<u>**સન ૨૦૨૬નું ગુજરાત વિધેયક ક્રમાંક: ૨૨.**</u>

ગુજરાત ભાડા વિધેયક, ૨૦૨૬.

અનુક્રમણિકા

કલમો	વિગત
	પ્રકરણ ૧ **પ્રારંભિક**
૧.	ટૂંકી સંજ્ઞા, વ્યાપ્તિ અને આરંભ.
૨.	વ્યાખ્યા.
૩.	અમુક મકાનો (જગ્યા)ને અધિનિયમ લાગુ ન પડવા બાબત.
	પ્રકરણ ૨ **ભાડૂત હક**
૪.	ભાડૂત હક કરાર(ભાડા કરાર).
૫.	ભાડૂત હકની મુદત.
૬.	મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસદારોના હક અને જવાબદારીઓ.
૭.	પેટા-ભાડે આપવા પર પ્રતિબંધ.
	પ્રકરણ ૩ **ભાડું**
૮.	ચૂકવવાપાત્ર ભાડું.
૯.	ભાડાની સુધારણા.
૧૦.	વિવાદના કિસ્સામાં, ભાડા સત્તાધિકારીએ સુધારેલ ભાડું નક્કી કરવા બાબત.
૧૧.	જામીનગીરી અનામત.
	પ્રકરણ ૪ **મકાનમાલિક અને ભાડૂતના હક અને જવાબદારીઓ**
૧૨.	મકાનમાલિક અને ભાડૂતે મૂળ ભાડા કરાર પોતાની પાસે રાખવા બાબત.
૧૩.	ચૂકવવાપાત્ર ભાડું અને અન્ય ખર્ચ (ચાર્જીસ) અને તેની ચુકવણી માટેની પહોંચ.
૧૪.	ભાડા સત્તાધિકારીને ભાડું જમા કરવા બાબત.
૧૫.	મિલકતની મરામત અને નિભાવ બાબત.

૧૬.	ભાડૂતે મકાન(જગ્યા)ની કાળજી રાખવા બાબત.
૧૭.	મકાન (જગ્યા)માં પ્રવેશ.
૧૮.	મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ની માહિતી.
૧૯.	મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ની ફરજો અને ફરજોના ઉલ્લંઘનના પરિણામો બાબત.
૨૦.	આવશ્યક પુરવઠો અથવા સેવા અટકાવવા બાબત.
	પ્રકરણ ૫ **મકાનમાલિક દ્વારા જગ્યાને ખાલી કરાવવા અને તેનો કબજો પાછો મેળવવા બાબત**
૨૧.	મકાનમાલિક દ્વારા જગ્યા ખાલી કરાવવા અને તેનો કબજો પાછો મેળવવા બાબત.
૨૨.	મકાનમાલિકના મૃત્યુના કિસ્સામાં, જગ્યા ખાલી કરાવવા અને કબજો પાછો મેળવવા બાબત.
૨૩.	ભાડૂત દ્વારા ખાલી કરવાની ના પાડવાના કિસ્સામાં ભાડામાં વધારો કરવા બાબત.
૨૪.	મકાનમાલિક દ્વારા અગ્રિમ ભાડાના રિફંડ બાબત.
૨૫.	ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી દરમ્યાન ભાડાની ચુકવણી બાબત.
૨૬.	વધારાના માળખાનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી બાબત.
૨૭.	ખાલી જમીનને લગતી ખાસ જોગવાઇ.
૨૮.	મકાન-માલિકને ખાલી ભાગનો કબજો.
૨૯.	ભાડૂતે કબજો છોડી દેવા અંગેની નોટિસને લગતી જોગવાઇઓ.
	પ્રકરણ ૬ **ભાડા સત્તાધિકારીઓ, તેમની સત્તા અને અપીલ**
૩૦.	ભાડા સત્તાધિકારી.
૩૧.	ભાડા સત્તાધિકારીની સત્તા અને કાર્યરીતિ.
૩૨.	અપીલ.
	પ્રકરણ ૭ **ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ**
૩૩.	ભાડા કોર્ટ.
૩૪.	ભાડા ટ્રિબ્યુનલ.
૩૫.	ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલમાં અનુસરવાની કાર્યરીતિ.

૩૬.	ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલની સત્તા.
૩૭.	ભાડા ટ્રિબ્યુનલને અપીલ કરવા બાબત.
૩૮.	હુકમનો અમલ કરવા બાબત.
	પ્રકરણ ૮ **પ્રકીર્ણ**
૩૯.	ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના અધિકારીઓ અને બીજા કર્મચારીઓની નિમણૂક કરવાની રાજ્ય સરકારની સત્તા.
૪૦.	અમુક બાબતો, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના સંબંધમાં બાધિત દીવાની કોર્ટની હકૂમત.
૪૧.	કોર્ટ ફી.
૪૨.	સભ્યો વગેરેને જાહેર સેવકો ગણવા બાબત.
૪૩.	શુદ્ધબુદ્ધિથી લીધેલાં પગલાંને રક્ષણ.
૪૪.	નિયમો કરવાની સત્તા.
૪૫.	મુશ્કેલીઓ દૂર કરવાની સત્તા.
૪૬.	રદ કરવા બાબત અને અપવાદ.

GUJARAT BILL NO. 22 OF 2026.

GUJARAT RENT BILL, 2026

A BILL

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

સન ૨૦૨૬નું ગુજરાત વિધેયક ક્રમાંકઃ ૨૨.

ગુજરાત ભાડા વિધેયક, ૨૦૨૬.

મકાન (જગ્યા) ભાડે આપવાનું નિયમન કરવા તથા મકાનમાલિક અને ભાડૂતના હિતસંબંધોનું રક્ષણ કરવા માટે ભાડા સત્તામંડળ (સત્તાધિકારી)ની સ્થાપના કરવા અને તકરારોના નિવારણ માટે ઝડપી ન્યાયનિર્ણયની તથા તેની સાથે સંકળાયેલી અથવા તેને આનુષંગિક બાબતો માટેની જોગવાઈ કરવા બાબત વિધેયક.

આથી, ભારતના ગણરાજ્યના સિત્યોતેરમા વર્ષમાં નીચેનો અધિનિયમ કરવામાં આવે છેઃ-

પ્રકરણ ૧

પ્રારંભિક

૧. (૧) આ અધિનિયમ ગુજરાત ભાડા અધિનિયમ, ૨૦૨૬ કહેવાશે. **ટૂંકી સંજ્ઞા, વ્યાપ્તિ અને આરંભ.**

(૨) તે, સમગ્ર ગુજરાત રાજ્યને લાગુ પડે છે.

(૩) તે, રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી નક્કી કરે તે તારીખે અમલમાં આવશે.

૨. આ અધિનિયમમાં, સંદર્ભથી અન્યથા અપેક્ષિત ન હોય, તો- **વ્યાખ્યા.**

(ક) “મકાનમાલિક” એટલે જમીન માલિક અથવા પટેદાર અથવા અન્ય કોઇ વ્યક્તિ કે જે કોઇ મકાનહદો (જગ્યા) ભાડૂતને આપી હોય, તો તે મકાનહદો (જગ્યા)નું ભાડું પોતાની રીતે મેળવતી હોય અથવા તેમના વતી મેળવવા માટે હકદાર હોય અને તેમાં,-

(૧) હિતસંબંધમાં તેનો વારસદાર (હિત-ઉત્તરાધિકારી); અને

(૨) કરાર કરી ન શકે તેવી સગીર અથવા માનસિક અશક્ત વ્યક્તિ જેવી બીજી કોઇ વ્યક્તિને માટે 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 (રીસીવર),

-નો સમાવેશ થશે;

(ખ) “સ્થાનિક સત્તામંડળ” એટલે-

(૧) ગુજરાત પંચાયત અધિનિયમ, ૧૯૯૩ હેઠળ રચાયેલ પંચાયત, ગ્રામ પંચાયત, તાલુકા પંચાયત અથવા જિલ્લા પંચાયત; **સન ૧૯૯૩નો ગુજરાતનો ૧૮મો.**

(૨) ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ, ૧૮૭૯ હેઠળ રચાયેલ મહેસૂલી જિલ્લો અથવા મહેસૂલી તાલુકો; **સન ૧૮૭૯નો મુંબઇનો ૫-મો.**

(૩) ગુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમ, ૧૯૬૩ હેઠળ રચાયેલ નગરપાલિકા; **સન ૧૯૬૪નો ગુજરાતનો ૩૪મો.**

(૪) ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૪૯ હેઠળ રચાયેલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન; **સન ૧૯૪૯નો મુંબઇનો ૫૯મો.**

(૫) ગુજરાત નગરરચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ હેઠળ રચાયેલ શહેરી અથવા વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ; **સન ૧૯૭૬નો રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ ક્રમાંક. ૨૭.**

(૬) કેન્ટોન્મેન્ટ અધિનિયમ, ૨૦૦૬ની કલમ ૪૭ હેઠળ નીમવામાં આવેલું કેન્ટોન્મેન્ટ બોર્ડ અથવા યથાપ્રસંગ, કોઈ નાગરિક વિસ્તાર સમિતિ; અથવા **સન ૨૦૦૬નો ૪૧મો.**

(૭) તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા કોઈપણ કાયદા હેઠળ રચાયેલું કોઇ શહેર અથવા નગરમાં સ્થાનિક સત્તામંડળ તરીકે કામગીરી કરવા માટે હકદાર હોય તેવું બીજું મંડળ;

(ગ) "જાહેરનામું" એટલે રાજ્યના રાજપત્રમાં પ્રસિદ્ધ થયેલું જાહેરનામું અને તેના વ્યાકરણીય રૂપો અને સમૂલીય શબ્દપ્રયોગો સહિત "જાહેર કરવું" એ શબ્દપ્રયોગનો અર્થ, તદનુસાર થશે;

(ઘ) "મકાન (જગ્યા)" એટલે સી.જી.ડી.સી.આર., ૨૦૧૭ ૨.૧૧૩(૭) મુજબ ઔદ્યોગિક વપરાશ માટેના મકાનો (જગ્યા) સિવાયના, ૨.૧૧૩(૩)(૪)(૯)(૧૨)(૧૪) સહિત ગુજરાત સર્વગ્રાહી સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ (CGDCR), ૨૦૧૭ મુજબ રહેણાક અથવા વાણિજ્યિક વપરાશના હેતુ માટે, કોઈ મકાન (જગ્યા) અથવા મકાન (જગ્યા)નો ભાગ ભાડે આપ્યો હોય અથવા ભાડે આપવા ધાર્યું હોય તે મકાન અથવા મકાનનો ભાગ પણ તેમાં,-

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

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

-નો સમાવેશ થાય છે;

(ચ) "ઠરાવેલું" એટલે આ અધિનિયમ હેઠળ રાજ્ય સરકારે કરેલા નિયમોથી ઠરાવેલું;

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

(જ) "ભાડા દલાલ" એટલે કોઈપણ મકાનો (જગ્યા)ના ભાડાની લેવડદેવડમાં મકાનમાલિક અથવા ભાડૂત અથવા તે બન્ને વતી સોદો કરતી હોય અથવા કામ કરતી હોય અને તેની સેવાઓ માટે કમિશન તરીકે અથવા અન્યથા મહેનતાણું અથવા ફી અથવા બીજા કોઇ ચાર્જીસ (કિંમત) મેળવતી હોય તેવી કોઇ વ્યક્તિ અને તેમાં, મકાનો (જગ્યા)ના ભાડાના સોદા માટે, ભાવિ

મકાનમાલિક અને ભાડૂત-ને કોઈપણ માધ્યમથી એકબીજા સાથે મેળવી આપતી હોય તેવી વ્યક્તિનો અને મિલકતના વેપારીઓ, દલાલો (બ્રોકર્સ) અથવા ગમે તે નામે ઓળખાતા વચેટિયા (મધ્યસ્થી)ઓનો સમાવેશ થાય છે;

(ઝ) "ભાડા સત્તાધિકારી" એટલે કલમ ૩૦ હેઠળ નીમાયેલા અધિકારી;

(ટ) "ભાડા કોર્ટ (ન્યાયાલય)" એટલે કલમ ૩૩ હેઠળ રચાયેલી ભાડા કોર્ટ (ન્યાયાલય);

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

(ડ) "ભાડા ટ્રિબ્યુનલ" એટલે કલમ ૩૪ હેઠળ રચાયેલી ભાડા ટ્રિબ્યુનલ;

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

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

અમુક મકાનો (જગ્યા)ને અધિનિયમ લાગુ ન પડવા બાબત.

