8) The Rent Court shall decide every application filed under clause (c) and (d) of sub-section (2) of section 21 within thirty days from the date of filing of such application.	
Powers of Rent Court and Rent Tribunal	36	(1) The Rent Court and the Rent Tribunal shall, for discharging of their functions under this Act, have the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 for the purposes of,-	Central Act No. 5 of 1908
		(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 orders and decisions under this Act without reference to any civil court;	
		(i) Reviewing its orders and decisions;	
		(j) Revision of orders and decisions of Rent Authority and Rent Court and;	
		(k) Any other matter, which may be prescribed.	
		(2) Any proceedings before the Rent Court or Rent Tribunal shall be deemed to be a judicial proceeding within the meaning of section 193 and 228, and for the purpose of section 196, of the Indian Penal Code; and the Rent Court and	

- the Rent Tribunal shall be deemed to be a civil court for the purposes of section 195 and Chapter XXVI of the Code of Criminal Procedure, 1973. Central Act No. 45 of 1860
- (3) For the purposes of holding any inquiry or discharging any duty under this Act, the Rent Court may,- Central Act No. 2 of 1979
- (a) after giving not less than twenty-four hours notice in writing, enter and inspect or authorise any officer, subordinate to it, to enter and inspect, any premises at any time between sunrise and sunset;
- (b) by written order, require any person to produce for its inspection such books or documents relevant to the inquiry, at such time and at such place as may be specified in the order.
- (4) The Rent Court may, if it thinks fit, appoint one or more persons having special knowledge of the matter under consideration as an assessor or valuer to advise it in the proceeding before it.
- (5) Any clerical or arithmetical mistake in any order passed by the Rent Court or any other error arising out of any accidental omission may, at any time, be corrected by the Rent Court on an application received by it in this behalf from any of the parties or otherwise.
- (6) The Rent Court may exercise the powers of Judicial Magistrate of the first class for the recovery of the fine under the provision of the Code of Criminal Procedure, 1973 and the Rent Court shall be deemed to be a Magistrate under the said Code for the purposes of such recovery.
- (7) An order made by a Rent Court or an order passed in appeal or revision, or review under this Chapter shall be executable by the Rent Court as a decree of a civil court and for this purpose, the Rent Court shall have the powers of a civil court. Central Act No. 2 of 1974
- (8) The Rent Court may set aside any order passed ex-parte if the aggrieved party files an application and satisfies it that notice was not duly served or that he was prevented by any sufficient cause from appearing when the case was taken up for hearing.
- (9) Save as otherwise expressly provided in this Act, every order made by the Rent Court shall, subject to decision in appeal, be final and shall

- not be called in question in any original suit, application or execution proceedings.
- Appeal to Rent Tribunal 37
- (1) Any person aggrieved by an order passed by the Rent Court, may prefer an appeal along with a certified copy of such order to the Rent Tribunal within the jurisdiction/local limits of which the premise is situated, within a period of thirty days from the date of order.
  - (2) The Rent Tribunal, upon filing an appeal under sub-section (1) shall serve notice, along with a copy of appeal to the respondent and fix a hearing not later than thirty days from the date of service of notice of appeal on the respondent and the appeal shall be disposed of within a period of sixty days from such date of service.
  - (3) Where the Rent Tribunal considers it necessary in the interest of arriving at a just and proper decision, it may allow documents at any stage of the proceedings in appeal:  
Provided that no such document shall be allowed more than once during the hearing.
  - (4) The Rent Tribunal may, in its discretion, pass such interlocutory order during the pendency of the appeal, as it may deem fit.
  - (5) While deciding the appeal, the Rent Tribunal may, after recording reasons thereof, confirm, set aside or modify the order passed by a Rent Court.
- Execution of order 38
- (1) The Rent Court shall, on an application filed by any party, execute an order of a Rent Court or a Rent Tribunal or any other order made under this Act, in such manner as may be prescribed, by-
    - (a) Delivering possession of the premises to the person in whose favour the decision has been made; or
    - (b) Attaching one or more bank accounts of the opposite party for the purpose of recovering the amount specified in such order; or
    - (c) Appointing any advocate or any other competent person including officers of the Rent Court or local administration or local body for the execution of such order.
  - (2) The Rent Court may take the help from the Local Government or local body or the local police for the execution of the final orders:

