<u>മാതൃക വാടക നിയമം - കുറിപ്പ് (Model Tenancy Act)</u>

2011-ലെ സെൻസസ്സ് പ്രകാരം 110 ലക്ഷത്തോളം വീടുകൾ നഗര പ്രദേശങ്ങളിൽ ഒഴിഞ്ഞു കിടക്കുന്നു. വാടക ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഈ വീടുകൾ ലഭ്യമല്ലാത്തതിന്റെ ഒരു പ്രധാനകാരണം വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കുന്നതിനെ നിരുത്സാഹപ്പെടുത്തുന്ന സംസ്ഥാനങ്ങളുടേയും കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളുടേയും വാടക നിയമങ്ങളാണ്. ജനസംഖ്യയുടെ ഒരു വിഭാഗം പ്രത്യേകിച്ചും കുടിയേറ്റക്കാർ വാടകയ്ക്ക് താമസിക്കുവാൻ താല്പര്യപ്പെടുന്നു. കാരണം അവർക്ക് ജോലി സ്ഥലത്തിനു സമീപം കുറഞ്ഞ നിരക്കിൽ താമസ സൗകര്യം ഉറപ്പാക്കാനും ഇതിലൂടെ സാധിക്കുന്നു. 2001-ൽ 27.82% ആയിരുന്ന നഗര ജനസംഖ്യ 2011 ആയപ്പോഴേയ്ക്കും 37.16% ആയി ഉയർന്നു. 2020 ഓടെ ഇത് 50%-ൽ കൂടുതൽ ആകുമെന്ന് അനുമാനിക്കപ്പെടുന്നു. വിദ്യാഭ്യാസം, തൊഴിൽ, ബിസിനസ്സ്, ആരോഗ്യ പരിരക്ഷ, മികച്ച ജീവിതനിലവാരം എന്നിവ അന്വേഷിച്ച് ആളുകൾ നഗര പ്രദേശത്തേയ്ക്ക് വരുന്നതാണ് ഈ വർദ്ധനവിന് കാരണം. കൂടാതെ നഗരത്തിന്റെ ഒരു പ്രദേശത്തു നിന്നും മറ്റൊരു പ്രദേശത്തേയ്ക്ക് ആളുകൾ കുടിയേറുന്നും ഉണ്ട്.

2022 ഓടെ 'എല്ലാവർക്കും ഭവനം' എന്ന ബഹു. പ്രധാനമന്ത്രിയുടെ കാഴ്ചപ്പാടിന് അനുസൃതമായി ഉടമയുടെയും വാടകക്കാരന്റേയും താല്പര്യങ്ങളും അവകാശങ്ങളും ഒരുപോലെ സംരക്ഷിക്കുക എന്ന ലക്ഷ്യത്തോടെയാണ് മാതൃക വാടക നിയമത്തിന് രൂപം നൽകിയിട്ടുള്ളത് ഇത് ആവശ്യാനുസൃതമുള്ള വാടകയ്ക്കുള്ള ഭവനങ്ങൾ സമൂഹത്തിന്റെ വിവിധ തട്ടിലുള്ള വ്യക്തികൾക്ക്, കുടിയേറ്റക്കാർ, അസംഘടിത തൊഴിലാളികൾ, വിദ്യാർത്ഥികൾ പ്രൊഫഷണലുകൾ എന്നിവർക്ക് മിതമായ നിരക്കിൽ വാടകയ്ക്ക് ഭവനങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കാൻ സഹായിക്കും. രാജ്യത്തുടനീളമുള്ള വാടക ഭവനങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഏകീകൃതമായ നിയമത്തിന്റെ ചട്ടക്കൂട് നിർമ്മിക്കുവാൻ ഇത് സഹായകമാകും. വാടക ഭവന നിർമ്മാണ മേഖലയിലെ സ്വകാര്യ പങ്കാളിത്തത്തിന് അവസരമൊരുക്കുക വഴി ഭവനങ്ങളുടെ ലഭ്യതക്കുറവ് പരിഹാരിക്കാൻ ഇത് സഹായകരമാകും.

സംസ്ഥാനങ്ങളിൽ നിലവിലുള്ള വാടക നിയമങ്ങളിൽ സുദീർഘമായ നിയമ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഇത് മൂലം തർക്കപരിഹാരത്തിന് കാലതാമസം ഉണ്ടാകുന്നു. ഉയർന്ന വാടകയുടെ പരിധി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളതു മൂലം വാടക കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഗുണനിലവാരം കുറയുന്നതിനും വാടക

വരുമാനം കുറയുന്നതിനും ഇടയാകുന്നു. സ്വന്തം വീട് എന്നത് താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാരെ സംബന്ധിച്ചിടത്തോളം വെല്ലുവിളിയായി തുടരുന്നു. ഈ വിടവ് നികത്തുവാൻ വാടക ഭവനങ്ങൾ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

ഒഴിഞ്ഞു കിടക്കുന്ന ഭവനങ്ങൾ വാടയക്ക് ലഭ്യമാക്കുന്നതിലൂടെ അതുവഴി ഊർജ്ജസ്വലവും സുസ്ഥിവും സമഗ്രവുമായ ഒരു വാടക മാർക്കറ്റ് സൃഷ്ടിക്കാൻ കഴിയും. മാതൃക വാടക നിയമം വാടക വിപണിയെ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുകയും അതുവഴി നിക്ഷേപകരെ ആകർഷിക്കുകയും വാടക ഭവന മേഖലയിലെ സംരംഭക അവസരങ്ങൾ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുകയും ചെയ്യും.

MTA നിയമത്തിന്റെ പ്രധാന സവിശേഷതകൾ

i. MTA പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നാൽ പരസ്പരം സമ്മതത്തോടെയുള്ള നിബന്ധനകളിലൂടെയുള്ള രേഖാമൂലമുള്ള കരാർ കൂടാതെ ഒരു സ്ഥലവും വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ പാടില്ല.
ii. റെസിഡൻഷ്യൽ, വാണിജ്യ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്രസ്തുത നിയമം ബാധകമാണ്.
iii. മഴുവൻ സംസ്ഥാനങ്ങളിലേയും കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളിലേയും നഗരങ്ങളിലും ഗ്രാമങ്ങളിലും പ്രസ്തുത നിയമം ബാധകമാണ്.
iv. ഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിലുള്ള ഉപയ കക്ഷി കരാർ പ്രകാരം വാടക നിശ്ചയിക്കണം.
v. മാതൃക കെട്ടിട നിയമം നിലവിൽ വരുന്നതുവരെ സംസ്ഥാനങ്ങളിലും കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളിലും നിലവിലുള്ള നിയമങ്ങൾക്ക് വിധേയമായിരിക്കും.
vi. പ്രസ്തുത നിയമംവഴി തർക്ക പരിഹാരത്തിന് ദ്രുത ഗതിയിലുള്ള ക്വാസി ജൂഡീഷ്യൽ സംവിധാനം നിലവിൽ വരും.
vii. പ്രസ്തുത നിയമം വരുമാന പരിധിയില്ലാതെ എല്ലാ വാടകക്കാർക്കും ബാധകമാണ്.
viii. കരാർ കാലാവിധ കഴിയുന്നതുവരെ കരാറിന്റെ നിബന്ധനകൾ കെട്ടിട ഉടമയുടെയും വാടകക്കാരന്റേയും പിൻഗാമികൾ ബാധകമായിരിക്കും.
ix. കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരിനും തമ്മിലുള്ള അനുബന്ധ കരാർ നടപ്പാക്കാതെ Sub lending അനുവദനീയമല്ല.

x. കെട്ടിടം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന പ്രദേശത്തുള്ള എന്തെങ്കിലും ഒഴിവാക്കാൻ സാധിക്കാത്ത സാഹചര്യമൂലം വാടകക്കരാർ അവസാനിപ്പിക്കേണ്ടി വന്നാൽ കെട്ടിട ഉടമ വാടകക്കാരന് ഒരു മാസം കൂടി നിലവിലെ വാടക കാരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി തുടരാൻ അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്.

xi. ഗാർഹിക ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ സെക്യൂരിറ്റി ഡിപ്പോസിറ്റ് 2 മാസത്തെ വാടകയിൽ കൂടരുത്. ഗാർഹികേതര ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ സെക്യൂരിറ്റി ഡെപ്പോസിറ്റ് പരമാവധി ആറ് മാസത്തെ വാടകയിൽ അധികരിക്കരുത്. കെട്ടിടം ഒഴിയുന്ന സമയത്ത് കുടിശ്ശിക തുക ഈടാക്കി ബാക്കിയുള്ള തുക കെട്ടി ഉടമ തിരികെ നൽകണം.

xii. ചില നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി കെട്ടിട ഉടമകയ്ക്ക് ഉടമസ്ഥാവകാശം തിരിച്ചെടുക്കാവുന്നതാണ്.

xiii. കരാർ കാലാവധിക്കു ശേഷം കുടിയാൻ സ്ഥലം ഒഴിഞ്ഞു നൽകിയില്ലെങ്കിൽ ഉടമയ്ക്ക് പ്രതിമാസ വാടകയുടെ രണ്ടിയിരട്ടി വരെ ആദ്യത്തെ രണ്ടു മാസത്തേയ്ക്കും പിന്നീട് നാലിരട്ടിവരെയും അവകാശപ്പെടാം.

മാതൃക വാടക നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സംസ്ഥാനങ്ങൾ രൂപം നൽകുന്ന വാടക നിയമങ്ങൾ കെട്ടിട ഉടമകൾക്കും വാടകക്കാർക്കും ഒരുപോലെ പ്രയോജനകരമാകുമെന്ന് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നു.

മാതൃക വാടക നിയമത്തിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾ ഉഭയകക്ഷി സമ്മതത്തോടെ ഏർപ്പെട്ടിട്ടുള്ള വാടക കരാറിന് ഊന്നൽ നൽകുന്നു. ഇതുവഴി തർക്കങ്ങൾ പരമാവധി കുറയ്ക്കാനും ആവശ്യമെങ്കിൽ കാലതാമസം കൂടാതെയുള്ള തർക്കപരിഹാരത്തിന് വ്യവസ്ഥകൾ നിശ്ചയിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു.

നിർദ്ദിഷ്ട നിയമനിർമ്മാണത്തിന്റെ ദുരവ്യപകമായ ഫലം കണക്കിലെടുത്ത് 2020 ഒക്ടോബർ 31-നകം ഇവിടെ അറ്റച്ച് ചെയ്തിരിക്കുന്ന MTA നിയമത്തിനെക്കുറിച്ച് പൊതുജനങ്ങളേടും/ നിയമത്തിനു കീഴിൽ വരുന്ന പങ്കാളികളോടും അവരുടെ അഭിപ്രായങ്ങളും നിർദ്ദേശങ്ങളും അറിയിക്കുവാൻ അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നു.

മാതൃക വാടക നിയമം, 2020

പ്രത്യേക വകുപ്പുകളുടെ ക്രമീകരണം.

അദ്ധ്യായം–1

ആമുഖം

ഉപ വകുപ്പുകൾ

1. ലഘു ശീർഷകം, വ്യാപ്തി ആരംഭം
2. നിർവചനങ്ങൾ
3. നിയമം ബാധകമാകാത്ത സാഹചര്യങ്ങൾ

അദ്ധ്യായം–2
വടക കരാർ

4. വാടക കരാർ
5. വാടക കാറിന്റെ കാലാവധി
6. കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ട വ്യക്തി മരണപ്പെട്ടാൽ പിന്തുടർച്ചാ അവകാശികളുടെ അവകാശങ്ങളും ചുമതലകളും
7. വാടകയ്ക്ക് എടുത്ത വസ്തു മറ്റൊരാൾക്ക് വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്നതിനുള്ള നിയന്ത്രണം

അദ്ധ്യായം–3
വാടക

8. വാടക
9. വാടക പുതുക്കൽ
10. വാടക പരിഷ്കരണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിഷയങ്ങളിലെ തർക്കം പരിഹരിക്കുന്നതിന് 'റെന്റ് അതോറിറ്റി'
11. സുരക്ഷാ നിക്ഷേപം (സെക്യൂരിറ്റി ഡിപ്പോസിറ്റ്)

അദ്ധ്യായം–4
കെട്ടിട ഉടമയുടേയും വാടകക്കാരന്റേയും

12. കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും അസ്സൽ വാടക കരാർ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.
13. വാടക, മറ്റു നിരക്കുകൾ, രസീത് എന്നിവ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.
14. റെന്റ് അതോറിറ്റിയിൽ വാടക ഡിപ്പോസ്റ്റ് ചെയ്യുന്നത് സംബന്ധിച്ച്
15. വസ്തു വകകളുടെ അറ്റകുറ്റ പണികളും പരിപാലനവും
16. വാടകയ്ക്ക് എടുത്ത കെട്ടിടത്തിന്റെ പരിപാലനം

17. വസ്തുവിലേയ്ക്കുള്ള പ്രവേശനം
18. വസ്തു വകകളുടെ മേൽനോട്ടക്കാരനെ സംബന്ധിച്ചുള്ള വിവരങ്ങൾ
19. വസ്തു വകകളുടെ മേൽനോട്ടക്കാരന്റെ ചുമതലകളും, ചുമതലാ ലംഘനത്തിന്റെ അനന്തര ഫലങ്ങളും
20. അവശ്യ സേവനങ്ങളും വസ്തുക്കളുടെ വിതരണം തടസ്സപ്പെടുത്തൽ.

അദ്ധ്യായം-5
വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിച്ച് കെട്ടിടം വീണ്ടെടുക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച്

21. വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിച്ച് കെട്ടിടം വീണ്ടെടുക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച്
22. കെട്ടിടവുടമ മരണപ്പെട്ടാൽ വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിച്ച് കെട്ടിടം വീണ്ടെടുക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച്.
23. വാടകക്കാരൻ ഒഴിയാൻ വിസമതിക്കുന്ന പക്ഷം വാടക ഉയർത്തൽ
24. കെട്ടി ഉടമ കൈപ്പറ്റിയ മുൻകൂർ തുക തിരികെ നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച്
25. വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിക്കുന്ന ഘട്ടത്തിലുള്ള വാടക ഈടക്കാൽ
26. അനുബന്ധ നിർമ്മിതികൾ നടത്തുന്നതിനുള്ള അനുമതി
27. ഒഴിഞ്ഞ സ്ഥലം സംബന്ധിച്ച പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ
28. ഒഴിഞ്ഞ സ്ഥലം ഉടമയക്ക് നൽകൽ
29. കെട്ടിടം ഒഴിയുന്നതിന് വാടകക്കാരൻ നൽകേണ്ട നോട്ടീസ് സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ

അദ്ധ്യയം-6
റെന്റ് അതോറിറ്റിയും - അധികാരങ്ങളും, അപ്പീലുകളും

30. റെന്റ് അതോറിറ്റി
31. റെന്റ് അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരങ്ങളും നടപടിക്രങ്ങളും
32. അപ്പീലുകൾ

അദ്ധ്യായം-7
റെന്റ് കോടതികളും ട്രിബ്യൂണലുകളും

33. റെന്റ് കോടതി
34. റെന്റ് ട്രിബ്യൂണൽ
35. റെന്റ് കോടതിയിലും കോടതി ട്രിബ്യൂണലികളിൽ പാലിക്കേണ്ട നടപടിക്രമങ്ങൾ
36. റെന്റ് കോടതിയുടെയും ട്രിബ്യൂണലിന്റേയും അധികാരങ്ങൾ
37. റെന്റ് ട്രിബ്യൂണലിയ്ക്കേയ്ക്കുള്ള അപ്പീലുകൾ
38. വിധി നടപ്പാക്കൽ

<u>അദ്ധ്യായം–8</u>
<u>മറ്റു വിഷയങ്ങൾ</u>

39. റെന്റ് അതോറിറ്റി, കോടതി, ട്രിബ്യൂണൽ എന്നിവയിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരും മറ്റു ജീവനക്കാരും.
40. സിവിൽ കോടതികളുടെ അധികാര പരിധിക്ക് പുറത്തുള്ള വിഷയങ്ങൾ
41. കോടതി ഫീസുകൾ
42. അംഗങ്ങൾ പൊതുജനസേവകരാകുന്നത് സംബന്ധിച്ച്
43. ഉത്തമബോധ്യത്തിൽ എടുത്ത നടപടിക്രമങ്ങളുടെ സംരക്ഷണം
44. നിയമങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം
45. ചട്ടങ്ങൾ സ്ഥാപിക്കൽ
46. ബുദ്ധിമുട്ടുള്ളവ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അധികാരം.
47. നിയമം റദ്ദക്കാലും

ഒന്നാം പട്ടിക

രണ്ടാം പട്ടിക

മാതൃക വാടക നിയമം 2020

നിയമം

വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച നിയന്ത്രണങ്ങൾ, കെട്ടിട ഉടമയുടെയും വാടകക്കാരന്റേയും താല്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കൽ, വേഗത്തിലുള്ള തർക്ക പരിഹാരത്തിന് സംവിധാനം ഒരുക്കൽ എന്നിവ കൈവരിക്കുന്നതിനായി വാടക അതോറിറ്റി സ്ഥാപിക്കുക.

