

ખાનગી,
એન-૧૧૦૨૭/૯૭/૨૦૧૦-એચ,
ભારત સરકાર,
આવાસન અને શહેરી બાબતો મંત્રાલય.

નમૂનારૂપ ભાડૂત હક અધિનિયમ, ૨૦૨૦

મકાનમાલિક અને ભાડૂત-ના હિતસંબંધોનું રક્ષણ કરવા માટે, મકાનહદો (જગ્યા)ના ભાડાનું નિયમન કરવા ભાડા સત્તામંડળની સ્થાપના કરવા અને તકરારોના નિવારણ માટે, ઝડપી ન્યાય તંત્રની જોગવાઈ કરવા ભાડા કોર્ટ (ન્યાયાલય) અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ-ની પણ સ્થાપના કરવા તથા તેની સાથે સંકળાયેલી અથવા તેને આનુષંગિક બાબતોને લગતો અધિનિયમ.

આથી, ભારતના ગણરાજ્યના એકોતેરમા વર્ષમાં (રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ વિધાનમંડળ) દ્વારા નીચેનો અધિનિયમ કરવામાં આવે છે:-

પ્રકરણ ૧
પ્રારંભિક

૧. (૧) આ અધિનિયમ, (રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ-નું નામ) ભાડૂત હક અધિનિયમ, ૨૦૨૦ ટૂંકી સંજ્ઞા કહેવાશે. વ્યાપ્તિ અને આરંભ.
- (૨) તે, સમગ્ર રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ-ને લાગુ પડે છે (રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ-નું નામ).
- (૩) તે, રાજ્ય સરકાર/ સંઘ પ્રદેશ વહીવટી તંત્ર, રાજ્યપત્રમાં જાહેરનામાથી નક્કી કરે તે તારીખે અમલમાં આવશે અને આ અધિનિયમની જુદી જુદી જોગવાઈઓ માટે જુદી જુદી તારીખો નક્કી કરી શકાશે.
૨. આ અધિનિયમમાં, સંદર્ભથી અન્યથા અપેક્ષિત ન હોય તો,- વ્યાખ્યા.

(ક) ભાડે આપનાર, મકાનમાલિક અથવા બીજા ગમે તે નામથી ઓળખાતો "મકાનમાલિક" એટલે કોઈ મકાનહદો (જગ્યા) ભાડૂતને આપી હોય તો, તે મકાનહદો (જગ્યા)નું ભાડું પોતાની રીતે મેળવતી હોય અથવા મેળવવા માટે હકદાર હોય તેવી વ્યક્તિ અને તેમાં,-

(૧) હિતસંબંધમાં તેનો વારસદાર; અને

(૨) વિરોધ કરી ન શકે તેવી સગીર અથવા માનસિક અશક્ત વ્યક્તિ જેવી બીજી કોઈ વ્યક્તિને લીધે અથવા તેના વતી અથવા તેના લાભ માટે, કોઈપણ મકાનહદો (જગ્યા)નું ભાડું મેળવતો અથવા એવી રીતે મેળવવા માટે હકદાર હોય તેવો કોઈ ટ્રસ્ટી અથવા વાલી અથવા મેળવનાર,

-નો સમાવેશ થશે;

(ખ) "સ્થાનિક સત્તામંડળ" એટલે કોઈ ગ્રામ પંચાયત અથવા પંચાયત સમિતિ અથવા જિલ્લા પરિષદ અથવા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા કોઈ મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ અથવા કોઈ નગર પંચાયત અથવા ગમે તે નામે ઓળખાતું કોઈ આયોજન અથવા વિકાસ સત્તામંડળ અથવા કેન્ટોનમેન્ટ અધિનિયમ, ૨૦૦૬ની કલમ ૪૭ હેઠળ નીમેલું કેન્ટોનમેન્ટ બોર્ડ, અથવા યથાપ્રસંગ, કોઈ નાગરિક વિસ્તાર સમિતિ અથવા તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઈ કાયદા હેઠળ રચાયેલું કોઈ શહેર અથવા નગરમાં સ્થાનિક સત્તામંડળ તરીકે કામગીરી કરવા માટે હકદાર એવું બીજું મંડળ;

(ગ) "જાહેરનામું" એટલે રાજ્યના રાજપત્રમાં અથવા સંઘ પ્રદેશના રાજપત્રમાં પ્રસિદ્ધ થયેલું કોઈ જાહેરનામું અને તેના વૈયાકરણીય ફેરફારો અને સંલગ્ન શબ્દપ્રયોગો સાથે "જાહેર કરવું" એ શબ્દપ્રયોગનો અર્થ, તદનુસાર થશે;

(ઘ) "મકાનહદો (જગ્યા)" એટલે ઔદ્યોગિક વપરાશ સિવાય રહેણાક અથવા વાણિજ્યિક અથવા શૈક્ષણિક વપરાશના હેતુ માટે, કોઈ મકાન અથવા મકાનનો ભાગ ભાડે આપ્યું/આપ્યો હોય અથવા ભાડે આપવા ધાર્યું હોય તે મકાન અથવા મકાનનો ભાગ અને તેમાં,-

(૧) આવા મકાન અથવા મકાનના ભાગ સાથે જોડાયેલ બગીચો, ગેરેજ અથવા બંધ પાર્કિંગ વિસ્તાર, મેદાન અને આઉટ-હાઉસ;

(૨) તેના વધુ લાભદાયી ઉપભોગ માટે, આવા મકાન અથવા મકાનના ભાગ સાથેનું કોઈ જડાણ,

-નો સમાવેશ થાય છે પરંતુ તેમાં, હોટેલ, નિવાસગૃહ (અતિથિગૃહ), ધર્મશાળા અથવા વીશી-નો સમાવેશ થતો નથી;

(ચ) "ઠરાવેલું" એટલે આ અધિનિયમ હેઠળ રાજ્ય સરકાર/ સંઘ પ્રદેશ વહીવટી તંત્ર-એ કરેલા નિયમોથી ઠરાવેલું;

(છ) "મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)" એટલે મકાનહદો (જગ્યા)નું સંચાલન કરવા માટે, મકાનમાલિકે અધિકૃત કરી/કર્યું હોય તેવી/તેવું અને તેના ભાડૂત સાથેની લેવડદેવડમાં મકાનમાલિકનું પ્રતિનિધિત્વ કરતી હોય/કરતું હોય તેવી/તેવું ભાડા દલાલ સહિતની/સહિતનું કોઈ વ્યક્તિ અથવા એકમ;

(જ) "ભાડા દલાલ" એટલે કમિશન માટે અથવા અન્યથા કોઈપણ મકાનહદો (જગ્યા)ના ભાડાની લેવડદેવડમાં મકાનમાલિક અથવા ભાડૂત અથવા તે બન્ને વતી સોદો કરતી હોય અથવા કામ કરતી હોય અને તેની સેવાઓ માટે, મહેનતાણું અથવા ફી અથવા બીજા કોઈ ચાર્જીસ (કિંમત) મેળવતી હોય તેવી કોઈ વ્યક્તિ અને તેમાં, મકાનહદો (જગ્યા)ના ભાડાના સોદા માટે, ભાવિ મકાનમાલિક અને ભાડૂત-ને કોઈપણ માધ્યમથી એકબીજા સાથે મેળવી આપતી હોય તેવી મિલકતના વેપારીઓ, દલાલો અથવા ગમે તે નામે ઓળખાતા વચેટિયા (મધ્યસ્થી)ઓ સહિતની વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે;

(ઝ) "ભાડા સત્તાધિકારી" એટલે કલમ ૨૯ હેઠળ નીમાયેલા અધિકારી;

(ટ) "ભાડા કોર્ટ (ન્યાયાલય)" એટલે કલમ ૩૨ હેઠળ રચાયેલી ભાડા કોર્ટ (ન્યાયાલય);

(ઠ) કોઈપણ મકાનહદો (જગ્યા)ના સંબંધમાં, "ચૂકવવાપાત્ર ભાડું" એટલે કલમ ૮માં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણેનું ભાડું;

(ડ) "ભાડા ટ્રિબ્યુનલ" એટલે કલમ ૩૩ હેઠળ રચાયેલું ભાડા ટ્રિબ્યુનલ;

(ઢ) "અનુસૂચિ" એટલે આ અધિનિયમ સાથે જોડેલી અનુસૂચિ;

(ત) "પેટા-ભાડૂત" એટલે જેને ભાડૂત તેના કબજામાં રહેલી સંપૂર્ણ મકાનહદો (જગ્યા) અથવા તેનો ભાગ પેટા-ભાડે આપે અથવા વિદ્યમાન ભાડા કરાર સાથે એક પૂરક કરાર જોડીને, ભાડા કરાર અથવા તેના કોઈ ભાગ હેઠળ પ્રાપ્ત થયેલા તેના હકો તબદીલ કરે અથવા સોંપે તેવી વ્યક્તિ;

(થ) "ભાડા કરાર" એટલે આ અધિનિયમ હેઠળ મકાનમાલિક અને ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલો લેખિત કરાર;

(દ) પટેદાર અથવા બીજા કોઈ નામે ઓળખાતો "ભાડૂત" એટલે ભાડા કરાર હેઠળ જેના દ્વારા અથવા જેના ખાતે અથવા જેના વતી મકાનમાલિકને કોઈ જગ્યા (સ્થળ)નું ભાડું ચૂકવવાપાત્ર હોય, તેવી વ્યક્તિ અને તેમાં પેટા-ભાડૂત તરીકે જગ્યા (સ્થળ)નો ભોગવટો કરતી અને આ અધિનિયમના આરંભ પહેલા અથવા ત્યાર પછી, તેનો ભાડૂત હક સમાપ્ત થયા પછી પણ કબજો ધરાવતી હોય તેવી વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે, પણ ખાલી કરવા માટે જેની વિરૂદ્ધમાં હુકમ અથવા હુકમનામું કરવામાં આવ્યું હોય, તેવી વ્યક્તિનો સમાવેશ થશે નહિ.