૩. (૧) આ અધિનિયમમાંનો કોઈપણ મજકૂર-

(ક) કેન્દ્ર સરકાર અથવા રાજ્ય સરકાર અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકારી ઉપક્રમ (અન્ડરટેકિંગ) અથવા ઉદ્યોગસાહસ (એન્ટરપ્રાઈઝ) અથવા

વૈધાનિક મંડળ અથવા કેન્ટોન્મેન્ટ બોર્ડ-ની માલિકીના અથવા તેના દ્વારા વિક્સાવવામાં આવેલા કોઈ મકાનો (જગ્યા)ને;

(ખ) કંપની, યુનિવર્સિટી અથવા સંગઠનની માલિકીના, સેવા કરારના ભાગ તરીકે તેમના કર્મચારીઓને ભાડે આપેલા મકાનો (જગ્યા)ને;

(ગ) રાજ્ય સરકાર જાહેરનામાથી નિર્દિષ્ટ કરે તેવી ધાર્મિક અથવા સખાવતી સંસ્થાઓની માલિકીના મકાનો (જગ્યા)ને;

સન ૧૯૯૫નો ૪૩મો. સન ૧૯૫૦નો મુંબઇનો ૨૯મો.

(ઘ) વકફ અધિનિયમ, ૧૯૯૫ હેઠળ રજિસ્ટર થયેલી વકફની અથવા ગુજરાત સાર્વજનિક ટ્રસ્ટ અધિનિયમ, ૧૯૫૦ હેઠળ રજિસ્ટર થયેલા કોઈ ટ્રસ્ટની માલિકીના કોઈ મકાનો (જગ્યા)ને;

(ચ) રાજ્ય સરકાર દ્વારા જાહેરનામાથી, જાહેર હિતમાં ચોક્કસપણે મુક્તિ આપી હોય તેવા બીજા મકાન (બિલ્ડીંગ) અથવા મકાનોના વર્ગને;

- લાગુ પડશે નહિ.

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

પ્રકરણ ૨

ભાડૂત હક

ભાડૂત હક કરાર (ભાડા કરાર).

૪. (૧) આ અધિનિયમમાં અથવા તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, કોઈપણ વ્યક્તિ, આ અધિનિયમના આરંભ પછી, લેખિતમાં ભાડા કરાર કર્યા વગર કોઈપણ મકાન (જગ્યા) ભાડે આપી શકશે નહિ અથવા (ભાડે) લઈ શકશે નહિ, જેની જાણ મકાનમાલિકે અને ભાડૂતે સંયુક્ત રીતે ભાડા સત્તાધિકારીને, ભાડા

કરારની તારીખથી બે મહિનાની મુદતની અંદર પહેલી અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરેલા નમૂનામાં કરવી જોઇશે.

(૨) મકાનમાલિક અને ભાડૂત સંયુક્ત રીતે પેટા-કલમ (૧)માં ઉલ્લેખેલો ભાડા કરાર કર્યાની જાણ કરવામાં નિષ્ફળ રહે, ત્યારે મકાનમાલિકે અને ભાડૂતે, 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, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં અને તેવી રીતે દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે, સ્થાનિક બોલચાલની ભાષામાં અથવા રાજ્યની ભાષામાં એક ડિજિટલ પ્લેટફોર્મ ઊભું કરવું જોઇશે.

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

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

(ખ) તેની વેબસાઇટ પર સ્થાનિક બોલચાલની ભાષામાં અથવા રાજ્યની ભાષામાં ભાડા કરારની વિગતો અપલોડ કરવી જોઇશે.

(૫) મકાનમાલિકે ભાડૂત સાથે તજવીજ કરવા માટેની, મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ના અધિકાર અંગેની બોલીઓ, કોઇ હોય, તો તે મકાનમાલિકે અને ભાડૂતે ભાડા કરારમાં તે અર્થે કરેલી કબૂલાત અનુસાર રહેશે.

(૬) ઉપરની પેટા-કલમ (૧) અને પેટા-કલમ (૨) હેઠળ પૂરી પાડેલી માહિતી, ભાડૂત હક અને તેની સાથે સંકળાયેલી બાબતો સાથે સંબંધિત હકીકતોનો નિર્ણાયક પુરાવો ગણાશે અને માહિતીનું કોઇ નિવેદન રજૂ કર્યું ન હોય, તો મકાનમાલિક અને ભાડૂત, આ અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ કોઇ રાહત મેળવવાને હકદાર રહેશે નહિ.

ભાડૂત હકની મુદત.

૫. (૧) આ અધિનિયમના આરંભ પછી આપવામાં આવેલા દરેક ભાડૂત હક, 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 (રિન્યુ) 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) નિયત મુદત માટેનો ભાડૂત હક સમાપ્ત થાય અને તે ફરીથી તાજો (રિન્યુ) કરવામાં ન આવે અથવા ભાડૂત આવો ભાડૂત હક પૂરો થયા પછી જગ્યા ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે આવો ભાડૂત, કલમ ૨૩માં જોગવાઈ કર્યા મુજબ મકાનમાલિકને વધારાનું ભાડું ચૂકવવા જવાબદાર રહેશેઃ

પરંતુ આ કલમમાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, ભાડે આપવામાં આવેલી જગ્યા જે વિસ્તારમાં આવેલ હોય તે વિસ્તાર, કુદરતી આપત્તિની વિનાશક ઘટનાઓથી પ્રભાવિત હોય તે સમયે ભાડૂત હકની મુદત પૂરી થાય, તો તેવા કિસ્સામાં, ભાડૂત દ્વારા કરવામાં આવેલી વિનંતીને અધીન રહીને, મકાનમાલિકે, અગાઉથી કરેલ ભાડા કરારની બોલીઓ અને શરતો મુજબ, આવી વિનાશક ઘટનાની સમાપ્તિની તારીખથી એક મહિનાની મુદત સુધી સદરહુ જગ્યાનો કબજો ચાલુ રાખવા ભાડૂતને પરવાનગી આપવી જોઇશે.

સ્પષ્ટીકરણ.- આ કલમના હેતુઓ માટે, "કુદરતી આપત્તિ" એટલે યુદ્ધ, પૂર, દુકાળ, આગ, વાવાઝોડું, ભૂકંપ અથવા ભાડે આપેલ જગ્યામાં ભાડૂતના વસવાટને અસર કરતી પ્રકૃતિ દ્વારા ઊભી થતી અન્ય કોઇ કુદરતી આપત્તિની પરિસ્થિતિ.

મૃત્યુના કિસ્સામાં વારસદારોના હક 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 ભાડૂત હકની બાકીની મુદત માટે ભાડા કરારમાં સંમત થયા મુજબના જ હક અને જવાબદારીઓ રહેશે.

પેટા-ભાડે આપવા પર પ્રતિબંધ.

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

(ક) ભાડૂત તરીકે તેણે ધરાવેલ સંપૂર્ણ મકાન (જગ્યા) અથવા તેનો ભાગ પેટા-ભાડે આપવો જોઈશે નહિ;

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

(૨) પેટા-કલમ (૧)માં ઉલ્લેખ્યા પ્રમાણે વિદ્યમાન ભાડા કરારનો પૂરક કરાર કરીને જગ્યા પેટા-ભાડે આપી હોય, ત્યારે મકાનમાલિકે અને ભાડૂતે, પ્રથમ અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ નમૂનામાં, આવો કરાર કર્યાની તારીખથી બે મહિનાની મુદતની અંદર પેટા-ભાડૂત હોવા અંગેની જાણ સંયુક્ત રીતે ભાડા સત્તાધિકારીને કરવી જોઈશે.

પ્રકરણ ૩
ભાડું

ચૂકવવાપાત્ર ભાડું.

૮. મકાન (જગ્યા)ના સંબંધમાં ચૂકવવાપાત્ર ભાડું, ભાડા કરારની બોલીઓ અનુસાર મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે થયેલ સમજૂતી થયા પ્રમાણે રાખવું જોઇશે.

ભાડાની સુધારણા.

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

(૨) કબજા-ભોગવટાના આરંભ પછી, મકાનમાલિકે, કાર્યના આરંભ પહેલાં ભાડૂત સાથે લેખિતમાં કરાર કર્યો હોય અને કલમ ૧૫ હેઠળ હાથ ધરવાની જરૂરી મરામતનો સમાવેશ ન થયો હોય તેવી ભાડૂત દ્વારા ભોગવટો કરાતા મકાન (જગ્યા)માં સુધારો, વધારો અથવા માળખાકીય ફેરફાર હાથ ધરવા માટે ખર્ચ કરેલ હોય, તો મકાનમાલિક, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે થયેલા કરાર મુજબની રકમ જેટલું મકાન (જગ્યા)નું ભાડું વધારી શકશે અને આવો ભાડા વધારો, આવું કામ પૂર્ણ થયા પછીના એક મહિના પછી અમલી બનશે.

૧૦. ભાડાની સુધારણા સંબંધિત મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદના કિસ્સામાં, ભાડા સત્તાધિકારી, મકાનમાલિકે અથવા ભાડૂતે કરેલી અરજી પરથી સુધારેલ ભાડું અને ભાડૂતે ચૂકવવાના અન્ય ખર્ચ નક્કી કરી શકશે અને આવું સુધારેલ ભાડું જે તારીખે ચૂકવવાપાત્ર થાય તે તારીખ પણ નિયત કરી શકશે.

વિવાદના કિસ્સામાં, ભાડા સત્તાધિકારીએ સુધારેલ ભાડું નક્કી કરવા બાબત.

૧૧. (૧) ભાડૂત દ્વારા અગાઉથી ચૂકવવાની જામીનગીરી અનામત, મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે ભાડા કરારમાં થયેલા કરાર પ્રમાણેની હોવી જોઈશે, જે ત્રણ મહિનાના ભાડાથી વધારે હોવી જોઈશે નહિ.

જામીનગીરી અનામત.

(૨) ભાડૂતની કોઈ લેણી રકમની યોગ્ય કપાત કર્યા પછી, ભાડૂત પાસેથી મકાન (જગ્યા)નો ખાલી કબજો લીધાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર ભાડૂતને જામીનગીરી અનામત રિફંડ (પરત) કરવી જોઈશે.

પ્રકરણ ૪

મકાનમાલિક અને ભાડૂતના હક અને જવાબદારીઓ

૧૨. મકાનમાલિક અને ભાડૂત, બન્નેએ ભાડા કરારની બે નકલમાં સહી કરવી જોઈશે અને આવા સહી કરેલા મૂળ ભાડા કરારની એક એક નકલ, મકાનમાલિક અને ભાડૂતે પોતાની પાસે રાખવી જોઇશે.

મકાનમાલિક અને ભાડૂતે મૂળ ભાડા કરાર પોતાની પાસે રાખવા બાબત.

૧૩. (૧) ભાડા કરારમાં માન્ય થયા મુજબની મુદતમાં દરેક ભાડૂતે, ચૂકવવાપાત્ર ભાડા અને અન્ય ખર્ચ (ચાર્જીસ)ની ચુકવણી કરવી જોઈશે.

ચૂકવવાપાત્ર ભાડું અને અન્ય ખર્ચ (ચાર્જીસ) અને તેની ચુકવણી માટેની પહોંચ.