ഇന്ത്യൻ റിപ്പ്ബ്ലിക്കിന്റെ 71-ാം വാർഷത്തിൽ (സംസ്ഥാനങ്ങളും/കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളും) ഈ നിയമം നടപ്പിലാക്കിയാലും.

അദ്ധ്യായം-1

പ്രാഥമികം

1. (1) ഈ നിയമത്തെ (സംസ്ഥാനത്തിന്റെ/കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശത്തിന്റെ പേര്) കെട്ടിട നിയമം 2020 എന്ന് വിളിക്കാം.

ഹ്രസ്വ ശീർഷകം, വ്യാപ്തി, ആരംഭം

(2) ഇത് മുഴുവൻ സംസ്ഥാനങ്ങൾക്കും/കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങൾക്കും ബാധകമാണ്. (സംസ്ഥാനത്തിന്റെ/കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശത്തിന്റെ പേര്)

(3) സംസ്ഥാനം/കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശം ഗെസറ്റ് വിജ്ഞപാനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് അതാത് പ്രദേശങ്ങളിൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വരും. ഈ നിയമത്തിലെ വിവിധ വ്യവസ്ഥകൾക്കായി വിവിധ തീയിതികൾ നിശ്ചയിക്കാം.

1. ഈ നിയമത്തിൽ, സന്ദർഭം ആവശ്യപ്പെടുന്നില്ലെങ്കിൽ- ***നിർവ്വചനം-***

a) ''കെട്ടിട ഉടമ''. വാടയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ / പരിസരത്തിന്റെ വാടക കൈറ്റുന്ന / കൈപ്പറ്റാൻ അവകാശമുള്ള വ്യക്തി.

i) ഉടമയുടെ പിന്തുടർച്ചാവകാശി

ii) ഉടമസ്ഥൻ പ്രായപൂർത്തിയാകാത്ത വ്യക്തിയോ , ബുദ്ധിമാന്ദ്യമുള്ള ആളോ ആണെങ്കിൽ വാടക കരാറിൽ ഏർപ്പെടാൻ കഴിയാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ പ്രസ്തുത വ്യക്തിക്കുവേണ്ടി വാടക കൈപ്പറ്റുന്ന വ്യക്തി ട്രെസ്റ്റി, രക്ഷാധികാരി, റിസീവർ.

b) ''പ്രാദേശിക സ്ഥാപനം'' പഞ്ചായത്ത് സമിതി, വില്ലേജ് പഞ്ചായത്ത്, ജില്ലാ പഞ്ചായത്ത്, കോർപ്പറേഷൻ, മുൻസിപാലിറ്റി, വികസന അതോറിറ്റി, കന്റോൺമെന്റ് ബോർഡ്, കണ്ടോൻമെന്റ് ആക്ട് 2006 ലെ 47 വകുപ്പ് പ്രകാരം നിയമിച്ചിട്ടുള്ള സിവിൽ ഏരിയ കമ്മിറ്റി എന്നിങ്ങനെ ഏതെങ്കിലും നിയമ പ്രകാരം പ്രാദേശിക ഭരണത്തിന് ചുമതലപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള സ്ഥാപനം.

c) ''വിജ്ഞാപനം'' എന്നാൽ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലോ അല്ലെങ്കിൽ കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശത്തിന്റെ ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലോ പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ഒരു ''വിജ്ഞാപനം'' അതിനെ വ്യാകരണ വ്യതിയാനങ്ങളും ''Cognate'' എകസ്പ്രെഷനുകളും പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്.

d) ''പ്രിമൈസ്'' - ഗാർഹികം, വിദ്യാഭ്യാസം, വാണിജ്യം തുടങ്ങിയ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് (വ്യാവസായിക ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഒഴികെ) വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതോ നൽകാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതോ ആയ കെട്ടിടം, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഭാഗങ്ങൾ - താഴെപറയുന്നവ ഉൾപ്പെടെ.

   i. കെട്ടിടത്തോടു ചേർന്നതോ, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഭാഗമായതോ ആയ പുന്തോട്ടം, ഗ്യാരേജുകൾ അല്ലെങ്കിൽ പൂട്ടികിടക്കുന്ന പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം, ഒഴിഞ്ഞ സ്ഥലം, മൈതാനങ്ങൾ, ഔട്ട് ഹൗസ് എന്നിവ
   ii. എന്നാൽ ഹോട്ടൽ, താമസ സ്ഥലം, ധർമ്മശാല അല്ലെങ്കിൽ സത്രങ്ങൾ എന്നിവ ഇതിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നില്ല.

e) ''പ്രിസ്ക്രൈബഡ്'' എന്നതുകൊണ്ട് അർത്ഥമാക്കുന്നത് പ്രസ്തുത നിയമത്തിന്റെ പരിധിയിൽ അതാത് സംസ്ഥാന സർക്കാരോ കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശത്തെ ഭരണാധികാരിയോ നിർവചിച്ചിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങൾ എന്നതാണ്.

f) ''പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജർ'' - കെട്ടിടത്തിന്റെ നോക്കി നടത്തിപ്പിനും വാടകക്കാരിനുമായുള്ള ഇടപാടുകൾക്കും ഉടമസ്ഥൻ ചുമതലപ്പെടുത്തിയ വ്യക്തി.

g) ''റെന്റൽ ഏജന്റ്'' ഉടമസ്ഥനേയും വാടകക്കാരനേയും പരസ്പരം പരിചയപ്പെടുത്തുന്ന / വ്യവഹാരത്തിന് ഇടനിലക്കാരനായി നിൽക്കുന്ന - പ്രസ്തുത സേവനത്തിനായി പ്രതിഫലം / ഫീസ്/ കമ്മീഷൻ കൈപ്പറ്റുന്ന വ്യക്തി. ബ്രോക്കർ, ഇടനിലക്കാരൻ, വസ്തു ഡീലർമാർ എന്നിവർ ഈ പരിധിയിൽ വരുന്നു.

h) ''റെന്റ് അതോറിറ്റി'' എന്നാൽ ഈ ആക്ടിലെ സെക്ഷൻ 30 പ്രകാരം നിയമിതനായ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ.

i) ''വാടക കോടതി'' എന്നാൽ സെക്ഷൻ 33 പ്രകാരം രൂപീകരിച്ച വാടക കോടതി

j) ''അടക്കേണ്ട വാടക'' എന്നാൽ ഏതെങ്കിലും പരിസരവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട, സെക്ഷൻ 8- ൽ വ്യക്തമാക്കിയ വാടക.

k) ''റെന്റ് ട്രിബ്യൂണൽ'' എന്നാൽ സെക്ഷൻ 34 പ്രകാരം രൂപീകൃതമായ വാടക ട്രിബ്യൂണൽ.

l) ''ഷെഡ്യൂൾ'' ഷെഡ്യൂൾ എന്നാൽ ഈ നിയമവവുമായി കൂട്ടിച്ചേർക്കപ്പെട്ട പട്ടികയാണ്.

m) 'Sub Tenant' നിലവിലുള്ള വാടക കരാറിന്റെ ഉപ കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടുകൊണ്ട് കെട്ടിടം മുഴുവനായോ ഭാഗീകമായോ നിലവിലുള്ള വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും കീഴ്വാടയ്ക്ക് സ്വീകരിക്കുന്ന വ്യക്തി.

n) 'Tenant' വാടക കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടുകൊണ്ട് കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വാടക നൽകുന്ന വ്യക്തി. പ്രസ്തുത നിയമം നിലവിൽ വരുന്നതിന് മുമ്പോ ശേഷമോ വാടക കരാറിൽ, ഉപകരാറിൽ ഏർപ്പെട്ട വ്യക്തി, കരാറിന്റെ കാലാവധി അവസാനിച്ച ശേഷവും വാടകയ്ക്ക് തുടരുന്ന വ്യക്തി എന്നിവർ ഈ നിയമത്തിന്റെ പരിധിയിൽ വരും. എന്നാൽ കെട്ടിടം ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള ഉത്തരവ് കൈപ്പറ്റിയ വ്യക്തി ഈ നിർവ്വചനത്തിന്റെ പരിധിയിൽ വരില്ല.

2. ഈ നിയമം ബാധകമല്ലാത്ത സാഹചര്യങ്ങൾ

a) സംസ്ഥാന സർക്കാർ, കേന്ദ്ര സർക്കാർ, കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങൾ, തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ, അർദ്ധ സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾ, സ്റ്റാട്ട്യൂട്ടറി ബോർഡുകൾ, കൺണ്ട്രോൺമെന്റ് ബോർഡുകൾ എന്നിവയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ.

b) സേവന കരാറിന്റെ ഭാഗമായി ജീവനക്കാർക്ക് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള കമ്പനികൾ, യൂണിവേഴ്സിറ്റികൾ, സ്ഥാപനങ്ങൾ എന്നിവയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ.

c) സംസ്ഥാന സർക്കാരുകളുടേയും, കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളുടേയും൦, വിജ്ഞാപന പ്രകാരം മത സംഘടനകൾ, ജീവകാരുണ്യ സംഘടനകൾ എന്നിവയുടെ ഉടമസ്ഥതിയിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ.

d) 1995-ലെ വഖഫ് നിയമ പ്രകാരം Aqaf ന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതോ സംസ്ഥാന സർക്കാരുകളുടെയോ കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളുടെയോ പബ്ലിക്ക് ട്രെസ്റ്റ് ലോ പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ട ട്രസ്റ്റുകളുടെയോ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ

e) സംസ്ഥാന സർക്കാരുകളോ കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളോ, പൊതുതാല്പര്യാർത്ഥം പ്രത്യേക വിജ്ഞാപന പ്രകാരം ഒഴിവാക്കിയിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ.

2) ഉപവകുപ്പ് a-മുതൽ e-വരെയുള്ള വിഭാഗങ്ങളിൽപ്പെട്ട ഉടമസ്ഥനും വാടകക്കാരനും പ്രസ്തുത നിയമ പ്രകാരം വാടക കരാറിൽ ഏർപ്പെടാൻ സമ്മതിക്കുന്ന പക്ഷം, പ്രസ്തുത വിവരം ടെനൻസി എഗ്രിമെന്റിന്റെ നാലാം വകുപ്പ് പ്രകാരം റെന്റ് അതോറിറ്റിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്.

അദ്ധ്യായം-2
ടെനൻസി

3. 1) ഈ നിയമം നിലവിൽ വന്നതിനുശേഷം എഴുതി തയ്യാറാക്കിയ വാടകകാരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടുകൊണ്ടു മാത്രമേ കെട്ടിടങ്ങൾ വാടകയ്ക്ക് എടുക്കുവാനോ നൽകാനോ പാടുള്ളു. പ്രസ്തുത കരാർ ഇരുകക്ഷികളും സംയുക്തമായി ഒന്നാം ഷെഡ്യൂളിൽ പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുള്ള പട്ടിക പ്രകാരം രണ്ടു മാസത്തിനുള്ള റെന്റ് അതോറിറ്റിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. (2). ഉപ വകുപ്പ് 1 പ്രകാരം ഏർപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കരാറിനെക്കുറിച്ച് ഉടമയും വാടകക്കാരനും സംയുക്തമായി റെന്റ് അതോറിറ്റിയെ അറിയിക്കാത്ത പക്ഷം ഉപ വിഭാഗം ഒന്നിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള കാലയളവ് അവസാനിച്ച് ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ ഇരു വിഭാഗവും റെന്റ് അതോറിറ്റിയെ പ്രത്യേകമായി അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. ഉടമയും വാടകക്കാരനും സംയുക്തമായി സബ് സെക്ഷൻ 1 പ്രകാരം റെന്റ് അതോറിറ്റിയെ അറിയിക്കാത്ത പകഷം ഉപ വിഭാഗം 1-ൽ വ്യക്തമാക്കി കാലയളവ് അവസാനിക്കുന്നതിന് ഒരു മാസം മുൻപ് അതോറിറ്റി അറിയിക്കണം.

(3) വാടക അതോറിറ്റിക്ക് നിയമനം ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ 3 മാസത്തിനുള്ളിൽ നിശ്ചിത മാതൃകയിൽ രേഖകൾ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് പ്രദേശത്തെ ഭാഷയിലോ സംസ്ഥാന/കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശത്തെ ഭാഷയിലോ ഒരു ഡിജിറ്റൽ പ്ലാറ്റ്ഫോം സ്ഥാപിക്കേണ്ടതാണ്.

(4) ആദ്യ ഷെഡ്യൂളിൽ വ്യക്തമാക്കിയ രേഖകൾ സഹിതം വാടക കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ട വിവരം ലഭ്യമായിതിനു ശേഷം വാടക അതോറിറ്റി താഴെപറയുന്ന നടപടികൾ കൈകൊള്ളുന്നതാണ്,

a. കക്ഷികൾക്ക് Unique Identification Number നൽകേണ്ടതാണ്.
b. വാടക കരാറിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ ബന്ധപ്പെട്ട വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രാദേശിക ഭാക്ഷയിലോ സംസ്ഥാന/ കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശത്തിന്റെ തനത് ഭാഷയിലോ വിവരങ്ങൾ ശേഖരിച്ച തീയതി മുതൽ 7 പ്രവൃത്തി ദിവസത്തിനുള്ളിൽ അനുബന്ധ രേഖകൾക്കൊപ്പം അപ് ലോഡ് ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

(5) പ്രൊപ്പർട്ടി മാനേജർക്ക് വാടകക്കാരനുമായി ഇടപെടേണ്ട ആവശ്യകത ഉണ്ടെങ്കിൽ അതിന് അധികാരപ്പെടുത്തുന്ന നിബന്ധനകൾ വാടക കരാറിൽ ഉടമയും വാടകക്കാരനും നിശ്ചയിച്ചതുപോലെ ആയിരിക്കും.