અધિનિયમ ૩. (૧) આ અધિનિયમમાંનો કોઈપણ મજકૂર-
અમુક સ્થળો (જગ્યા)ને લાગુ પડશે નહિ.
(ક) કેન્દ્ર સરકાર અથવા રાજ્ય સરકાર અથવા સંઘ પ્રદેશ નું વહીવટી તંત્ર અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારી ઉપક્રમ (અન્ડરટેકિંગ) અથવા ઉદ્યોગસાહસ (એન્ટરપ્રાઇઝ) અથવા વૈધાનિક મંડળ અથવા કેન્ટોન્મેન્ટ બોર્ડ-ની માલિકીના અથવા તેના દ્વારા વિક્સાવવામાં આવેલા સ્થળને;

(ખ) કંપની, યુનિવર્સિટી અથવા સંગઠનની માલિકીની, સેવા કરારના ભાગ તરીકે તેમના કર્મચારીઓને ભાડે આપેલી જગ્યાને;

(ગ) રાજ્ય સરકાર/ સંઘ પ્રદેશ નું વહીવટી તંત્ર જાહેરનામાથી નિર્દિષ્ટ કરે તેવી ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થાની માલિકીની જગ્યાને;

(ઘ) વકફ અધિનિયમ, ૧૯૯૫ હેઠળ અથવા તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ ના જાહેર ટ્રસ્ટ કાયદા હેઠળ રજિસ્ટર થયેલા કોઈ ટ્રસ્ટથી રજિસ્ટર થયેલી વકફ-ની માલિકીની કોઈ જગ્યાને;

(ચ) રાજ્ય સરકાર અથવા સંઘ પ્રદેશ ના વહીવટી તંત્ર દ્વારા જાહેરનામાથી, જાહેર હિતમાં ચોક્કસપણે મુક્તિ આપી હોય તેવા બીજા મકાન અથવા મકાનોના વર્ગને;
- લાગુ પડશે નહિ.

(૨) પેટા-કલમ (૧)માં ગમે તે મજકૂર હોય તે છતાં, સદરહુ પેટા-કલમના ખંડ (ક) થી ખંડ (ચ) માં ઉલ્લેખેલા માલિક અને ભાડૂત સહમત થાય કે આવા મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે કરવામાં આવેલા ભાડા કરારનું નિયમન આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ કરવામાં આવશે, તો આવા મકાનમાલિક, કલમ ૪ હેઠળ ભાડા કરારની જાણ કરતી વખતે તેમ કરવા અંગેની જાણ કરારના ભાડા સત્તાધિકારીને કરી શકશે.

પ્રકરણ ૨

ભાડૂત હક

૪. (૧) આ અધિનિયમમાંના અથવા તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઇ કાયદામાં ગમે તે મજદૂર હોય તે છતાં, કોઇપણ વ્યક્તિ, આ અધિનિયમના આરંભ પછી, લેખિતમાં ભાડા કરાર કર્યા વગર કોઇપણ જગ્યા ભાડે આપી અથવા લઈ શકશે નહિ, જેની જાણ મકાનમાલિક અને ભાડૂત સંયુક્ત રીતે ભાડા સત્તાધિકારીને, પહેલી અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરેલા નમૂનામાં, ભાડા કરારની તારીખથી બે મહિનાની મુદતની અંદર કરવી જોઇશે. ભાડા કરાર.

(૨) મકાનમાલિક અને ભાડૂત સંયુક્ત રીતે પેટા-કલમ (૧)માં ઉલ્લેખેલો ભાડા કરાર કર્યાની જાણ કરવામાં નિષ્ફળ રહે, તો મકાનમાલિક અને ભાડૂત-એ ભાડા કરાર કર્યાની જાણ પૃથક રીતે ભાડા સત્તાધિકારીને, પેટા-કલમ (૧)માં નિર્દિષ્ટ કરેલી મુદત પૂરી થયાની તારીખથી એક મહિનાની મુદતની અંદર કરવી જોઇશે.

(૩) ભાડા સત્તાધિકારીએ, તેની નિમણૂકની તારીખથી ત્રણ મહિનાની મુદતની અંદર, રજૂ કરેલા દસ્તાવેજો ઉપલબ્ધ રાખવા માટે, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં અને તેવી રીતે સ્થાનિક બોલીની ભાષા અથવા રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ ની ભાષામાં ડિજિટલ પ્લેટફોર્મ પર મૂકવા જોઇશે.

(૪) ભાડા સત્તાધિકારીએ, પહેલી અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરેલા દસ્તાવેજો સહિત ભાડા કરાર કર્યા અંગેની જાણ થયા પછી, આવી જાણ થયાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર, પોતાને યોગ્ય જણાય તેવી રીતે અને તેવા દસ્તાવેજો સહિત-

(ક) પક્ષકારોને વિશિષ્ટ ઓળખ નંબર પૂરો આપવો જોઇશે; અને

(ખ) તેની વેબસાઇટ પર ભાડા કરારની વિગતો સ્થાનિક બોલીની ભાષા અથવા રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ ની ભાષામાં અપલોડ કરવી જોઇશે.

(૫) મકાનમાલિકે ભાડૂત સાથે તજવીજ કરવા માટેની, પ્રોપર્ટી મેનેજરના અધિકાર અંગેની બોલીઓ, કંઈ હોય, તો તે પરસ્પર સહમતિથી કરેલી ભાડા કરારની બોલીઓ અનુસાર રહેશે.

(૬) પેટા-કલમો (૧) અને (૨) હેઠળ પૂરી પાડેલી માહિતી, ભાડા હક અને તેની સાથે સંકળાયેલી બાબતો સાથે સંબંધિત હકીકતોનો નિર્ણાયક પુરાવો ગણાશે અને માહિતીનું કોઈ નિવેદન રજૂ કર્યું ન હોય, તો મકાનમાલિક અને ભાડૂત આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ કોઈ રાહત મેળવવાને પાત્ર થશે નહિ.

ભાડા કરારની મુદત પ. (૧) આ અધિનિયમના આરંભ પછી કરેલા દરેક ભાડા કરાર, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેની સહમતિ પ્રમાણે અને ભાડા કરારમાં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણેની મુદત માટે રહેશે.

(૨) ભાડૂત, ભાડા કરારમાં સહમત થયા હોય તેટલી મુદતની અંદર, ભાડૂત હક તાજો કરવા (ફરી ચાલુ રાખવા) અથવા તેની મુદત વધારવા માટે મકાનમાલિકને વિનંતી કરી શકશે અને મકાનમાલિક તે બાબતે સહમત હોય, તો તે (ભાડૂત), મકાનમાલિક સાથે પરસ્પર સહમતિ હોય તેવી બોલીઓ અને શરતો સાથે નવો ભાડા કરાર કરી શકશે.

(૩) ભાડા કરારની નિયત મુદત સમાપ્ત થાય અને ફરીથી તાજો કરવામાં ન આવે અથવા ભાડૂત આવા ભાડા કરારના અંતે જગ્યા ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો આવો ભાડૂત, કલમ ૨૨માં જોગવાઈ કર્યા મુજબ વધારાનું ભાડું ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસદારોના હકો અને જવાબદારીઓ. ૬. મકાનમાલિક અથવા યથાપ્રસંગ ભાડૂતના મૃત્યુના બનાવમાં મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરારની બોલીઓ, તેમના વારસદારોને બંધનકર્તા રહેશે અને આવા કિસ્સામાં, મૃતક મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતના વારસદારોને, આવા ભાડા કરારની બાકીની મુદત માટે ભાડા કરારમાં સંમત થયા મુજબના તેવા જ હકો અને જવાબદારીઓ રહેશે.

પેટા-ભાડે ૭. (૧) આ અધિનિયમના આરંભ પછી, કોઈપણ ભાડૂતે વિદ્યમાન ભાડા કરારનો પૂરક કરાર આપવા કર્યો હોય તે સિવાય-

પર પ્રતિબંધ. (ક) ભાડૂત તરીકે તેના દ્વારા રાખવામાં આવેલી સંપૂર્ણ મકાનહદો (જગ્યા) અથવા તેનો ભાગ પેટા-ભાડે આપવા જોઈશે નહિ;

(ખ) ભાડા કરાર અથવા તેના કોઈ ભાગમાંના તેના હકો તબદીલ કરવા અથવા સોંપવા જોઈશે નહિ.

(૨) પેટા-કલમ (૧)માં ઉલ્લેખ્યા પ્રમાણે વિદ્યમાન ભાડા કરારનો પૂરક કરાર કરીને જગ્યા પેટા-ભાડે આપી હોય, તો મકાનમાલિક અને ભાડૂતે, પ્રથમ અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ નમૂનામાં આવા કરારના અમલની તારીખથી બે મહિનાની મુદતની અંદર પેટા-ભોગવટા અંગેની ભાડા સત્તાધિકારીને સંયુક્ત રીતે જાણ કરવી જોઈશે.

પ્રકરણ ૩

ભાડું

૮. મકાનહદો (જગ્યા)ના સંબંધમાં ચૂકવવા પાત્ર ભાડું, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે થયેલ ચૂકવવાપાત્ર સમજૂતિ અને ભાડાકરારની બોલીઓ અનુસાર રાખવું જોઈશે. ભાડું.

૯. (૧) મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે ભાડાની સુધારણા, ભાડા કરારની બોલીઓ અનુસાર ભાડાની સુધારણા.

(૨) ભાડા કરારના આરંભ પછી, કાર્યના આરંભ પહેલાં મકાનમાલિક ભાડૂત સાથે કરારમાં દાખલ થયો હોય અને કલમ ૧૫ હેઠળ હાથ ધરવામાં આવેલ જરૂરી મરામતનો સમાવેશ ન થયો હોય, ભાડૂત દ્વારા ભોગવટો કરાતી મકાનહદો (જગ્યા)માં સુધારો, ઉમેરો અથવા માળખાકીય ફેરફાર હાથ ધરવામાં ખર્ચ કરેલ હોય, તો મકાનમાલિક, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે થયેલા કરાર મુજબની રકમ જેટલું મકાનહદો (જગ્યા)નું ભાડું વધારી શકશે અને, આવા કામ પુર્ણ થયાના એક મહિના પછી આવો ભાડા વધારો અમલી બનશે.

૧૦. ભાડા સુધારણા સંબંધિત મકાનમાલિક ભાડૂત વચ્ચેની કોઈપણ તકરારના કિસ્સામાં, ભાડા સત્તાધિકારી, મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતે કરેલી અરજી પર સુધારેલ ભાડું અને ચૂકવવાના અન્ય સત્તાધિકારીએ સુધારેલ ભાડું નક્કી કરશે અને આવું સુધારેલ ભાડું ચૂકવવાનું થાય તે તારીખ પણ નિયત કરશે. તકરારના કિસ્સામાં ભાડા સત્તાધિકારીએ સુધારેલ ભાડું નક્કી કરવા બાબત.

૧૧. (૧) ભાડૂત કરારમાં, ભાડૂત દ્વારા અગાઉથી ચૂકવેલી જામીનગીરી અનામત જામીનગીરી મકાનમાલિક અથવા ભાડૂત વચ્ચે કરાર થયા હોય, તેવી હોવી જોઈશે, જે અનામત.