(૨) ભાડૂત તરફથી ભાડા કરારમાં નિયત કર્યા મુજબની મુદતમાં ચૂકવવાપાત્ર ભાડા તરફી ચુકવણી અને અન્ય ખર્ચ મળ્યેથી, દરેક મકાનમાલિકે અથવા તેના મિલકત સંચાલકે, તરત જ જાણ અર્થે તેમને મળેલ રકમ માટે યોગ્ય રીતે સહી કરેલી પહોંચ પૂરી પાડવી જોઈશેઃ

પરંતુ ભાડૂતે, મકાનમાલિકને ઈલેક્ટ્રોનિક પદ્ધતિથી ભાડું અથવા અન્ય ખર્ચની ચુકવણી કરી હોય, ત્યારે તેની બેંકની રસીદ, આવી ચુકવણીનો નિર્ણાયક પુરાવો રહેશે.

ભાડા સત્તાધિકારીને ભાડું જમા કરવા બાબત.

૧૪. (૧) મકાનમાલિક, કોઇ ભાડું અને ચૂકવવાપાત્ર અન્ય ચાર્જીસ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે અથવા રસીદ આપવાનો ઇનકાર કરે, ત્યારે લાગલાગટ બે મહિના માટે, મકાનમાલિકને, ભાડું અને અન્ય ચાર્જીસ, પોસ્ટલ મની ઓર્ડર અથવા ઠરાવવામાં આવે તેવી રીતે ચૂકવવા જોઇશે, અને મકાનમાલિક, આવા સમયગાળાની અંદર ભાડું અથવા અન્ય ચાર્જીસ સ્વીકારવાનો ઇનકાર કરે, તો તેવા કિસ્સામાં, ભાડૂત, ઠરાવવામાં આવે તેવી રીતે, તે (ભાડું અથવા અન્ય ચાર્જીસ)ભાડા સત્તાધિકારીને જમા કરી શકશે.

(૨) ભાડૂત, ભાડા કરારની મુદત દરમિયાન ભાડું કોને ચૂકવવું જોઈએ તે નક્કી કરવામાં અસક્ષમ હોય, તો ભાડૂતે, આવા કિસ્સામાં, ઠરાવવામાં આવે તેવી રીતે, ભાડા સત્તાધિકારીને ભાડું જમા કરવું જોઇશે.

(૩) પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૨) હેઠળ ભાડું જમા કરવામાં આવ્યું હોય ત્યારે, ભાડા સત્તાધિકારીએ, ભાડું જેને ચૂકવવું જોઇએ તેની બાબતમાં પૂછપરછ કરવી જોઇશે અને કેસની હકીકતના આધારે પોતે યોગ્ય ગણે તેવા હુકમો પસાર કરવા જોઇશે.

(૪) પેટા-કલમ (૧) અથવા પેટા-કલમ (૨) હેઠળ જમા કરવામાં આવેલ ભાડું અને ચૂકવવાપાત્ર 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 કોઇ દાવા સામેની કબૂલાત તરીકે પોતે ચાલુ રહેશે નહિ.

મિલકતની મરામત અને નિભાવ બાબત.

૧૫. (૧) લેખિતમાં કરવામાં આવેલા કોઇ કરારમાં તેનાથી વિરુદ્ધનો મજકૂર હોય તેમ છતાં, મકાનમાલિક અને ભાડૂતે જગ્યાને, સામાન્ય ઘસારા સિવાય, ભાડૂત હક તરીકેની શરૂઆતમાં, જે સારી સ્થિતિમાં હોય તેવી સારી સ્થિતિમાં રાખવું જોઇશે અને બીજી અનુસૂચિમાં

નિર્દિષ્ટ કરેલ અથવા 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 ઈનકાર કરે, તો મકાનમાલિક, તેની મંજૂરી લીધા વગર ભાડૂત દ્વારા બાંધવામાં આવેલા વધારાના માળખાંની મરામત કરી શકશે અથવા તેને દૂર કરી શકશે અને આવી રીતે કરેલી મરામત અથવા યથાપ્રસંગ, દૂર કર્યાના ખર્ચની રકમ જામીનગીરી અનામતમાંથી કાપી શકશે અને આવી રીતે કાપેલી રકમને, આ બાબતે જમીનમાલિક દ્વારા નોટિસ આપ્યાના એક મહિનાની મુદતની અંદર ભાડૂત દ્વારા ચૂકવવામાં આવશેઃ

પરંતુ આવી મરામત માટેની કિંમત, જામીનગીરી અનામત કરતાં વધુ હોય તો, ભાડૂત, મકાનમાલિક દ્વારા તે સંબંધમાં આપવામાં આવેલ નોટિસના એક મહિનાની મુદતની અંદર આ રીતે કાપેલી જામીનગીરી અનામત સહિત 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 મરામત કરાવી શકશે અને તેની સામે થયેલ ખર્ચની, આગામી મહિના માટે ચૂકવવાના થતા ભાડામાંથી કપાત કરી શકશેઃ

પરંતુ કોઈપણ કિસ્સામાં, કોઈ એક મહિનામાં ભાડામાંથી કપાત, એક મહિના માટે કબૂલ કરેલ ભાડાના પચાસ ટકા કરતાં વધવી જોઈશે નહિ.

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

(૬) ભાડા પર આપેલી જગ્યા કુદરતી આપત્તિને કારણે રહેવાલાયક ન બને અથવા આવી ઘટના બનવાને કારણે ભાડૂત રહેવા માટે અસમર્થ હોય, તો જ્યાં સુધી મકાનમાલિક દ્વારા, આ કલમની જોગવાઈઓને અધીન રહીને, સદરહુ જગ્યાને રહેવા યોગ્ય બનાવવા માટે પુનઃસ્થાપિત ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી, મકાનમાલિકે ભાડૂત પાસેથી ભાડું વસૂલવું જોઈશે નહિઃ

પરંતુ ભાડે આપેલ જગ્યા, પેટા-કલમ (૫) અથવા આ પેટા-કલમમાં નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબ રહેવાલાયક ન બને અને મકાનમાલિક તેને રહેવાલાયક બનાવવા માટે જરૂરી મરામત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા સદરહુ જગ્યા રહેવાલાયક ન બનાવી શકાય, તો, ભાડૂતે ચૂકવવાપાત્ર રકમ, કોઈ હોય તો, તેની યોગ્ય કપાત કર્યા પછી, નોટિસની મુદત સમાપ્ત થયાના પંદર દિવસની અંદર મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂતને જામીનગીરી અનામત અને અગાઉ આપેલું ભાડું પરત કરવું જોઈશે.

સ્પષ્ટીકરણ.- આ કલમના હેતુઓ માટે, "કુદરતી આપત્તિ" એટલે યુદ્ધ, પૂર, દુષ્કાળ, આગ, ચક્રવાત, ભૂકંપ અથવા કુદરતના કારણે થયેલી અન્ય કોઇ દુર્ઘટના જેવી સ્થિતિ કે જેને લીધે ભાડે આપેલી જગ્યામાં ભાડૂતને રહેવા માટે અસર કરતી હોય.

ભાડૂતે મકાન(જગ્યા)ની કાળજી રાખવા બાબત.

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) કોઇપણ નુકસાનની મકાનમાલિકને લેખિતમાં જાણ કરવી જોઇશે;

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

મકાન (જગ્યા)માં પ્રવેશ.

૧૭. (૧) દરેક મકાનમાલિક અથવા મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર), નીચેના સંજોગો હેઠળ, પ્રવેશના ઓછામાં ઓછા ચોવીસ કલાક પહેલાં ભાડૂતને લેખિતમાં અથવા ઈલેક્ટ્રોનિક માધ્યમ મારફતે, નોટિસ આપ્યા પછી, ભાડે આપેલ જગ્યામાં પ્રવેશ કરી શકશેઃ-

(ક) જગ્યામાં મરામત 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) ભાડા કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ પ્રવેશના બીજા કોઇ વાજબી કારણ માટે.

(૨) પેટા-કલમ (૧)માં ઉલ્લેખ કરેલી નોટિસમાં, પ્રવેશ માટેના દિવસ, સમય અને કારણ નિર્દિષ્ટ કરવા જોઇશેઃ

પરંતુ કોઇપણ વ્યક્તિ, સૂર્યોદય પહેલાં અને સૂર્યાસ્ત પછી જગ્યામાં પ્રવેશ કરી શકશે નહિઃ

વધુમાં, આ કલમમાંના કોઇપણ મજકૂરથી, યુદ્ધ, પૂર, આગ, ચક્રવાત, ભૂકંપ અથવા તે જગ્યાને અસર કરી શકે તેવી અન્ય કોઇ કુદરતી આફત જેવી આકસ્મિક પરિસ્થિતિના કિસ્સામાં, ભાડૂતને અગાઉથી નોટિસ આપ્યા સિવાય, ભાડે આપેલી જગ્યામાં પ્રવેશ કરતાં મકાનમાલિકને, અટકાવી શકાશે નહિ.

મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ની માહિતી.

૧૮. મકાનમાલિકે મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ને કામે રાખ્યા હોય તે કિસ્સામાં, મકાનમાલિક ભાડૂતને નીચેની માહિતી પૂરી પાડશેઃ-

(ક) મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)નું નામ;

(ખ) મકાનમાલિકે આવા મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ને અધિકૃત કર્યો છે તેવો પુરાવો;

(ગ) જેના માટે મકાનમાલિકે મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ને અધિકૃત કર્યો હોય તે ખાસ હેતુઓ અને આવી અધિકૃતતાનો સમયગાળો;

(ઘ) મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર) કાનૂની સંસ્થા હોય, તો સંસ્થાનું નામ અને તે કાનૂની સંસ્થાએ આ અર્થે અધિકૃત કરેલા ભાડા કરારના સંબંધમાં સંપર્ક કરી શકાય તે વ્યક્તિનું નામ.

મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ની ફરજો અને ફરજોના ઉલ્લંઘનના પરિણામો બાબત.

૧૯. (૧) મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર)ની ફરજોમાં નીચેની બાબતોનો સમાવેશ થશે:-

(ક) રસીદ આપીને ભાડું વસૂલ કરવું;

(ખ) મકાનમાલિક વતી જરૂરી મરામતો કરવી;

(ગ) વખતોવખત જગ્યાની તપાસ કરવી;

(ઘ) ભાડૂતને-

(૧) જગ્યાની યોગ્ય જાળવણી કરવા;

(૨) ભાડાની ચુકવણીના વિલંબ કરવા;

(૩) ભાડામાં સુધારો (વધારો) કરવા;

(૪) જગ્યા ખાલી કરાવવા;

(૫) ભાડૂત હક તાજો (રિન્યુ) કરવા,

માટે નોટિસ આપવી;

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

(છ) ફક્ત મકાનમાલિકની સૂચનાથી ભાડૂત હક સંબંધી જે બાબતો પર કાર્ય કરવાનું રહેશે તેવી બીજી કોઇ બાબતો.

(૨) પેટા-કલમ (૧)ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરીને અથવા મકાનમાલિકની સૂચના વિરુદ્ધ પ્રોપર્ટી મેનેજર કાર્ય કરે, ત્યારે ભાડા સત્તાધિકારી, તે બાબતમાં મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતે તેને કરેલી અરજી ઉપરથી, પ્રોપર્ટી મેનેજરને દૂર કરી શકશે અથવા આવા ઉલ્લંઘનને કારણે મકાનમાલિક અથવા ભાડૂતને થયેલા કોઈ નુકસાનની ભરપાઈ કરી શકાય તે માટે, મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર) પર આવો ખર્ચ લાદી શકશે.

૨૦. (૧) કોઈપણ મકાનમાલિકે અથવા મિલકત સંચાલકે (પ્રોપર્ટી મેનેજર), પોતે અથવા કોઈ બીજી વ્યક્તિ મારફત, ભાડૂત ભોગવટો કરતો હોય તો, જગ્યામાં કોઈ આવશ્યક પુરવઠો અથવા સેવા અટકાવવી જોઈશે નહિ.