(6) ഉപവിഭാഗം (1) ഉം (2) പ്രകാരം നൽകിയിരിക്കുന്ന വിവരങ്ങൾ വാടകയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങളിൽ നിർണ്ണായക തെളിവായിരിക്കും. ഇതിൽ ഏതെങ്കിലും പ്രസ്ഥാനവയുടെ അഭാവത്തിൽ ഉടമയ്ക്കോ വാടകക്കാരനോ ഒരു ഇളവും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നല്ല.

വാടക കാലാവധി

5.

1) ഈ നിയമം പ്രബാല്യത്തിൽ വന്നതിനുശേഷം ഏർപ്പെടുന്ന ഓരോ കരാറിനും ഉടമയും വാടകക്കാരനും സമ്മതിച്ചിട്ടുള്ളതും നിശ്ചിത കാലയളവിലേയ്ക്ക് സാധുതയുണ്ടായിരിക്കും.

2) വാടക കരാർ കാലാവധിക്കുള്ളിൽ കരാർ പുതുക്കുന്നതിനോ കാലയളവ് ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനോ വാടക്കാരന് ഉടമയോട് അഭ്യർത്ഥിക്കാവുന്നതാണ്. ഉടമയക്ക് യോജിപ്പുള്ള പക്ഷം ഉഭയകക്ഷി സമ്മത്തോടെയുള്ള നിബന്ധനങ്ങളും വ്യവസ്ഥകളും അനുസരിച്ച് ഒരു പുതിയ വാടക കാരറിൽ ഏർപ്പെടാവുന്നതാണ്.

3)നിശ്ചിത കരാർ കാലാവധി അവസാനിച്ചിട്ടും കരാർ പുതുക്കാതിരിക്കുകയോ സ്ഥലം ഒഴിയാതിരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന പക്ഷം വാടക കരാർ 23-ാം വകുപ്പിൽ പ്രതിപാദിക്കുന്ന പ്രകാരം ഉടമയ്ക്ക് അധിക വാടക നൽകാൻ വാടകക്കാരൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ്.

ഇതോടൊപ്പം വാടകയ്ക്ക് എടുത്ത പ്രദേശം ഉൾപ്പെടുന്ന സ്ഥലത്ത് എന്തെങ്കിലും അപകടകരമായ സാഹചര്യമോ സംഭവമോ ഉണ്ടാകുന്ന പക്ഷം വാടക കാലാവധി അവസാനിച്ചാലും വാടകക്കാരന്റെ അഭ്യർത്ഥനയ്ക്ക് വിധേയമായി

നിലവിലുള്ള കരാറിന്റെ നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും നിലനിർത്തികൊണ്ട് പ്രസ്തുത വിപരീത സാഹചര്യം അവസാനിച്ച തീയതി മുതൽ ഒരു മാസം വരെ ആ സ്ഥലത്ത് തുടരാൻ ഉടമ അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്.

വിശദീകരണം

മേൽപറഞ്ഞ വിഭാഗത്തിൽ 'ഫോഴ്സ് മജൂർ' എന്നാൽ യുദ്ധം, വെള്ളപ്പൊക്കം, വരൾച്ച, തീപിടിത്തം, ചുഴലികൊടുങ്കാറ്റ്, ഭൂചലനം മുതലായവയോ സമാന സ്വഭാവമുള്ള മറ്റു പ്രകൃത ദുരന്തങ്ങളോ മൂലം വാടകയ്ക്ക് എടുത്ത സ്ഥലത്തെ താമസത്തെ പ്രതികൂലമായി ബാധിക്കുക എന്നാണ്.

6) മരണമടഞ്ഞാൽ പിൻഗാമിയുടെ കടകമകളും അവകാശങ്ങളും - നിശ്ചിത കരാർ കാലാവധിക്കുള്ളിൽ ഉടമയോ വാടകക്കാരനോ മരിക്കുന്ന പക്ഷം നിശ്ചിത കരാർ കാലാവധിവരെ നിലവിലുള്ള കരാറിലെ നിബന്ധനകൾക്കു വിധേയമായി കരാർ തുടരാൻ മരണപ്പെട്ടവരുടെ പിൻഗാമികൾ ബാധ്യസ്ഥരാണ്.

7) (1). സബ് ലെറ്റിംഗിൽ നിയന്ത്രണം

ഈ നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതിനുശേഷം നിലവിലുള്ള വാടക കരാറിനെ അനുബന്ധ കരാറിൽ ഏർപ്പെടത്തിനു ശേഷം മാത്രമേ,

a. വാടകയ്ക്ക് എടുത്ത സ്ഥലം മൊത്തമായോ ഭാഗികമായോ സബ് ലെറ്റ് ചെയ്യാൻ പാടുള്ളു.
b. വാടക കരാറിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന അവകാശങ്ങൾ കൈമാറുകയോ ഏൽപ്പിക്കുകയോ ചെയ്യാം

ii. ഉപ വിഭാഗം 1-ൽ സൂചിപ്പിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ നിലവിലുള്ള വടക കരാറിന് അനുബന്ധ കരാറിൽ ഏർപ്പെടുമ്പോൾ ഉടമയും വാടകക്കാരനും സംയുക്തമായി പ്രസ്തുത വിവരം വാടക അതോറിറ്റിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ട് 2 മാസത്തിനുള്ളിൽ ആദ്യ ഷെഡ്യൂളിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന നിശ്ചിത ഫോമിൽ അയിരിക്കണം വാടക അതോറിറ്റിയെ അറിയിക്കേണ്ടത്.

അദ്ധ്യായം –III

വാടക

8) നൽകേണ്ട വാടക

വാടക കരാറിലെ നിബന്ധന അനുസരിച്ച് കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കരാനും സമ്മതിച്ചിട്ടുള്ള വാടക ആയിരിക്കും നൽകേണ്ടത്.

9) വാടക ഭേദഗതി

1. വാടക കരാറിന്റെ നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി വാടക ഭേദഗതി വരുത്താവുന്നതാണ്.
2. വാടക കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടശേഷം ഉടമസ്ഥൻ വാടകക്കാരനുമായി രേഖാമൂലം കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടുകൊണ്ട് സെക്ഷൻ-15-ൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള അറ്റകുറ്റ പണികൾ ഒഴികെയുള്ള ഘടനാപരമായ കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ, മാറ്റങ്ങൾ എന്നിവ പണം മുടക്കി ചെയ്യേണ്ട സാഹചര്യത്തിൽ വാടകക്കാരനുമായി രേഖാമൂലം പ്രത്യേക കരാറിൽ ഏർപ്പെടേണ്ടതാണ് ആനുപാതികമായി ഉടമസ്ഥന് ഉഭയകക്ഷി സമ്മതപ്രകാരം വാടക വർദ്ധിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്. ഇത്തരത്തിൽ പുതുക്കിയ വാടക നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ പൂർത്തീകരിച്ച് ഒരുമാസത്തിനുള്ളിൽ നിലവിൽ വരുത്താവുന്നതാണ്.

തർക്കമുണ്ടായാൽ പുതുക്കി വാടക നിർണ്ണിക്കുന്നത് വാടക അതോറിറ്റി.

10. വാടക ഭേദഗതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ തർക്കമുണ്ടാകുന്ന പക്ഷം കെട്ടിട ഉടമയോ വാടകക്കാരനോ നൽകുന്ന അപേക്ഷ പ്രകാരം വാടക അതോറിറ്റിക്ക് പുതുക്കി വാടകയും, മറ്റു ചാർജ്ജുകളും, പുതുക്കിയ വാടക നിലവിൽ വരുന്ന തീയതിയും നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്.

11. i. സെക്യൂരിറ്റി ഡിപ്പോസിറ്റ്:- വാടക കരാറിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ മുൻകൂർ ആയി നൽകേണ്ട സെക്യൂരിറ്റി ഡിപ്പോസിറ്റ്-

a) റെസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിടങ്ങൾക്കുള്ള സെക്യൂരിറ്റി ഡിപ്പോസിറ്റ് രണ്ടു മാസത്തെ വാടകയിൽ കൂടരുത്.

b) ഗാർഹികേതര ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ സെക്യൂരിറ്റി ഡിപ്പോസിറ്റ് 6 മാസത്തെ വാടക തുകയിൽ കവിയരുത്

ii. വാടകക്കാരിനിൽ നിന്ന് സ്ഥലം തിരികെ ഏറ്റെടുക്കുന്ന ദിവസം തന്നെ, വടകക്കാരൻ വരുത്തിയിട്ടുള്ള ബാധ്യത കഴിച്ചുള്ള സെക്യൂരിറ്റി ഡിപ്പോസ്റ്റ് ഉടമസ്ഥൻ തിരികെ നൽകണം.

അദ്ധ്യായം IV

കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും സൂക്ഷിക്കേണ്ട വാടകകരാർ

12. കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും സംയുക്തമായി ഒപ്പിട്ട അസ്സൽ കരാർ ഉടമയും തനിപകർപ്പ് വാടകക്കാരനും സൂക്ഷിക്കേണ്ടതുമാണ്.

വാടകയുടെയും അനുബന്ധ ചാർജ്ജുകളുടേയും പേയ്മെന്റ് രസീത്

13. i ഉപ കരാറിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രകാരം വാടകയും, അനുബന്ധ ചെലവുകളും കരാർ കാലയളവിൽ വാടകക്കാരൻ അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്.

ii. കരാർ കാലാവധിയിൽ നൽകുന്ന വാടകയുടെയും, മറ്റു അനുബന്ധ ചാർജ്ജുകളുടേയും ഒപ്പിട്ട കൈപ്പറ്റ് രസീത് കെട്ടിട ഉടമയോ സ്ഥലം മാനേജരോ വാടകക്കാരന് നൽകേണ്ടതാണ്.

വാടകയോ മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ വാടകക്കാരൻ ഇലക്ട്രോണിക്ക് മോഡ് വഴി കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകിയാൽ ബാങ്കിൽ നിന്നുള്ള അക്ക്നോളജ്മെന്റ് തെളിവായി സൂക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്.

വാടക അതോറിറ്റിയിൽ വാടക നിക്ഷേപം

14. 1. കെട്ടിട ഉടമ വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും സ്വീകരിക്കാനോ സ്വീകരിച്ച രസീത് കൊടുക്കാനോ വിസമ്മതിക്കുന്ന പക്ഷം പോസ്റ്റൽ മണി ഓർഡറായി ഉടമയുടെ പേരിൽ തുടർച്ചയായി 2 മാസം നൽകാവുന്നതാണ്. ആ കാലയളവിലും കെട്ടിട ഉടമ വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും കൈപ്പറ്റാൻ വിസമതിക്കുന്ന പക്ഷം വാടകക്കാരന് പ്രസ്തുത തുക വാടക അതോറിറ്റിയിൽ നിക്ഷേപിക്കാവുന്നതാണ്.

2. വാടക കരാറിന്റെ കാലാവധിയിൽ വാടക ആർക്കാണ് നൽകേണ്ടതെന്ന് വാടകക്കാരന് തീരുമാനിക്കാൻ കഴിയാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള തീയതിയിൽ വാടക അതോറിറ്റിയിൽ നിക്ഷേപിക്കാവുന്നതാണ്.

3. ഉപവിഭാഗം (1) അഥവാ (2) പ്രകാരം ആർക്കാണ് വാടക നൽകേണ്ടതെന്ന് വാടക അതോറിറ്റി അന്വേഷിച്ച് വസ്തുതകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിർദ്ദേശം നൽകാവുന്നതാണ്.

4. ഉപവകുപ്പ് (1) അല്ലെങ്കിൽ ഉപവിഭാഗം (2) പ്രകാരം പിൻവലിക്കുന്ന വാടകയും മറ്റ് ചാർജുകളും വാടക കരാർ പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള തുകയിൽ

അധികരിക്കാത്ത പക്ഷം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്കെതിരായ ഒരു നടപടിയും സ്വീകരിക്കാൻ സാധിക്കില്ല.

15. (1) രേഖാമൂലം എന്തെങ്കിലും കരാറുണ്ടായിരുന്നാലും ഇല്ലെങ്കിലും, കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും കുടികിടപ്പ് ആരംഭിക്കുമ്പോൾ ഉണ്ടായിരുന്ന സ്ഥിതിയിൽ സാധാരണമായ ചില്ലറ തകരാറുകൾ ഒഴികെ പരിസരം നല്ല നിലയിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്, കൂടാതെ യഥാക്രമം നന്നാക്കാനുള്ള ഉത്തരവാദിത്തവും ഉണ്ടായിരിക്കും രണ്ടാമത്തെ ഷെഡ്യൂളിൽ വ്യക്തമാക്കിയതോ അല്ലെങ്കിൽ വാടക കരാർ അംഗീകരിച്ചതോ ആയ രീതിയിൽ പരിസരം പരിപാലിക്കേണ്ടതാണ്.

സ്വത്തിന്റെ അറ്റകുറ്റപ്പണികളും പരിപാലനവും.

(2) വാടകക്കാരനും ഉടമയും പൊതുവായി ഉപയോഗിക്കുന്ന സൗകര്യങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ, ആ സൗകര്യങ്ങൾ നന്നാക്കാനും പരിപാലിക്കാനുമുള്ള വാടകക്കാരന്റെയും ഉടമയുടെയും ബന്ധപ്പെട്ട ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ വാടക കരാറിൽ വ്യക്തമാക്കിയതുപോലെയായിരിക്കും.

(3) ഉപവകുപ്പ് (1) അല്ലെങ്കിൽ ഉപവിഭാഗം (2) ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നിർവഹിക്കുന്നതിൽ കെട്ടിട ഉടമ പരാജയപ്പെടുകയോ നിരസിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, വാടകക്കാരൻ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തുകയും അത്തരം അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കായി ചെലവഴിച്ച തുക സുരക്ഷാ നിക്ഷേപത്തിൽ നിന്ന് കുറയ്ക്കുകയും ചെയ്യാം. അങ്ങനെ കുറച്ച തുക നോട്ടീസ് ഇഷ്യു ചെയ്ത് ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ കെട്ടിട ഉടമ വാടകക്കാരനു നൽകേണ്ടതാണ്.

അത്തരം അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കുള്ള ചെലവ് സെക്യൂരിറ്റി ഡെപ്പോസിറ്റിനേക്കാൾ കൂടുതലാണെങ്കിൽ, വാടകകാരന് നോട്ടീസ് ഇഷ്യു ചെയ്ത് ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ കുറച്ച സെക്യൂരിറ്റി ഡെപ്പോസിറ്റ് ഉൾപ്പെടെയുള്ള അധികച്ചെലവ് വാടകകാരൻ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകാൻ ബാധ്യസ്ഥനാണ്.

(4) ഉപവകുപ്പ് (1) അല്ലെങ്കിൽ ഉപവിഭാഗം (2) ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്താൻ ഉടമ വിസമ്മതിക്കുകയാണെങ്കിൽ, വാടകക്കാരന് അത്തരം അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തുകയും . തുടർന്നുള്ള മാസങ്ങളിലെ വാടകയിൽ നിന്ന് ഈ തുക കുറവ് ചെയ്യാവുന്നതുമാണ്

ഒരു സാഹചര്യത്തിലും വാടകയിൽ നിന്ന് കിഴിവ് ഒരു മാസത്തേക്ക് സമ്മതിച്ച വാടകയുടെ അമ്പത് ശതമാനത്തിൽ കവിയരുത്.

(5) അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്താതെ പാർപ്പിടം വാസയോഗ്യമല്ലാതിരിക്കുകയും ആവശ്യമായ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്താൻ ഉടമ വിസമ്മതിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന

സാഹചര്യത്തിൽ, വാടകക്കാരൻ ഉടമയെ സന്ദർശിച്ചു അറിയിപ്പ് രേഖാമൂലം നൽകി 15 ദിവസത്തേക്ക് പരിസരം വിട്ടു പോകാവുന്നതാണ്.