(ક) રહેણાંક મકાનહદો (જગ્યા)ના કિસ્સામાં, બે મહિનાના ભાડાથી વધારે હોવી જોઈશે નહિ; અને

(ખ) બિન-રહેણાંક મકાનહદો (જગ્યા)ના કિસ્સામાં, એક મહિના કરતાં વધારે હોવી જોઈશે નહિ.

(૨) ભાડૂતની કોઈ લેણી રકમની યોગ્ય કપાત કર્યા પછી, ભાડૂત પાસેથી મકાનહદો (જગ્યા)નો ખાલી કબજો લીધાની તારીખે ભાડૂતને જામીનગીરી અનામત રિફંડ કરવી જોઈશે.

પ્રકરણ ૪

મકાનમાલિક અને ભાડૂતના હકો અને જવાબદારીઓ

મકાનમાલિક અને ભાડૂત ૧૨. મકાનમાલિક અને ભાડૂત, બંને દ્વારા ભાડા કરારમાં બીજી નકલમાં સહી કરવી જોઈશે અને ભાડૂત દ્વારા મૂળ ભાડા મકાનમાલિક અને ભાડૂત દ્વારા આવા મૂળ સહી કરેલા ભાડા કરારની એક નકલ બંનેએ રાખવી કરાર રાખવા જોઈશે. બાબત.

યુકવવાપાત્ર ૧૩. (૧) ભાડૂત તરફથી ભાડા કરારમાં નિયત કર્યા મુજબની મુદતમાં યુકવવાપાત્ર ભાડા તરફી ભાડું અને યુકવણી અને અન્ય ખર્ચ મળ્યેથી, દરેક મકાનમાલિક અથવા તેના મિલકત વ્યવસ્થાપકે તરત જ અન્ય ખર્ચ જાણ માટે તેના દ્વારા મેળવેલ રકમ માટે યોગ્ય રીતે સહી કરેલી પહોંચ પૂરી પાડવી જોઈશે. અને તેની યુકવણીની પરંતુ ભાડૂતે, મકાનમાલિકને ઇલેક્ટ્રોનિક પદ્ધતિથી ભાડું અથવા અન્ય ખર્ચની યુકવણી પહોંચ કરી હોય, ત્યાં બેંકની રસીદ, આવા પ્રકારની યુકવણીનો નિર્ણાયક પુરાવો રહેશે.

ભાડા ૧૪. (૧) મકાનમાલિક કોઈ ભાડું અને યુકવવાપાત્ર અન્ય ચાર્જિસ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે સત્તાધિકારીને અથવા રસીદ આપવાનો ઇનકાર કરે ત્યારે, લાગલગાટ બે મહિના માટે, મકાનમાલિકને, ભાડું અને ભાડું જમા કરવા અન્ય ચાર્જિસ પોસ્ટલ મની ઓર્ડર અથવા ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી અન્ય રીતે યુકવવા બાબત. જોઈશે, અને મકાનમાલિક, આવા સમયગાળાની અંદર ભાડું અથવા અન્ય ચાર્જિસ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે તો, પછી ભાડૂત ઠરાવવામાં આવે તેવી રીતે, તેને ભાડા સત્તાધિકારીને જમા કરી શકશે.

(૨) ભાડું જમા કરવામાં આવ્યું હોય ત્યારે, ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડું જેને યુકવવું જોઈએ તેની બાબતમાં પૂછપરછ કરશે અને કેસની હકીકતના આધારે પોતે યોગ્ય ગણે તેવા હુકમો પસાર કરશે.

(૩) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ જમા કરવામાં આવેલ ભાડું અને યુકવવાપાત્ર અન્ય ચાર્જિસ પાછા ખેંચી લેવાની બાબત, મકાનમાલિક ભાડા કરાર હેઠળ કબૂલાત કરેલા ભાડાના પ્રમાણમાં તે પાછું ખેંચી લે તો, ભાડૂત દ્વારા મકાનમાલિકની સામે અથવા કરવામાં આવેલા અન્ય કોઈ દાવા સામેની કબૂલાત તરીકે પોતે ચાલુ રહેશે નહિ.

મિલકતની ૧૫. (૧) લખાણ કરવામાં આવેલા કોઈ કરારમાં તેનાથી વિરુદ્ધનું હોય તેમ છતાં, મરામત મકાનમાલિક અને ભાડૂતે જગ્યાને, સામાન્ય ઘસારા સિવાય, ભાડૂત હક તરીકેની શરૂઆતમાં, જે અને સારી સ્થિતિમાં હોય તેવી સારી સ્થિતિમાં રાખશે અને બીજી અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ અથવા નિભાવ બાબત.

ભાડૂત હક કરારમાં સંમતિ આપેલ હોય તે પ્રમાણે સદરહુ જગ્યાની મરામત કરવા અને તેને નિભાવવા માટે અનુક્રમે જવાબદાર રહેશે.

(૨) ભાડૂતો અથવા મકાનમાલિક વચ્ચે ફાળવવામાં આવેલ સામાન્ય સુવિધાઓના કિસ્સામાં, તે સુવિધાઓની મરામત અને નિભાવ કરવા માટે, ભાડૂત હક કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી, ભાડૂત અને મકાનમાલિકની સંબંધિત જવાબદારીઓ રહેશે.

(૩) પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૨)માં ઉલ્લેખ કર્યા પ્રમાણે, ભાડૂત મરામત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તેમ કરવાનો ઇનકાર કરે, તો મકાનમાલિક મરામતો કરાવી શકશે અને જામીનગીરી અનામતમાંથી આવી મરામતો માટે, ખર્ચ કરવામાં આવેલ રકમની કપાત કરી શકશે.

પરંતુ આવી મરામત માટેની કિંમત, જામીનગીરી અનામત કરતાં વધુ હોય તો, ભાડૂત, મકાનમાલિક દ્વારા તે સંબંધમાં આપવામાં આવેલ નોટિસના એક મહિનાની મુદતની અંદર વધારાની કિંમત મકાનમાલિકને ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૪) પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૨)માં ઉલ્લેખ કર્યા પ્રમાણે, મકાનમાલિક મરામતો કરાવવાની ના પાડે તે કિસ્સામાં, ભાડૂત આવી મરામતો કરાવી શકશે અને તેની સામે થયેલ ખર્ચની, આગામી મહિના માટે ચૂકવવાના થતા ભાડામાંથી કપાત કરી શકશે.

પરંતુ કોઇપણ કિસ્સામાં, કોઇ એક મહિનામાં ભાડામાંથી કપાત, એક મહિના માટે કબૂલ કરેલ ભાડાના પચાસ ટકા કરતાં વધવી જોઇશે નહિ.

(૫) જગ્યા મરામત સિવાય બિન-રહેણાકપાત્ર હોય અને મકાનમાલિક જરૂરી મરામતો હાથ ધરવાનો ઇનકાર કરે ત્યારે, ભાડૂત દ્વારા લેખિતમાં તેમ કરવાનું જણાવવામાં આવ્યું હોય તે પછી, ભાડૂત મકાનમાલિકને પંદર દિવસની લેખિતમાં નોટિસ આપ્યા પછી જગ્યા છોડી શકશે.

૧૬. ભાડૂત હક ચાલુ હોય તે દરમિયાન, ભાડૂતે-

(ક) ઈરાદાપૂર્વક અથવા બેદરકારીપૂર્વક જગ્યાને નુકસાન કરવું જોઇશે નહિ અથવા આવું નુકસાન કરવાની પરવાનગી આપવી જોઇશે નહિ;

(ખ) કોઇ નુકસાનની મકાનમાલિકને લેખિતમાં જાણ કરવી જોઇશે;

ભાડૂતે
જગ્યાની
કાળજી
રાખવા
બાબત.

(ગ) જગ્યા અને તેની સાથે ન જોડાયેલી અને તેની સાથે જોડાયેલી વસ્તુઓ સહિતની તેની વસ્તુઓની વાજબી કાળજી લેવી જોઈશે અને ભાડૂત હકના આરંભે અને સામાન્ય રીતે છોડવાની ઘટનાના સમયે, તેની સ્થિતિના સંબંધમાં તેને વાજબી રીતે રહેવા લાયક રાખવું જોઈશે.

જગ્યામાં ૧૭. (૧) દરેક મકાનમાલિક અથવા મિલકત મેનેજર, નીચેના સંજોગો હેઠળ, પ્રવેશના પ્રવેશ ઓછામાં ઓછા ચોવીસ કલાક પહેલાં ભાડૂતને લેખિતમાં અથવા ઇલેક્ટ્રોનિક માધ્યમ મારફતે, નોટિસ આપ્યા પછી, ભાડે આપવા માટે જગ્યામાં પ્રવેશ કરી શકશે:-

(ક) જગ્યામાં મરામતો અથવા ફેરબદલી હાથ ધરવા અથવા કામ કરવા અથવા કામ કરાવવા માટે;

(ખ) જગ્યા રહેવા લાયક સ્થિતિમાં છે કે કેમ તે નક્કી કરવાના હેતુ માટે, જગ્યાની તપાસ હાથ ધરવા માટે;

(ગ) ભાડૂત હક કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ પ્રવેશના બીજા કોઈ વાજબી કારણ માટે.

(૨) પેટા-કલમ (૧)માં ઉલ્લેખ કરેલી નોટિસ, પ્રવેશ માટેના દિવસ, સમય અને કારણને નિર્દિષ્ટ કરશે:

પરંતુ કોઈપણ વ્યક્તિ, સૂર્યોદય પહેલાં અને સૂર્યાસ્ત પછી જગ્યામાં પ્રવેશ કરશે નહિ:

વધુમાં, આ કલમમાં કોઈપણ મજદૂર, યુદ્ધ, પૂર, આગ, ચક્રવાત, ભૂકંપ અથવા અન્ય કોઈ કુદરતી આફત કે જે જગ્યાને અસર કરી શકે છે તેવી આકસ્મિક પરિસ્થિતિના કિસ્સામાં, મકાનમાલિકને, ભાડૂતને અગાઉથી નોટિસ આપ્યા સિવાય, ભાડું વસૂલ કરવા માટે જગ્યામાં પ્રવેશ કરતાં અટકાવશે નહિ.

પ્રોપર્ટી ૧૮. મકાનમાલિક પ્રોપર્ટી મેનેજરને કામે રાખ્યા તે કિસ્સામાં, મકાનમાલિક ભાડૂતને નીચેની મેનેજરની માહિતી પૂરી પાડશે:-
માહિતી.

