

ગુજરાત ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ (અમલ ચાલુ રાખવા અને સુધારા બાબત) વિધેયક-૨૦૨૪

➤ **મૂળ અધિનિયમ:** રાજ્યમાં મુંબઈ ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ અપનાવી કામચલાઉ અધિનિયમ અમલમાં મૂકવામાં આવેલ.

➤ **કામચલાઉ અધિનિયમ અંગેની જોગવાઈ:**

આ અધિનિયમ ની કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ જ આ અધિનિયમ ને કામચલાઉ એટલે કે ટેમ્પરરી કાયદા તરીકે બનાવવામાં આવેલ છે. આ પ્રકાર ના ભારત ના અન્ય રાજ્યો માં પણ ઘણુ-ખરુ ટેમ્પરરી કાયદા તરીકે જ અન્ય કાયદાઓ ઘડવામાં આવ્યા છે.

➤ **કામચલાઉ અધિનિયમની મુદ્દતમાં વધારો:**

- આ અધિનિયમ અમલમાં આવેલ તે સમયથી મર્યાદિત સમયગાળા માટે અમલમાં મુકવા અંગેની કલમ ૩ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ જોગવાઈ છે. જેથી, પ્રણાલી પ્રમાણે આ અધિનિયમને દર દસ (૧૦)વર્ષે રીન્યુ કરવામાં આવેલ છે. જે મુજબ વખતોવખત આ અધિનિયમની જોગવાઈઓમાં સુધારો કરી તેમજ તેના અમલીકરણ અંગેની સમયમર્યાદા લંબાવી સન ૧૯૪૮, ૧૯૪૯, ૧૯૫૦, ૧૯૬૩, ૧૯૬૫, ૧૯૯૧, ૨૦૦૧, અને ૨૦૧૧ના વર્ષમાં સુધારા અધિનિયમ અમલમાં મૂકવામાં આવેલ છે.

➤ **અધિનિયમનો ઉદ્દેશ:**

- આ અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ સ્ટેન્ડર્ડ ભાડુ નક્કી કરવા અંગેની જોગવાઈ છે. મકાન માલિક અને ભાડૂઆત વચ્ચે બંનેની સહમતિથી નિર્ધારિત શરતોના આધીન કરાર મુજબ મકાન ભાડે આપવામાં આવે અને મકાન ભાડે રાખવામાં આવે છે.

- મકાન માલિક અને ભાડૂઆત બંનેને પોતાની શરતો પ્રમાણે અને પોતાની જરૂરીયાત મુજબ મકાન ભાડે આપી શકે અને ગેરકાયદેસર રીતે મકાન ખાલી કરાવવા ઉપર નિયંત્રણ લાવી શકાય તે માટે હોટલો અને નિવાસગૃહના દરો પર નિયંત્રણ લાવવાના હેતુથી આ અધિનિયમ અમલમાં મૂકવામાં આવેલ છે.

➤ સુધારા અધિનિયમ:

- વર્ષ ૨૦૦૧માં બે વખત સુધારા કરવામાં આવેલ અને આ કામચલાઉ અધિનિયમની મુદ્તમાં ૧૦ વર્ષ એટલે ૨૦૧૧ સુધી વધારો કરવામાં આવેલ. વર્ષ ૨૦૧૧માં પણ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મકાન માલિક અને ભાડૂઆત બંનેનું હિત જળવાય તે માટે સુધારા સાથે વર્ષ ૨૦૧૧થી વર્ષ ૨૦૨૧ સુધી દસ(૧૦) વર્ષની મુદ્તમાં વધારો કરવામાં આવેલ છે.