આવશ્યક પુરવઠો અથવા સેવા અટકાવવા બાબત.

(૨) પેટા-કલમ (૧) ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરવાના કિસ્સામાં અને ભાડૂતે આ અર્થે કરેલી અરજી ઉપરથી, ભાડા સત્તાધિકારી, આ બાબતની તપાસ કર્યા પછી, પેટા-કલમ (૩)માં ઉલ્લેખેલી તપાસ પડતર હોય ત્યાં સુધી, મકાનમાલિક અથવા યથાપ્રસંગ, મિલકત સંચાલક (પ્રોપર્ટી મેનેજર) પર આવા હુકમની બજવણી થયેથી તરત જ આવશ્યક સેવાઓનો પુરવઠો પુનઃસ્થાપિત કરવાનું ફરમાવતો વચગાળાનો હુકમ કરી શકશે.

(૩) ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડૂતે પેટા-કલમ (૨) હેઠળ કરેલી અરજીના સંબંધમાં તપાસ હાથ ધરવી જોઈશે અને આવી અરજી ફાઈલ કર્યાના એક મહિનાની અંદર તપાસ પૂર્ણ કરવી જોઈશે.

(૪) ભાડા સત્તાધિકારી, સુનાવણીની વાજબી તક આપ્યા પછી, આવશ્યક પુરવઠો અટકાવવા માટે જવાબદાર હોય તે વ્યક્તિ દ્વારા ચૂકવવાના થતા બે મહિનાના ભાડાથી વધુ નહિ તેટલા વળતરનો હુકમ કરી શકશે, જેથી કરીને થયેલા નુકસાનની ભરપાઈ કરી શકાય.

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

સ્પષ્ટીકરણ.- આ કલમના હેતુઓ માટે, "આવશ્યક સેવાઓમાં" અવરજવરના માર્ગમાં પાણી, વીજળી, પાઈપ દ્વારા રસોઈ ગેસનો પુરવઠો, રસ્તા, લિફ્ટ અને સીડી પર લાઈટ્સ, સફાઈ, પાર્કિંગ, સંદેશાવ્યવહારના જોડાણો અને સ્વચ્છતાવિષયક સેવાઓ અને સલામતીના સાધનો અને તેની વિશેષતાઓ સહિતનો સમાવેશ થાય છે.

પ્રકરણ ૫

મકાનમાલિક દ્વારા જગ્યાને ખાલી કરાવવા અને તેનો કબજો પાછો મેળવવા બાબત.

મકાનમાલિક દ્વારા જગ્યા ખાલી કરાવવા અને તેનો કબજો પાછો મેળવવા બાબત.

૨૧. (૧) મકાનમાલિક અને ભાડૂત વચ્ચે લેખિતમાં અન્યથા સંમત થયા હોય, તો પેટા-કલમ (૨)ની જોગવાઈઓ અને કલમ ૨૨-ની જોગવાઇઓ અનુસાર હોય તે સિવાય ભાડા કરાર ચાલુ રહે તે દરમિયાન, ભાડૂત પાસેથી જગ્યાનો કબજો છોડાવવામાં આવશે નહિ.

(૨) ભાડા કોર્ટ, ઠરાવવામાં આવે તેવી રીતે મકાનમાલિક દ્વારા તેને કરેલી અરજી પરથી, નીચેના એક અથવા વધુ કારણોસર, જગ્યા ખાલી કરાવવા તેનો કબજો પાછો મેળવવા માટે હુકમ કરી શકશેઃ-

(ક) ભાડૂત કલમ ૮ હેઠળ ચૂકવવાપાત્ર ભાડું ચૂકવતો ન હોય;

(ખ) મિલકત તબદીલી અધિનિયમ, ૧૮૮૨-ની કલમ ૧૦૬ની પેટા-કલમ (૪)માં જોગવાઈ કરેલી રીતે મકાનમાલિકને ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની અને અન્ય ચાર્જિસની આવી બાકી રકમની ચુકવણી માટેની માગણીની નોટિસ બજાવ્યાની તારીખથી એક મહિનાની મુદતની અંદર ભાડા કરારમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી વિલંબિત ચુકવણી 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) ભાડૂતે આ અધિનિયમના આરંભ પછી, મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ મેળવ્યા વિના, જગ્યાના સમગ્ર અથવા કોઈ ભાગનો કબજો છોડી દીધો હોય;

(ઘ) જગ્યાનો દુરુપયોગ ન કરવા માટે, મકાનમાલિક પાસેથી નોટિસ મળ્યા પછી પણ ભાડૂતે આવો દુરુપયોગ ચાલુ રાખ્યો હોય.

સ્પષ્ટીકરણ.- આ ખંડના હેતુ માટે, 'મકાન (જગ્યા)નો દુરુપયોગ' એટલે ભાડૂત દ્વારા વધારાની જગા પર દબાણ અથવા મકાન (જગ્યા)નો એવો ઉપયોગ કે જેથી જાહેર ઉપદ્રવ થાય અથવા સંપત્તિને નુકસાન થાય અથવા મકાનમાલિકના હિત માટે નુક્સાનકારક હોય અથવા અનૈતિક અથવા ગેરકાયદેસર હેતુઓ માટે હોય;

(ચ) મકાનમાલિક માટે મકાન (જગ્યા) અથવા તેના કોઈ ભાગના સંબંધમાં, મરામત અથવા બાંધકામ અથવા પુનઃ બાંધકામ અથવા વધારા, અથવા ફેરફાર કરવાનું અથવા તોડી નાખવાનું કામ કરવાનું જરૂરી હોય, પણ મકાન (જગ્યા) ખાલી કર્યા વગર તે કામ કરવાનું શક્ય ન હોયઃ

પરંતુ આવું મરામત, બાંધકામ, પુનઃ બાંધકામ, વધારો અથવા તેમાં ફેરફાર પછી, મકાનમાલિક અને ભાડૂત બન્ને વચ્ચે પરસ્પર સંમતિ થઇ હોય અને નવો ભાડા કરાર ભાડા સત્તાધિકારીને રજૂ કરવામાં આવ્યો હોય, ત્યારે જ મકાન (જગ્યા)નો ભોગવટો ધારણ કરવાની ભાડૂતને પરવાનગી આપી શકાશેઃ

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

(૧) ભાડા સત્તાધિકારીને આવા પરસ્પર ભાડા કરાર રજૂ કરવામાં ન આવ્યો; અને

(૨) ભાડા કોર્ટના હુકમો હેઠળ ભાડૂત પાસેથી કબજો છોડાવવામાં આવ્યો હોય તેવા કિસ્સામાં;

(છ) સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા જમીનના ઉપયોગના ફેરફારના પરિણામરૂપે તેના ઉપયોગમાં ફેરફાર કરવા માટે મકાનમાલિક દ્વારા કોઈ મરામત, બાંધકામ, પુનઃ બાંધકામ, વધારા, ફેરફારો કરવાનું અથવા તોડી નાખવાનું કામ હાથ ધરવા માટે, તે મકાન (જગ્યા) અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ જરૂરી હોય;

સ્પષ્ટીકરણ.- આ ખંડના હેતુઓ માટે, “સક્ષમ સત્તામંડળ” એ શબ્દપ્રયોગ એટલે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા નગરપાલિકા (મ્યુનિસિપાલિટી) અથવા વિકાસ સત્તામંડળ અથવા યથાપ્રસંગ, અન્ય કોઈ સત્તામંડળ, જે મકાનની મરામત અથવા પુનર્વિકાસ અથવા તેને તોડી નાખવાની અથવા જમીનના ઉપયોગમાં ફેરફાર માટેની પરવાનગી, સંબંધિત બાબતો પર પરવાનગી આપે છે.

(જ) મકાનમાલિકે ભાડે આપેલ મકાન (જગ્યા) ખાલી કરવા માટે લેખિત નોટિસ આપી છે અને તે નોટિસના પરિણામરૂપે મકાનમાલિકે સદરહુ મકાન (જગ્યા) વેચવાનો કરાર કર્યો છે અથવા કોઈ અન્ય પગલું લીધું છે, જેના પરિણામે તેને તે (જગ્યા)નો કબજો આપવામાં ન આવે, તો તેના હિતોને ગંભીરપણે નુકસાન થશે;

(ઝ) ભાડૂતે, મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના ભાડે આપેલ જગ્યામાં કોઈ માળખાકીય ફેરફાર કર્યો હોય અથવા કોઈ કાયમી બાંધકામ કર્યું હોય.

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

(૪) ભાડૂત, કોઈ એક વર્ષમાં પેટા-કલમ (૩) માં નિર્દિષ્ટ કરેલી રાહત આપ્યા પછીના લાગલગાટ બે મહિના સુધી ભાડું ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે 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 જગ્યાના કોઈ ભાગનો જ કબજો ખાલી કરવાની મંજૂરી આપી શકશે.

મકાનમાલિકના મૃત્યુના કિસ્સામાં, જગ્યા ખાલી કરાવવા અને કબજો પાછો મેળવવા બાબત.

૨૨. (૧) આ અધિનિયમ અથવા તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, મકાનમાલિકના મૃત્યુના કિસ્સામાં, ભાડા કરારની મુદત દરમિયાન મકાનમાલિકના કાયદેસરના વારસદારોને ભાડે આપેલી જગ્યાની ખરેખરી જરૂર ઊભી થાય, ત્યારે આવા કાયદેસરના વારસદારો, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં અને તેવી રીતે, ભાડા કોર્ટ સમક્ષ સદરહુ જગ્યાને ખાલી કરાવવા અને તેનો કબજો પાછો મેળવવા માટે આ અર્થે અરજી કરી શકશે.

(૨) ભાડા કોર્ટ, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ તેને કરેલી અરજી ઉપરથી, તેને ખાતરી થાય કે મુત્યુ પામેલા મકાનમાલિકના કાયદેસરના વારસદારોને ભાડે જગ્યા આપવાની ખરેખરી જરૂર ઊભી થઈ છે, તો તે, સદરહુ જમીનને ખાલી કરી, મુત્યુ પામેલા મકાનમાલિકના કાયદેસરના વારસદારોને તેનો કબજો સુપરત કરવા માટે ભાડૂત વિરુદ્ધ જરૂરી હુકમો કરી શકશે.

ભાડૂત દ્વારા ખાલી કરવાની ના પાડવાના કિસ્સામાં ભાડામાં વધારો કરવા બાબત.

૨૩. ભાડૂત, ભાડા કરારની મુદત પૂરી થયેથી અથવા આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ હુકમ અથવા નોટિસ દ્વારા ભાડા કરારની સમાપ્તિ થયેથી, ભાડા કરાર અનુસાર ભાડે આપેલી જગ્યાને ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યારે આવા ભાડૂત, મકાનમાલિકને માસિક ભાડાથી બે ગણી રકમની ચુકવણી કરવા માટે જવાબદાર રહેશે.

મકાનમાલિક દ્વારા અગ્રિમ ભાડાના રિફંડ બાબત.

૨૪. (૧) કોઈ મકાનમાલિક, કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ અથવા કલમ ૨૨ હેઠળ કબજો પાછો મેળવવાના અધિકારનો ઉપયોગ કરે અને ભાડૂત પાસેથી તેને અગાઉથી કોઈ ભાડું અથવા અન્ય ચુકવણી મળી ગઈ હોય, ત્યારે તે કબજો મેળવતા પહેલા, તેની પાસે લેણી નીકળતી ભાડા અને અન્ય ચાર્જ બાદ કર્યા પછી, ભાડૂતને આવી રકમ રિફંડ (પરત) આપવી જોઇશે.

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

ખાલી કરાવવાની કાર્યવાહી દરમ્યાન ભાડાની ચુકવણી બાબત.

