UTTARAKHAND JUDICIAL & LEGAL ACADEMY,
BHOWALI, DISTRIC NAINITAL

Training Programme On Rent Control Act and S.C.C.

(from 21.06.2023 to 22.06.23)

TOPIC

Appointment of Rent Authority, Rent Court & Rent Tribunal under Uttarakhand Tenancy Act, 2021.

Presentation by-

(Ashok Kumar)
Joint Secretary (Law) cum Joint L.R.
Government of Uttarakhand, Dehradun

उत्तराखण्ड शासन

विधायी एवं संसदीय कार्य विभाग

सं0:28/XXXVI(3)/2022/85(1)/2021 Dated 31-01-2022

उत्तराखण्ड किरायेदारी अधिनियम (अधिनियम सं0–02 वर्ष 2022) 2021

पर प्रशिक्षण कार्यक्रम में आवंटित विषय पर प्रस्तुतीकरण

अध्याय 1
प्रारम्भिक

परिभाषा खण्ड–

धारा 2(ज) "किराया प्राधिकारी" से धारा 30 के अधीन नियुक्त अधिकारी अभिप्रेत है;

धारा 2(झ) "किराया न्यायालय" से धारा 33 के अधीन गठित किराया न्यायालय अभिप्रेत है;

धारा 2(ट) "किराया अधिकरण" से धारा 34 के अधीन गठित किराया अधिकरण अभिप्रेत है;

अध्याय 6
किराया प्राधिकारी,उनकी शक्तियां और अपीलें

किराया प्राधिकारी

धारा 30. डिस्ट्रिक्ट क्लेक्टर या डिस्ट्रिक्ट मैजिस्ट्रेट राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से डिप्टी क्लेक्टर से अन्यून पंक्ति के किसी अधिकारी को उसकी अधिकारिता के भीतर किराया प्राधिकारी नियुक्त करेगा।

किराया प्राधिकारी की शक्तियां और प्रक्रिया

धारा 31. किराया प्राधिकारी को इस अधिनियम की धारा 4, 9, 10, 14, 15, 19 या धारा 20 के अधीन किन्ही कार्यवाहियों को आरंभ करने की बाबत किराया न्यायालय में यथा निहित सभी शक्तियां होंगी और ऐसी कार्यवाहियां और धारा 35 और 36 में यथाअधिकथित प्रक्रिया ऐसी कार्यवाहियों पर लागू होगी।

अपीलें

धारा 32. (1) किराया प्राधिकारी के आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति राज्यक्षेत्रीय अधिकारिता रखने वाले किसी किराया न्यायालय में अपील कर सकेगा।

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

अध्याय 7
किराया न्यायालय और किराया अधिकरण

किराया न्यायालय

धारा 33. डिस्ट्रिक्ट क्लेक्टर या डिस्ट्रिक्ट मजिस्ट्रेट, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से, आडिशन कलेक्टर या अडिशनल डिस्ट्रिक्ट मैजिस्ट्रेट से अन्यून पंक्ति के किसी अधिकारी को उसकी अधिकारिता के भीतर न्यायालय नियुक्त करेगा।

किराया अधिकरण

धारा 34. राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा उच्च न्यायालय से विमर्श के उपरांत, प्रत्येक जिले में, जिला न्यायाधीश अथवा अपर जिला न्यायाधीश को किराया अधिकरण नियुक्त करेगीं।

किराया न्यायालयों और किराया अधिकरणों द्वारा अनुसरण की जाने वाली प्रक्रिया

धारा 35.(1) इस धारा में यथाउपबंधित के सिवाय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) में अंतर्विष्ट कोई बात किराया न्यायालयों या किराया अधिकरणों को लागू नहीं होगी जो नैसर्गिक न्याय के सिद्धान्तों द्वारा मार्गदर्शित होंगे और उन्हें निम्नलिखित रीति से स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्ति होगी, अर्थात् :–

(क) भू–स्वामी या किराएदार किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण के समक्ष शपथपत्र और दस्तावेज, यदि कोई हो, संलग्न करके आवेदन या अपील की जा सकेगी।

(ख) किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण उसके पश्चात विरोधी पक्षकार को आवेदन या अपील, शपथपत्र और दस्तावेज की प्रतियों को संलग्न करके आदेशिका जारी करेंगे।