(ક) પ્રોપર્ટી મેનેજરનું નામ;

(ખ) તે મકાનમાલિક દ્વારા અધિકૃત કરવામાં આવેલ હોય તે પુરાવો;

(ગ) મકાનમાલિક દ્વારા અધિકૃતતાના ખાસ હેતુ(ઓ) અને સમયગાળો;

(ઘ) પ્રોપર્ટી મેનેજર સંસ્થા હોય તો, સંસ્થાનું નામ અને તે સંસ્થા દ્વારા આ અર્થે અધિકૃત કરવામાં આવેલ ભાડૂત હક કરારના સંબંધમાં સંપર્ક કરી શકાય તે વ્યક્તિનું નામ.

૧૯. (૧) પ્રોપર્ટી મેનેજરની ફરજો નીચે મુજબની રહેશે:-

- (ક) રસીદની સામે ભાડું વસૂલ કરવું;
- (ખ) મકાનમાલિક વતી જરૂરી મરામતો કરવી;
- (ગ) વખતોવખત જગ્યાની તપાસ કરવી;
- (ઘ) ભાડૂતને-

- (૧) જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી;
- (૨) ભાડાની ચુકવણીના વિલંબ કરવા;
- (૩) ભાડામાં સુધારો કરવા;
- (૪) જગ્યા ખાલી કરાવવા;
- (૫) ભાડૂત હક તાજો કરવા, માટે નોટિસ આપી શકશે.

(ચ) ભાડૂતો વચ્ચે અને મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેની તકરારોના નિરાકરણમાં મદદ કરવી;

(છ) માત્ર મકાનમાલિકની સૂચના ઉપર ભાડૂત હક અને કાર્ય સંબંધિત બીજી કોઇ બાબતો.

પ્રોપર્ટી
મેનેજરની
ફરજો અને
ફરજોના
ઉલ્લંઘન
ના
કિસ્સામાં
ઠંડ લાદવા
બાબત.

(૨) ભાડા કોર્ટ, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ પ્રોપર્ટી મેનેજર દ્વારા ફરજોના ઉલ્લંઘન માટે, મકાનમાલિક અથવા ભાડૂત દ્વારા તેને કરવામાં આવેલ અરજી પર પ્રોપર્ટી મેનેજરને દૂર કરી શકશે અથવા તેના પર ઠરાવવામાં આવેલો ઠંડ લાદી શકશે.

૨૦. (૧) કોઇપણ મકાનમાલિકે અથવા પ્રોપર્ટી મેનેજર-એ, તે પોતે અથવા કોઇ બીજી વ્યક્તિ આરક્તે, ભાડૂત દ્વારા ભોગવટો કરવામાં આવેલ જગ્યામાં કોઇ આવશ્યક પુરવઠો અથવા સેવાને અટકાવવી જોઇશે નહિ.

(૨) પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરવાના કિસ્સામાં અને ભાડૂત દ્વારા આ અર્થે કરાયેલી અરજી પર ભાડા સત્તાધિકારી આ બાબતની તપાસ કર્યા પછી, પેટા-કલમ (૩) માં ઉલ્લેખેલી તપાસનો નિકાલ થાય ત્યાં સુધી મકાનમાલિક અથવા યથાપ્રસંગ, મિલકત મેનેજર પર અટકાવવા બાબત.

આવા હુકમની બજવણી થયેથી તરત જ આવશ્યક સેવાઓનો પુરવઠો પુનઃસ્થાપિત કરવાનું ફરમાવતો વચગાળાનો હુકમ પસાર કરી શકશે.

(૩) ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડૂત દ્વારા પેટા-કલમ (૨) હેઠળ કરાયેલી અરજીના સંબંધમાં તપાસ હાથ ધરશે અને આવી અરજી ફાઇલ કર્યાના એક મહિનાની અંદર તપાસ પૂર્ણ કરશે.

(૪) ભાડા સત્તાધિકારી, સુનાવણીની વાજબી તક આપ્યા પછી, આવશ્યક પુરવઠો અટકાવવા માટે જવાબદાર વ્યક્તિ દ્વારા ચૂકવવાના આવતા બે મહિનાથી વધુ નહિ તેટલું વળતર આપી શકશે, જેથી કરીને થયેલા નુકસાનની ભરપાઈ કરી શકાય.

(૫) ભાડા સત્તાધિકારીને એમ લાગે કે અરજી ક્ષુલ્લક અથવા ત્રાસદાયક હતી, તો તે ભાડૂત પાસેથી માસિક ભાડા કરતાં બમણાથી વધુ નહિ તેટલી રકમનો દંડ વસૂલ કરી શકશે.

સ્પષ્ટીકરણ.- આ કલમના હેતુઓ માટે, આવશ્યક સેવાઓમાં અવરજવારના માર્ગમાં પાણી, વીજળી, પાઇપ દ્વારા રસોઈ ગેસનો પુરવઠો, લાઇટ્સ, લિફ્ટ અને સીડી પર, સફાઈ, પાર્કિંગ, સંદેશાવ્યવહારના જોડાણો અને સ્વચ્છતાવિષયક સેવાઓ સહિતનો સમાવેશ થાય છે.

પ્રકરણ ૫

મકાનમાલિક દ્વારા જગ્યાની પુનઃમાલિકી

મકાન માલિક દ્વારા જગ્યાની પુનઃમાલિકી ૨૧. (૧) મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે લેખિતમાં સંમત ન થાય તે સિવાય અન્યથા અથવા પેટા-કલમ (૨)ની જોગવાઈઓ અનુસાર ભાડૂત હક કરાર ચાલુ રહે તે દરમિયાન, ભાડૂતને જગ્યાનો કબજો છોડાવવામાં આવશે નહિ.

(૨) ભાડા કોર્ટ, ઠરાવવામાં આવે તેવી રીતે તેને કરેલી અરજી પરથી, નીચેના એક અથવા વધુ કારણો પર, જગ્યાના કબજાની પુનઃપ્રાપ્તિ માટે હુકમ કરી શકશે :-

(ક) કે ભાડૂત કલમ ૮ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર ભાડું ચૂકવે નહિ;

(ખ) કે મિલકત તબદીલી અધિનિયમ, ૧૮૮૨-ની કલમ ૧૦૬ની પેટા-કલમ (૪) માં જોગવાઈ કરેલી રીતે મકાનમાલિકને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની અને અન્ય ચાર્જિસની આવી બાકી રકમની ચૂકવણી માટેની માગણીની નોટિસ બજાવવાની તારીખથી એક મહિનાની મુદતની અંદર ભાડૂત હક કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી વિલંબિત ચૂકવણી માટેના

વ્યાજ સહિત લાગલગાટ બે મહિના માટે, કલમ ૧૩ની પેટા-કલમ (૧)માં નિર્દિષ્ટ કરેલા ભાડા અને અન્ય ચાર્જિસની પૂરેપૂરી બાકી રકમ ભાડૂતે ચૂકવેલી ન હોય;

(ગ) કે ભાડૂતે આ અધિનિયમના આરંભ પછી, મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ મેળવ્યા વિના, મકાનહદો (જગ્યા)ના સમગ્ર અથવા કોઈ ભાગનો કબજો છોડી દીધો હતો;

(ઘ) કે મકાનહદો (જગ્યા)નો ઉપયોગ કરવામાંથી અટકાવી દેવા માટે, મકાનમાલિક પાસેથી નોટિસ મળ્યા પછી પણ ભાડૂતે આવો દુરુપયોગ ચાલુ રાખ્યું છે.

સ્પષ્ટીકરણ.- આ ખંડના હેતુ માટે, "મકાનહદો (જગ્યા)ના દુરુપયોગ" એટલે ભાડૂત દ્વારા વધારાની મકાનહદો (જગ્યા)ના અતિક્રમણ અથવા મકાનહદો (જગ્યા)નો ઉપયોગ કે જે જાહેર ઉપદ્રવનું કારણ બને અથવા સંપત્તિને નુકસાન પહોંચાડે અથવા મકાનમાલિકના હિત માટે નુકસાનકારક હોય અથવા અનૈતિક અથવા ગેરકાયદેસર હેતુઓ માટે હોય;

(ચ) જ્યાં મકાનમાલિક માટે મકાનહદો (જગ્યા) અથવા તેના કોઈ ભાગના સંબંધમાં, બાંધકામ અથવા પુનર્નિર્માણ અથવા વધારા, અથવા ફેરફાર કરવાનું અથવા તોડી નાખવાનું કામ કરવાનું જરૂરી હોય છે, ત્યારે જે મકાનહદો (જગ્યા) ખાલી કર્યા વગર તે કામ કરવાનું શક્ય નથી:

પરંતુ ભાડૂતને મકાનહદો (જગ્યા)માં ફરીથી ભોગવટો કરવાની મંજૂરી નીચેના કિસ્સામાં આપવામાં આવશે નહિ, -

(૧) ભાડા સત્તાધિકારી સાથે આવા પરસ્પર ભાડૂત કરાર રજૂ કરવાની ગેરહાજરીમાં; અને

(૨) ભાડૂતને ભાડા કોર્ટના હુકમો હેઠળ કબજો છોડાવવામાં આવ્યો હોય તેવા કિસ્સામાં:

વધુમાં, આવી મરામત, બાંધકામ, પુનર્નિર્માણ અથવા વધારા અથવા ફેરફાર કર્યા પછી, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે પરસ્પર સંમતિ થઈ હોય અને ભાડા સત્તાધિકારી સાથે નવો ભાડૂત હક કરાર રજૂ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે જ ભાડૂતને તે મકાનહદો (જગ્યા)નો ફરીથી ભોગવટો કરવાની મંજૂરી આપી શકાશે;

(૩) કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા જમીનના ઉપયોગના ફેરફારના પરિણામે તેના ઉપયોગમાં ફેરફાર કરવા માટે મકાનમાલિક દ્વારા કોઈ મરામત, બાંધકામ, પુનર્નિર્માણ અથવા વધારા,

ફેરફારો કરવાનું અથવા તોડી નાખવાનું કામ હાથ ધરવા માટે, તે મકાનહદો (જગ્યા) અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ જરૂરી છે.

સ્પષ્ટીકરણ.- આ ખંડના હેતુઓ માટે, "સક્ષમ સત્તામંડળ" એ શબ્દપ્રયોગનો અર્થ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા નગરપાલિકા(મ્યુનિસિપાલિટી) અથવા વિકાસ સત્તામંડળ અથવા યથાપ્રસંગ, અન્ય કોઈ સત્તામંડળ છે, જે મકાનની મરામત અથવા પુનર્વિકાસ અથવા મકાનને તોડી નાખવાની અથવા જમીનના ઉપયોગમાં ફેરફાર માટે, પરવાનગીને સંબંધિત બાબતો પર મંજૂરી આપે છે:

(જ) કે ભાડૂતે મકાનહદો (જગ્યા) ખાલી કરવા લેખિત નોટિસ આપી છે અને તે નોટિસના પરિણામરૂપે મકાનમાલિકે મકાનહદો (જગ્યા) વેચવાનો કરાર કર્યો છે અથવા કોઈ અન્ય પગલું લીધું છે, જેના પરિણામે તેના હિતોને ગંભીરપણે નુકસાન થશે જો તેને મકાનહદો (જગ્યા)નો કબજો આપવામાં નહિ આવે.