૨૫. કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૨) ના ખંડ (ક) અથવા (ખ)માં ઉલ્લેખ કર્યા હોય તે સિવાયના અન્ય કોઈ કારણે કબજાની પુનઃપ્રાપ્તિ માટેની કોઈ કાર્યવાહીમાં, ભાડૂત (જગ્યા) ખાલી કરાવવા માટેના દાવાનો વાંધો ઉઠાવે, ત્યારે કલમ ૮ હેઠળ, મકાનમાલિક, કાર્યવાહીના કોઈ તબક્કે ચૂકવવાપાત્ર ભાડાની તેને ચુકવણી કરવા માટે, ભાડૂતને ફરમાવવા ભાડા કોર્ટને અરજી કરી શકશે અને ભાડા કોર્ટ, કલમ ૧૪ની પેટા-કલમ (૧)ની જોગવાઈઓ અનુસાર, ભાડૂત પાસે લેણી થયેલી આવી ચુકવણી અને અન્ય તમામ ચાર્જની ચુકવણી કરવામાં વિલંબ થવાને કારણે, દંડનીય ચાર્જ, કોઈ હોય તો, તે સાથે તેની ચુકવણી કરવા તેને હુકમ કરી શકશે.

વધારાના માળખાનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી બાબત.

૨૬. (૧) ભાડૂત, મકાનમાલિકની લેખિત સંમતિ વિના, ભાડે આપેલ મકાન (જગ્યા)માં કોઈ માળખાકીય ફેરફાર કરવો જોઈશે નહિ અથવા કોઈ કાયમી માળખું ઊભું કરવું જોઈશે નહિ.

(૨) મકાનમાલિક, ભાડૂતને ભાડે આપેલા હોય તેવા કોઈ મકાન (જગ્યા)માં કોઇ સુધારણા કરવાની અથવા તેના ઉપર કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવા માંગતો હોય અને ભાડૂત, મકાનમાલિકને આવો સુધારણા કરવા અથવા આવા વધારાના માળખાનું બાંધકામ કરવા દેવાનો ઈનકાર કરે, ત્યારે મકાનમાલિક, આ અર્થે ભાડા કોર્ટમાં અરજી કરી શકશે.

(૩) પેટા-કલમ (૨) હેઠળ મકાનમાલિકે અરજી કર્યેથી, ભાડા કોર્ટને એવી ખાતરી થાય કે મકાનમાલિક, જરૂરી હોય તેવું કામ શરૂ કરવા તૈયાર છે અને શરૂ કરવા માંગે છે, તો ભાડા કોર્ટ, તેવું કાર્ય કરવાની મકાનમાલિકને, પરવાનગી આપી શકશે અને પોતાને યોગ્ય લાગે તેવો અન્ય હુકમ કરી શકશેઃ

પરંતુ આવી સુધારણાથી અથવા વધારાના માળખા (બાંધકામ)થી, ભાડૂતને બિન-જરૂરી મુશ્કેલીઓ ઊભી થાય તેવી રીતે, મકાન (જગ્યા)માંની સુવિધા અથવા રહેણાક સેવાઓમાં ઘટાડો થવો જોઇશે નહિ અથવા ઓછી થવી જોઇશે નહિ અથવા બગાડવી જોઇશે નહિઃ

વધુમાં, મકાનમાલિકની સંમતિ વિના, ભાડૂતે બાંધેલા આવા કોઈપણ વધારાના માળખા(બાંધકામ)ને દૂર કરવાની જવાબદારી ભાડૂતની રહેશે.

ખાલી જમીનને લગતી ખાસ જોગવાઇ.

૨૭. (૧) કલમ ૨૧ અથવા કલમ ૨૨ માં, ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, ભાડા માટે ભાડે આપેલી કોઇ મકાન (જગ્યા)માં ખાલી જમીનનો સમાવેશ થતો હોય, જેની ઉપર, તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા નગરપાલિકાના પેટા-કાયદા હેઠળ રહેણાક માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે કોઇ મકાન બાંધવાનું પરવાનગીપાત્ર હોય અને આવું મકાન બાંધવા માગતો હોય તેવો મકાનમાલિક, ભાડા કરારના આધારે ભાડૂત પાસેથી તેનો કબજો મેળવી શકે તેમ ન હોય, ત્યારે મકાનમાલિક અથવા મકાનમાલિકના મૃત્યુના કિસ્સામાં, તેના કાયદેસરના વારસદારો, ઠરાવવામાં આવે તેવા નમૂનામાં અને તેવી રીતે, આ અર્થે ભાડા કોર્ટ સમક્ષ, અરજી કરી શકશે.

(૨) ભાડા કોર્ટ, પેટા-કલમ (૧)માં ઉલ્લેખિત અરજી મળ્યેથી, તેને એવી ખાતરી થાય કે મકાનમાલિક અથવા યથાપ્રસંગ, તેના કાયદેસરના વારસદારો, કામ શરૂ કરવા માટે તૈયાર છે

અને કામ શરૂ કરવા માગે છે અને મકાન (જગ્યા)ના બાકીના ભાગમાં ખાલી જમીનનું વિભાજન થવાથી, ભાડૂતને બિન-જરૂરી મુશ્કેલી ઊભી થશે નહિ, તો તે (ભાડા કોર્ટ),-

(ક) પોતાને યોગ્ય જણાય તેવી તપાસ કર્યા પછી આવા વિભાજનનો આદેશ કરી શકશે;

(ખ) મકાનમાલિકને ખાલી જમીનનો કબજો આપી શકશે;

(ગ) મકાન (જગ્યા)ના બાકીના ભાગના સંબંધમાં ભાડૂતે ચૂકવવાપાત્ર ભાડું નક્કી કરી શકશે; અને

(ઘ) કેસના સંજોગો મુજબ પોતાને યોગ્ય જણાય તેવા અન્ય હુકમો કરી શકશે.

મકાન-માલિકને ખાલી ભાગનો કબજો.

૨૮. તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઇ કાયદામાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, કોઈ મકાન (જગ્યા)માંના મકાનમાલિકના અથવા મકાનમાલિકના મૃત્યુના કિસ્સામાં, તેના કાયદેસરના વારસદોરોનો હિતસંબંધ, ગમે તે કોઈ કારણોસર નક્કી કરવામાં આવ્યો હોય અને ભાડા કોર્ટે, આ અધિનિયમ હેઠળ આવા મકાન (જગ્યા)નો કબજો પાછો મેળવવા માટે કોઇ હુકમ કર્યો હોય, ત્યારે આવો હુકમ, કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૩)ની જોગવાઈઓને અધીન રહીને, મકાન (જગ્યા)નો ભોગવટો ધરાવતા હોય તેવા તમામ ભોગવટેદારોને બંધનકર્તા રહેશે અને આવા તમામ ભોગવટેદારોએ, મકાનમાલિક અથવા મકાનમાલિકના કાયદેસરના વારસદોરોને તેનો ખાલી કબજો સોંપી દેવો જોઇશે.

ભાડૂતે કબજો છોડી દેવા અંગેની નોટિસને લગતી જોગવાઇઓ.

૨૯. આ અધિનિયમ અથવા તત્સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતાં, ભાડૂત, ભાડા કરાર હેઠળ ફરમાવવામાં આવ્યું હોય તે પ્રમાણે તેવી લેખિત નોટિસ આપ્યેથી, મકાન (જગ્યા)નો કબજો છોડી શકશે અને આવી નોટિસને લગતી કોઇ નિયત શરતના અભાવમાં, ભાડૂતે, મકાન (જગ્યા)નો કબજો છોડતા પહેલાં ઓછામાં ઓછા એક મહિનાની નોટિસ મકાનમાલિકને આપવી જોઇશે.

પ્રકરણ ૬

ભાડા સત્તાધિકારીઓ, તેમની સત્તા અને અપીલ

ભાડા સત્તાધિકારી. **૩૦.** રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, નાયબ કલેક્ટર અથવા મદદનીશ મ્યુનિસિપલ કમિશનરથી ઊતરતા દરજ્જાના ન હોય તેવા અધિકારીની, તેમની હકૂમતની અંદર ભાડા સત્તાધિકારી તરીકે નિમણૂક કરવી જોઇશે.

ભાડા સત્તાધિકારીની સત્તા અને કાર્યરીતિ. **૩૧.** ભાડા સત્તાધિકારીને, કલમો ૪, ૯, ૧૦, ૧૪, ૧૫, ૧૯ અથવા કલમ ૨૦ હેઠળ શરૂ કરવામાં આવેલી કોઇ કાર્યવાહીઓના સંબંધમાં, આ અધિનિયમ હેઠળ ભાડા કોર્ટમાં નિહિત થયેલી હોય તેવી તમામ સત્તા રહેશે અને કલમો ૩૫ અને ૩૬માં નિયત કરેલી કાર્યરીતિ, આવી કાર્યવાહીઓમાં લાગુ પડશે.

અપીલ. **૩૨.** (૧) ભાડા સત્તાધિકારીના હુકમથી નારાજ થયેલી કોઈ વ્યક્તિ, પ્રાદેશિક હકૂમત ધરાવતી ભાડા કોર્ટમાં અપીલ કરી શકશે.

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

પ્રકરણ ૭

ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ

ભાડા કોર્ટ. **૩૩.** રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, અધિક કલેક્ટર અથવા નાયબ મ્યુનિસિપલ કમિશનરથી ઊતરતા દરજ્જાના ન હોય તેવા અધિકારીની, તેમની હકૂમતની અંદર ભાડા કોર્ટ તરીકે નિમણૂક કરવી જોઈશે.

ભાડા ટ્રિબ્યુનલ. **૩૪.** રાજ્ય સરકાર, હાઈકોર્ટ સાથે વિચારવિમર્શ કરીને, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, ભાડા ટ્રિબ્યુનલ તરીકે, જિલ્લા જજ અથવા અધિક જિલ્લા જજની નિમણૂક કરી શકશે.

૩૫. (૧) આ કલમમાં જોગવાઈ કરી હોય તે સિવાય, ભારતીય નાગરિક સુરક્ષા સંહિતા, ૨૦૨૩માંનો કોઈપણ મજૂકર, કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો દ્વારા સંચાલિત હોય તેવી ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલને લાગુ પડશે નહિ અને તેમને પોતાની કાર્યરીતિનું નીચેની રીતે નિયમન કરવાની સત્તા રહેશેઃ-

ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલમાં અનુસરવાની કાર્યરીતિ.

(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 કોર્ટે અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલે, ત્યારપછી, અરજી અથવા અપીલ, સોગંદનામું અને દસ્તાવેજોની નકલો સહિતની નોટિસ, સામા પક્ષકારને આપવી જોઈશે;

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

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

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

(૨) ભાડા કોર્ટે અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલે, અરજી અથવા અપીલ મળ્યાની તારીખથી સાઠ દિવસ કરતા વધુ નહિ તેટલી મુદતમાં શક્ય હોય તેટલી બનતી ત્વરાએ, કેસનો નિકાલ કરવાનો પ્રયત્ન કરવો જોઈશેઃ

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

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

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

(૪) સમન્સની બજવણીને લગતી, ભારતીય નાગરિક સુરક્ષા સંહિતા, ૨૦૨૩ની જોગવાઈઓ, ઉચિત ફેરફાર સાથે, ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા નોટિસની બજવણી માટે લાગુ પડશે. **સન ૨૦૨૩નો ૪૬મો.**

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

(૬) ભાડા સત્તાધિકારી, અથવા ભાડા કોર્ટે અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલે, સમગ્ર કાર્યવાહી દરમિયાન, પક્ષકારોની વિનંતી પર, ત્રણ કરતા વધુ વખત કાર્યવાહી મુલતવી રાખવાની છૂટ આપવી જોઈશે નહિ અને તેમ કરવા માટેનું 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), (ચ), (છ) અને (જ) હેઠળની અથવા કલમ ૨૨ 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) અને (ઘ) હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી દરેક અરજીનો, આવી અરજી દાખલ કર્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસની અંદર, નિર્ણય કરવો જોઈશે.

ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલની સત્તા.

૩૬. (૧) આ અધિનિયમ હેઠળના પોતાના કાર્યો કરતી વખતે, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલને, નીચેના હેતુઓ માટે, દીવાની કાર્યરીતિ અધિનિયમ, ૧૯૦૮ હેઠળ દીવાની કોર્ટમાં નિહિત થયેલી હોય તેવી 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 માટે અથવા તેનો એકપક્ષીય નિર્ણય કરતી અરજી અથવા અપીલ રદ કરવી;

(જ) કસૂર માટે કોઈપણ અરજી અથવા અપીલ રદ કરતો કોઈ હુકમ અથવા તેના દ્વારા કરવામાં આવેલો અન્ય કોઈ એકપક્ષીય હુકમ રદ કરવો;

(ઝ) કોઈપણ દીવાની કોર્ટના રેફરન્સ વિના, આ અધિનિયમ હેઠળના તેના હુકમો અને નિર્ણયોની અમલબજવણી;

(ટ) તેના હુકમો અને નિર્ણયોની સમીક્ષા કરવી;

(ઠ) ભાડા સત્તાધિકારી અને ભાડા કોર્ટના હુકમો અને નિર્ણયોની ફેરતપાસ કરવી;

(ડ) ઠરાવવામાં આવે તેવી અન્ય કોઈપણ બાબત.

(૨) ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષની કોઈપણ કાર્યવાહી, ભારતીય ન્યાય સંહિતા, ૨૦૨૩ની કલમ ૨૨૯ અને ૨૬૭ના અર્થ મુજબ ન્યાયિક કાર્યવાહી હોવાનું ગણાશે અને તેની કલમ ૨૩૩ના હેતુ માટે, અને ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ, ભારતીય નાગરિક સુરક્ષા સંહિતા, ૨૦૨૩ની કલમ ૨૨૫ અને પ્રકરણ ૨૮ના હેતુઓ માટે, દીવાની કોર્ટ હોવાનું ગણાશે.

સન ૨૦૨૩નો ૪૫મો.

સન ૨૦૨૩નો ૪૬મો.

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

(ક) ચોવીસ કલાકથી ઓછા નહિ તેટલા સમયની લેખિત નોટિસ આપ્યા પછી, સૂર્યોદય અને સૂર્યાસ્તની વચ્ચેના કોઈપણ સમયે, કોઈપણ મકાન (જગ્યા)માં પ્રવેશ કરી શકશે અને તપાસ કરી શકશે અથવા તેના તાબા હેઠળના કોઈપણ અધિકારીને કોઈપણ મકાનમાં પ્રવેશ કરવા અને તપાસ કરવા માટે અધિકૃત કરી શકશે;

(ખ) લેખિત હુકમથી, હુકમમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવા સમયે અને તેવા સ્થળે, તપાસને લગતા એવા ચોપડા અથવા દસ્તાવેજો, તેની તપાસ માટે રજૂ કરવા કોઇ 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 એકથી વધુ વ્યક્તિઓની, આકારણીકાર (એસેસર) અથવા કિંમત આંકણી કરનાર (વેલ્યુઅર) તરીકે નિમણૂક કરી શકશે.

(૫) ભાડા કોર્ટે પસાર કરેલા કોઇ હુકમમાંની કોઇ કારકુની અથવા આંકડાકીય ભૂલ અથવા કોઇ આકસ્મિક ચૂકના કારણે થયેલી કોઇ અન્ય ભૂલ, કોઈપણ સમયે, ભાડા કોર્ટ, આ અર્થે કોઈપણ પક્ષકાર તરફથી અથવા અન્યથા તેને મળેલી અરજીના આધારે સુધારી શકશે.

(૬) ભાડા કોર્ટ, ભારતીય નાગરિક સુરક્ષા સંહિતા, ૨૦૨૩ની જોગવાઇઓ હેઠળ દંડની વસૂલાત માટે, ફર્સ્ટ ક્લાસ જ્યુડિશિયલ મેજિસ્ટ્રેટની સત્તા વાપરી શકશે અને ભાડા કોર્ટ, આવી વસૂલાતના હેતુઓ માટે સદરહુ સંહિતા હેઠળ મેજિસ્ટ્રેટ હોવાનું ગણાશે. **સન ૨૦૨૩નો ૪૬મો.**

(૭) ભાડા કોર્ટે કરેલો કોઈ હુકમ અથવા આ પ્રકરણ હેઠળ અપીલમાં અથવા ફેરતપાસમાં અથવા સમીક્ષા હુકમમાં, દીવાની કોર્ટના હુકમનામા તરીકે ભાડા કોર્ટ અમલ બજવણી કરી શકશે અને આ હેતુ માટે, ભાડા કોર્ટને દીવાની કોર્ટની સત્તાઓ રહેશે.

(૮) ભાડા કોર્ટ, નારાજ થયેલો પક્ષકાર અરજી કરે અને નોટિસ યોગ્ય રીતે બજાવવામાં આવી ન હતી અથવા કેસ સુનાવણી માટે હાથ ધરવામાં આવ્યો હતો ત્યારે તે કોઈપણ પૂરતા કારણોસર (કોર્ટમાં) હાજર થઇ શક્યો ન હતો તેવી તેને (ભાડા કોર્ટને) ખાતરી કરાવે, તો તે ભાડા કોર્ટ, એકપક્ષીય રીતે પસાર કરેલા કોઈપણ હુકમને રદ કરી શકશે.

(૯) આ અધિનિયમમાં અન્યથા સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઇ કરી હોય તે સિવાય, ભાડા કોર્ટે કરેલો દરેક હુકમ, અપીલમાંના નિર્ણયને અધીન રહીને, આખરી ગણાશે અને કોઈપણ મૂળ દાવા, અરજી અથવા અમલ બજવણીની કાર્યવાહીમાં તેની સામે કોઇ વાંધો લઈ શકાશે નહિ.

૩૭. (૧) ભાડા કોર્ટે પસાર કરેલા હુકમથી નારાજ થયેલી કોઈપણ વ્યક્તિ, હુકમની તારીખથી ત્રીસ દિવસની મુદતની અંદર, જેની હકૂમત/સ્થાનિક હદોની અંદર મકાન આવેલું હોય તેવી હકૂમત ધરાવતી ભાડા ટ્રિબ્યુનલને તેવા હુકમની પ્રમાણિત નકલ સાથે અપીલ કરી શકશે.

ભાડા ટ્રિબ્યુનલને અપીલ કરવા બાબત.

(૨) ભાડા ટ્રિબ્યુનલે, પેટા-કલમ (૧) હેઠળ અપીલ ફાઈલ કર્યેથી, પ્રતિવાદીને અપીલની નકલ સાથે નોટિસ બજાવવી જોઈશે અને પ્રતિવાદીને અપીલની નોટિસ બજાવ્યાની તારીખથી ત્રીસ દિવસથી મોડું નહિ તેટલા સમયમાં સુનાવણી નક્કી કરવી જોઈશે અને (નોટિસ) બજવણીની 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 કોઈપણ તબક્કે દસ્તાવેજોની છૂટ આપી શકશેઃ

પરંતુ સુનાવણી દરમિયાન, આવા કોઈપણ દસ્તાવેજને એક કરતાં વધુ વાર છૂટ આપવામાં આવશે નહિ.

(૪) ભાડા ટ્રિબ્યુનલ, પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર, અપીલ અનિર્ણીત(પડતર) 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 કોર્ટે પસાર કરેલા હુકમને બહાલી આપી શકશે, તેને રદ કરી શકશે અથવા તેમાં ફેરફાર કરી શકશે.

૩૮. (૧) ભાડા કોર્ટે, કોઈપણ પક્ષકારે કરેલી અરજી પરથી,-

હુકમનો અમલ કરવા બાબત.

(ક) જે વ્યક્તિની તરફેણમાં નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હોય તેને મકાનનો કબજો સોંપીને; અથવા

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

(ગ) એવા હુકમની અમલ બજવણી માટે ભાડા કોર્ટ અથવા સ્થાનિક વહીવટીતંત્ર અથવા સ્થાનિક મંડળના અધિકારીઓ સહિત કોઇ વકીલ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ વ્યક્તિની નિમણૂક કરીને,

-ઠરાવવામાં આવે તેવી રીતે, ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલના હુકમનો અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવેલ અન્ય કોઈ હુકમનો અમલ કરવો જોઈશે.

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

પરંતુ કોઈપણ અરજદાર, ભાડા કોર્ટ નક્કી કરે તેટલી કિંમતની ચુકવણી ન કરે, તો તે, પોલીસની સહાય મેળવશે નહિ.

(૩) ભાડા કોર્ટે, તેના હુકમ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલના હુકમ અથવા આ અધિનિયમ હેઠળ પસાર કરેલા કોઇ બીજા હુકમના સંબંધમાં, સંક્ષિપ્ત રીતે અમલ બજવણીની કાર્યવાહી કરવી જોઈશે અને સામા પક્ષકાર પર કરેલી નોટિસની બજવણીની તારીખથી ત્રીસ દિવસની મુદતની અંદર, આ કલમ હેઠળ કરેલી અમલ માટેની અરજીનો નિકાલ કરવો જોઈશે.

પ્રકરણ ૮

પ્રકીર્ણ

ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના અધિકારીઓ અને બીજા કર્મચારીઓની નિમણૂક કરવાની રાજ્ય સરકારની સત્તા.

૩૯. રાજ્ય સરકાર, ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સાથે વિચારવિમર્શ કરીને, પોતાને જરૂરી જણાય તેવા ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના અધિકારીઓ અને બીજા કર્મચારીઓના પ્રકાર અને વર્ગો નક્કી કરી શકશે અને આ અધિનિયમ હેઠળના તેમના કાર્યો અસરકારક રીતે કરવા માટે, તેવા અધિકારીઓ અને કર્મચારીઓની નિમણૂક કરી શકશે.

૪૦. (૧) આ અધિનિયમમાં અન્યથા જોગવાઇ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, કોઇપણ દીવાની કોર્ટે, આ અધિનિયમની જોગવાઇઓને લગતી હોય તેટલે સુધી, કોઇ દાવો સ્વીકારવો અથવા કાર્યવાહી સ્વીકારવા નહિ. **અમુક બાબતો, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના સંબંધમાં બાધિત દીવાની કોર્ટની હકૂમત.**

(૨) ભાડા કોર્ટની હકૂમત, પ્રથમ અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કર્યા પ્રમાણે તેની સમક્ષ રજૂ કરેલ ભાડા કરાર પૂરતી મર્યાદિત રહેશે અને ભાડા કરારમાં જણાવેલ મકાન (જગ્યા)ના માલિકીહક અથવા માલિકીના પ્રશ્નને તે લાગુ પડશે નહિ.

સન ૨૦૦૪નો ગુજરાતનો ૪થો. **૪૧.** (૧) ગુજરાત કોર્ટ ફી અધિનિયમ, ૨૦૦૪ની જોગવાઇઓ, ભાડા સત્તાધિકારી અથવા ભાડા કોર્ટ અથવા યથાપ્રસંગ, ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ રજૂ કરવાની અરજીઓ અથવા અપીલોના સંબંધમાં લાગુ પડશે. **કોર્ટ ફી.**

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

(૩) ભાડા સત્તાધિકારી સમક્ષ ફાઇલ કરેલી અરજી માટેની કોર્ટ ફી, દીવાની કોર્ટમાં રજૂ કરેલી વચગાળાની અરજીની ફી જેટલી રહેશે.