(ग) विरोधी पक्षकार शपथपत्र और दस्तावेज संलग्न करके आवेदक पर उनकी एक प्रति की तामील करवाने के पश्चात उत्तर दाखिल करेगा

(घ) आवेदक शपथपत्र और दस्तावेज संलग्न करके विरोधी पक्षकार पर उनकी एक प्रति की तामील करवाने के पश्चात प्रत्युत्तर, यदि कोई हो, दाखिल करेगा।

(ड.) किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण सुनवाई की तारीख नियत करेगा और ऐसी संक्षिप्त जांच जैसी वह आवश्यक समझे कर सकेगा।

(2) किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण यथाशीघ्र मामले के निपटान का प्रयास करेगा जो अवधि आवेदन या अपील प्राप्ति की तारीख से साठ दिन से अधिक नहीं होगी:

परन्तु यह कि जहां ऐसे किसी आवेदन या यथास्थिति, अपील कर साठ दिन की उक्त अवधि के भीतर निपटान नहीं किया जा सका है, तो किराया न्यायालय या किराया अधिकरण उस अवधि के भीतर आवेदन या अपील का निपटान नहीं दिए जाने के कारण लिखित में अभिलिखित करेगा।

(3) किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष प्रत्येग आवेदन या अपील में साक्षी का साक्ष्य शपथपत्र पर दिया जाएगा:

परन्तु यह कि किराया न्यायालय या यथास्थिति, किराया अधिकरण को यह प्रतीत होता है कि न्याय हित में किसी साक्षी को परीक्षा या प्रतिपरीक्षा के लिए बुलाना आवश्यक है, ऐसे साक्षी को परीक्षा या प्रतिपरीक्षा में उपस्थित होने के लिए उपस्थिति आदेश पारित कर सकेगा:

(4) समन की तामील के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के उपबंध किराया न्यायालय या किराया अधिकरण द्वारा सूचना की तामील के लिए यथाआवश्यक परिवर्तन सहित लागू होंगे

(5) प्रत्येक आवेदन या अपील ऐसे प्रारूप में होंगे जो विहित किया जाएं

(6) किराया प्राधिकरण या किराया न्यायालय या किराया प्राधिकरण यथास्थिति संपूर्ण कार्यवाहियों के दौरान किसी पक्षकार के अनुरोध परतीन से अधिक स्थगन अनुज्ञात नहीं करेंगे और ऐसा करने के लिए युक्तियुक्त और पर्याप्त कारण होने की दशा में उसके लिए लिखित में कारण अभिलिखित करेंगे और अनुरोध करने वाले पक्षकार को युक्तियुक्त खर्च का संदाय करने का आदेश करेंगे।

(7) धारा 21 की उपधारा (2) के खंड (क), (ख), (ड.), (च) और (छ) या धारा 22 के अधीन प्रत्येक आवेदन किराया न्यायालय में ऐसा आवेदन दाखिल किए जाने की तारीख से नब्बे दिन के भीतर विनिश्चित किया जाएगा।

(8) किराया न्यायालय धारा 21 की उपधारा (2) के खंड (ग) और घ के अधीन दाखिल प्रत्येक आवेदन किराया न्यायालय में ऐसा आवेदन दाखिल किए जाने की तारीख से तीस दिन के भीतर विनिश्चित करेगा।

किराया न्यायालय और किराया अधिकरण की शक्तियां

धारा (36) (1) किराया न्यायालय और किराया अधिकारण को इस अधिनियम के अधीन निम्नलिखित प्रयोजनों के लिए उनके कृत्यों के निर्वहन के लिए ऐसी समान शक्तियां होगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के अधीन सिविल न्यायालय में निहित होती है;–

(क) किसी व्यक्ति को समन करना और उसकी उपस्थिति प्रवृत्त कराना तथा उसकी शपथ परपरीक्षा करना;

(ख) दस्तावेजों की खोज और प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित करना;

(ग) साक्ष्यों या दस्तावेजों की परीक्षा के लिए कमीशन जारी करना;

(घ) स्थानीय अन्वेषण के लिए कमीशन जारी करना;