➤ વર્ષ ૨૦૦૧માં સુધારા અધિનિયમ: (એમેન્ડમેન્ટ)

- ગુજરાત એક્ટ નં.૨૬/૨૦૦૧થી અધિનિયમની કલમ-૩માં, પેટા કલમ(૨)માં સુધારો કરી અધિનિયમની મુદ્ત વર્ષ ૨૦૦૧થી તા.૩૧/૩/૨૦૧૧ સુધી લંબાવેલ છે.
- ગુજરાત એક્ટ નં.૨૭/૨૦૦૧થી અધિનિયમની કલમ-૪(૧)પછી (૧ક) અને (ખ) આમેજ કરી આ સુધારા અધિનિયમના આરંભે અથવા તે પછી બંધાયેલ કોઈ જગાને જેનો કબજો, માલિક પોતે ધરાવતો હોય અથવા ખાલી હોય અને આ સુધારા અધિનિયમના આરંભ પછી ભાડે અપાયેલ હોય તો તેવી જગાને સુધારા અધિનિયમના આરંભેની તારીખથી દસ વર્ષની મુદ્ત સુધી આ અધિનિયમ લાગુ પડશે નહીં.

- આ કાયદાની જોગવાઈનો લાભ લઈને મકાન ભાડે આપવાનો અથવા ભાડે રાખવાનો કરાર કરે તો આ કરારના આધારે આ અધિનિયમથી ભાડુઆત અને મકાન માલિક બંનેને મુક્તિ મળે છે.

સમજૂતિ :-

- અધિનિયમની મુદ્દત વર્ષ ૨૦૦૧થી તા.૩૧/૩/૨૦૧૧ સુધી લંબાવેલ છે.
- ગુજરાત એક્ટ નં.૨૭/૨૦૦૧થી અધિનિયમની કલમ-૪(૧)પછી (૧૬) અને (ખ) આમેજ કરી, આ ૨૦૦૧ના સુધારા અધિનિયમના આરંભે અથવા તે પછી બંધાયેલ કોઈ જગાને જેનો કબજો, માલિક પોતે ધરાવતો હોય અથવા ખાલી હોય અને આ અધિનિયમના આરંભ પછી ભાડે અપાયેલ હોય તો તેવી જગાને સુધારા અધિનિયમના આરંભેની તારીખથી દસ વર્ષની મુદ્દત સુધી આ અધિનિયમ લાગુ પડશે નહીં.

➤ વર્ષ ૨૦૧૧માં સુધારા અધિનિયમ: (એમેન્ડમેન્ટ)

- વર્ષ ૨૦૦૧ના અધિનિયમની દસ (૧૦) વર્ષની મુદ્દત વર્ષ ૨૦૧૧માં પૂર્ણ થતી હોઈ,
- ગુજરાત એક્ટ નં.૬/૨૦૧૧થી અધિનિયમની કલમ-૩માં, પેટા કલમ(૨)માં સુધારો કરી અધિનિયમની મુદ્દત વર્ષ ૧/૪/૨૦૧૧થી તા.૩૧/૩/૨૦૨૧ દસ (૧૦) વર્ષ સુધી લંબાવેલ છે.
- ગુજરાત એક્ટ નં.૬/૨૦૧૧થી અધિનિયમની કલમ ૪(૧)ખ માં “સુધારા અધિનિયમના આરંભની તારીખથી દસ (૧૦)વર્ષની મુદ્દત સુધી” શબ્દો દૂર કરવામાં આવેલ હતા.

સમજૂતિ :-

- અધિનિયમની મુદ્દત વર્ષ ૧/૪/૨૦૧૧થી તા.૩૧/૩/૨૦૨૧ દસ (૧૦) વર્ષ સુધી લંબાવેલ છે.
- જેથી, આ ૨૦૦૧ના સુધારા અધિનિયમના આરંભે અથવા તે પછી બંધાયેલ કોઈ જગાને જેનો કબજો, માલિક પોતે ધરાવતો હોય અથવા ખાલી હોય અને આ અધિનિયમના આરંભ પછી ભાડે અપાયેલ હોય તો તેવી જગાને આ અધિનિયમ લાગુ પડશે નહીં.

➤ વર્ષ ૨૦૨૪માં આ અધિનિયમની મુદ્દતમાં વધારો:

- મુંબઈ ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ એ મર્યાદિત સમયગાળાની અવધિ ધરાવતો અધિનિયમ છે. જેની મુદ્દત તા.૩૧/૩/૨૦૨૧ના રોજ પૂર્ણ થતાં આ અધિનિયમ ની જોગવાઈઓ કલમ ૩ ની પેટા કલમ(૩)ની જોગવાઈઓ અનુસાર ઈન-ઓપરેટીવ થયેલ હોવાથી આ અધિનિયમને પુનઃજિવીત કરવાનો રહે છે. સમયમર્યાદા પૂર્ણ થવાથી રદ્દ થયેલ અધિનિયમને માત્ર સુધારા અધિનિયમ તરીકેની કાર્યવાહી કરી કાયદાકીય રીતે પુનઃજિવીત કરી શકાતો નથી. આથી, આ અધિનિયમને પુનઃજિવીત કરવા માટે " ગુજરાત ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ (અમલ ચાલુ રાખવા અને સુધારા બાબત) વિધેયક-૨૦૨૪" તરીકે અમલમાં લાવવાનો રહે છે.
- આ અધિનિયમની મુદ્દત તા.૩૧/૩/૨૦૨૧ના રોજ પૂર્ણ થતાં તેને પશ્ચાદવર્તી અસર તા.૧/૪/૨૦૨૧ થી તા.૩૧/૩/૨૦૨૬ (પાંચ વર્ષ)સુધી રિન્યુ કરવા મંત્રીમંડળની મંજૂરી મળેલ છે.

➤ માત્ર પાંચ વર્ષની મુદ્દત લંબાવવાના કારણો:

- અત્યાર સુધી આ કામચલાઉ અધિનિયમમાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા વખતો વખત દસ (૧૦) વર્ષની મુદ્દતમાં વધારો કરેલ છે.
- ભારત સરકાર દ્વારા નમૂનારૂપ ભાડુત હક અધિનિયમ, ૨૦૨૦ને રાજ્યોની વિચારણા અર્થે મોકલવામાં આવેલ છે. જે હાલના અમલી અધિનિયમ મુંબઈ ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈ કરતા વધુ અસરકારક રીતે ભાડુઆત અને મકાન માલિકને રક્ષણ આપે છે તેમજ મકાન માલિકો અને ભાડૂતો વચ્ચે ઉદ્ભવતી તકરારોના નિવારણ અર્થે સ્વતંત્ર સત્તામંડળની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.
- નમૂનારૂપ ભાડુત હક અધિનિયમ, ૨૦૨૦ને રાજ્યમાં અમલી બનાવવા અંગેની વિચારણા ચાલી રહેલ હોઈ, વિવિધ રજૂઆતો મુજબ કેટલાક કિસ્સામાં મોડલ એક્ટ ની તરફેણમાં અને કેટલાક કિસ્સામાં હાલ ના રેન્ટ એક્ટ ની તરફેણમાં, એમ વિરોધાભાસી રજૂઆતો મળેલ હોવાથી સરકાર દ્વારા હાલ પુરતું મુંબઈ ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની મુદ્દતને પશ્ચાદવર્તી અસર તા.૧/૪/૨૦૨૧ થી તા.૩૧/૩/૨૦૨૬ (પાંચ વર્ષ) સુધી લંબાવવા અને તે દરમ્યાન મોડલ એક્ટ અમલ માં લાવવો કે કેમ તે અંગે પુખ્ત વિચારણા કરવામાં સમય વ્યતિત થાય તેમ જણાય છે તે કારણે આ ક્ષેત્ર માં શુન્યાવકાશ ના ઉભો થાય તે હેતુ થી આ વિધેયક રજૂ કરેલ છે.