(૩) પેટા-કલમ (૨) ના ખંડ (ખ) માં નિર્દિષ્ટ કરેલું ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળતાના કારણે ભાડૂતને ખાલી કરાવવા માટે કોઈપણ હુકમ કરવામાં આવશે નહિ, જો ભાડૂત જમીન માલિકને તેની પર સદરહુ માગણીની નોટિસ બજાવ્યાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર વ્યાજ સહિત ભાડા અને ચૂકવવાપાત્ર અન્ય ચાર્જિસની બાકી રકમ, કોઈ હોય તો તેની ચૂકવણી કરે છે અથવા ભાડા કોર્ટમાં જમા કરે છે.

(૪) ભાડૂત કોઈ એક વર્ષમાં પેટા-કલમ (૩) માં નિર્દિષ્ટ કરેલી રાહત આપ્યા પછીના લાગલગાટ બે મહિના સુધી ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય છે, ત્યારે પછી ભાડૂત ફરીથી આવી રાહત મેળવવા માટે હકદાર થશે નહિ.

(૫) પેટા-કલમ (૨) ના ખંડ (ચ) હેઠળ (જગ્યા) ખાલી કરાવવા માટેની કોઈપણ કાર્યવાહીમાં, ભાડા કોર્ટ, મકાનમાલિક તેના માટે સંમત હોય, તો તે ફક્ત મકાનહદો (જગ્યા)ના ભાગમાંથી જ (જગ્યા) ખાલી કરવાની મંજૂરી આપી શકશે.

ભાડૂત દ્વારા ૨૨. ભાડૂત, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ હુકમ અથવા નોટિસ દ્વારા ભાડૂત હકની મુદત ખાલી કરાવવાની પૂરી થયેથી અથવા ભાડૂત હકની સમાપ્તિ થયેથી, ભાડૂત હક કરાર અનુસાર મકાનહદો (જગ્યા)ને ના ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે, ત્યારે આવા ભાડૂત, મકાનમાલિકને-

પાડવાના
કિસ્સામાં
ભાડામાં
વધારો.

(૧) પ્રથમ બે મહિના માટેના માસિક ભાડાથી બે ગણી રકમની; અને

(૨) ભાડૂત મકાનહદો (જગ્યા)નો ભોગવટો ચાલુ રાખે ત્યાં સુધી ત્યાર પછી માસિક ભાડાની ચાર ગણી રકમની,

ચૂકવણી કરવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૨૩. (૧) કોઈ મકાનમાલિક કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ કબજો પાછો મેળવવાના મકાનમાલિક અધિકારનો ઉપયોગ કરે છે, અને ભાડૂત પાસેથી તેને અગાઉથી કોઈ ભાડું અથવા અન્ય ચૂકવણી દ્વારા અગ્રિમ ભાડાનું રિફંડ મળી ગઈ હોય, ત્યારે તે કબજો મેળવતા પહેલા, તેને ચૂકવવાપાત્ર ભાડા અને અન્ય ચાર્જ બાદ ભાડાનું રિફંડ કર્યા પછી, ભાડૂતને આવી રકમ રિફંડ આપશે.

(૨) મકાનમાલિક કોઈ રિફંડ આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે તેણે છોડી દીધી છે અથવા રિફંડ આપવામાં નિષ્ફળ ગયો છે તેવી રકમ પર વખતોવખત ઠરાવવામાં આવે તેવા દરે ભાડૂતને સાદું વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૨૪. કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૨) ના ખંડ (ક) માં ઉલ્લેખ કર્યા હોય તે સિવાયના અન્ય કોઈ ખાલી કારણે કબજો મેળવવા માટેની કોઈ કાર્યવાહીમાં, ભાડૂત (જગ્યા) ખાલી કરાવવા માટેના દાવાનો કરાવવાની વાંધો ઉઠાવે, ત્યારે કલમ ૮ હેઠળ, મકાનમાલિક કાર્યવાહીના કોઈ તબક્કે ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની કાર્યવાહી દરમિયાન ભાડાની તેને ચૂકવણી કરવા માટે, ભાડૂતને ફરમાવવા ભાડા કોર્ટને અરજી કરી શકશે અને ભાડા કોર્ટ, કલમ ભાડાની ૧૪ની પેટા-કલમ (૧)ની જોગવાઈઓ અનુસાર, ભાડૂત પાસે લેણી થયેલી આવી ચૂકવણી અને ચૂકવણી અન્ય તમામ ચાર્જની ચૂકવણી કરવામાં વિલંબ થવાને કારણે, દંડ (પેનલ્ટી ચાર્જીસ), કોઈ હોય તો, તે સાથે તેની ચૂકવણી કરવા તેને આદેશ કરી શકશે.

૨૫. (૧) મકાન માલિક, ભાડૂતને ભાડે આપેલા કોઈ મકાનમાં સુધારો કરવાની અથવા તેના વધારાના ઉપર કોઈ વધારાના બાંધકામો કરવાની દરખાસ્ત કરે અને ભાડૂત, મકાન માલિકને આવો સુધારો બાંધકામો કરવાની કરવા અથવા આવું વધારાનું બાંધકામ કરવા દેવાનો ઇનકાર કરે, ત્યારે મકાન માલિક, ભાડા પરવાનગી કોર્ટમાં આ અર્થે અરજી કરી શકશે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળ મકાનમાલિક દ્વારા અરજી કર્યેથી, ભાડા કોર્ટને એવી ખાતરી થાય કે મકાન માલિક, જરૂરી હોય તેવું કામ શરૂ કરવા તૈયાર છે અને શરૂ કરવા માગે છે, તો ભાડા કોર્ટ,

મકાન માલિકને, તેવું કાર્ય કરવાની પરવાનગી આપી શકશે અને પોતાને યોગ્ય લાગે તેવો અન્ય હુકમ કરી શકશે:

પરંતુ આવી સુધારણા અથવા વધારાના બાંધકામથી, ભાડૂતને અયોગ્ય મુશ્કેલીઓ ઊભી થાય તેવી રીતે, મકાનોમાંની સગવડભરી ગોઠવણ અથવા રહેણાક સેવાઓ ઘટાડવી જોઈશે નહિ અથવા ઓછી કરવી જોઈશે નહિ અથવા બગાડવી જોઈશે નહિ.

ખાલી જમીન સંબંધી ખાસ જોગવાઈ. ૨૬. (૧) કલમ ૨૧માં ગમે તે મજદૂર હોય તેમ છતાં, ભાડા માટે ભાડે આપેલા કોઈ મકાનમાં ખાલી જમીનનો સમાવેશ થતો હોય, જેની ઉપર, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા નગરપાલિકાના પેટા-કાયદા હેઠળ રહેણાક માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે કોઈ મકાન બાંધવાનું પરવાનગીપાત્ર હોય અને આવું મકાન બાંધવા માગતો હોય તેવો મકાનમાલિક ભાડા કરારના આધારે ભાડૂત પાસેથી તેનો કબજો મેળવી શકે નહિ, ત્યારે મકાન માલિક, ભાડા કોર્ટ સમક્ષ, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં અને તેવી રીતે, આ અર્થે અરજી કરી શકશે.

(૨) ભાડા કોર્ટને, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ મકાનમાલિક દ્વારા કરાયેલી અરજીના આધારે એવી ખાતરી થાય કે મકાનમાલિક કામ શરૂ કરવા માટે તૈયાર છે અને કામ શરૂ કરવા માગે છે અને મકાનોના બાકીના ભાગમાં ખાલી જમીનનું વિભાજન થવાથી, ભાડૂતને અયોગ્ય મુશ્કેલી ઊભી થશે નહિ, તો તે (ભાડા કોર્ટ),-

- (ક) પોતાને યોગ્ય લાગે તેવી તપાસ કર્યા પછી આવા વિભાજનનો આદેશ કરી શકશે;
- (ખ) મકાન માલિકને ખાલી જમીનનો કબજો આપી શકશે;
- (ગ) મકાનોના બાકીના ભાગના સંબંધમાં ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર ભાડું નક્કી કરી શકશે; અને
- (ઘ) કેસના સંજોગો મુજબ પોતાને યોગ્ય લાગે તેવા અન્ય હુકમો કરી શકશે.

મકાન-માલિકને ખાલી ભાગનો કબજો. ૨૭. તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજદૂર હોય તેમ છતાં, કોઈ મકાનહદો (જગ્યા)માંનો મકાનમાલિકનો હિત-સંબંધ, ગમે તે કોઈ કારણોસર નક્કી કરવામાં આવ્યો હોય અને ભાડા કોર્ટ, આ અધિનિયમ હેઠળ આવા મકાનહદો (જગ્યા)નો કબજો પાછો મેળવવા માટે કોઈ હુકમ કર્યો હોય, ત્યારે આવો હુકમ, કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૩)ની જોગવાઈઓને અધીન રહીને, મકાનહદો (જગ્યા)નો કબજો ધરાવતા હોય તેવા તમામ કબજેદારોને બંધનકર્તા રહેશે અને આવા તમામ કબજેદારોએ, મકાનમાલિકને, તેનો ખાલી કબજો આપવો જોઈશે.

૨૮. આ અધિનિયમ અથવા તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજદૂર ભાડૂત દ્વારા હોય તેમ છતાં, ભાડૂત, ભાડા કરાર હેઠળ ફરમાવવામાં આવ્યું હોય તે પ્રમાણેની નોટિસ આપ્યેથી, કબજો આપવા અંગેની ગેરહાજરીમાં, ભાડૂતે, મકાનમાલિકને, મકાનહદો (જગ્યા)નો કબજો પાછો આપતા પહેલાં ઓછામાં ઓછા એક મહિનાની નોટિસ આપવી જોઈશે.

જોગવાઈઓ.

પ્રકરણ ૬

ભાડા સત્તાધિકારીઓ, તેમની સત્તા, કાર્યો અને અપીલ

૨૯. જિલ્લા કલેક્ટર/જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ, રાજ્ય સરકાર/ સંઘ રાજ્યક્ષેત્ર-ના વહીવટીતંત્રની પૂર્વ-ભાડા સત્તાધિકારી મંજૂરીથી, નાયબ કલેક્ટરથી ઊતરતા દરજ્જાના ન હોય તેવા અધિકારીને, પોતાની હક્કમતની અંદર ભાડા સત્તાધિકારી તરીકે નીમી શકશે.