(ड.) शपथ पत्र पर साक्ष्य लेना;

(च) व्यक्तिक्रम के लिए अपील या आवेदन खारिज करना; अथवा उसे एक पक्षीय विनिश्चित करना;

(छ) व्यक्ति क्रम के लिए किसी आवेदन या अपील को खारिज किए जाने के किसी आदेश अथवा उसके द्वारा पारित किसी अन्य एक पक्षीय आदेश को अपास्त करना;

(ज) इस अधिनियम के अधीन उसके आदेशों और निनिश्चयों का किसी सिविल न्यायालय को निदेश दिए बिना निष्पादन करना;

(झ) उसके आदेशों और विनिश्चयों का पुनर्विलोकन करना;

(ण) किराया अधिकरण या किराया न्यायालय के आदेशों और विनिश्चयों का पुनरीक्षण करना; तथा

(ट) कोई अन्य मामला जो विहित किया जाए;

(2) किराया न्यायालय या किराया अधिकरण के समक्ष कोई कार्यवाही भारतीय दण्डसंहिता 1860 (1860 का 45) की धारा 193 और 228 के अर्थ में और धारा 196 के प्रयोजन के लिए न्यायिक कार्यवाही समझी जाएगी ; और किराया न्यायालय तथा किराया दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का 2) की धारा 195 और अध्याय 26 के प्रयोजनों के लिए सिविल न्यायालय समझे जाएंगे।

(3) किराया न्यायालय, इस अधिनियम के अधीन कोई जांच करने या किसी कर्त्तव्य का निर्वहन करने के प्रयोजन के लिए निम्नलिखित कर सकेंगे;

(क) किसी परिसर में चौबीस घंटे से न्यून लिखित सूचना दिए जाने के पश्चात किसी भी समय सर्यास्त और सूर्योदय के मध्य प्रवेश और निरीक्षण करना या उनके किसी अधीनस्थ अधिकारी को प्रवेश और निरीक्षण के लिए प्राधिकृत करना;

(ख) ऐसी जांच से सुसंगत कोई बही या दस्तावेज किसी व्यक्ति से ऐसे समय और स्थान पर जो ऐसे आदेश में विहित किया जाए उसके निरीक्षण के लिए प्रस्तुत करने के लिए आदेश द्वारा अपेक्षित करना।

(4) किराया न्यायालय यदि ऐसा करना उचित समझे विचाराधीन मामले में विशेष ज्ञान रखने वाले एक या अधिक व्यक्तियों को उसके समक्ष कार्यवाहियों में उसे सलाह देने के लिए असेसर या मूल्यांकक नियुक्त कर सकेगा।

(5) किराया न्यायालय द्वारा पारित किसी आदेश में लिपिकीय या गणीतीय भूल या किसी आकस्मिक लोप के कारण किसी अन्य त्रुटि किराया अधिकारण द्वारा किसी पक्षकार से इस संबंध में प्राप्त किसी आवेदन पर या अन्यथा सुधारी जा सकेगी।

(6) किराया न्यायालय जुर्माने के प्रत्युद्धरण के लिए दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का 2) के उपबंधों के अधीन प्रथमवर्ग न्यायिक मजिस्ट्रेट की शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा और किराया न्यायालय ऐसे प्रत्युद्धरण के प्रयोजन के लिए उक्त संहिता के अधीन एक मजिस्ट्रेट समझा जाएगा।

(7) किराया न्यायालय द्वारा किया गया कोई आदेश या इस अध्याय के अधीन किसी अपील या पुनरीक्षण अथवा पुनर्विलोकन मे पारित कोई आदेश किराया न्यायालय द्वारा सिविल न्यायालय की डिक्री की भांति निष्पादनीय होगा और इस प्रयोजन के लिए किराया न्यायालय को सिविल न्यायालय की शक्तियां होगी।

(8) किराया न्यायालय एक पक्षीय पारित किए गए किसी आदेश को अपास्त कर सकेगा यदि व्यथित पक्षकार एक आवेदन करता है और यह समाधान कर देता है कि उसे सूचना की सम्यक तामील नहीं हुई थी या जब मामले की सुनवाई हो रही थी तब उपस्थित होने के लिए व पर्याप्त कारणों से रोक दिया गया था।