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

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

### CHAPTER VIII

#### MISCELLANEOUS

Power of State Government to appoint Officers and other employees of Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal	39	The State Government may, in consultation with the Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal, determine the nature and categories of officers and other employees of Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal as is consider necessary and appoint such officers and employees for the efficient discharge of their functions under this Act.	
Jurisdiction of Civil Courts barred in respect of certain matters	40	<p>(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 provision of this Act.</p> <p>(2) The jurisdiction of the Rent Court shall be limited to tenancy agreement submitted to it as specified in the First Schedule and shall not extend to the question of title or ownership of premises referred in the tenancy agreement.</p>	
Court fee	41	<p>(1) The provisions of the Court Fees Act, 1870 shall apply in respect of applications or appeals to be presented before the Rent Authority or Rent Court or Rent Tribunal, as the case may be.</p> <p>(2) For the purposes of computation of court fees, the application for recovery of possession made to the Rent Court and the memorandum of appeals presented before the Rent Tribunal, shall be deemed to be a suit between the landlord and the tenant.</p> <p>(3) The court fees for the application filed before the Rent Authority shall be same as that of an interlocutory application presented in a civil court.</p>	Central Act No. 7 of 1870
Members etc. to be public servant	42	Every member of Rent Authority, Rent Court and Rent Tribunal appointed under this Act shall be deemed to be a public servant within the meaning of section 21 of the Indian Penal Code, 1860.	Central Act No. 45 of 1860

Protection of action taken in good faith	43	No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against any person, Rent Authority, Rent Court or Rent Tribunal in respect of anything which is in good faith done or intended to be done in pursuance of this Act.
Power to make rules	44	<p>(1) The State Government may, subject to the condition of previous publication, make rules for carrying out the provision of this Act.</p> <p>(2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing power, such rules may provide for all or any of the following matters, namely:-</p> <p>(a) the form and manner of digital platform to be put in place by the Rent Authority in the local vernacular language or the language of the State for enabling submissions of documents under sub-section (3) of section 4;</p> <p>(b) the manner of payment of rent and other charges to the landlord by the tenant by postal money order or any other method and the manner of deposit of rent and other charges with the Rent Authority on refusal by landlord to accept the same under sub-section (1) and the manner of deposit of rent with the Rent Authority under sub-section (2), of section 14;</p> <p>(c) manner of making an application for the recovery of possession of the premises under sub-section (2) of section 21;</p> <p>(d) form and manner of making an application for the recovery of possession of the premises under sub-section (1) of section 22;</p> <p>(e) rate of interest payable to the tenant where the landlord fails to make refund under sub-section (2) of section 24;</p> <p>(f) the form and manner of filing application by the landlord before the Rent Court for obtaining possession of the premises let out on rent for erecting building under sub-section (1) of section 27;</p> <p>(g) the form of filing application before Rent Court and appeal before the Rent Tribunal under sub-section (5) of section 35;</p>