૩૦. ભાડા સત્તાધિકારીને, કલમો ૪, ૯, ૧૦, ૧૪, ૧૫ અથવા કલમ ૨૦ હેઠળ શરૂ કરવામાં આવેલી કોઈ કાર્યવાહીઓના સંબંધમાં, આ અધિનિયમ હેઠળ ભાડા કોર્ટમાં નિહિત થયેલી હોય તેવી ભાડા સત્તાની સત્તા તમામ સત્તા રહેશે અને કલમો ૩૪ અને ૩૫-માં નિયત કરેલી કાર્યરીતિ આવી કાર્યવાહીઓમાં લાગુ અને કાર્યરીતિ. પડશે.

૩૧. (૧) ભાડા સત્તાધિકારીના હુકમથી નારાજ થયેલી કોઈપણ વ્યક્તિ, પ્રાદેશિક હક્કમત અપીલ ધરાવતી ભાડા કોર્ટમાં અપીલ કરી શકશે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) હેઠળની અપીલ, ભાડા સત્તાધિકારીના હુકમની તારીખથી ત્રીસ દિવસની મુદતની અંદર કરવી જોઈશે.

પ્રકરણ ૭
ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ

ભાડા કોર્ટ ૩૨. જિલ્લા કલેક્ટર/ જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ-એ, રાજ્ય સરકાર/સંઘ પ્રદેશ ના વહીવટીતંત્રની પૂર્વ-મંજૂરીથી, અધિક કલેક્ટર/ અધિક જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ અથવા (તેને) સમકક્ષ દરજ્જાના અધિકારીની, તેની હક્કમતની અંદરની ભાડા કોર્ટ તરીકે નિમણૂક કરવી જોઈશે.

ભાડા ટ્રિબ્યુનલ ૩૩. રાજ્ય સરકાર/સંઘ પ્રદેશ નું વહીવટીતંત્ર, સંબંધિત હાઈ કોર્ટ સાથે વિચારવિનિમય કરીને, જાહેરનામાથી, દરેક જિલ્લામાં, ભાડા ટ્રિબ્યુનલ તરીકે, જિલ્લા જજ અથવા અધિક જિલ્લા જજની નિમણૂક કરી શકશે.

ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલમાં અનુસરવાની કાર્યરીતિ. ૩૪. (૧) આ કલમમાં ગમે તે જોગવાઈ કરી હોય તે સિવાય, દીવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમ, ૧૯૦૮માંનો કોઈપણ મજૂર, કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો દ્વારા સંચાલિત હોય તેવી ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલને લાગુ પડશે નહિ અને તેને પોતાની કાર્યરીતિનું નીચેની રીતે નિયમન કરવાની સત્તા રહેશે:-

(ક) મકાનમાલિક અથવા ભાડૂત, ભાડા કોર્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ, સોગંદનામા અને દસ્તાવેજો, કોઈ હોય, તો તે સહિત અરજી અથવા અપીલ કરી શકશે;

(ખ) ભાડા કોર્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલ-એ, ત્યાર પછી, અરજી અથવા અપીલ, સોગંદનામા અને દસ્તાવેજોની નકલો સહિતની નોટિસ, સામા પક્ષકારને આપવી જોઈશે;

(ગ) સામા પક્ષકારે, અરજદારને જવાબની નકલની બજવાણી કર્યા પછી, સોગંદનામા અને દસ્તાવેજો, કોઈ હોય, તો તે સહિત જવાબ રજૂ કરવો જોઈશે;

(ઘ) અરજદાર, સામા પક્ષકારને નકલની બજવાણી કર્યા પછી, પ્રત્યુત્તર, કોઈ હોય, તો (તે) રજૂ કરી શકશે;

(ચ) ભાડા કોર્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલે સુનાવણીની તારીખ નક્કી કરવી જોઈશે અને પોતે જરૂરી ગણે તેવી સંક્ષિપ્ત તપાસ યોજી શકશે;

(૨) ભાડા કોર્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલે, બનતી ત્વરાએ, કેસનો નિકાલ કરવાનો પ્રયત્ન કરવો જોઈશે, જેની મુદત, અરજી અથવા અપીલ મળ્યાની તારીખથી સાઠ દિવસ કરતા વધારે હોવી જોઈશે નહિ:

પરંતુ આવી કોઈ અરજી અથવા યથાપ્રસંગ, અપીલનો નિકાલ સાઠ દિવસોની સદરહુ મુદતની અંદર કરી ન શકાય, ત્યારે તો ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલે, તે મુદતની અંદર અરજી અથવા અપીલનો નિકાલ ન કરવા માટેના કારણોની લેખિતમાં નોંધ કરવી જોઈશે.

(૩) દરેક અરજી અથવા અપીલમાં, ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ, સોગંદનામા દ્વારા સાક્ષીનો પુરાવો આપવો જોઈશે:

પરંતુ ભાડા કોર્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલ, પોતાને તેમ જણાય કે ન્યાયના હિતમાં સાક્ષીને તપાસ અથવા ઊલટતપાસ માટે બોલાવવો જરૂરી છે, ત્યારે તે (ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ) આવા સાક્ષીને તપાસ અથવા ઊલટતપાસ માટે હાજર રહેવાનો હુકમ કરી શકશે.

સન ૧૯૦૮નો (૪) સમન્સની બજવણીને લગતી, દીવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમ, ૧૯૦૮ની જોગવાઈઓ, ઉચિત પ.મો. ફેરફાર સાથે, ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા કરવામાં આવતી નોટિસની બજવણી માટે લાગુ પડશે.

(૫) દરેક અરજી અથવા અપીલ, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં હોવી જોઈશે.

(૬) ભાડા કોર્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલે, સમગ્ર કાર્યવાહી દરમિયાન, પક્ષકારોની વિનંતી પર, ત્રણ કરતા વધારે વખત કાર્યવાહી મુલતવી રાખવાની છૂટ આપવી જોઈશે નહિ અને આમ કરવાનું વાજબી અને પૂરતું કારણ હોવાના કિસ્સામાં, તેણે, તે માટેના કારણોની લેખિતમાં નોંધ કરવી જોઈશે અને કાર્યવાહી મુલતવી રાખવાની વિનંતી કરનાર પક્ષકારને વાજબી કિંમત ચૂકવવાનો હુકમ કરવો જોઈશે.

(૭) કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડો (ક), (ખ), (ઘ), (ચ), (છ) અને (જ) હેઠળની દરેક અરજીનો, ભાડા કોર્ટમાં આવી અરજી દાખલ કર્યાની તારીખથી નેવું દિવસની અંદર, નિર્ણય કરવો જોઈશે.

(૮) ભાડા કોર્ટે, કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૨)ના ખંડ (ગ) હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી દરેક અરજીનો, આવી અરજી દાખલ કર્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર, નિર્ણય કરવો જોઈશે.

ભાડા કોર્ટ
અને ભાડા
ટ્રિબ્યુનલની
સત્તા.

૩૫. (૧) આ અધિનિયમ હેઠળના પોતાના કાર્યો કરતી વખતે, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલને, દીવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ દીવાની કોર્ટને, નીચેના હેતુઓ માટે જે સત્તા નિહિત થયેલી છે તે જ સત્તા રહેશે-

સન ૧૯૦૮નો
૫-મો

- (ક) કોઈ વ્યક્તિને સમન્સથી બોલાવવી અને તેને હાજર રહેવાની ફરજ પાડવી અને તેની સોગંદ ઉપર જુબાની લેવી;
- (ખ) દસ્તાવેજોની શોધ કરી અને તેને રજૂ કરવા ફરમાવવું;
- (ગ) સાક્ષીઓની અથવા દસ્તાવેજોની તપાસ કરવા માટે કમિશન કાઢવા;
- (ઘ) સ્થાનિક તપાસ માટે કમિશન કાઢવા;
- (ચ) સોગંદનામા પર પુરાવો લેવો;
- (છ) કસૂર માટેની અરજી અથવા અપીલ રદ કરવી અથવા તેનો એકતરફી નિર્ણય કરવો;
- (જ) કસૂર માટેની કોઇપણ અરજી અથવા અપીલ રદ કરતો કોઇ હુકમ અથવા તેના દ્વારા એક તરફી કરવામાં આવેલો અન્ય કોઇ હુકમ રદ કરવો;
- (ઝ) કોઇપણ દીવાની કોર્ટના સંદર્ભ વિના, આ અધિનિયમ હેઠળના તેના હુકમો અને નિર્ણયો અમલમાં મૂકવા;
- (ટ) તેના હુકમો અને નિર્ણયોની સમીક્ષા કરવી;
- (ઠ) ભાડા સત્તાધિકારી અને ભાડા કોર્ટના હુકમો અને નિર્ણયોની સમીક્ષા કરવી;
- (ડ) ઠરાવવામાં આવે તેવી અન્ય કોઇપણ બાબત.

(૨) ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ કરવામાં આવેલી કોઇપણ કાર્યવાહી, ભારતના ફોજદારી અધિનિયમની કલમ ૧૯૩ અને ૨૨૮ના અર્થ મુજબ અને તેની કલમ ૧૯૬ના હેતુ માટે, અદાલતી કાર્યવાહી હોવાનું ગણાશે અને ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ, ફોજદારી કાર્યરીતિ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૧૯૫ અને પ્રકરણ ૨૬ના હેતુઓ માટે, દીવાની કોર્ટ હોવાનું ગણાશે.

સન ૧૯૭૩નો
૪૫મો

સન ૧૯૭૪નો
૨જો.

(૩) આ અધિનિયમ હેઠળ કોઇપણ તપાસ કરવાના અથવા કોઇપણ ફરજ બજાવવાના હેતુ માટે, ભાડા કોર્ટ,-

- (ક) ચોવીસ કલાકથી ઓછા નહિ તેટલા સમયની લેખિત નોટિસ આપ્યા પછી, સૂર્યોદય અને સૂર્યાસ્તની વચ્ચેના સમયમાં, કોઇપણ સ્થળે પ્રવેશ કરી શકશે અને તપાસ કરી શકશે અથવા તેના તાબા હેઠળ કોઇપણ અધિકારીને કોઇપણ સ્થળે પ્રવેશ કરવા અને તપાસ કરવા અધિકૃત કરી શકશે;

(ખ) લેખિત હુકમથી, હુકમમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવા તેવા સમયે અને તેવા સ્થળે, તપાસને લગતા ચોપડા અથવા દસ્તાવેજો તેની તપાસ માટે રજૂ કરવા કોઈ વ્યક્તિને ફરમાવી શકશે.