(9) इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित के सिवाय किराया न्यायालय द्वारा किया गया प्रत्येक आदेश अपील के विनिश्चय के अध्यधीन रहते हुए अंतिम होगा और किसी मूलवाद, आवेदन या निष्पादन कार्यवाहियों में उस पर आपत्ति नहीं की जाएगी।

किराया अधिकरण की अपील

धारा 37(1) किराया न्यायालय द्वारा पारित किए गए आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति ऐसी स्थानीय सीमाओं, जिसमें परिसर अवस्थित है, के भीतर अधिकारिता रखने वाले ऐसे किराया अधिकरण को आदेश की प्रमाणित प्रति के साथ उस आदेश की तारीख से तीस दिन की अवधि के भीतर अपील कर सकेगा।

(2) किराया अधिकरण की उपधारा (1) के अधीन अपील दाखिल किए जाने पर प्रत्यर्थी को अपील की प्रति के साथ सूचना की तामील कराएगा और प्रत्यर्थी पर अपील की सूचना की तामील की तारीख से तीस दिन से अनधिक सुनवाई नियत करेगा और अपील ऐसी तामील की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर निपटाई जाएगी।

(3) जहां किराया अधिकरण न्याय संगत और उचित विनिश्चय पर पहुंचने के लिए यह आवश्यक समझे अपील में कार्यवाहियों के किसी भी प्रक्रम पर दस्तावेज अनुज्ञान कर सकेगा।

परन्तु ऐसा कोई दस्तावेज सुनवाई के दौरान एक से अधिक बार अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

(4) किराया अधिकरण अपने विवेकानुसार अपील के लंबित रहने के दौरान ऐसी अंतवर्ती आदेश पारित कर सकेगा जो वह उचित समझे।

(5) किराया अधिकरण अपील का विनिश्चय करते समय कारण अभिलिखित करने के पश्चात किराया अधिकरण द्वारा पारित आदेश को पुष्ट, अपास्त या उपातंरित कर सकेगा।

CHAPTERI

PRELIMINARY

Defination Clause:

Section 2(h) "Rent Authority"means an officer appointed under section 30;

Section 2(i) "Rent Court" means a Rent Court constituted under section 33;

Section 2(k) "Rent Tribunal"means a Rent Tribunal constituted under section 34;

CHAPTER VI

RENT AUTHORITIES, THEIR POWERS AND APPEALS

Rent Authority

Section 30. The District Collector or District Magistrate shall, with the previous approval of the State Government/Union territory Administration. Appoint an officer, not below the rank of Deputy Collector, to be the Rent Authority within his jurisdiction.

Power and Procedure of Rent Authority

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

Appeals

Section 32. (1) Any person aggrieved by the order of the Rent Authority may prefer an appeal to Rent Court having territorial jurisdiction

(2) The appeal under sub-section (1) shall be preferred within a period of thirty days from the date of the order of the Rent Authority.

CHAPTER VII

RENT COURTS AND RENT TRIBUNALS

Rent Court

Section 33. The District Collector of District Magistrate shall, with the previous approval of the State Government appoint Additional Collector or Additional District Magistrate or an officer of equivalent rank, to be the Rent Court for the purpose of this Act, within his jurisdiction.

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

Rent Tribunal

Section 35. (1) Save as provided in this section, nothing contained in the code of Civil Procedure, 1908 (5 of 1908) shall apply to the Rent Courts and Rent Tribunals, which shall be guided by the principles of natural justice and shall have power to regulate their own procedure in the following manner, namely :-

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

Procedure to be followed in Rent Court and Rent Tribunal

(b) the rent Court, as the case may be, the Rent Tribunal shall then issue notice to the opposite party, accompanied by copies of application or appeal, affidavit and document;

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

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

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

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

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

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

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

(4) The provisions of the Code of Civil Procedure, 1908 (5 of 1908) regarding service of summons shall be applicable mutatis mutandis for service of notice by the Rent Court or Rent Tribunal.

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

(6) The Rent Authority or Rent Court or the Rent Tribunal as the case may be, shall not allow more than three adjournment as the request of a party throughout the proceedings and in case of reasonable and sufficient cause, to do so, it shall record the reasons for the same in writing and order the party requesting adjournment to pay a reasonable cost.