		(h) any other matter to be provided under clause (k) of sub-section (1) of section 36;	
		(i) the manner of execution of an order of Rent Court or a Rent Tribunal or any other order made under this Act under sub-section(1) of section 38;	
		(j) any other matter which is required to be, or may be, prescribed under the provisions of this Act.	
Laying of rules	45	Every rule made by the State Government under this Act shall be laid as soon as may be, after it is made, before the State Legislature where it consist of two Houses, or where such Legislature consist of one House, before that House.	
Power to remove difficulty	46	(1) If any difficulty arises in giving effect to the provision of this Act, the State Government may, by order published in the Official Gazette, not inconsistent with the provisions of this Act, remove the difficulty:  Provided that no such order shall be made after the expiry of a period of two years from the commencement of this Act.	
		(2) Every order made under this section shall, as soon as may be after it is made, be laid before the State Legislature.	
Repeal and saving	47	(1) The Assam Urban Areas Rent Control Act, 1972 which is in force immediately before the commencement of this Act, is hereby repealed.  (2) Notwithstanding such repeal, all cases and other proceedings under the said Assam Urban Areas Rent Control Act, 1972 pending, at the commencement of this Act, shall be continued and disposed of in accordance with the provisions of the Assam Urban Areas Rent Control Act, 1972 as if that Act had continued to be in force and this Act had not been enacted.	Assam Act No. XVII of 1972  Assam Act No. XVII of 1972  Assam Act No. XVII of 1972

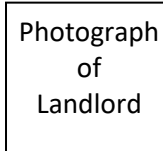
**THE FIRST SCHEDULE**  
*[See section 4(1) and 7(2)]*  
**FORM FOR INFORMATION OF TENANCY**

To,  
 The Rent Authority

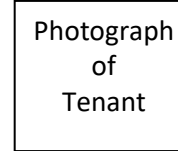
\_\_\_\_\_ (Address)

- |     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 1.  | Name and address of the landlord   | : |  |
| 2.  | Name and address of the Property Manager (if any)                            | : |  |
| 3.  | Name(s) and address of the tenant, including email and contact details,      | : |  |
| 4.  | Description of previous tenancy, if any                                      | : |  |
| 5.  | Description of premises let to the tenant Including appurtenant land, if any | : |  |
| 6.  | Date from which possession is given to the tenant                            | : |  |
| 7.  | Rent payable as in section 8   | : |  |
| 8.  | Furniture and other equipment provided to the tenant                         | : |  |
| 9.  | Other charges payable  | : |  |
|     | a) Electricity   | : |  |
|     | b) Water   | : |  |
|     | c) Extra furnishing, fitting and fixtures                                    | : |  |
|     | d) Other services  | : |  |
| 10. | Attach rent or lease or tenancy agreement                                    | : |  |
| 11. | Duration of tenancy (Period for which let)                                   | : |  |
| 12. | Permanent Account Number (PAN) of landlord:                                  | : |  |
| 13. | Aadhaar number of landlord:  | : |  |
| 14. | Mobile Number and E-mail id of landlord (if available)                       | : |  |
| 15. | Permanent Account Number (PAN) of tenant                                     | : |  |
| 16. | Aadhaar number of tenant   | : |  |
| 17. | Mobile Number and E-mail id of tenant  | : |  |
| 18. | Permanent Account Number (PAN) of Property Manager (if any)                  | : |  |
| 19. | Aadhaar number of Property Manager (if any)                                  | : |  |
| 20. | Mobile Number and E-mail id of Property Manager (if any)                     | : |  |

Name and signature of landlord



Name and signature of tenant



**Enclosed:**

1. Tenancy Agreement.
2. Self-attested copies of PAN and Aadhaar of landlord.
3. Self-attested copies of PAN and Aadhaar of tenant.

**THE SECOND SCHEDULE***[See section 15 (1)]***DIVISION OF MAINTENANCE RESPONSIBILITY BETWEEN THE LANDLORD AND THE TENANTS**

Unless otherwise agreed in the tenancy agreement, the landlord shall be responsible for repairs relating to the matter 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 the damage caused by the tenant.
2. Whitewashing of walls and painting of doors and windows.
3. Changing and plumbing pipes when necessary.
4. Internal and external wiring and related maintenance when necessary.

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

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

**GEETANJALI DAS SAIKIA,**

Secretary to the Government of Assam,  
Legislative Department, Dispur, Guwahati-6.