(6) യുദ്ധം, വെള്ളപൊക്കം, വരൾച്ച, കാട്ടുതീ, ചുഴലിക്കാറ്റ്, ഭൂകമ്പം, എന്നിവ മൂലമോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും പ്രകൃതി ദുരന്തം മൂലമോ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിരിക്കുന്ന സ്ഥലം വാടകക്കാരന് വാസയോഗ്യമല്ലാതാകുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരം സംഭവം കാരണം വാടകക്കാരന് താമസിക്കാൻ കഴിയാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ, ഉടമസ്ഥൻ വാടകക്കാരനിൽ നിന്ന് വാടക ഈടാക്കില്ല. ഈ വിഭാഗത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി, വാടകകാരന് താമസിക്കാനുള്ള സൗകര്യം ഉടമ പുനസ്ഥാപിച്ചു നൽകേണ്ടതാണ്.

ഉപവിഭാഗം (5) അല്ലെങ്കിൽ ഈ ഉപവിഭാഗത്തിൽ വ്യക്തമാക്കിയതുപോലെ വാടകയ്ക്ക് താമസിക്കുന്ന സ്ഥലം വാസയോഗ്യമല്ലാതാകുകയും അത് താമസിക്കാൻ ആവശ്യമായ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തുന്നതിന് ഉടമ പരാജയപ്പെടുകയും അല്ലെങ്കിൽ പറഞ്ഞ സ്ഥലത്തെ വാസയോഗ്യമാക്കാൻ കഴിയാതിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ, സുരക്ഷ നോട്ടീസ് കാലയളവ് അവസാനിക്കുന്നതിനു പതിനഞ്ച് ദിവസത്തിനുള്ളിൽ, വാടകക്കാരന്റെ ബാധ്യത കുറവു വരുത്തിശേഷിക്കുന്ന, നിക്ഷേപവും മുൻകൂർ വാടകയും ഉടമ വാടകക്കാരന് തിരികെ നൽകും.

(വിശദീകരണം.– ഈ വിഭാഗത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾക്കായി, ''ഫോഴ്സ് മജ്യൂർ'' എന്നാൽ യുദ്ധം, വെള്ളപ്പൊക്കം, വരൾച്ച, തീ, ചുഴലിക്കാറ്റ്, ഭൂകമ്പം അല്ലെങ്കിൽ പ്രകൃതി മൂലമുണ്ടാകുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും വിപത്ത് എന്നിവയാണ് വാടകയ്ക്ക് താമസിക്കുന്ന സ്ഥലത്ത്.)

16. വാടകയ്ക്ക് താമസിക്കുന്ന കാലയളവിൽ വാടകക്കാരൻ,

(എ) മനപൂർവ്വമോ അല്ലെങ്കിൽ ശ്രദ്ധയില്ലായ്മ കൊണ്ടോ കെട്ടിടം നശിപ്പിക്കുകയോ അത്തരം നാശനഷ്ടങ്ങൾ അനുവദിക്കുകയോ ചെയ്യരുത്;

കെട്ടിട പരിപാലനം

(ബി) ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള കെടുപാടുകൾ സംഭവിച്ചാൽ കെട്ടിട ഉടമയെ രേഖാമൂലം അറിയിക്കുക;

(സി) കെട്ടിടത്തിനും അതിലുള്ള സ്ഥാവര ജംഗമ വസ്തുക്കൾക്കും, മറ്റു വസ്തുക്കൾക്കും ശ്രദ്ധ നൽകുകയും താമസം തുടങ്ങുമ്പോൾ ഉണ്ടായിരുന്ന അതെ അവസ്ഥയിൽ (താമസിക്കുന്നതു മൂലമുണ്ടാകുന്ന സാരമല്ലാത്ത കേടുപാടുകൾ ഒഴികെ) വാസയോഗ്യമായി സൂക്ഷിക്കുകയും ചെയ്യുക.

17. (1) കെട്ടിട ഉടമയോ പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജരോ മറ്റു ബന്ധപ്പെട്ടവരോ വാടകക്കാരിന്റെ താമസസ്ഥലത്ത് താഴെപറയുന്ന ആവശ്യങ്ങൾക്ക്

കെട്ടിടത്തിലേയ്ക്ക്

എത്തുകയാണെങ്കിൽ കുറഞ്ഞത് 24 മണിക്കൂർ മുൻപ് ഏങ്കിലും വാടകക്കാരന് ഇതു സംബന്ധിച്ച അറിയിപ്പ് രേഖാ മൂലം അല്ലെങ്കിൽ ഇലക്ട്രോണിക് മോഡ് മുഖേനയോ നൽകേണ്ടതാണ്.

(എ) വാടകക്കാരന്റെ താമസ സ്ഥലത്ത് ഏതെങ്കിലും രീതിയിലുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തുന്നതിനായുള്ള ജോലി ചെയ്യുന്നതിനോ ചെയ്യിക്കുന്നതിനോ

(ബി) കെട്ടിടം വാസയോഗ്യമായ അവസ്ഥയിലാണോ എന്ന് നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായുള്ള കെട്ടിടം പരിശോധന നടത്തുന്നതിന്.

(സി) കരാറിൽ വ്യക്തമാക്കിയ മറ്റേതെങ്കിലും ന്യായമായ കാരണം.

(2) ഉപവിഭാഗം (1) ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന അറിയിപ്പ് പ്രവേശനത്തിനുള്ള ദിവസം, സമയം, കാരണം എന്നിവ വ്യക്തമാക്കും:

സൂര്യോദയത്തിനു മുമ്പും സൂര്യൻ അസ്തമിച്ചതിനുശേഷവും ആരും പരിസരത്ത് പ്രവേശിക്കരുത്.

ഈ സെക്ഷൻ പ്രകാരം യുദ്ധം, വെള്ളപ്പൊക്കം, തീ, ചുഴലിക്കാറ്റ്, ഭൂകമ്പം അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും പ്രകൃതി ദുരന്തങ്ങൾ നേരിടുന്ന സാഹചര്യങ്ങളിൽ ഉടമയ്ക്ക് താൻ വാടകക്ക് നൽകിയ സ്ഥലത്തു നോട്ടീസ് കൂടാതെ പ്രവേശിക്കുന്നത് തടയാനാവുന്നതല്ല.

18. കെട്ടിട ഉടമ ഒരു പ്രൊപ്പർട്ടി മാനേജറെ തനിക്കുവേണ്ടി കാര്യങ്ങൾ നോക്കി നടത്തുവാൻ ചുമതലപ്പെടുത്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ താഴെപറയുന്ന കാര്യങ്ങൾ വാടകക്കാരന് നൽകേണ്ടതാണ്:

പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജരെക്കുറിച്ചുള്ള വിവരങ്ങൾ.

(എ) പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജരുടെ പേര്;

(ബി) പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജർക്ക് ഇത്തരത്തിൽ കെട്ടിട ഉടമ അംഗീകാരം നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ ആയതിന്റെ തെളിവ്;

(സി) പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജർക്ക് കെട്ടിടഉടമ അംഗീകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള നിർദ്ദിഷ്ട ഉദ്ദേശ്യങ്ങളും അത്തരം അംഗീകാരത്തിന്റെ കാലായളവും;

(ഡി) പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജർ നിയമപരമായ വ്യക്തിയാണെങ്കിൽ വാടക ഉടമ്പടിയുമായി ബനധപ്പെട്ട് ബന്ധപ്പെടാവുന്ന നിയമപരമായ വ്യക്തിയുടെ പേരും ഇതിനായി അധികാരപ്പെടുത്തിയ വ്യക്തിയുടെ വിവരങ്ങളും.

പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജരുടെ ചുമതലകളും ചുമതലകൾ ലംഘിക്കുന്നതിന്റെ അനന്തരഫലങ്ങളും.

19. (1) പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജരുടെ ചുമതലകൾ

(എ) രസീത് പ്രകാരം വാടക ശേഖരിക്കുക;

(ബി) കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വേണ്ടി അവശ്യ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ നടത്തുക;

(സി) കാലാകാലങ്ങളിൽ സ്ഥലവും പരിസരവും പരിശോധിക്കുക;

(ഡി) വാടകക്കാരന് താഴെപറയുന്ന കാര്യങ്ങൾക്കായി നോട്ടീസ് നൽകുക

(i) വാടക സ്ഥലത്തിന്റെ ശരിയായ രീതിയിലുള്ള പരിപാലനം;

(ii) വാടക തുക കൈമാറുന്നതിന് കാലതാമസം നേരിട്ടാൽ;

(iii) വാടക പുനർനിർണ്ണയയിക്കൽ

(iv) കെട്ടിടം ഒഴിപ്പിക്കൽ

(v) വാടക ഉടമ്പടി പരിഷ്കരണം;

(ഇ) വാടക്കാർക്കിടയിലും, ഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിലുള്ള തർക്കങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിന് സഹായിക്കുക;

(എഫ്) ഏതെങ്കിലും ഉടമയുടെ നിർദ്ദേശമുണ്ടെങ്കിൽ മാത്രം കുടികിടപ്പുമായി ബന്ധപ്പെട്ട മറ്റു കാര്യങ്ങൾ ചെയ്യാൻ

(2) പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജർ, ഉപവകുപ്പ് (1) ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി അല്ലെങ്കിൽ ഉടമയുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമായി പ്രവർത്തിക്കുകയാണെങ്കിൽ വാടക അതോറിറ്റിയ്ക്ക്, ഉടമയോ വാടകക്കാരനോ സമർപ്പിച്ച ഒരു അപേക്ഷ പ്രകാരം അദ്ദേഹത്തെ നീക്കംചെയ്യാം. അത്തരം ലംഘനം മൂലം ഉടമക്കോ വാടകക്കാരനോ നേരിട്ട നഷ്ടം നികത്തുന്നതിനായി പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജർക്ക് മേൽ അത്തരം ചെലവുകൾ ചുമത്തുക.

20. (1) ഒരു ഉടമയോ പ്രോപ്പർട്ടി മാനേജരോ, സ്വയമോ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യക്തിയിലൂടെയോ, വാടകക്കാരന്റെ കൈവശമുള്ള സ്ഥലത്ത് അവശ്യ വിതരണമോ സേവനമോ തടഞ്ഞുവയ്ക്കരുത്.

അവശ്യ വിതരണമോ സേവനമോ തടഞ്ഞുവയ്ക്കൽ.

(2) ഉപ വകുപ്പ് (1) വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി ആരെങ്കിലും പ്രവർത്തിച്ചാൽ വാടകക്കാരന് റെന്റ് അതോറിറ്റിയെ സമീപിക്കാം. വാടകക്കാരൻ നൽകിയ അപേക്ഷ പ്രകാരം വാടക അതോറിറ്റി ഇക്കാര്യം ഉപ വകുപ്പ് (3) പ്രകാരം അന്വേഷണം നടത്തി, പരിശോധിച്ച് കെട്ടിട ഉടമസ്ഥനോ പ്രൊപ്പർട്ടി മാനേജർക്കോ അത്തരം അവശ്യസേവനങ്ങളുടെ വിതരണം പുന.സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ നിർദ്ദേശങ്ങൾ ഉൾക്കൊള്ളിച്ച് ഒരു ഇടക്കാല ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതാണ്.

(3) വാടക അതോറിറ്റി ഉപവകുപ്പ് (2) പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരു അന്വേഷണം നടത്തുകയും അത്തരം

അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ച് ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ അന്വേഷണം പൂർത്തിയാക്കുകയും ചെയ്യും.

(4) വാടക അതോറിറ്റി, ന്യായമായ അവസരം നൽകിയ ശേഷം, അവശ്യ വിതരണം നിർത്തിവച്ചതിന് ഉത്തരവാദിയായ വ്യക്തി നിന്നും അങ്ങനെ സംഭവിച്ച നഷ്ടം നികത്തുന്നതിനു രണ്ടു മാസത്തിൽ കൂടാത്ത വാടക നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാം,

(5) അപേക്ഷ നിസ്സാരമോ വിഷമകരമോ ആണെന്ന് കണ്ടെത്തിയാൽ വാടക അതോറിറ്റി വാടകക്കാരന് പ്രതിമാസ വാടകയുടെ ഇരട്ടിയിൽ കൂടാത്ത തുക പിഴ ഈടാക്കാം.

വിശദീകരണം. — ഈ വിഭാഗത്തിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി, അവശ്യ സേവനങ്ങളിൽ വെള്ളം, വൈദ്യുതി, പൈപ്പ് പാചക വാതക വിതരണം, പാസേജുകളിലെ ലൈറ്റുകൾ, ലിഫ്റ്റുകൾ, സ്റ്റെയർകേസ്, കൺസർവെൻസി, പാർക്കിംഗ്, കമ്മ്യൂണിക്കേഷൻ ലിങ്കുകൾ, സാനിറ്ററി സേവനങ്ങൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നു.

അധ്യായം V

കെട്ടിട ഉടമ കുടിഒഴിപ്പിക്കലിലുടെ കെട്ടിടം വീണ്ടെടുക്കലും

21. (1) വാടകക്കാരനെ വാടകകരാർ നിലനിൽക്കുന്ന സമയത്ത് ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിന് സാധ്യമല്ല. അല്ലാത്തപക്ഷം ഉപവകുപ്പ് (2), വകുപ്പ് 22 എന്നിവയിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായി കെട്ടിടഉടമയും വാടകക്കാരനും രേഖാമൂലം സമ്മതിക്കുന്ന പക്ഷം മാത്രമേ വാടകക്കാരനെ ഒഴിവാക്കുന്നതിന് സാധിക്കുകയുള്ളു.

(2) താഴെപറയുന്ന കാരണങ്ങൾ പ്രകാരം കെട്ടിട ഉടമ റെന്റ് അതോറിറ്റിയിൽ നൽകുന്ന അപേക്ഷ പ്രകാരം റെന്റ് അതോറിറ്റിക്ക് വാടകക്കാരനെ കുടി ഒഴിപ്പിച്ച് തിരികെ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് തിരികെ നൽകുന്നതിനുള്ള വിധി പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് സാധിക്കും.

(എ) വകുപ്പ് 8 പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ വാടക നൽകാതിരുന്നാൽ

(ബി) തുടർച്ചയായി 2 മാസമായി 13ാം വകുപ്പിന്റെ ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ വാടകയും കുടിശ്ശികയും മറ്റു ചാർജുകളും അടക്കാതിരുന്നാൽ പ്രോപ്പർട്ടി ട്രാൻസ്ഫർ ആക്റ്റ്, 1882 ലെ സെക്ഷൻ 106

ലെ ഉപവകുപ്പ് (4) പ്രകാരം വാടക കുടിശ്ശി അടയ്ക്കുന്നതിനുവേണ്ടി നോട്ടീസ് നൽകി, ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ വാടകയും കുടിശ്ശികയും ഒടുക്കാത്തപക്ഷം.

(സി) ഈ നിയമം നിലവിൽ വന്നതിച്ചതിനുശേഷം, കെട്ടിടഉടമയുടെ രേഖാമൂലമുള്ള അനുവാദം ഇല്ലാതെ കെട്ടിടം വാടകക്കാരൻ മുഴുവനായോ ഭാഗീകമായോ കൈവശം വച്ചാൽ.