➤ પશ્ચાદવર્તી અસરથી મુદ્દત લંબાવવાના કારણો:

- આ અધિનિયમની મુદ્દત તા.૩૧/૩/૨૦૨૧ના રોજ પૂર્ણ થયેલ હોવાથી ત્યારથી અત્યાર સુધીના સમયગાળામાં કોર્ટમાં પ્રસ્તુત અધિનિયમ હેઠળ કોઈ કાર્યવાહી ચાલી હોય અથવા ચાલી રહેલ હોય તેને માન્ય રાખવા આ અધિનિયમને પશ્ચાદવર્તી અસરથી લાગુ કરવા કાનુની અભિપ્રાય મળેલ છે.
- વર્ષ ૨૦૧૧માં કામચલાઉ અધિનિયમની મુદ્દત ૧૦ વર્ષ લંબાવી તા.૩૧/૩/૨૦૨૧ સુધી કરેલ હતી.તા.૩૧/૩/૨૦૨૧થી આજ દિન સુધી આ સમયગાળા દરમ્યાન આ અધિનિયમ અમલમાં ન હોઈ, કોર્ટમાં કોઈ કાર્યવાહી ચાલેલ હોય તો તેને માન્ય રાખવા આ અધિનિયમને પશ્ચાદવર્તી અસરથી લંબાવેલ છે.
- આ બાબતે અમદાવાદ સ્મોલ કોઝ કોર્ટ બાર એસોસીએશન દ્વારા આ કામચલાઉ અધિનિયમની મુદ્દતમાં વધારો કરવા રજુઆતો કરેલ છે.

➤ વર્ષ ૨૦૨૧ થી વર્ષ ૨૦૨૪ સુધી થયેલ વિલંબના કારણો:

- આ અધિનિયમ અમલમાં હતો તે દરમ્યાન ભારત સરકાર દ્વારા નમૂનારૂપ ભાડુત હક અધિનિયમ, ૨૦૨૦ રાજ્યમાં અમલી બનાવવા વિચારણા અર્થે મોકલી આપેલ. જે હાલના અમલી અધિનિયમ મુંબઈ ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈ કરતા વધુ અસરકારક રીતે ભાડુઆત અને મકાન માલિકને રક્ષણ આપે છે.
- ઉક્ત સમયગાળા દરમ્યાન રાજ્યમાં કોવીડની મહામારીને કારણે મુંબઈ ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની પૂર્ણ થતી વર્ષ ૨૦૨૧ની મુદ્દતમાં વધારો કરવાનું શક્ય બનેલ નહિ.

- ભારત સરકાર દ્વારા વિચારણા અર્થે મોકલવામાં આવેલ નમૂનારૂપ ભાડુત હક અધિનિયમ, ૨૦૨૦ લાગુ કરવા અંગેની કાર્યવાહી ચાલુમાં છે.
- અગાઉ ના સમય માં આ અધિનિયમ અન્વયે દાવાદુવીનો ઝડપી નિકાલ થાય અને ભાડુત તથા મકાન માલિકો ને સમયસર ન્યાય મળે તે હેતુ થી આવા કેસો માટે ટ્રીબ્યુનલ ની રચના કરવી જોઈતી હતી તે બાબતે પણ સૂચન મળેલ, પરંતુ આ અધિનિયમ ની કલમ ૨૮ માં દાવાઓ ચલાવવા પુરતી જોગવાઈઓ થયેલ હોવાથી આ બાબતે વધુ કોઈ વિચારણા કરવાને અવકાશ નથી.
- રાજ્ય સરકાર દ્વારા હાલમાં અમલી મુંબઈ ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈઓ તથા નવા નમૂનારૂપ ભાડુત હક અધિનિયમ, ૨૦૨૦ અધિનિયમની જોગવાઈઓ બાબતે અભ્યાસ હાથ ધરી બંને અધિનિયમોની જોગવાઈઓનું સંતુલન જળવાઈ રહે તે અંગે રાજ્ય સરકાર દ્વારા પુખ્ત વિચારણા હાથ ધરવામાં આવી રહેલ છે. ત્યાં સુધી હાલમાં અમલી ગુજરાત ભાડા, હોટલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ ની મુદ્દતમાં પશ્ચાદવર્તી અસર તા.૧/૪/૨૦૨૧ થી તા.૩૧/૩/૨૦૨૬ (પાંચ વર્ષ) સુધી વધારો અંગેનો પ્રસ્તાવ ગૃહ સમક્ષ રજૂ કરૂ છું.