સન ૨૦૨૩નો ૪૫મો. **૪૨.** આ અધિનિયમ હેઠળ નિમણૂક પામેલ ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના દરેક સભ્ય, ભારતીય ન્યાય સંહિતા, ૨૦૨૩ની કલમ ૨ના ખંડ (૨૮)ના અર્થ પ્રમાણે જાહેર સેવક હોવાનું ગણાશે. **સભ્યો વગેરેને જાહેર સેવકો ગણવા બાબત.**

૪૩. આ અધિનિયમ અનુસાર શુદ્ધબુદ્ધિથી કરેલા અથવા કરવા ધારેલા કોઇપણ કૃત્ય બદલ, કોઈ વ્યક્તિ, ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સામે કોઇ દાવો, ફોજદારી કામ અથવા બીજી કાનૂની કાર્યવાહી માંડી શકાશે નહિ. **શુદ્ધબુદ્ધિથી લીધેલાં પગલાંને રક્ષણ.**

૪૪. (૧) રાજ્ય સરકાર, રાજપત્રમાં જાહેરનામાથી, આ અધિનિયમની જોગવાઇઓ પાર પાડવા માટે નિયમો કરી શકશે. આ અધિનિયમ હેઠળ કરેલા તમામ નિયમો, સિવાય કે તે **નિયમો કરવાની સત્તા.**

કોઇ ચોક્કસ તારીખે અમલમાં ન આવે તો, તે જે તારીખે પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવે તે તારીખે અમલમાં આવશે.

(૨) ખાસ કરીને અને પૂર્વવર્તી સત્તાની વ્યાપકતાને બાધ આવ્યા સિવાય, આવા નિયમોથી, નીચેની તમામ અથવા તે પૈકીની કોઈપણ બાબત માટે જોગવાઇ કરી શકાશેઃ-

(ક) કલમ ૪ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ દસ્તાવેજો રજૂ કરી શકે તે માટે, ભાડા સત્તાધિકારીએ, સ્થાનિક બોલીની ભાષામાં અથવા રાજ્યની ભાષામાં ડિજિટલ પ્લેટફોર્મ પર મૂકવા માટેનો નમૂનો અને રીત;

(ખ) ભાડૂતે, મકાનમાલિકને, પોસ્ટલ મની ઓર્ડર અથવા અન્ય કોઇ પદ્ધતિથી ભાડું અને અન્ય ચાર્જની ચૂકવણી કરવાની રીત અને કલમ ૧૪ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ ભાડું અને અન્ય ચાર્જ ભાડા સત્તાધિકારી સમક્ષ મકાનમાલિક સ્વીકારવાનો ઈન્કાર કરે તો તે ભાડું અને અન્ય ચાર્જ જમા કરાવવાની રીત અને પેટા-કલમ (૨) હેઠળ ભાડા સત્તાધિકારી સમક્ષ જમા કરવાની રીત;

(ગ) કલમ ૨૧ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ મકાન (જગ્યા)નો કબજો પાછો મેળવવા માટેની અરજી કરવાની રીત;

(ઘ) કલમ ૨૨ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ મકાન (જગ્યા)નો કબજો પાછો મેળવવા માટેની અરજી કરવાનો નમૂનો અને તેની રીત;

(ચ) ક્લમ ૨૪ની પેટા-કલમ (૨) હેઠળ મકાનમાલિક રિફંડ કરવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે ભાડૂતને ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર;

(છ) કલમ ૨૭ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ મકાન બાંધવા માટે ભાડે આપેલ મકાન (જગ્યા)નો કબજો મેળવવા માટે, ભાડા કોર્ટ સમક્ષ મકાનમાલિકે રજૂ કરવાની અરજીનો નમૂનો અને તેની રીત;

(જ) કલમ ૩૫ની પેટા-કલમ (૫) હેઠળ ભાડા કોર્ટ સમક્ષ કરવાની અરજી અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ કરવાની અપીલનો નમૂનો;

(ઝ) કલમ ૩૬ની પેટા-કલમ (૧)ના ખંડ હેઠળ જોગવાઇ કરવાની બીજી કોઇપણ બાબત;

(ટ) ભાડા કોર્ટ અથવા ભાડા ટ્રિબ્યુનલના હુકમની અથવા કલમ ૩૮ની કલમ પેટા-કલમ (૧) હેઠળ આ અધિનિયમ હેઠળ કરેલ કોઇ અન્ય હુકમની અમલ બજવણીની રીત;

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

(૩) આ કલમ હેઠળ કરેલા તમામ નિયમો, તે કરવામાં આવે તે પછી, બનતી ત્વરાએ રાજ્ય વિધાનમંડળ સમક્ષ ઓછામાં ઓછા ત્રીસ દિવસ સુધી મૂકવા જોઈશે, અને જે સત્રમાં તે નિયમો એ રીતે મૂકવામાં આવે તેમાં અથવા ત્યારપછી તરતના સત્ર દરમિયાન રાજ્ય વિધાનમંડળ તેમાંથી જે કંઈ રદ કરે અથવા રાજ્ય વિધાનમંડળ તેમાં જે કોઈ ફેરફારો કરે તેને અધીન રહેશે.

(૪) રાજ્ય વિધાનમંડળ એવી રીતે જે કાંઈ રદ કરે અથવા કોઈ ફેરફાર કરે તે રાજપત્રમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવશે અને તેમ થયે તેનો અમલ થશે.

મુશ્કેલીઓ દૂર કરવાની સત્તા.

૪૫. (૧) આ અધિનિયમની જોગવાઇઓનો અમલ કરવામાં કોઇ મુશ્કેલી ઊભી થાય, તો રાજ્ય સરકાર, આ અધિનિયમની જોગવાઇઓ સાથે અસંગત ન હોય તેવો હુકમ, રાજપત્રમાં પ્રસિદ્ધ કરીને મુશ્કેલીઓ દૂર કરી શકશે;

પરંતુ આ અધિનિયમના આરંભથી બે વર્ષની મુદતની સમાપ્તિ પછી તેવો કોઇપણ હુકમ કરવો જોઇશે નહિ.

(૨) આ કલમ હેઠળ કરેલ દરેક હુકમ, તે કરવામાં આવે તે પછી બનતી ત્વરાએ રાજ્ય વિધાનમંડળ સમક્ષ મૂકવો જોઇશે.

રદ કરવા બાબત અને અપવાદ.

સન ૧૯૪૭નો મુંબઈનો ૫૭મો.

૪૬. (૧) ગુજરાત ભાડા, હોટેલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ આથી રદ કરવામાં આવે છે.

(૨) એવી રીતે રદ કર્યો હોય તેમ છતાં, આ અધિનિયમના આરંભે, ગુજરાત ભાડા, હોટેલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ હેઠળ અનિર્ણિત તમામ કેસો અને અન્ય કાર્યવાહીઓ, ગુજરાત ભાડા, હોટેલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈઓ અનુસાર ચાલુ રાખવી જોઈશે અને નિકાલ કરવો જોઈશે જાણે કે સદરહુ અધિનિયમ અમલમાં હોવાનું ચાલુ હોય અને આ અધિનિયમ અધિનિયમિત ન થયો હોય.

સન ૧૯૪૭નો મુંબઈનો ૫૭મો.

સન ૧૯૪૭નો મુંબઈનો ૫૭મો.

પહેલી અનુસૂચિ

[જુઓ કલમ ૪(૧) અને ૭(૨)]

ભાડૂત હકની માહિતી માટેનો નમૂનો

પ્રતિ,

ભાડા સત્તાધિકારી

____

________________ (સરનામું)

૧. મકાનમાલિકનું નામ અને સરનામું : ____________________

૨. પ્રોપર્ટી મેનેજરનું (કોઇ હોય, તો તે) નામ અને સરનામું : __________________

૩. ઇ-મેલ અને સંપર્કની વિગતો સહિત ભાડૂતનું નામ(નામો) અને સરનામું : _________

૪. અગાઉના ભાડૂત હકનું વર્ણન, કોઇ હોય, તો તે : ________________

૫. સંલગ્ન જમીન સહિત ભાડૂતને આપેલ મકાન (જગ્યા)નું વર્ણન : ______________

૬. જે તારીખથી ભાડૂતને કબજો આપ્યો હોય તે તારીખ : ______________

૭. કલમ ૮ મુજબ ચૂકવવાપાત્ર ભાડું : _________________________

૮. ભાડૂતને પૂરું પાડેલ ફર્નિચર અને અન્ય સાધનસામગ્રી : _______________________

૯. ચૂકવવાપાત્ર અન્ય ચાર્જિસ :

____

ક. વીજળી (ઇલેક્ટ્રિસિટી) :

____

ખ. પાણી :

____

ગ. વધારાની સજાવટ, ફીટિંગ અને જડેલી વસ્તુઓ(ફિક્ષ્ચર્સ) :

____

ઘ. અન્ય સેવાઓ : _________________________

૧૦. ભાડા અથવા પટા(લીઝ) અથવા ભાડૂત હક કરાર જોડવો : _____________________

૧૧. ભાડૂત હકનો સમયગાળો (જેટલી મુદત માટે ભાડે આપ્યું હોય તે મુદત) : _________

૧૨. મકાનમાલિકનો કાયમી ખાતા નંબર (PAN) : __________________________

૧૩. મકાનમાલિકનો આધાર નંબર : __________________________

૧૪. મકાનમાલિકનો મોબાઈલ નંબર અને ઈ-મેલ આઈડી(ઉપલભ્ય હોય, તો): ________

૧૫. ભાડૂતનો કાયમી ખાતા નંબર (PAN) : __________________________

૧૬. ભાડૂતનો આધાર નંબર : __________________________

૧૭. ભાડૂતનો મોબાઈલ નંબર અને ઈ-મેલ આઈડી : __________________________

૧૮. પ્રોપર્ટી મેનેજર (કોઈ હોય, તો તે)નો કાયમી ખાતા નંબર (PAN) :

____

૧૯. પ્રોપર્ટી મેનેજર (કોઈ હોય તો તે)નો આધાર નંબર : __________________________

૨૦. પ્રોપર્ટી મેનેજરનો મોબાઈલ નંબર અને ઈ-મેલ આઈડી :

____

મકાનમાલિકનું નામ અને સહી

ભાડૂતનું નામ અને સહી

બિડાણઃ

૧. ભાડૂત હકનો કરાર.

૨. મકાનમાલિકના કાયમી ખાતા નંબર (PAN) અને આધારની સ્વ-પ્રમાણિત નકલો.

૩. ભાડૂતના કાયમી ખાતા નંબર (PAN) અને આધારની સ્વ-પ્રમાણિત નકલો.

બીજી અનુસૂચિ

[જુઓ કલમ ૧૫ (૧)]

મકાનમાલિક અને ભાડૂતો વચ્ચે નિભાવકામની જવાબદારીની વહેંચણી

ભાડૂત કરારમાં અન્યથા સંમત થયા હોય તે સિવાય, મકાનમાલિક **ભાગ-ક** હેઠળ આવતી બાબતોને લગતા સમારકામ માટે જવાબદાર રહેશે અને ભાડૂત, **ભાગ-ખ** હેઠળ આવતી બાબતો માટે જવાબદાર રહેશે.

ભાગ કઃ

મકાનમાલિકની જવાબદારીઓ

૧. ભાડૂતે કરેલા નુકસાનને કારણે જરૂરી હોય તે સિવાયના માળખાકીય સમારકામ.

૨. દીવાલોનું વ્હાઇટવોશિંગ અને દરવાજા અને બારીઓનું રંગકામ.

૩. જરૂરી હોય ત્યારે પાઈપો બદલવી અને નળ સમારકામ (પ્લમ્બિંગ).

૪. જરૂરી હોય ત્યારે અંદરના અને બહારના વાયરિંગ અને તેને સંબંધિત નિભાવકામ.

ભાગ ખઃ

સમયાંતરે ભાડૂતે કરાવવાનું સમારકામ

૧. ટેપ વોશર અને નળોને બદલવા.

૨. ગટર સફાઈ.

૩. શૌચાલય (વોટર ક્લોઝેટ)નું સમારકામ.

૪. વોશ બેસિનનું સમારકામ.

૫. બાથ-ટબનું સમારકામ.

૬. ગિઝરનું સમારકામ.

૭. સર્કિટ બ્રેકરનું સમારકામ.

૮. સ્વિચો અને સોકેટનું સમારકામ.

૯. અંદરના અને બહારના વાયરિંગના મોટા ફેરફારો સિવાય ઈલેક્ટ્રિક્લ સાધનોનું સમારકામ અને ફેરબદલી.

૧૦. રસોડામાં જડિત વસ્તુઓનું સમારકામ.

૧૧. દરવાજા, કબાટ, બારીઓ વગેરેના હાથા અને તાળાની ફેરબદલી.

૧૨. મચ્છર-જાળીની ફેરબદલી.

૧૩. બારીઓ, દરવાજા વગેરેમાં ગ્લાસ પેનલની ફેરબદલી.

૧૪. ભાડૂતને ભાડે આપેલા અથવા તેના દ્વારા ઉપયોગ થતો હોય તેવા બગીચા અને ખુલ્લી જગ્યાની જાળવણી.

ઉદ્દેશો અને કારણો

દાયકાઓથી દેશનું નિયંત્રણ કરતા જૂના ભાડા કાયદામાં સુધારો કરવા માટે ભારત સરકાર દ્વારા નમૂનારૂપ ભાડૂત હક અધિનિયમ (એમટીએ), ૨૦૨૧ ઘડવામાં આવ્યો હતો. આ પહેલાં, ભાડા બજારો ઘણીવાર સ્થગિત (સ્થિર) હતા કારણકે તે કાયદા ભાડૂતોને રક્ષણ આપવાની બાબતમાં ખૂબ જ તરફેણમાં હતા, જેના કારણે મકાનમાલિકો ખાલી મિલકતો ભાડે આપવામાં અચકાતા હતા.

એમટીએ (MTA) માટેનું મુખ્ય કારણ એ વાસ્તવિકતા હતી કે મકાનમાલિકોને તેમની મિલકતનો કબજો ગુમાવવાનો ભય હોવાને કારણે, શહેરી વિસ્તારોમાં લાખો મકાનો ખાલી રહે છે. આ વિધેયકનો ઉદ્દેશ, મકાનમાલિકોને તેમના મકાનો (જગ્યા) ભાડે આપવા માટેનો વિશ્વાસ અપાવવા માટે, ઝડપી ન્યાયનિર્ણય પ્રક્રિયા પૂરી પાડવાનો છે.

રાજ્ય સરકારને, ભારત સરકારે સૂચવેલા નમૂનારૂપ વિધેયકને અનુરૂપ કાયદો અધિનિયમિત કરવાનું જરૂરી જણાયું છે. નવા કાયદાનો ઉદ્દેશ, મકાનો(જગ્યા)ના માલિક અને ભાડૂત વચ્ચે કરવાના કરારની બોલીઓ અને શરતો મુજબ ભાડાનું નિયમન કરવાનો છે. તેનો ઉદ્દેશ, મકાનમાલિક અને ભાડૂતના અધિકારો અને જવાબદારીઓને સંતુલિત કરીને, કરાર મુજબ ભાડાના નિયમનની જોગવાઈ કરવાનો પણ છે.

આ વિધેયકથી ઉપર્યુક્ત ઉદ્દેશો સિદ્ધ કરવા ધાર્યું છે.

કલમો અંગેની નીચેની નોંધોથી, વિધેયકની કેટલીક મહત્વની જોગવાઇઓ સંક્ષિપ્તમાં સમજાવવામાં આવી છેઃ-

કલમ ૧.- આ કલમથી, અધિનિયમની ટૂંકી સંજ્ઞા, વ્યાપ્તિ અને આરંભ માટે જોગવાઈ કરી છે.

કલમ ૨.- આ કલમથી, વિધેયકમાં વાપરેલા અમુક શબ્દોની વ્યાખ્યા કરી છે.

કલમ ૩.- આ કલમથી જોગવાઇ કરી છે કે તેમાં જણાવ્યા પ્રમાણેના અમુક મકાનો (જગ્યા)ને અધિનિયમ લાગુ પડશે નહિ.

કલમ ૪.- આ કલમથી, ભાડા કરારની, ભાડા સત્તાધિકારીને આવા કરારની માહિતી આપવી ફરજિયાત છે તે બાબતની અને તેની કાર્યરીતિ માટે જોગવાઇ કરી છે.

કલમ ૫.- આ કલમથી, ભાડૂત હકની મુદતની અને આવી મુદત પૂરી થયા પછી, ભાડૂત મકાનો (જગ્યા) ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને (તેનો) ભાડૂત હક તાજો (રિન્યુ) કરવામાં આવ્યો ન હોય, તો વધારાના દરે ભાડાની ચુકવણી કરવાની જોગવાઈ કરી છે.

કલમ ૬.- આ કલમથી, તેમાં જણાવેલા મૃત્યુના કિસ્સામાં, વારસદારના હકો અને જવાબદારીઓ માટે જોગવાઇ કરી છે.

કલમ ૭.- આ કલમથી, સંપૂર્ણ મકાન (જગ્યા) અથવા તેનો ભાગ પેટા-ભાડે આપવા પર નિયંત્રણ માટે જોગવાઇ કરી છે.

કલમો ૮ થી ૧૧.- પ્રકરણ ૩ની આ કલમોથી, મકાન (જગ્યા) માટે ચૂકવવાપાત્ર ભાડું, ભાડાની ફેરસુધારણા, તકરારના કિસ્સામાં ભાડા સત્તાધિકારીએ સુધારેલું ભાડું નક્કી કરવાની સત્તા અને મકાનમાલિકને ચૂકવવાપાત્ર થતી જામીનગીરી અનામત અને ભાડૂતને રિફંડ આપવા માટે જોગવાઇ કરી છે.

કલમો ૧૨ થી ૨૦.- પ્રકરણ ૪ની આ કલમોથી, તેમાં જણાવેલ મકાનમાલિક અને ભાડૂતના હકો અને જવાબદારીઓ માટે જોગવાઇ કરી છે.

કલમો ૨૧ થી ૨૯.- પ્રકરણ ૫ ની આ કલમોથી, તેમાં જણાવેલ અને તેની પરિણામિક જોગવાઇઓના કિસ્સાઓમાં, મકાનમાલિક દ્વારા મકાન (જગ્યા)ને ખાલી કરાવવા અને મકાન (જગ્યા)નો કબજો પાછો મેળવવા માટે જોગવાઇ કરી છે.

કલમો ૩૦ થી ૩૨.- પ્રકરણ ૬ની આ કલમોથી, ભાડા સત્તાધિકારીની નિમણૂકની, સત્તાની અને કાર્યરીતિની અને અપીલ માટે જોગવાઇ કરી છે.

કલમો ૩૩ થી ૩૮.- પ્રકરણ ૭ની આ કલમોથી, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલની નિમણૂક કરવાની રાજ્ય સરકારની સત્તાની, આવી કોર્ટે અને ટ્રિબ્યુનલે અનુસરવાની કાર્યરીતિની, ભાડા ટ્રિબ્યુનલને અપીલ કરવાની અને ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના હુકમનો અમલ કરવા માટે જોગવાઇ કરી છે.

કલમ ૩૯.- આ કલમથી, તેમાં જણાવેલ ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના અધિકારીઓ અને અન્ય કર્મચારીઓની નિમણૂક કરવાની, રાજ્ય સરકારની સત્તાની જોગવાઇ કરી છે.

કલમ ૪૦.- આ કલમથી, તેમાં જણાવેલ અમુક બાબતોના સંબંધમાં, દીવાની કોર્ટની હકૂમતને બાધ અંગેની જોગવાઇ કરી છે.

કલમ ૪૧.- આ કલમથી, આ અધિનિયમ હેઠળ રજૂ કરવાની અરજી અથવા અપીલના સંબંધમાં, ગુજરાત કોર્ટ ફી અધિનિયમ, ૨૦૦૪ લાગુ પડવા બાબતની જોગવાઇ કરી છે.

કલમ ૪૨.- આ કલમથી, ભાડા સત્તાધિકારી, ભાડા કોર્ટ અને ભાડા ટ્રિબ્યુનલના દરેક સભ્ય, જાહેર સેવક હોવાનું ગણાશે તેવી જોગવાઈ કરી છે.

કલમ ૪૩.- આ કલમથી, શુદ્ધબુદ્ધિથી કરેલા કોઈપણ કૃત્ય સામે કોઇ દાવો, ફોજદારી કામ અથવા કાનૂની કાર્યવાહી માંડી શકાશે નહિ તે બાબતની જોગવાઈ કરી છે.

કલમ ૪૪.- આ કલમથી, રાજ્ય સરકારને, આ અધિનિયમના હેતુઓ પાર પાડવા માટે નિયમો કરવાની સત્તા મળે છે.

કલમ ૪૫.- આ કલમથી, રાજ્ય સરકારને, અધિનિયમના આરંભની તારીખથી બે વર્ષની મુદતની અંદર ઊભી થતી મુશ્કેલીઓ દૂર કરવાની સત્તા મળે છે.

કલમ ૪૬.- આ કલમથી, ગુજરાત ભાડા, હોટેલ અને નિવાસગૃહ દર નિયંત્રણ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ને રદ કરવાની અને અમુક કાર્યવાહીઓને અપવાદ કરવાની જોગવાઈ કરી છે.

કનુભાઈ દેસાઈ,

નાણાકીય યાદી

રાજ્ય સરકારના વિવિધ વિભાગોના હાલના કર્મચારીઓ, અધિનિયમના ઉદ્દેશો પાર પાડવા માટે કાર્ય કરશે અને તેથી, જો આ વિધેયક અધિનિયમિત કરવામાં આવે અને અમલમાં લાવવામાં આવે, તો તેનાથી રાજ્યના એકત્રિત ફંડમાંથી કોઈ વધારાનું ખર્ચ થશે નહીં.

કનુભાઈ દેસાઈ,

ધારાકીય સત્તા સોંપવાની યાદી

વિધેયકની કલમો ૧(૩), ૩(૧)(ચ), ૪(૩), ૧૪(૧), ૧૪(૨), ૨૧(૨), ૨૨(૨), ૨૪(૨), ૨૭(૧), ૩૦, ૩૩, ૩૪, ૩૫(૫), ૩૬(૧)(ડ), ૩૮(૧), ૪૪(૧), ૪૪(૨)(ઠ) અને ૪૫(૧)થી, રાજ્ય સરકારને, તેમાં નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે, નિયમો કરવાની અથવા યથાપ્રસંગ, જાહેરનામું અથવા હુકમ બહાર પાડવાની સત્તા મળે છે.

ઉપર્યુક્ત ધારાકીય સત્તાની સોંપણી આવશ્યક અને સામાન્ય પ્રકારની છે.

તારીખઃ ૨૫મી ઓગસ્ટ, ૨૦૨૬. **કનુભાઈ દેસાઈ.**

ગુજરાત વિધાનસભા સચિવાલય

[સન ૨૦૨૬નું ગુજરાત વિધેયક ક્રમાંક. ૨૨.]

મકાન (જગ્યા) ભાડે આપવાનું નિયમન કરવા તથા મકાનમાલિક અને ભાડૂતના હિતસંબંધોનું રક્ષણ કરવા માટે ભાડા સત્તામંડળ (સત્તાધિકારી)ની સ્થાપના કરવા અને તકરારોના નિવારણ માટે ઝડપી ન્યાયનિર્ણયની તથા તેની સાથે સંકળાયેલી અથવા તેને આનુષંગિક બાબતો માટેની જોગવાઇ કરવા બાબત વિધેયક.

[શ્રી કનુભાઈ દેસાઈ,

શહેરી વિકાસ મંત્રીશ્રી]

(સન ૨૦૨૬ના ઓગસ્ટ મહિનાની ૩૧મી તારીખે ગુજરાત સરકારી રાજપત્રમાં પ્રસિદ્ધ કર્યા મુજબ)

ચેતન પંડયા,
સચિવ,
ગુજરાત વિધાનસભા.