(ഡി) കെട്ടിട ഉടമയുടെ നോട്ടീസ് ലഭിച്ചതിനുശേഷവും വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടം ദുരുപയോഗം ചെയ്യുന്നത് തുടരുകയാണെങ്കിൽ

വിശദീകരണം.— ഈ ഉപവാക്യത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി, ''പരിസരം ദുരുപയോഗം ചെയ്യുക'' എന്നാൽ വാടകക്കാരൻ അധിക സ്ഥലം കൈയേറ്റം ചെയ്യുകയോ പൊതു ശല്യത്തിന് കാരണമാവുകയോ സ്വത്തിന് കേടുപാടുകൾ വരുത്തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ഉടമയുടെ താൽപ്പര്യത്തിന് ഹാനികരമായതോ നിയമവിരുദ്ധമായ ആവശ്യങ്ങൾക്കായോ ഉപയോഗിക്കുക എന്നതാണ്.

(ഇ) കെട്ടിടഉടമയ്ക്കു കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ, നിർമ്മാണം, പുനർനിർമ്മാണം, കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ, മാറ്റം വരുത്തൽ, പൊളിക്കൽ എന്നിവ ആവശ്യമായി വരുന്ന സമയത്ത്, ആ കെട്ടിടം ഒഴിവാക്കിയിട്ടില്ലാതെ നടപ്പിലാക്കാൻ കഴിയില്ല.

അത്തരം അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ, നിർമ്മാണം, പുനർനിർമ്മാണം, കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ മാറ്റം വരുത്തൽ, പൊളിക്കൽ എന്നിവയ്ക്ക് ശേഷം, കെട്ടിടഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ പരസ്പര സമ്മതത്തോടെ വാടക അതോറിറ്റിയിൽ ഒരു പുതിയ വാടക കരാർ സമർപ്പിച്ചതിന് ശേഷം മാത്രമേ വാടകക്കാരനെ സ്ഥലം വീണ്ടും കൈവശപ്പെടുത്തുന്നതിന് സാധിക്കുകയുള്ളൂ.

വാടകക്കാരന് സ്ഥലം വീണ്ടും കൈവശപ്പെടുത്താൻ അനുവദിക്കാത്ത സാഹചര്യങ്ങൾ

(i) വാടക അതോറിറ്റിയുമായി പരസ്പര വാടക കരാർ സമർപ്പിക്കാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ

(ii) കോടതിയുടെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം വാടകക്കാരനെ കുടിയൊഴിപ്പിച്ച കേസുകളിൽ

എഫ്) Competent അതോറിറ്റി ഭൂവിനിയോഗം മാറ്റിയതിന്റെ ഫലമായി അതിന്റെ ഉപയോഗം മാറ്റുന്നതിനായി, അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ, നിർമ്മാണം, പുനർനിർമ്മിക്കൽ, കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ, മാറ്റങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ പൊളിക്കൽ എന്നിവ നടത്തുന്നതിന് ഉടമയുടെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗമോ സ്ഥലമോ ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം

വിശദീകരണം .— ഈ ഉപവാക്യത്തിന്റെ ഉദ്ദേശ്യത്തിനായി, "Competent authority" എന്നതിന്റെ അർത്ഥം മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ, മുനിസിപ്പാലിറ്റി, വികസന അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും അതോറിറ്റി എന്നിവയാണ്, നന്നാക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ പുനർവികസനം അല്ലെങ്കിൽ ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങളിൽ അനുമതി നൽകുന്നതും ,കെട്ടിടം പൊളിക്കുകയോ ഭൂവിനിയോഗത്തിൽ മാറ്റം വരുത്താൻ അനുമതി നൽകുകയും ചെയ്യുന്നത് .

(ജി)വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിരിക്കുന്ന കെട്ടിടവും പരിസരവും വിട്ടു നൽകാൻ വാടകക്കാരൻ രേഖാമൂലം നൽകിയ അറിയിപ്പിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഉടമസ്ഥൻ പ്രസ്തുത സ്ഥലം വിൽക്കാൻ കരാറുണ്ടാക്കുകയോ മറ്റേതെങ്കിലും നടപടിയെടുക്കുകയോ ചെയ്തിൻരെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ , സ്ഥലം വിട്ടുകിട്ടാതിരുന്നാൽ ഉടമ ഗൗരമായ പ്രത്യാഘാതം നേരിടുന്ന സാഹചര്യം.

(എച്ച്) ഉടമയുടെ രേഖാമൂലമുള്ള അനുമതിയില്ലാതെ വാടകക്കാരൻ ഏതെങ്കിലും ഘടനാപരമായ മാറ്റം വരുത്തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ സ്ഥലത്ത് സ്ഥിരമായ ഒരു ഘടന സ്ഥാപിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നത്.

3. വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നോട്ടീസ് അയച്ച് ഒരു മാസത്തിനുള്ളിൽ വാടകക്കാരൻ കുടിശ്ശിക പലിശ ഉൾപ്പെടെ ഭൂവുടമയുടെ കയ്യിൽ നേരിട്ടോ വാടക കോടതിയിൽ നിക്ഷേപിക്കുകയോ ചെയ്താൽ ഉപവകുപ്പ് (2) ന്റെ ക്ലോസ് (ബി) ൽ പറയുന്ന പ്രകാരം വാടകക്കാരനെ പുറത്താക്കുന്നതിനു സാധിക്കുകയില്ല.

   ഉപവകുപ്പ് 3 ൽ പറയുന്ന ഇളവ് പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും ഒരു വർഷം തുടർച്ചയായി രണ്ട് മാസം വാടക നൽകാൻ വാടകക്കാരൻ പരാജയപ്പെടുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, വാടകക്കാരാണ് മേൽ പറഞ്ഞ വകുപ്പ് പ്രകാരം വാടകക്കാരന് വീണ്ടും ഇളവിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല

4. ഉപവകുപ്പ് (2) ന്റെ ഉപവാക്യം (ഇ) പ്രകാരം കെട്ടിട ഉടമയുടെ സമ്മതപ്രകാരം വാടക കോടതിയ്ക്ക് കെട്ടിട ഉടമയുടെ സ്ഥലത്ത് നിന്നും വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്

22 (1) ഇതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഈ നിയമമോ മറ്റേതെങ്കിലും നിയമമമോ പ്രാബല്യത്തിൽ ഉള്ളപ്പോൾ വാടക കാലയളവിൽ കെട്ടിട ഉടമ മരണപ്പെട്ടാൽ കെട്ടിട ഉടമയുടെ നിയമപരമായ അവകാശികൾ കെട്ടിടം കൈവശം വച്ചുകൊണ്ട് വാടകയ്ക്ക് വിട്ടുകൊടുക്കുന്നതിനോ വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിച്ച് കെട്ടിടം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിതിനോ നിർദിഷ്ട രീതിയിൽ അപേക്ഷ വാടക കോടതിയിൽ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

2. ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം അനന്തരാവകാശികൾ നൽകുന്ന അപേക്ഷ വാടക കോടതി പരിഗണിക്കുകയും കെട്ടിട ഉടമയുടെ യഥാർത്ഥ അവകാശികലാണ് ഇവരെന്നും അവരുടെ ആവശ്യപ്രകാരം കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞു കൊടുക്കേണ്ടതാണ് എന്ന കോടതിയ്ക്ക് ബോധ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷം വാടകക്കാരൻ ഒഴിഞ്ഞു പോകുന്നതിനും ഒഴിഞ്ഞുകിടക്കുന്ന സ്ഥലം മരണപ്പെട്ട ഉടമയുടെ നിയമപരമായ അവകാശികൾക്ക് കൈമാറാനുള്ള ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കാൻ വാടക കോടതിക്ക് കഴിയും.

23. വാടക കരാർ പ്രകാരം വാടക കാലാവധി അവസാനിച്ച ശേഷം അല്ലെങ്കിൽ ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം പ്രകാരം നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടും വാടകക്കാരൻ കെട്ടിട ഉടമയുടെ സ്ഥലത്ത് നിന്നും ഒഴിഞ്ഞ് പോകുന്നതിന് വാടകക്കാരൻ പരാജയപ്പെടുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ, വാടകക്കാരൻ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ഉടമയ്ക്ക് പണം നൽകുന്നതിന് ബാധ്യതയുണ്ട്

(എ) ആദ്യത്തെ രണ്ടു മാസങ്ങളിൽ പ്രതിമാസ വാടകയുടെ ഇരട്ടി

(ബി) വാടകക്കാരൻ ഈ സ്ഥലത്തു തുടരുന്നത് വരെ പ്രതിമാസ വാടകയുടെ നാലിരട്ടി.

24. i) ഉപ വകുപ്പിന് കീഴിൽ ഉടമ കൈവശാവകാശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം ഉപയോഗിക്കുന്നിടത്ത്.

ii) വകുപ്പ് 21-ലെ അല്ലെങ്കിൽ വകുപ്പ് 22 പ്രകാരം വാടകക്കാരിൽ നിന്ന് വാടകയോ മറ്റെതെങ്കിലും പണമോ മുൻകൂറായി ലഭിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ ഉടമ കൈവശാവകാശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനു മുമ്പായി വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും കുറച്ചതിനുശേഷം വാടകക്കാരിന് ബാക്കിയുള്ള മുൻകൂറായി ലഭിച്ച തുക തിരികെ നൽകും.

iii) ഉടമ മുൻകൂറായി ലഭിച്ച തുക തിരികെ നൽകുന്നതിന് എന്തെങ്കിലും തരത്തിൽ പരാജയപ്പെട്ടാൽ വാടകക്കാരിന് കാലാകലങ്ങളിൽ നിശ്ചയിച്ചിരിക്കുന്ന നിരക്കിൽ നൽകാൻ ബാക്കിയുള്ള തുകയും ഇതിന് സാധാരണ നിരക്കിൽ പലിശയും നൽകാൻ ഉടമ ബാധ്യസ്ഥനാണ്

25. നിബന്ധകളിൽ പരാമർശിക്കുന്നതൊഴികെ മറ്റെതെങ്കിലും ഭൂമിയിൽ കൈവശാവകാശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള ഏതു നടപടികളിലും

a) അല്ലെങ്കിൽ നിബന്ധന
b) അല്ലെങ്കിൽ ഉപ വകുപ്പ് (2) കുടിഒഴിപ്പിക്കാനുള്ള അവകാശവാദത്തിനെതിരെ വാടകക്കാരൻ ആക്ഷേപം ഉന്നയിച്ചാൽ ഉടമയ്ക്ക് വകുപ്പ് 21-ലെ നടപടിയിൽ ഏതു ഘട്ടത്തിലും വാടക കോടതിയെ സമീപിപ്പിക്കാവുന്നതും വാടകക്കാരൻ നൽകാനുള്ള വാടക നൽകുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശം നൽകുന്നതിന് വകുപ്പ് 8 പ്രകാരം വാടക കോടതിക്ക്, വകുപ്പ് 14-ലെ ഉപ വകുപ്പ് (1)-ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതാണ്.

26. i. ഒരു വാടക്കാരിന് വിട്ടുകൊടുത്ത ഏതെങ്കിലും വസ്തു വകകളിൽ ഏന്തെങ്കിലും മെച്ചപ്പെടുത്തൽ വരുത്താനോ അല്ലെങ്കിൽ അധിക ഘടന നിർമ്മിക്കാനോ ഉടമ നിർദ്ദേശിക്കുകയും വാടകക്കാരൻ അത്തരം മെച്ചപ്പെടുത്തലുകൾ വരുത്താനോ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരം അധിക ഘടന നിർമ്മിക്കാനോ വാടകക്കാരൻ ഉടമ അനുവദിക്കാൻ വിസമ്മതിക്കുന്ന പക്ഷം ഉടമയ്ക്ക് വാടക കോടതയിൽ അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.

(3) ഉപ വകുപ്പിന് കീഴിൽ ഉടമ നൽകിയ അപേക്ഷയിൽ വസ്തു വകകളിൽ ഘടനാപരമായ പുനിർമ്മാണം ആവശ്യമാണെന്നും ആവശ്യമായ ജോലികൾ ആരംഭിക്കാൻ തയ്യാറാണെന്നും വാടക കോടതിയ്ക്ക് ബോധ്യപ്പെട്ടാൽ വാടക കോടതി ഉടമയെ അത്തരം ജോലികൾ ചെയ്യാൻ അനുവദിക്കുകയും അതിനവാശ്യമായ മറ്റു ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ചെയ്യുന്നതാണ്.

അത്തരം മെച്ചപ്പെടുത്തലുകളോ അധിക നിർമ്മാണമോ ഘടനാപരമായ മാറ്റമോ വാടകക്കാരിന് അനാവശ്യമായ ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ സൃഷ്ടിക്കുകയോ പരിസരത്ത് താമസ സൗകര്യങ്ങളയോ ഭവന സേവനങ്ങളയോ കുറയ്ക്കുകയോ മോശമാക്കുകയോ ചെയ്യുന്നില്ലായെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.

27. i. വകുപ്പ് 21 അല്ലെങ്കിൽ വകുപ്പ് 22 മുതൽ എന്തുതന്നെ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നാലും വാടകയക്ക് വീട്ടുകൊടുക്കുകയോ ഏതെങ്കിലും സ്ഥലത്ത് ഒഴിഞ്ഞ ഭൂമി ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ താമസ സ്ഥലത്തിനോ മറ്റെതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനോ വേണ്ടി മുൻസിപ്പൽ നിയമപ്രകാരം ഉടമയ്ക്ക് കെട്ടിടം പണിയാവുന്നതാണ്. അത്തരം കെട്ടിടം പണിയാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു ഉടമയ്ക്ക് വാടകക്കാരിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വാടകക്കാരിൽ നിന്നും, വാടകക്കാരിന്റെ കൈവശത്തിൽ നിന്ന് കൈവശാവകാശ നിർമ്മാണത്തിന് കൈമാറികിട്ടുന്നതിന് വാടക കരാർ പ്രകാരം തടസ്സമുണ്ടെങ്കിൽ അല്ലെങ്കിൽ

ഉടമ മരണപ്പെട്ടാൽ ആയളുടെ നിയമപരമായ അവകാശികൾക്ക് വാടക കോടതിയിൽ നിശ്ചിത രീതിയിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാം.

iii. ഉപ വകുപ്പിൽ (1)-ൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന അപേക്ഷ വാടക കോടതയിൽ ലഭിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ കോടതിക്ക് ബോധ്യപ്പെട്ട് ഉടമയുടെ അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടെ നിയമപരമായ അവകാശികളുടെ പ്രവർത്തി നടത്താൻ തയ്യാറാണെന്ന് അപേക്ഷ ബോധ്യപ്പെട്ടാൽ ഒഴിഞ്ഞ ഭൂമി ബാക്കി സ്ഥലങ്ങളിൽ നിന്നും വേർപെടുത്തുന്നതിന് വാടകക്കാരിന് അനാവശ്യ ബുദ്ധിമുട്ടുകൾ ഉണ്ടാക്കുകയില്ല എന്ന് ബോധ്യപ്പെട്ട്

a) അനുയോജ്യമായെന്ന് തോന്നുന്ന അത്തരം അന്വേഷണത്തിനു ശേഷം അത്തരം വിഭജനം അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.
b) തുറസ്സായ ഭൂമി ഉടമയുടെ കൈവശം വയ്ക്കുക.
c) ബാക്കിയുള്ള സ്ഥലങ്ങളിൽ വാടകക്കാരൻ നൽകേണ്ട വടക നിർണയിക്കുക.
d) കേസിന്റെ സഹാചര്യങ്ങളുമായി യോജിക്കുന്നതിനായി തോന്നുന്ന മറ്റു ഉത്തരവുകൾ നൽകുക.

26) നിലവിലുള്ള ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ ഏതൊക്കെ ഉണ്ടെങ്കിലും ഒരു ഉടമയുടെ താല്പര്യം ഉടമ മരണപ്പെട്ടാൽ ആയാളുടെ നിയപരമായ അവകാശികൾക്ക് ഏതെങ്കിലും കാരണത്താൽ സ്ഥലം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിന് നിയമപ്രകാരം വാടക കോടതിക്ക് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതാണ്. എന്നാൽ അത്തരം ഉത്തരവ് വകുപ്പ് 21-ലെ ഉപ വകുപ്പ് 3-ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി പരിസരം കൈവശമുള്ളതും ഒഴിഞ്ഞു കിടക്കുന്നതുമായ എല്ലാ വാടകക്കാർക്ക് ബാധകമായിരിക്കും. അത്തരത്തിലുള്ള എല്ലാ വാടകക്കാർക്കും ഉടമയ്ക്കോ അയാളുടെ നിയപരമായ അവകാശികൾക്കോ നൽകേണ്ടതാണ്.

1. ഈ നിയമത്തിലോ മറ്റെതെങ്കിൽ നിയമത്തിലോ നിലവിലുണ്ടായിട്ടും വാടകക്കാരൻ വാടക ഒഴിയുന്നതിന് വാടകക്കാരിന്റെ കരാർ പ്രകാരമുള്ള ആവശ്യമായ രേഖാമൂലമുള്ള അറിയിപ്പ് നൽകേണ്ടതും അത്തരം അറിയിപ്പുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കരാറിൽ നിബന്ധനയുടെ അഭാവം ഉണ്ടെങ്കിൽ ഒരു വാടകക്കാരിന് കുറഞ്ഞത് ഒരു മാസത്തെ മുൻകൂർ നോട്ടീസ് നൽകി, സ്ഥലത്തിന്റെ കൈവശാവകാശം ഉടമസ്ഥന് തിരികെ നൽകാവുന്നതാണ്.

അദ്ധ്യായം –6
വാടക അധികാരികൾ
അവരുടെ അധികാരങ്ങളും അപ്പിലുകളും

2. ജില്ലാ കളക്ടർ അല്ലെങ്കിൽ ജില്ലാ മജിസ്ട്രേറ്റ് സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ / കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശത്തിന്റെ മുൻകൂർ അനുമതിയോടെ ഡെപ്യൂട്ടി കളക്ടർ റാങ്കിൽ കുറയാത്ത ഒരു ഉദ്യോഗസ്ഥനെ തന്റെ അധികാര പരിധിയിലെ വാടക അതോറിറ്റിയായി നിയമിക്കണം.
3. ഈ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 4, 9,10,14,15,19 അല്ലെങ്കിൽ വകുപ്പ് 20 പ്രകാരമോ വകുപ്പ് 35, 36 -ലെ നടപടിക്രമങ്ങൾ പ്രകാരമോ വാടക കോടതയിൽ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കുന്ന എല്ലാ അധികാരങ്ങളും വാടക അധികാരിക്കും ഉണ്ടായിരിക്കും.
4. i. വാടക അതോറിറ്റിയുടെ ഉത്തരവ് മൂലം നഷ്ടമുണ്ടാകുന്ന ഏതൊരു വ്യക്തിക്കും പ്രാദേശിക അധികാര പരിധിയിലുള്ള വാടക കോടതിയിൽ അപ്പീൽ നൽകാവുന്നതാണ്.

ii. വാടക അതോറിറ്റിയുടെ ഉത്തരവ് തീയതി മുതൽ 30 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഉപ വകുപ്പ് 1 പ്രകാരമുള്ള അപ്പീൽ നൽകേണ്ടതാണ്..

അദ്ധ്യായം –7

വാടക കോടതികളും വാടക ട്രൈബ്യൂണലുകളും

33. ജില്ലാ കളക്ടർ അല്ലെങ്കിൽ ജില്ലാ മജിസ്ട്രേറ്റിന്സംസ്ഥാന സർക്കാർ / കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങൾക്ക് അഡ്മിസ്ട്രേറ്ററുടെ മുൻകൂട്ടിയുള്ള അനുമതിപ്രകാരം, ഈ നിയമത്തിലെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വാടക കോടതിയായി അഡിഷണൽ കളക്ടറെയോ അല്ലെങ്കിൽ അഡിഷണൽ ജില്ലാ മജിസ്ട്രേറ്റിനെയോ തത്തുല്യ റാങ്കിലുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥനെയോ,തന്റെ അധികാരപരിധിക്കുള്ളിൽ നിയമിക്കാവുന്നതാണ്.
34. സംസ്ഥാന സർക്കാറിന് / കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശ അഡ്മിസ്ട്രേറ്റർക്ക് അതാതു ജില്ലയിലെ ഹൈക്കോടതിയുമായികൂടിയാലോചിച്ചശേഷം വിജ്ഞാപനത്തിലൂടെ, ജില്ലാ ജഡ്ജി അല്ലെങ്കിൽ അഡീഷണൽ ജില്ലാ ജഡ്ജിയെ വാടക ട്രിബ്യൂണൽ ആയി നിയമിക്കുന്നതാണ്.
35. (1) ഈ വിഭാഗത്തിൽ നൽകിയിട്ടുള്ളത് ഒഴികെ സിവിൽ പ്രൊസീജ്യർ കോഡ്, 1908 ൽ ,വാടക കോടതികൾക്കും വാടക ട്രൈബ്യൂണലുകൾക്കും

ബാധകമായി ഒന്നും അടങ്ങിയിട്ടില്ല. , അവ സ്വാഭാവിക നീതിയുടെ തത്വങ്ങളാൽ നയിക്കപ്പെടുകയും അവയുടെ സ്വന്തം നടപടിക്രമങ്ങൾ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് ഇനി പറയുന്ന രീതിയിൽ അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

a. ഭൂവുടമയ്ക്കോ വാടകക്കാരനോ വാടക കോടതിയിൽ അല്ലെങ്കിൽ കേസ് അനുസരിച്ച് വാടക ട്രിബുണലിലോ സത്യവാങ്മൂലം, രേഖകൾസഹിതം അപ്പീലോ, അപേക്ഷയോ സമർപ്പിക്കാം
b. വാടക കോടതി അല്ലെങ്കിൽ ട്രൈബ്യൂണൽ അപേക്ഷയുടെയോ, അപ്പീലിന്റെയോ, സത്യവാങ്മൂലത്തിന്റെയോ രേഖകളുടേയും പകർപ്പുകൾ സഹിതം എതിർ കക്ഷിക്ക് നോട്ടീസ് നൽകും.
c. അപേക്ഷകന് അതിന്റെ പകർപ്പ് നൽകിയ ശേഷം എതിർ കക്ഷി സത്യവാങ്മൂലവും രേഖകളും സഹിതം മറുപടി സമർപ്പിക്കും
d. എതിർകക്ഷിക്ക് പകർപ്പ് നൽകിയതിന് ശേഷം അപേക്ഷകന് വീണ്ടും എതിർവാദം ഫയൽ ചെയ്യാം

(2) വാടക കോടതി അല്ലെങ്കിൽ, വാടക ട്രിബ്യൂണൽകേസ് അനുസരിച്ചു, കഴിയുന്നത്ര വേഗത്തിൽ അപേക്ഷയോ അപ്പീലോ സ്വീകരിച്ച തീയതി മുതൽ അറുപത് ദിവസത്തിൽ അധികരിക്കാതെ തീർപ്പാക്കാൻ ശ്രമിക്കും. ഏതെങ്കിലും തരത്തിൽ അത്തരം അപേക്ഷയിലോ പരാതിയിലോ മേല്പറഞ്ഞ 60 ദിവത്തിനകം തീർപ്പു കൽപ്പിക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ലെങ്കിൽവാടക കോടതിയോ, ട്രിബുണലോ അപേക്ഷയോ പരാതിയോ കാലാവധിക്കകം തീർപ്പാക്കാത്തതിന്റെ കാരണം എഴുതി രേഖപെടുത്തുന്നതാണ്.

(3) എല്ലാ അപേക്ഷയിലും അല്ലെങ്കിൽ അപ്പീലിലും, വാടക കോടതിക്കോ വാടക ട്രൈബ്യൂണലിനോ മുമ്പാകെ, സാക്ഷി സത്യവാങ്മൂലത്തിലൂടെ തെളിവുകൾ നൽകും: വാടക കോടതി അല്ലെങ്കിൽ, ട്രിബ്യൂണൽ, അവിടെ, നീതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഒരു സാക്ഷിയെ ക്രോസ് വിസ്താരത്തിനു വിളിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണെന്ന് തോന്നിയാൽ, അത്തരം സാക്ഷികളെ ക്രോസ് വിസ്താരത്തിന് ഹാജരാകാൻ ഉത്തരവിടുന്നതാണ്.

(4) സമൻസ് സേവനം സംബന്ധിച്ച സിവിൽ പ്രൊസീജ്യർ കോഡ്, 1908 ലെ വ്യവസ്ഥകൾ വാടക കോടതി അല്ലെങ്കിൽ റെന്റ് ട്രിബ്യൂണൽ നോട്ടീസ്

സേവനത്തിനായി ബാധകമായ യോജിച്ച മാറ്റങ്ങളോടെ ആയിരിക്കും.(mutatis mutandis)

(5) സമർപ്പിക്കുന്ന എല്ലാ അപേക്ഷകളും നിർദ്ദിഷ്ട രൂപത്തിലായിരിക്കണം.

(6) വാടക അതോറിറ്റി /വാടക കോടതി/വാടക ട്രിബ്യൂണൽ, മുമ്പാകെയുള്ള കേസിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും ഒരു കക്ഷിയുടെ അഭ്യർത്ഥന പ്രകാരം പ്രസ്തുത കേസ് കാലാവധിക്കുള്ളിൽ മൂന്ന് തവണയിൽ കൂടുതൽ നീട്ടിവെക്കൽ അനുവദിക്കില്ല. കൂടാതെ നടപടികളിൽ ഉടനീളം നീട്ടിവയ്ക്കലിന് കാരണമായ ന്യായമായതും മതിയായതുമായ കാരണം കൃത്യമായി രേഖപ്പെടുത്തുകയും നീട്ടിവെക്കൽ അഭ്യർത്ഥിച്ച കക്ഷിയോട് ന്യായമായ ചിലവ് നൽകാൻ ഉത്തരവിടുകയും ചെയ്യുന്നു.

(7) 21-ാം വകുപ്പിലെ ഉപവിഭാഗം 2 ലെ നിബന്ധനകളും (എ), (ബി), (ഇ), (എഫ്), (ജി) വകുപ്പുകൾ പ്രകാരമോ അല്ലെങ്കിൽ 22-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരമോ വാടക കോടതിയ്ക്കു മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കുന്ന എല്ലാ അപേക്ഷകളും സമർപ്പിച്ച് ഫയൽ ചെയ്ത തീയതി മുതൽ തൊണ്ണൂറ് ദിവസത്തിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

(8) 21-ാം വകുപ്പിലെ ഉപ വിഭാഗം 2 (സി),(ഡി) നിബന്ധനകൾ പ്രകാരം വാടക കോടതിയ്ക്ക് മുമ്പാകെ സമർപ്പിച്ച എല്ലാ അപേക്ഷകളിലും അപേക്ഷ ഫയലിൽ സ്വീകരിച്ച് 30 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

36. (1) വാടക നിയമത്തിനും വാടക ട്രൈബ്യൂണലിനും, ഈ നിയമപ്രകാരം അവരുടെ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നിർവഹിക്കുന്നതിന്, 1908 ലെ സിവിൽ പ്രൊസീജ്യർ കോഡ് പ്രകാരം സിവിൽ കോടതിയിൽ നിക്ഷിപ്തമായിട്ടുള്ള അതേ അധികാരങ്ങൾ ഉണ്ടായിരിക്കും, വാടക കോടതിയ്ക്കും വാടക ട്രൈബ്യൂണലിനും ഈ നിയമ പ്രകാരം അവരുടെ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിന് 1908 ലെ സിവിൽ പ്രൊസീജ്യർ കോഡ് പ്രകാരം സിവിൽ കോടതിയിൽ നിക്ഷിപ്തമായ എല്ലാ അധികാരങ്ങളും താഴെ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങളിൽ ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

a. ഏതെങ്കിലും വ്യക്തിയുടെ ഹാജർ വിളിച്ചുവരുത്തി പ്രാബല്യത്തിൽ വരുത്തുക
b. ആവശ്യമെങ്കിൽ രേഖകളുടെ കണ്ടെത്തലും ഹാജരാക്കലും
c. സാക്ഷികളുടേയോ രേഖകളുടേയോ പരിശോധനയ്ക്കായി കമ്മിഷനെ ചുമതലപ്പെടുത്തുക
d. പ്രാദേശിക അന്വേഷണത്തിനായി കമ്മിഷനെ ചുമതലപ്പെടുത്തുക
e. സത്യാവാങ്മൂലത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തെളിവുകൾ ശേഖരിക്കൽ

f. ഒരപേക്ഷ നിരസിക്കുകയോ നിലവിലുള്ള സ്ഥിതിയെ അപ്പീൽ ചെയ്യുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ....

g. ഏതെങ്കിലും അപേക്ഷയുടെ അല്ലെങ്കിൽ പരാതിയുടെ തീർപ്പാക്കലും എക്സ് പാർട്ടി ആയി വിധിച്ചത് മുൻപുള്ള പ്രകാരം തന്നെ ആക്കുന്നതിനും മാറ്റിവെക്കുക.

h. ഒരു സിവിൽ കോടതി പരാമർശവും അടിസ്ഥാനമാക്കാതെ ഈ നിയമ പ്രകാരം ഇതിന്റെ ഉത്തരവുകളും തീരുമാനങ്ങളും നടപ്പിലാക്കുക

i. ഉത്തരവുകളും തീരുമാനങ്ങളും പുനപരിശോധിക്കുക

j. വാടക അതോറിറ്റിയുടേയും വാടകകോടതിയുടേയും ഉത്തരവുകളും തീരുമാനങ്ങളും പുനരവലോകനം ചെയ്യുക

k. നിർദ്ദേശിക്കാവുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും കാര്യങ്ങൾ

(2) വാടക കോടതിയുടേയോ വാടക ട്രൈബ്യൂണലിന്റേയോ മുന്പാകെയുള്ള ഏതൊരു നടപടിയും സെക്ഷൻ 193, 228 എന്നിവയുടെ കീഴിലും ഇന്ത്യൻ പീനൽ കോഡിലെ 196-ാം വകുപ്പിന്റെ ഉദ്ദേശങ്ങൾക്കുള്ളിലും ജുഡീഷ്യൽ നടപടിയായി കണക്കാക്കപ്പെടും. 1973 ലെ ക്രിമിനൽ പ്രൊസീജ്യറിന്റെ സെക്ഷൻ 195 അദ്ധ്യായം XXVI പ്രകാരം വാടകകോടതിയും വാടക ട്രൈബ്യൂണലും സിവിൽ കോടതിയായും കണക്കാക്കപ്പെടും.

(3) ഈ നിയമപ്രകാരം ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള അന്വേഷണം നടത്തുന്നതിനും ഏതെങ്കിലും ഡ്യൂട്ടി നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനും വാടകകോടതിയ്ക്ക് :

a. 24 മണിക്കൂറിൽ കുറയാത്ത അറിയിപ്പ് രേഖാമൂലം നൽകിയശേഷം സൂര്യോദയത്തിനും സൂര്യാസ്തമയത്തിനും ഇടയിലുള്ള ഏതു സമയത്തും ചുമതലപ്പെടുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥന് ഏതു സ്ഥലത്തും പ്രവേശിക്കുവാനും പരിശോധിക്കുവാനും സാധിക്കുന്നതാണ്.

b. രേഖാമൂലമുള്ള ഉത്തരവുപ്രകാരം അന്വേഷണത്തിന് ആധാരമായ ബുക്കുകളും രേഖകളും ഏതു സമയത്തും ഏതു സ്ഥലത്തും ഹാജരാക്കാൻ ഏതൊരു വ്യക്തിയോടും നിർദ്ദേശിക്കാവുന്നതാണ്.

(4) വാടക കോടതിക്കു യുക്തമെന്നു തോന്നുന്ന പക്ഷം പരിഗണനയിലുള്ള വിഷയത്തിൽ പ്രത്യേക പരിജ്ഞാനമുള്ള ഏതെങ്കിലും വ്യക്തിയെയോ,

വ്യക്തികളെയോ മുൻപാകെയുള്ള നടപടികളിൽ അതിനെ ഉപദേശിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി നിയമിക്കാവുന്നതാണ്.

(5) വാടക കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവിൽ സംഭവിക്കുന്ന ക്ലറിക്കൽ അഥവാ കണക്കുകളിലെ പിഴവുകൾ ആക്സ്മികമായ ഒഴിവാക്കലുകൾമൂലം ഉണ്ടാകുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും പിശക് എന്നിവ ഏത് സമയത്തും വാടക കോടതിക്ക് ഇതിനായിഏത് കക്ഷിയിൽ നിന്ന് ലഭിച്ച ഒരു അപേക്ഷയിൽ ഏത് സമയത്തും വാടക കോടതിക്ക് തിരുത്താം

(6) 1973ലെ ക്രിമിനൽ പ്രൊസീജ്യർ കോഡിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം പിഴ ഈടാക്കുന്നതിനായി ഒന്നാം ക്ലാസ്സ് ജുഡീഷ്യൽ മജിസ്ട്രേറ്റിന്റെ അധികാരം വാടക കോടതിക്ക് നൽകാം, കൂടാതെ അത്തരം വീണ്ടെടുക്കൽ ആവശ്യങ്ങൾക്കായിവാടക കോടതി ഈ കോഡ് പ്രകാരം മജിസ്ട്രേറ്റായി കണക്കാക്കപ്പെടും

(7) ഒരു വാടകകോടതി നൽകിയ ഉത്തരവോ അപ്പീലിലോ പുനരവലോകനത്തിലോ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവോ ഈ അദ്ധ്യായത്തിന്റെ അവലോകനമോ ഒരു സിവിൽ കോടതിയുടെ ഉത്തരവായി വാടകകോടതിയ്ക്ക് നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് സാധിക്കും. ഇതിനായി വാടകകോടതിക്ക് ഒരു സിവിൽ കോടതിയുടെ അതേ അധികാരങ്ങൾ ഉണ്ടായിരിക്കും.

(8) വാടക കോടതിക്ക് അത് എക്സ് പാർട്ടിയായി പുറപ്പെടുവിച്ച ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവ് എതിർ കക്ഷിക്ക് നോട്ടീസ് യഥാക്രമം നൽകിയിട്ടില്ലെന്ന് ബോധ്യപ്പെടുത്തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കേസ് വാദം കേൾക്കുമ്പോൾ മതിയായ കാരണങ്ങളാൽ കക്ഷിക്ക് ഹാജരാകാൻ പറ്റാത്തതിന്റെ കാരണം ബോധ്യപ്പെടുത്തിയോ അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്തതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാറ്റിവെക്കാവുന്നതാണ്.

(9) ഈ നിയമത്തിൽ വ്യക്തമായി നൽകിയിട്ടുള്ളതുപോലെ, വാടക കോടതി നൽകിയ എല്ലാ ഉത്തരവുകളും അപ്പീലിൻറെ തീരുമാനത്തിന് വിധേയമായി അന്തിമമായിരിക്കും, കൂടാതെ ഏതെങ്കിലും യഥാർത്ഥ സ്യൂട്ട്, അപേക്ഷ അല്ലെങ്കിൽ നിർവ്വഹണ നടപടികളിൽ ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടില്ല.

37. 1. വാടക കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവിന് ആക്ഷേപമുള്ള പക്ഷം ഏതൊരു വ്യക്തിക്കും മേൽ ഉത്തരവിന്റെ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പകർപ്പിനോടൊപ്പം ഒരു അപ്പീൽ പ്രാദേശിക പരിധിക്കുള്ളിലെ അധികാര പരിധിയിലുള്ള വാടക ട്രൈബ്യൂണലിന്, ഉത്തരവിറങ്ങി 30 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

2. റെന്റ് ട്രിബ്യൂണൽ, ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം അപ്പീൽ സമർപ്പിക്കുമ്പോൾ, നോട്ടീസും എതിർകക്ഷിക്ക് അപ്പീലിന്റെ പകർപ്പും സഹിതം അപ്പീൽ നോട്ടീസ് നൽകിയ തീയതി മുതൽ മുപ്പത് ദിവസത്തിൽ കൂടാത്ത ഒരു ഹിയറിംഗ് നിശ്ചയിച്ചു പരിഹരിക്കും. അത്തരം സേവന തീയതി മുതൽ അറുപത് ദിവസത്തിനുള്ളിൽ എതിർകക്ഷിയുടെ വാദവും അപ്പീലും തീർപ്പാക്കപ്പെടും.

4. നീതിയുക്തവും ഉചിതവുമായ ഒരു തീരുമാനത്തിലെത്താൻ ആവശ്യകത യ്ക്കനുസരിച്ച് അപ്പീൽ നടപടിയുടെ ഏതുഘട്ടത്തിലും രേഖകൾ ഹാജരാ ക്കാൻ വാടക ട്രൈബ്യൂണലിന് അനുമതി നൽകാവുന്നതാണ്. ഹിയറിംഗ് സമയത്ത് ഒന്നിലധികം തവണ അത്തരം രേഖകൾ ഹാജരാക്കാൻ അനുവദി ക്കുന്നതല്ല.
5. വാടക ട്രിബ്യൂണൽ അതിന്റെ വിവേചന അധികാരമുപയോഗിച്ച് ആവശ്യ മായ പക്ഷം അപ്പീലിൽ തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കുന്ന സമയത്ത് ഇന്റർലോക്കൂട്ടറി ഓർഡർ ആവശ്യകതഅനുസരിച്ചു പാസാക്കാം
6. അപ്പീലിൽ തീരുമാനമെടുക്കുന്ന സമയത്ത് വാടക കോടതി പുറപ്പെടു വിച്ച ഉത്തരവിൽ മതിയായ കാരണങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തിയശേഷം വാടക ട്രൈബ്യൂണലിന് ആവശ്യമായ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തുന്നതിനോ സ്ഥിതീകരിക്കു ന്നതിനോ സാധിക്കുന്നതാണ്.

38. ഓർഡർ നടപ്പിലാക്കൽ

1. ഏതെങ്കിലും കക്ഷി സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൽ, വാടക കോടതി അല്ലെങ്കിൽ വാടക ട്രിബ്യൂണലിന്റെ ഉത്തരവ് അല്ലെങ്കിൽ ഈ നിയമപ്രകാരം ഉണ്ടാക്കിയ മറ്റേതെങ്കിലും ഉത്തരവ്, വാടക കോടതി നിർദ്ദേശിക്കുന്ന രീതിയിൽനടപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
   a. അനുകൂലമായ തീരുമാനം ലഭിച്ച വ്യക്തിക്ക് സ്ഥലത്തിന്റെ കൈവശാ വകാശം ലഭ്യമാക്കൽ
   b. ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയ തുക എതിർ കക്ഷികളുടെ പക്കൽ നിന്ന് വകയിരുത്തുന്നതിനായി പ്രസ്തുത കക്ഷിയുടെ ഒന്നോ അതിലധി കമോ ബാങ്ക് അക്കൗണ്ടുകൾ അറ്റാച്ച് ചെയ്യുക.
   c. അത്തരം ഉത്തരവിന്റെ നിർവഹണത്തിനായി വാടകകോടതിയിലോ പ്രാദേശിക സ്ഥാപനത്തിലോ പ്രാദേശിക ഭരണകൂടത്തിലോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും യോഗ്യതയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥനേയോ ഏതെങ്കിലും അഭിഭാ ഷകനേയോ നിയമിക്കുക.

2. അന്തിമ ഉത്തരവുകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് വാടക കോടതിക്ക് പ്രാദേശിക സർക്കാരിൽ നിന്നോ ലോക്കൽ ബോഡിയിൽ നിന്നോ ലോക്കൽ പോലീസിൽ നിന്നോ സഹായം സ്വീകരിക്കാം:
വാടക കോടതി തീരുമാനിച്ചേക്കാവുന്ന ചിലവുകൾ വഹിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ ഒരു അപേക്ഷകനും പോലീസ് സഹായം ലഭിക്കില്ലെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു.
3. വാടക കോടതി അതിന്റെ ഉത്തരവിനോ റെന്റ് ട്രിബ്യൂണലിന്റെ ഉത്തരവിനോ ഈ നിയമപ്രകാരം പാസാക്കിയ മറ്റേതെങ്കിലും ഉത്തരവിനോ സംക്ഷിപ്തമായി നടപടികൾ നടത്തുകയും ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം എതിർകക്ഷിക്കു നോട്ടീസ് നൽകി 30 ദിവസത്തെ കാലയളവിനകം നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചു അപേക്ഷ/ പരാതി തീർപ്പാക്കുക

അധ്യായം: 8
പലവക

റെന്റ് അതോറിറ്റി, റെന്റ് കോർട്ട്,
റെന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ
എന്നിവയിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരും,
ജീവനക്കാരും

39. ഈ നിയമം അനുശാസിക്കുന്ന ഉത്തരവാദിത്തങ്ങളുടെ കാര്യക്ഷമമായ നിർവ്വഹണത്തിന് സംസ്ഥാന സർക്കാരുകൾ / കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശങ്ങൾ റെന്റ് അതോറിറ്റി, റെന്റ് കോർട്ട്, റെന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ എന്നിവയുമായി കൂടി ആലോചിച്ച് ആവശ്യമായ ഉദ്യോഗസ്ഥർ, ജീവനക്കാർ എന്നിവരെ സംബന്ധിച്ച് ഉചിതമായ തീരുമാനം കൈകൊള്ളേണ്ടതാണ്.

40. സിവിൽ കോടതികളുടെ അധികാര പരിധിക്ക് പുറത്തുള്ള വിഷയങ്ങൾ.

(1) ഈ നിയമത്തിൽ നൽകിയിട്ടുള്ളതു പോലെ സംരക്ഷിക്കുക, ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ഒരു സിവിൽ കോടതിയും ഒരു കേസും സ്വീകരിക്കുകയോ തുടരുകയോ ചെയ്യില്ല.

(2) റെന്റ് കോർട്ടിന്റെ അധികാരപരിധി ആദ്യ ഷെഡ്യൂളിൽ വ്യക്തമാക്കിയ പ്രകാരം സമർപ്പിച്ചവാടകഉടമ്പടിയിൽ മാത്രമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥത/ റൈറ്റിൽ, എന്നിവ സംബന്ധിച്ച വിഷയങ്ങൾ റെന്റ് കോടതിയുടെ അധികാര പരിധിക്കു പുറത്താണ്.

41 കോടതി ഫീസ്

(1) റെന്റ് അതോറിറ്റി, റെന്റ് കോർട്ട്, റെന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ എന്നിവയുടെ പരിഗണനയ്ക്കു വരുന്ന അപ്പീലുകളും അപേക്ഷകളും കോർട്ട് ഫീസ് ആക്ട്, 1870 -ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായിരിക്കും.

(2) കോടതി ഫീസ് കണക്കാക്കുന്നതിന് റെന്റ് കോർട്ടിന് നൽകിയിട്ടുള്ള അവകാശം തിരിച്ചു പിടിക്കുന്നതിന് നൽകിയിട്ടുള്ള അപേക്ഷയും റെന്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന് നൽകിയിട്ടുള്ള അപ്പീലുകളും വാടകക്കാരനും ഉടമയും തമ്മിലുള്ള suit ആയി പരിഗണിക്കും.

3) റെന്റ് അതോറിറ്റിക്ക് മുമ്പാകെ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയ്ക്കുള്ള കോടതി ഫീസ് ഒരു സിവിൽ കോടതിയിലെ Interlocutory അപേക്ഷയ്ക്ക് തുല്യമായിരിക്കും.

42. അംഗങ്ങൾ മുതലായവർ പൊതു പ്രവർത്തകരാകണം

ഈ നിയമ പ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള റെന്റ് അതോറിറ്റി, റെന്റ് കോർട്ട്, റെന്റ് ട്രിബ്യൂണൽ എന്നിവയിലെ ഓരോ അംഗത്തെയും ഇന്ത്യൻ പീനൽകോഡിലെ സെക്ഷൻ 21 പ്രകാരം പൊതു സേവകനായി കണക്കാക്കും.

43. സോദ്ദേശ്യപരമായി കൈകൊണ്ടിട്ടുള്ള നടപടികളുടെ സംരക്ഷണം

ഈ നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കൈകൊണ്ടിട്ടുള്ള സോദ്ദേശ്യപരമായ നടപടികളുടെ പേരിൽ ഏതെങ്കിലും വ്യക്തിയുടെ പേരിലോ റെന്റ് അതോറിറ്റി, റെന്റ് കോർട്ട്, റെന്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ എന്നിവയുടെ പേരിലോ കേസോ പ്രോസിക്യൂഷനോ മറ്റു നിയമനടപടികളെ കൈകൊള്ളുന്നതല്ല.

ചട്ടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കാനുള്ള അധികാരം

44. Previous Publication ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി സംസ്ഥാന സർക്കാരുകൾക്കും കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശങ്ങൾക്കും ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ ചട്ടങ്ങൾക്ക് രൂപം നൽകാവുന്നതാണ്.

(1) മുൻ പ്രസിദ്ധീകരണത്തിന്റെ വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് വിധേയമായി സംസ്ഥാന സർക്കാരിനും കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളുടെ അഡ്മിനിസ്ട്രേഷനും ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനുള്ള നിയമങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കാം.

(2) പ്രത്യേകിച്ചും, മേൽപ്പറഞ്ഞ അധികാരങ്ങളുടെ പൊതുസ്വഭാവത്തെക്കുറിച്ചുള്ള മുൻവിധികളില്ലാതെ, അത്തരം ചട്ടങ്ങൾ താഴെപറയുന്ന വിഷയങ്ങൾക്ക് ബാധമാക്കേണ്ടതാണ്.

എ) പ്രാദേശിക ഭാഷയിലോ സംസ്ഥാന / കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശത്തിന്റെ ഭാഷയിലോ സെക്ഷൻ 4 ലെ ഉപവകുപ്പ് (3) പ്രകാരം രേഖകൾ സമർപ്പിക്കുന്നതിനായി വാടക അതോറിറ്റി രൂപീകരിക്കുന്ന ഡിജിറ്റൽ പ്ലാറ്റ് ഫോമിന്റെ രീതിയും ഘടനയും.