(7) Every application under clauses (a), (b), (e), (f) and (g) of sub-section (2) of section 21 or under section 22 shall be decided within ninety days from the date of filing of such application in the Rent Court.

(8) The Rent Court shall decided every application filed under clause (c) and (d) of sub-section (2) of section 21 within thirty days from the date of filing of such application.

Powers of Rent Court and Rent Tribunal

Section 36. (1) The Rent Court and the Rent Tribunal shall, for discharging their functions under this Act, have the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 (5 of 1908) for the purposes of ,-

(a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;

(b) requiring the discovery and production of documents;

(c) issuing commissions for examination of the witness or documents;

(d) issuing commission for local affidavits;

(e) receiving evidence on affidavits;

(f) dismissing an application or appeal for default or deciding it ex-parte;

(g) setting aside any order of dismissal of any application of appeal for default or any other order passed by it ex-parte;

(h) execution of its orders and decisions under this Act without reference to any civil court;

(i) reviewing its order and decisions;

(j) revision of orders and decisions of Rent Authority and Rent Court and;

(k) any other matter, which may be prescribed.

(2) Any proceedings before the Rent Court or Rent Tribunal shall be deemed to be a judicial proceeding within the meaning of section 193 and 228, and for the purpose of section 196, of the Indian Penal Code (45 of 1860) and the Rent Court and the Rent Tribunal shall be deemed to be a civil court for the purpose of section 195 and Chapter XXVI of the Code of Criminal Procedure, 1973 (2 of 1974).

(3) For the purpose of holding any inquiry or discharging any duty under this Act, the Rent Court may,-

(a) after giving not less than twenty-four hours notice in writing, enter and inspect of authorize any officer, subordinate to it, to enter and inspect or authorize

any officers, subordinate to it, to enter and inspect, any premises at any time between sunrise and sunset;

(b) by written order, require any person to produce for its inspections such books or documents relevant to the inquiry, at such time and at such place as may be specified in the order.

(4) The Rent Court may, if it thinks fit, appoint one or more persons having special knowledge of the matter under consideration as an assessor or valued to advise it in the proceeding before it.

(5) Any clerical or arithmetical mistake in any order passed by the Rent Court or any other error arising out of any accidental omission may, at any time, be corrected by the Rent Court on an application received by it in this behalf from any of the parties or otherwise.

(6) The Rent Court may exercise the powers of a Judicial Magistrate of the first class for the recovery of the fine under the provisions of the Code of Criminal Procedure, 1973 (2 of 1974) and the Rent Court shall be deemed to be a Magistrate under the said code for the purposes of such recovery.

(7) An order made by a Rent Court or an order passed in appeal or revision, or review under this Chapter shall be executable by the Rent Court as a decree of a civil court and for this purpose, the Rent Court shall have the powers of a civil court.

(8) The Rent Court may set aside any order passed ex-parte if the aggrieved party files an application and satisfies if that notice was not duly served or that he was prevented by any sufficient cause form appearing when the case was taken up for hearing.

(9) Save as otherwise expressly provided in this Act, every order made by the Rent Court shall, subject to decision in appeal, be final and shall not be called in question in any original suit, application or execution proceedings.

Appeal to Rent Tribunal

Section 37. (1) Any person aggrieved by an order passed by the Rent Court, may prefer and appeal along with a certified copy of such order to the jurisdictional Rent Tribunal within the local limits of which the premises is situated, within a period of thirty days from of the date that order.

(2) The Rent Tribunal, upon filing an appeal under sub-section (1) shall serve notice, along with a copy of appeal to the respondent and fix a hearing not later than thirty days from the date of service of notice of appeal on the respondent and the appeal shall be disposed of within a period of sixty days from such date of service.

(3) Where the Rent Tribunal considers it necessary in the interest of arriving at a just and proper decision, it may allow documents it any stage of the proceedings in appeal:

Provided that no such document shall be allowed more than once during the hearing.

(4) The Rent Tribunal may, in its discretion, pass such interlocutory order during the pendency of the appeal, as it may deem fit.

(5) While deciding the appeal, the Rent Tribunal may, after recording reasons therefore, confirm, set aside or modify the order passed by a Rent Court.

* THANKS *