(૪) ભાડા કોર્ટ, પોતાને યોગ્ય જણાય, તો તેની સમક્ષની કાર્યવાહીમાં તેને સલાહ આપવા માટે, વિચારણા હેઠળની બાબતની વિશેષ જાણકારી ધરાવતી એક અથવા વધુ વ્યક્તિઓની, આકારણીકાર અથવા કિંમત આંકણી કરનાર તરીકે નિમણૂક કરી શકશે.

(૫) ભાડા કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા કોઈ હુકમમાં થયેલી કોઈ કારકુની અથવા આંકડાકીય ભૂલ અથવા આકસ્મિક ચૂકના કારણે થયેલી કોઈ ભૂલ, કોઈપણ સમયે, ભાડા કોર્ટ દ્વારા, તેને આ અર્થે કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા અથવા અન્યથા અરજી મળ્યેથી સુધારી શકાશે.

સન ૧૯૭૪નો
૨જો.

(૬) ભાડા કોર્ટ, ફોજદારી કાર્યરીતિ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ, દંડની વસૂલાત માટે, ફર્સ્ટ ક્લાસ જ્યુડિશિયલ મેજિસ્ટ્રેટની સત્તા વાપરી શકશે રહેશે અને ભાડા કોર્ટ, આવી વસૂલાતના હેતુ માટે, સદરહુ અધિનિયમ હેઠળ મેજિસ્ટ્રેટ હોવાનું ગણાશે.

(૭) આ પ્રકરણ હેઠળ ભાડા કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા હુકમ અથવા અપીલ અથવા ફેરવિચારણામાં કરેલા હુકમ અથવા સમીક્ષાનો, દીવાની કોર્ટના હુકમનામા તરીકે અમલ કરી શકાશે અને આ હેતુ માટે, ભાડા કોર્ટને દીવાની કોર્ટની સત્તા રહેશે.

(૮) ભાડા કોર્ટ, નારાજ થયેલ પક્ષકાર અરજી કરે અને નોટિસ યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવી નથી અથવા કેસ સુનવણી માટે હાથ ધરવામાં આવ્યો હોય ત્યારે તેને કોઈપણ પૂરતા કારણોસર (કોર્ટમાં) હાજર થતા અટકાવવામાં આવ્યો હતો તેવી તેને (ભાડા કોર્ટ)ને ખાતરી કરાવે, તો તે, કરવામાં આવેલા એકતરફી હુકમને રદ કરી શકશે.

(૯) આ અધિનિયમમાં અન્યથા સ્પષ્ટરીતે જોગવાઈ કરી હોય તે સિવાય, ભાડા કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલો દરેક હુકમ, અપીલના નિર્ણયને અધીન રહીને, આખરી ગણાશે અને કોઈપણ મૂળ દાવા, અરજી અથવા બજાવણી કાર્યવાહીમાં તેના પર પ્રભુ કરી શકાશે નહિ.

૩૬. (૧) ભાડા કોર્ટ કરેલા હુકમથી નારાજ થયેલી કોઈપણ વ્યક્તિ, તે હુકમની તારીખથી ત્રીસ દિવસની મુદતની અંદર, જેની સ્થાનિક હદોની અંદર મકન આવેલુ હોય તેવી હક્કમતક્ષેત્ર ધરાવતી ભાડા ટ્રિબ્યુનલને તેવા હુકમની પ્રમાણિત નકલ સહિત અપીલ કરી શકશે.

ભાડા
ટ્રિબ્યુનલને
અપીલ
કરવા
બાબત.

(૨) ભાડા કોર્ટે, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ અપીલ કર્યેથી, પ્રતિવાદીને અપીલની નકલ સાથે નોટિસ બજાવવી જોઈશે અને પ્રતિવાદીને અપીલની નોટિસ બજાવ્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસથી મોડું નહિ તે રીતે સુનાવણી નક્કી કરવી જોઈશે અને (નોટિસ) બજાવણીની આવી તારીખથી સાઠ દિવસની મુદતની અંદર અપીલનો નિકાલ કરવો જોઈશે.

(૩) ભાડા ટ્રિબ્યુનલને વાજબી અને યોગ્ય રીતે નિર્ણય કરવાના હિતમાં જરૂરી જણાય, ત્યારે તે, અપીલની કાર્યવાહીના કોઇપણ તબક્કે દસ્તાવેજોને મંજૂરી આપી શકશે:

પરંતુ સુનાવણી દરમિયાન, આવા કોઇપણ દસ્તાવેજને એક કરતાં વધારે વાર મંજૂરી આપી શકાશે નહિ.

(૪) ભાડા ટ્રિબ્યુનલ, પોતાની મુનસફી અનુસાર, અપીલ અનિર્ણીત હોય તે સમય દરમિયાન, પોતે યોગ્ય ગણે તેવો વચગાળાનો હુકમ કરી શકશે.

(૫) અપીલનો નિર્ણય કરતી વખતે, ભાડા ટ્રિબ્યુનલ, તે માટેના કારણોની નોંધ કર્યા પછી, ભાડા કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલ હુકમને સમર્થન આપી શકશે, રદ કરી શકશે અથવા તેમાં ફેરફાર કરી શકશે.

હુકમનો ૩૭. (૧) ભાડા કોર્ટે, કોઇપણ પક્ષકાર દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી પરથી,-

અમલ

કરવા

બાબત.

(ક) જે વ્યક્તિની તરફેણમાં નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હોય તેને સ્થળનો કબજો આપીને;

(ખ) આવા હુકમમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી રકમ વસૂલ કરવાના હેતુ માટે, સામા પક્ષકારના એક અથવા વધુ બેંક ખાતા ટાંચમાં લઈને;

-ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવેલ અન્ય કોઇ હુકમનો અમલ કરવો જોઈશે.

(ગ) એવા હુકમના અમલ માટે ભાડા કોર્ટ અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સ્થાનિક મંડળના અધિકારીઓ સહિત કોઇ વકીલ અથવા સક્ષમ વ્યક્તિની નિમણૂંક કરવી.

(૨) ભાડા કોર્ટ, આખરી હુકમોના અમલ માટે સ્થાનિક સરકાર અથવા સ્થાનિક મંડળ અથવા સ્થાનિક પોલીસની મદદ લઈ શકશે:

પરંતુ કોઇપણ અરજદાર, ભાડા કોર્ટ નક્કી કરે તેવી રકમની ચુકવણી ન કરે તો, તે પોલીસની મદદ મેળવી શકશે નહિ.

(૩) ભાડા કોર્ટ, ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ આદેશ અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ કરેલા કોઇ બીજા હુકમના સંબંધમાં, સંક્ષિપ્તમાં બજવણી કાર્યવાહી કરવી જોઇશે અને સામા પક્ષકાર પર નોટિસની બજવણીની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર, આ કલમ હેઠળ કરેલ અમલ માટેની અરજીનો સંક્ષિપ્ત રીતે નિકાલ કરવો જોઇશે.

પ્રકરણ ૮

પ્રકીર્ણ

૩૮. રાજ્ય સરકાર/સંઘ રાજ્યક્ષેત્ર-નું વહીવટતંત્ર, ભાડા સત્તામંડળ અથવા ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સાથે વિચારણા કરીને, પોતાને જરૂરી જણાય તેવા અધિકારીઓના પ્રકાર અને વર્ગો નક્કી કરી શકશે અને આ અધિનિયમ હેઠળ અસરકારક રીતે તેમનું કાર્ય કરવા માટે, તેવા અધિકારીઓ અને બીજા કર્મચારીઓની નિમણૂક કરી શકશે.

ભાડા સત્તામંડળ,
ભાડા કોર્ટ અને
ભાડા
ટ્રિબ્યુનલના
અધિકારીઓ
અને બીજા
કર્મચારીઓ.

૩૯. (૧) આ અધિનિયમમાં અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, કોઇપણ દીવાની દીવાની કોર્ટ, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓનો સંબંધ હોય તેટલે સુધી, કોઇ દાવો અથવા કાર્યવાહી ધ્યાનમાં લેવી જોઇશે નહિ.

દીવાની
કોર્ટની
હકૂમતને
અમૂક

(૨) ભાડા કોર્ટ હકૂમત, પ્રથમ અનુસૂચિ પ્રમાણે તેને રજૂ કરેલ ભાડા કરારને મર્યાદિત રહેશે અને માલિકી વિષયક હક અથવા મકાનહદો (જગ્યા) વિષયક માલિકી હકનો વિવાદ તેની હકૂમતની બહાર રહેશે.

બાબતોમાં
બાધ રાખવા
બાબત

સન ૧૯૭૦નો
૭-મો.

૪૦. (૧) કોર્ટ ફી અધિનિયમ, ૧૯૭૦ની જોગવાઈઓ, ભાડા સત્તામંડળ અથવા ભાડા કોર્ટ કોઈ ફી અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રજૂ કરવાની અરજીઓ અથવા અપીલોના સંબંધમાં લાગુ પડશે.

(૨) કોર્ટ ફીની ગણતરી કરવાના હેતુ માટે, ભાડા કોર્ટને કબજાની વસૂલાત માટે કરવામાં આવેલ અરજી અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલ અપીલ યાદી, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેનો દાવો હોવાનું ગણાશે.

(૩) ભાડા સત્તામંડળ સમક્ષ ફાઇલ કરેલી અરજી માટેની કોર્ટ ફી, દાવા દરમિયાન દીવાની કોર્ટમાં રજૂ કરેલી વચગાળાની અરજીની ફી જટલી હશે.

સભ્યો વગેરેને જાહેર સેવકો ગણવા બાબત. ૪૧. આ અધિનિયમ હેઠળ નિયુક્ત કરેલા ભાડા સત્તામંડળ અથવા ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલના દરેક સભ્ય, ભારતના ફોજદારી અધિનિયમની કલમ ૨૧-ના અર્થ પ્રમાણે જાહેર સેવક હોવાનું ગણાશે. સન ૧૯૬૦નો ૪૫-મો.

શુદ્ધબુદ્ધિથી લીધેલાં પગલાંને રક્ષણ. ૪૨. આ અધિનિયમ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી કરેલા અથવા કરવા ધારેલા કોઇપણ કૃત્ય બદલ ભાડા સત્તામંડળ અથવા ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સામે કોઇ દાવો, ફોજદારી કામ અથવા બીજી કાનૂની કાર્યવાહી માંડી શકાશે નહિ.