ബി) ഉപ വകുപ്പ് (1) പ്രകാരം കെട്ടിട ഉടമ വാടക കൈപ്പറ്റാൻ വിസമതിക്കുന്ന പക്ഷം ഉടമസ്ഥന് പോസ്റ്റൽ മണി ഓർഡർ മുഖാന്തിരമോ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും മാർഗ്ഗത്തിലൂടയോ വാടക നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ചും സെക്ഷൻ 14 ഉപവകുപ്പ് (2) പ്രകാരം, തുക റെന്റ് അതോറിറ്റിയിൽ ഒടുക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ചു;
സി) വകുപ്പ് 21 ലെഉപവകുപ്പ് (2) പ്രകാരം സ്ഥലം കൈവശപ്പെടുത്തുന്നതിന് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്ന രീതി;

(ഡി) വകുപ്പ് 22 ലെ ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം കെട്ടിടം വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും തിരിച്ചു പിടിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ട രീതി;

(ഇ) സെക്ഷൻ 24 ലെ ഉപവകുപ്പ് (2) പ്രകാരം ഉടമ റീഫണ്ട് നൽകാൻ വിസമ്മതിക്കുന്ന പക്ഷം വാടകക്കാരന് നൽകേണ്ട പലിശയുടെ നിരക്ക്;
(എഫ്)സെക്ഷൻ 27 ലെഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം വാടകയ്ക്ക് വിട്ടുകൊടുത്ത സ്ഥലത്ത് കെട്ടിടം പണിയുന്നതിനായി പ്രസ്തുത സ്ഥലം വിട്ടുകിട്ടുന്നതിന് ഉടമ വാടക കോടതിയിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്ന രീതി;

(ജി) സെക്ഷൻ 35 ലെ ഉപവകുപ്പ് (5) പ്രകാരം വാടക കോടതിയിൽ അപേക്ഷയും വാടക ട്രിബ്യൂണലിൽ അപ്പീലും അപേക്ഷ നൽകേണ്ട രീതി;

(എച്ച്) വകുപ്പ് 36 ലെ ഉപ വകുപ്പ് (1) ന്റെ ഉപവാക്യം (കെ) യിൽ പാമർശിച്ചിട്ടുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും വിഷയം;

(i) ഈ നിയമത്തിന്റെ വകുപ്പ് 38 ഉപവകുപ്പ് (1) പ്രകാരം കൈകൊണ്ടിട്ടുള്ള റെന്റ് കോർടിന്റെയോ റെന്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റേയോ ഉത്തരവുകളുടെ നിർവ്വഹണം സംബന്ധിച്ച്;

(ജെ) ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ആവശ്യപ്പെടുന്ന മറ്റു വിഷയങ്ങൾ

45. നിയമനിർമ്മാണരീതി

ഈ നിയമത്തിന്റെ കീഴിൽ സംസ്ഥാന സർക്കാരുകൾ / കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങൾ രൂപീകരിക്കുന്ന ചട്ടങ്ങൾ അതാത് നിയമസഭകളിൽ (രണ്ട് സഭകൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ഇരുസഭകളിലും) പാസാക്കേണ്ടതാണ്.

46. (1) ഈ നിയമത്തിലെ ഏതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകൾ പ്രാവർത്തികമാക്കുന്നതിന് തടസ്സം നേരിടുന്ന പക്ഷം, സംസ്ഥാനത്തിന്/കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശത്തിന് ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലെ ഉത്തരവ് മുഖേന നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകളുമായി പൊരുത്തക്കേട് ഉണ്ടാക്കാത്ത രീതിയിൽ പ്രസ്തുത തടസ്സങ്ങൾ നീക്കാവുന്നതാണ്. ഇത്തരത്തിലുള്ള ഉത്തരവുകൾ ആക്ട് നിലവിൽ വന്ന് പരമാവധി 2 വർഷത്തിനുള്ളിൽ പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതാണ്.

(2) ഈവകുപ്പിന്റെ കീഴിൽ രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങൾ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ / കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളിലെ നിയമസഭകളിൽ പാസാക്കേണ്ടതാണ്.

47. നിയമം റദ്ദാക്കൽ

(1) ഈ നിയമം നിലവിൽ വരുന്നതിന് മുമ്പ് സംസ്ഥാനങ്ങളിൽ/കേന്ദ്ര ഭരണ പ്രദേശങ്ങളിൽ നിലനിന്നിരുന്ന റെന്റ് കൺട്രോൾ ആക്ട് ഇതിനാൽ റദ്ദാക്കപ്പെടുന്നു.

(2) സംസ്ഥനങ്ങളുടെ / കേന്ദ്രഭരണ പ്രദേശങ്ങളുടെ റെന്റ് കൺട്രോൾ ആക്ട് റദ്ദാക്കപ്പെടുന്ന സാഹചര്യത്തിലും പ്രസ്തുത നിയമത്തിന്റെ കീഴിൽ നിലവിലുള്ള കേസുകളും നടപടിക്രമങ്ങളും അതേ രീതിയിൽ തന്നെ തുടരുന്നതും പ്രസ്തുത വകുപ്പിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേമായി തന്നെ തീർപ്പാക്കപ്പെടുന്നതുമായിരിക്കും.

പ്രാഥമിക പട്ടിക

ഭാഗം 4 (1) കാണുക.

വാടക സംബന്ധിച്ച് വിവരങ്ങൾ അറിയിക്കുന്നതിനുള്ള മാതൃക

സ്വീകർത്താവ്

റെന്റ് അതോറിറ്റി
....
.... (മേൽ വിലാസം)

1. കെട്ടിട ഉടമയുടെ പേരും മേൽവിലാസവും	:	__________
2. പ്രൊപ്പർട്ടി മാനേജരുടെ പേരും മേൽവിലാസവും	:	__________
3. വാടകക്കാരന്റെ പേരും മേൽവിലാസവും, (ഇ-മെയിൽ, ഫോൺ നമ്പർ ഉൾപ്പെടെ)	: :	__________
4. മുൻപ് വാടയ്ക്ക് നൽകിയത് സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ (ഉണ്ടെങ്കിൽ)	:	__________
5. വാടയ്ക്ക് നൽകുന്ന ആസ്തിയെ സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ (ലഭ്യമെങ്കിൽ)		__________
6. വാടയ്ക്ക് നൽകുന്ന തീയതി		__________
7. ഭാഗം (8) പ്രകാരമുള്ള വാടക	:	__________
8. വാടകക്കാരനു ലഭ്യമാക്കുന്ന ഫർണീച്ചറുകളുടെയും മറ്റുപകരണങ്ങളുടെയും വാടക	:	__________
9. വാടകക്കാരനു ബാധകമാകുന്ന മറ്റു ചിലവുകൾ	:	__________
a. വൈദ്യുതി	:	__________
b. വെള്ളം	:	__________
c. അധികമായുള്ള ഫർണിഷിംഗ് ഫിറ്റിംഗ്സ് മുതലായവ	:	__________
d. മറ്റു ചിലവുകൾ	:	__________
10. വാടക, പാട്ട കരാറിന്റെ പകർപ്പ് (ലഭ്യമെങ്കിൽ)	:	__________
11. കരാർ കാലാവധി	:	__________
12. ഉടമയുടെ പാൻ നമ്പർ	:	__________
13. ഉടമയുടെ ആധാർ നമ്പർ	:	__________
14. ഉടമയുടെ ഇ-മെയിൽ വിലാസം, ഫോൺ നമ്പർ എന്നിവ ലഭ്യമെങ്കിൽ അത്	:	__________
15. വാടകക്കാരന്റെ പാൻ നമ്പർ	:	__________
16. വാടകക്കാരന്റെ ആധാർ നമ്പർ	:	__________

17. വാടകക്കാരന്റെ ഇ-മെയിൽ, ഫോൺ നമ്പർ എന്നിവ (ലഭ്യമെങ്കിൽ) : ________________________
18. പ്രൊപ്പർട്ടി മാനേജരുടെ പാൻ നമ്പർ : ________________________
ല. പ്രൊപ്പർട്ടി മാനേജരുടെ ആധാർ നമ്പർ : ________________________
ള. പ്രൊപ്പർട്ടി മാനേജരുടെ ഇ-മെയിൽ, ഫോൺ നമ്പർ എന്നിവ (ലഭ്യമെങ്കിൽ) : ________________________

ഉടമയുടെ പേരും ഒപ്പും		വാടകക്കാരന്റെ പേരും ഒപ്പും

ഉടമയുടെ ഫോട്ടോ		വാടകക്കാരന്റെ ഫോട്ടോ

ഉള്ളടക്കം ചെയ്യേണ്ട രേഖകൾ

1. വാടക കരാർ
2. ഉടമയുടെ സ്വയം സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പാൻ കാർഡ് ആധാർ കാർഡ് എന്നിവയുടെ പകർപ്പ്
3. വാടകക്കാരന്റെ സ്വയം സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പാൻ കാർഡ് ആധാർ കാർഡ് എന്നിവയുടെ പകർപ്പ്.

രണ്ടാം പട്ടിക

(ഭാഗം 15 (1) കാണുക)

സ്ഥാവര ജംഗമ വസ്തുക്കളുടെ പരിപാലനം സംബന്ധിച്ച് കെട്ടിട ഉടമയുടെയും വാടകക്കാരന്റേയും ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ

വാടകക്കരാറിൽ പ്രത്യേകം പരാമർശിക്കപ്പെടാത്ത പക്ഷം കെട്ടിടത്തിന്റെ അറ്റകുറ്റ പണിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പാർട്ട് എ-യായി പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ കെട്ടിട ഉടയമുടേയും പാർട്ട് ബി-യായി പരമാർശിച്ചിട്ടുള്ള ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ വാടകക്കാരന്റേതുമായിരിക്കും.

പാർട്ട് എ

കെട്ടിട ഉടമയുടെ ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ

1. കെട്ടിടത്തിന്റെ ഘടനയിൽ വാടകക്കാരന്റെ പിഴവുകൊണ്ടല്ലാതെ സംഭവിച്ച കേടുപാടുകൾ പരിഹരിക്കൽ
2. ഭിത്തിയുടെ വെള്ളപൂശൽ, കതക് ജനൽ മുതലായവയുടെ ചായം പൂശൽ
3. ആവശ്യമുള്ള പക്ഷം പൈപ്പുകളുടെ പബ്ലിംഗ് വർക്കുകൾ, പൈപ്പിന്റെ കെടുപാടുകൾ മാറ്റൽ
4. കെട്ടിടത്തിന്റെ ആന്തരീകവും ബാഹ്യവുമായ ഇലക്ട്രിക്ക് വെയറിംഗിന്റെ പരിപാലനം

പാർട്ട് ബി

കാലാകാലങ്ങളിൽ വാടകക്കാരൻ നടപ്പിലാക്കേണ്ട അറ്റകുറ്റ പണികൾ:-

1. പൈപ്പുകളുടെയും ടാപ്പുകളുടെയു വാഷറുകളും മാറ്റം
2. ഓടകൾ വൃത്തിയാക്കി സൂക്ഷിക്കൽ
3. ക്ലോസറ്റുകളുടെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
4. വാഷ് ബേസിനുകളുടെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
5. ബാത്ത് ടബ്ബുകളുടെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
6. വാട്ടർ ഹീറ്ററിന്റെ കേടുപാടുകൾ മാറ്റൽ
7. വൈദ്യൂതി സർക്യൂട്ട് ബ്രേക്കറിന്റെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
8. സ്വിച്ചുകളുടെയും സോക്കറ്റുകളുടെയും അറ്റകുറ്റ പണികൾ
9. വൈദ്യുത ഉപകരണങ്ങളുടെ അറ്റകുറ്റപണികളും മാറ്റി സ്ഥാപിക്കലും (ആന്തരികവും ബാഹ്യവുമായ വയറിംഗിലുള്ള പ്രധാനപ്പെട്ട മാറ്റങ്ങൾ ഒഴികെ)
10. അടുക്കള ഉപകരണങ്ങളുടെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
11. നോബുകൾ, പൂട്ടുകൾ, കബോർഡുകൾ, ജനലുകൾ എന്നിവ മാറ്റി സ്ഥാപിക്കൽ
12. കൊതുകു വല മാറ്റി സ്ഥാപിക്കൽ

13. ജനാലകളുടെയും വാതലുകളുടെയും ഗ്ലാസ് പാനലുകൾ മാറ്റിസ്ഥാപിക്കൽ
14. വാടകക്കാരൻ ഉപയോഗിക്കുന്ന പൂന്തോട്ടം, തുറസ്സായസ്ഥലം എന്നിവയുടെ പരിപാലനം

(ഭാഗം 15 (1) കാണുക)

സ്ഥാവര ജംഗമ വസ്തുക്കളുടെ പരിപാലനം സംബന്ധിച്ച് കെട്ടിട ഉടമയുടെയും വാടകക്കാരന്റേയും ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ

വാടകക്കരാറിൽ പ്രത്യേകം പരാമർശിക്കപ്പെടാത്ത പക്ഷം കെട്ടിടത്തിന്റെ അറ്റകുറ്റ പണിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പാർട്ട് എ-യായി പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ കെട്ടിട ഉടയമുടേയും പാർട്ട് ബി-യായി പരമാർശിച്ചിട്ടുള്ള ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ വാടകക്കാരന്റേതുമായിരിക്കും.

പാർട്ട് എ

കെട്ടിട ഉടമയുടെ ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ

5. കെട്ടിടത്തിന്റെ ഘടനയിൽ വാടകക്കാരന്റെ പിഴവുകൊണ്ടല്ലാതെ സംഭവിച്ച കേടുപാടുകൾ പരിഹരിക്കൽ
6. ഭിത്തിയുടെ വെള്ളപൂശൽ, കതക് ജനൽ മുതലായവയുടെ ചായം പൂശൽ
7. ആവശ്യമുള്ള പക്ഷം പൈപ്പുകളുടെ പബ്ലിംഗ് വർക്കുകൾ, പൈപ്പിന്റെ കെടുപാടുകൾ മാറ്റൽ
8. കെട്ടിടത്തിന്റെ ആന്തരീകവും ബാഹ്യവുമായ ഇലക്ട്രിക്ക് വെയറിംഗിന്റെ പരിപാലനം

പാർട്ട് ബി

കാലാകാലങ്ങളിൽ വാടകക്കാരൻ നടപ്പിലാക്കേണ്ട അറ്റകുറ്റ പണികൾ:-

15. പൈപ്പുകളുടെയും ടാപ്പുകളുടെയു വാഷറുകളും മാറ്റം
16. ഓടകൾ വൃത്തിയാക്കി സൂക്ഷിക്കൽ
17. ക്ലോസറ്റുകളുടെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
18. വാഷ് ബേസിനുകളുടെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
19. ബാത്ത് ടബ്ബുകളുടെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
20. വാട്ടർ ഹീറ്ററിന്റെ കേടുപാടുകൾ മാറ്റൽ
21. വൈദ്യൂതി സർക്യൂട്ട് ബ്രേക്കറിന്റെ അറ്റകുറ്റപണികൾ
22. സ്വിച്ചുകളുടെയും സോക്കറ്റുകളുടെയും അറ്റകുറ്റ പണികൾ
23. വൈദ്യുത ഉപകരണങ്ങളുടെ അറ്റകുറ്റപണികളും മാറ്റി സ്ഥാപിക്കലും (ആന്തരികവും ബാഹ്യവുമായ വയറിംഗിലുള്ള പ്രധാനപ്പെട്ട മാറ്റങ്ങൾ ഒഴികെ)
24. അടുക്കള ഉപകരണങ്ങളുടെ അറ്റകുറ്റപണികൾ

25. നോബുകൾ, പൂട്ടുകൾ, കബോർഡുകൾ, ജനലുകൾ എന്നിവ മാറ്റി സ്ഥാപിക്കൽ
26. കൊതുകു വല മാറ്റി സ്ഥാപിക്കൽ
27. ജനാലകളുടെയും വാതലുകളുടെയും ഗ്ലാസ് പാനലുകൾ മാറ്റിസ്ഥാപിക്കൽ
28. വാടകക്കാരൻ ഉപയോഗിക്കുന്ന പൂന്തോട്ടം, തുറസ്സായസ്ഥലം എന്നിവയുടെ പരിപാലനം