રાજ્ય સરકાર/ સંઘ રાજ્યક્ષેત્ર-ના વહીવટીતંત્રની નિયમો કરવાની સત્તા. ૪૩. (૧) રાજ્ય સરકાર/ સંઘ પ્રદેશ-નું વહીવટી તંત્ર, પૂર્વ-પ્રસિદ્ધિની શરતોને અધીન રહીને, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ પાર પાડવા માટે નિયમો કરી શકશે. (૨) ખાસ કરીને, પૂર્વવર્તી સત્તાની વ્યાપકતાને બાધ આવ્યા સિવાય, આવા નિયમો નીચેની તમામ અથવા તે પૈકીની કોઇપણ બાબત માટે જોગવાઈ કરી શકશે:-

(ક) કલમ ૪-ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ રજૂ કરેલા દસ્તાવેજો ઉપલબ્ધ રાખવા માટે, ભાડા સત્તાધિકારીએ, સ્થાનિક બોલીની ભાષામાં અથવા રાજ્ય સરકાર/ સંઘ રાજ્યક્ષેત્ર-ની ભાષામાં ડિજિટલ પ્લેટફોર્મ પર મૂકવા માટેનો નમૂનો અને રીત;

(ખ) ભાડૂતે, પોસ્ટલ મનીઓર્ડરથી અથવા અન્ય કોઇ રીતે ભાડું અને અન્ય ચાર્જ મકાનમાલિકને ચૂકવવાની રીત અને મકાનમાલિક દ્વારા કલમ ૧૪-ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ ભાડું અને અન્ય ચાર્જ સ્વીકારવાનો ઇન્કાર કર્યોથી, તે (ભાડું અને અન્ય ચાર્જ) ભાડા સત્તાધિકારીને જમા કરાવવાની રીત;

(ગ) કલમ ૧૯ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ પ્રોપર્ટી મેનેજર ઉપર દંડ કરવાનું પ્રમાણ અને રીત;

(ઘ) કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ મકાનહદો (જગ્યા)ના કબજાની વસૂલાત માટેની અરજી કરવાની રીત;

(ચ) કલમ ૨૩ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ મકાનમાલિક રિફંડ કરવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે ભાડૂતને ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર;

(છ) કલમ ૨૬ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ મકાન બાંધવા માટે ભાડે આપેલ મકાનહદો (જગ્યા)માં ખાલી જમીનનો કબજો મેળવવા માટે, ભાડા કોર્ટ સમક્ષ મકાનમાલિકે કરવાની અરજીનો નમૂનો અને રીત;

(જ) કલમ ૩૪ની પેટા-કલમ (૫) હેઠળ ભાડા કોર્ટ સમક્ષ કરવાની અરજી અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ કરવાની અપીલનો નમૂનો;;

(ઝ) કલમ ૩૫ની પેટા-કલમ (૧)ના ખંડ (૬) હેઠળ જોગવાઈ કરવાની બીજી કોઈપણ બાબત;

(ટ) ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલના હુકમની અથવા કલમ ૩૭ની કલમ પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આ અધિનિયમ હેઠળ કરેલ કોઈ અન્ય હુકમની અમલ બજવણીની રીત;

(ઠ) આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ઠરાવવી જરૂરી હોય અથવા ઠરાવવામાં આવે તેવી કોઈ અન્ય બાબત.

૪૪. આ અધિનિયમ હેઠળ, રાજ્ય સરકાર/ સંઘ રાજ્યક્ષેત્ર-નું વહીવટી તંત્ર દ્વારા કરેલ દરેક નિયમો નિયમ, તે બન્યા પછી બનતી ત્વરાએ, બન્ને ગૃહોનો સમાવેશ થતો હોય ત્યારે તે રાજ્ય મૂકવા વિધાનમંડળ/સંઘ પ્રદેશ વિધાનમંડળ સમક્ષ મૂકવા જોઈશે, અથવા એક ગૃહનો સમાવેશ થતો હોય ત્યારે તેવા વિધાનમંડળ સમક્ષ મૂકવા જોઈશે. બાબત.

૪૫. (૧) આ અધિનિયમની જોગવાઈઓનો અમલ કરવામાં કોઈ મુશ્કેલી ઊભી થતી હોય, તો મુશ્કેલીઓ રાજ્ય સરકાર/ સંઘ રાજ્યક્ષેત્ર-નું વહીવટી તંત્ર, આ અધિનિયમને અસંગત ન હોય તેવો હુકમ દ્વારા રાજપત્રમાં પ્રસિદ્ધ કરીને મુશ્કેલીઓ દૂર કરી શકશે. કરવાની સત્તા.

પરંતુ આ અધિનિયમના આરંભથી બે વર્ષની મુદતની સમાપ્તિ પછી તેવો કોઈપણ હુકમ કરવો જોઈશે નહિ.

(૨) આ કલમ હેઠળ કરેલ દરેક હુકમ, તેના બન્યા પછી બનતી ત્વરાએ રાજ્ય વિધાનમંડળ/ સંઘ પ્રદેશ વિધાનમંડળ સમક્ષ મૂકવો જોઈશે.

- ૨૬ કરવા બાબત અને અપવાદ.
૪૬. (૧) આ અધિનિયમના આરંભ પહેલાં અમલમાં રહેલ રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ, આથી રદ કરવામાં આવે છે.
- (૨) એવી રીતે રદ કર્યો હોય તેમ છતાં, તે અધિનિયમ અમલમાં હોવાનું ચાલુ હોય અને આ અધિનિયમ અધિનિયમિત ન થયો હોય તેમ આ અધિનિયમના આરંભે, સદરહુ રાજ્ય/ સંઘ પ્રદેશ ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમ હેઠળ અનિર્ણિત તમામ કેસો અને અન્ય કાર્યવાહીઓ, સદરહુ રાજ્ય/સંઘ પ્રદેશ ભાડા નિયંત્રણ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર ચાલુ રહેશે અને નિકાલ કરવો જોઈશે.

પહેલી અનુસૂચિ
[જુઓ કલમ ૪(૧)]
ભાડાની માહિતી માટેનો નમૂનો

પ્રતિ,

ભાડા સત્તાધિકારી

_____ (સરનામું)

૧. મકાનમાલિકનું નામ અને સરનામું : _____
મોબાઇલ નંબર અને ઇ-મેલ આઇડી(ઉપલબ્ધ હોય તો)
૨. પ્રોપર્ટી મેનેજર(કોઇ હોય તો તે)નું નામ અને સરનામું : _____
મોબાઇલ નંબર અને ઇ-મેલ આઇડી(ઉપલબ્ધ હોય તો)
૩. ભાડૂતનું નામ(નામો) અને સરનામું, : _____
મોબાઇલ નંબર અને ઇ-મેલ આઇડી(ઉપલબ્ધ હોય તો)
૪. અગાઉના ભાડાનું વર્ણન, કોઇ હોય તો : _____
૫. સંલગ્ન જમીન સહિત ભાડૂતને આપેલ મકાનહદો (જગ્યા)નું વર્ણન : _____
૬. ભાડૂતને કબજો આપ્યો હોય તે તારીખ : _____
૭. કલમ ૮માં આપ્યા મુજબ ચૂકવવાપાત્ર ભાડું : _____
૮. ભાડૂતને પૂરું પાડેલ ફર્નિચર અને અન્ય સાધનસામગ્રી : _____
૯. અન્ય ચૂકવવાપાત્ર ચાર્જિસ : _____
- ક. વીજળી (ઇલેક્ટ્રિસિટી) : _____
- ખ. પાણી : _____

- ગ. વધારાની સજાવટ, ફીટિંગ અને જડેલી વસ્તુઓ : _____
- ઘ. અન્ય સેવાઓ : _____
૧૦. ભાડા-કરાર જોડવો : _____
૧૧. ભાડૂત હકનો સમયગાળો (જેટલી મુદત હોય તે) : _____
૧૨. મકાનમાલિકનો કાયમી ખાતા નંબર (PAN) : _____
૧૩. મકાનમાલિકનો આધાર નંબર : _____
૧૪. ભાડૂતનો કાયમી ખાતા નંબર (PAN) : _____
૧૫. ભાડૂતનો આધાર નંબર : _____

મકાનમાલિકનું નામ અને સહી

મકાનમાલિકનો
ફોટો

ભાડૂતનું નામ અને સહી

ભાડૂતનો ફોટો

બિડાણ:

૧. ભાડા કરાર.
૨. મકાનમાલિકના કાયમી ખાતા નંબર (PAN) અને આધાર નંબરની સ્વ-પ્રમાણિત નકલો.
૩. ભાડૂતના કાયમી ખાતા નંબર (PAN) અને આધાર નંબરની સ્વ-પ્રમાણિત નકલો.

બીજી અનુસૂચિ
[જુઓ કલમ ૧૫ (૧)]

મકાનમાલિક અને ભાડૂતો વચ્ચે જાળવણી જવાબદારીનું વિભાજન

ભાડા કરારમાં સંમત થયા હોય તે સિવાય, ભાગ-ક હેઠળ આવતી બાબતોની મરામત (દુરસ્તી)ની જવાબદારી મકાન-માલિકની રહેશે અને ભાગ-ખ હેઠળ આવતી બાબતોની જવાબદારી ભાડૂતની રહેશે.

ભાગ ક:

મકાનમાલિકની જવાબદારીઓ

૧. ભાડૂત દ્વારા થતા નુકસાનને કારણે જરૂરી હોય તે સિવાય માળખાકીય સમારકામ.
૨. દિવાલોનું વ્હાઇટવોશિંગ અને દરવાજા અને બારીઓનું રંગકામ.
૩. જરૂરી હોય ત્યારે પાઇપો બદલવી અને નળ દુરસ્તી કામ (પ્લમ્બિંગ).
૪. જરૂરી હોય ત્યારે અંદર અને બહાર ઇલેક્ટ્રિકલ વાયરિંગ અને સંબંધિત જાળવણી.

ભાગ ખ:

સમયાંતરે ભાડૂતે કરાવવાની મરામતો

૧. ટેપ વોશર અને નળોને બદલવા.
૨. ગટર સફાઇ.
૩. શૌચાલયની મરામત.
૪. વોશ બેસિનની મરામત.
૫. બાથ-ટબની મરામત.
૬. ગિઝરની મરામત.
૭. સર્કિટ બ્રેકરની મરામત.
૮. સ્વિચો અને સોકેટની મરામત.

૯. અંદર અને બહારના વાયરિંગના મોટા ફેરફાર સિવાય ઇલેક્ટ્રિકલ સાધનોની મરામત અને ફેરબદલી.
૧૦. રસોડામાં જડિત વસ્તુઓની મરામત.
૧૧. દરવાજાઓ, કબાટો, બારીઓ વગેરેના હાથા અને તાળાઓની ફેરબદલી.
૧૨. મચ્છર-જાળીની ફેરબદલી.
૧૩. બારીઓ, દરવાજા વગેરેમાં ઝાસ પેનલની ફેરબદલી.
૧૪. ભાડૂત દ્વારા ઉપયોગ કરાતા અથવા ભાડે આપેલા બગીચા અને ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી.