

പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

ബിൽ നമ്പർ 294

---

---

**2014-ലെ കേരള കെട്ടിടങ്ങൾ (പാട്ടവും അടിസ്ഥാന  
വാടകയും മറ്റ് സൗകര്യങ്ങളും) ബിൽ**

---

---

©

കേരള നിയമസഭാ സെക്രട്ടേറിയറ്റ്

2014

കേരള നിയമസഭാ പ്രിന്റിംഗ് പ്രസ്സ്.

പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

ബിൽ നമ്പർ 294

**2014-ലെ കേരള കെട്ടിടങ്ങൾ (പാട്ടവും അടിസ്ഥാന  
വാടകയും മറ്റ് സൗകര്യങ്ങളും) ബിൽ**

719/2014.

## 2014-ലെ കേരള കെട്ടിടങ്ങൾ (പാട്ടവും അടിസ്ഥാന വാടകയും മറ്റ് സൗകര്യങ്ങളും) ബിൽ

ഉള്ളടക്കം

പീഠിക:

ഖണ്ഡങ്ങൾ

1. ചുരുക്കപ്പേരും പ്രാരംഭവും
2. നിർവ്വചനങ്ങൾ
3. വാടകക്കരാർ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ
4. വാടക ഏർപ്പാട് പ്രകാരമുള്ള അവകാശത്തിന്റെ പിന്തുടർച്ച
5. നൽകേണ്ടതായ വാടക
6. നൽകേണ്ടതായ മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ
7. ചിലസംഗതികളിൽ വാടക പുതുക്കൽ
8. വാടക നിയന്ത്രണക്കോടതി അടിസ്ഥാന വാടക മുതലായവ നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണെന്ന്
9. ഇടക്കാല വാടക നിശ്ചയിക്കൽ
10. അംഗീകരിച്ച വാടക, മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ എന്തെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ അവ, ഇൗട് നിക്ഷേപം, അല്ലെങ്കിൽ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിച്ച വാടക എന്നിവ കെട്ടിടഉടമ ആവശ്യപ്പെടുകയോ സ്വീകരിക്കുകയോ വേണമെന്ന്
11. വാടക നൽകൽ
12. നൽകിയ വാടകയ്ക്ക് രസീത് നൽകണമെന്ന്
13. വാടകക്കാരൻ വാടക കെട്ടിവയ്ക്കൽ
14. വാടക ഒടുക്കുന്നതിനുള്ള സമയപരിധിയും കെട്ടിവയ്ക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയിൽ തെറ്റായ വിവരം നൽകിയാലുള്ള പരിണിതഫലവും
15. ഒടുക്കേണ്ടതായ വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും സ്വീകരിക്കുന്നതിന്റെ സാധ്യകരണവും നിക്ഷേപം കണ്ടുകെട്ടലും
16. വാടക കാലയളവ്

17. കെട്ടിടഉടമയുടെ കർത്തവ്യങ്ങൾ
18. വാടകക്കാരന്റെ കർത്തവ്യങ്ങൾ
19. അവശ്യവിതരണങ്ങളോ സേവനങ്ങളോ വിച്ഛേദിക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ തടഞ്ഞുവയ്ക്കൽ
20. വാടകക്കാരനെ ഏകപക്ഷീയമായി പുറത്താക്കുന്നതിൽനിന്നും സംരക്ഷണം
21. ചില ആളുകൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ഉടനടി വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം
22. സായുധ സേനയിലെ അംഗങ്ങൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തിര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം
23. കേന്ദ്ര സർക്കാർ ജീവനക്കാർക്കും സംസ്ഥാന സർക്കാർ ജീവനക്കാർക്കും കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തിര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം
24. വിധവകൾക്കും വൈകല്യങ്ങളുള്ള വ്യക്തികൾക്കും മുതിർന്ന പൗരന്മാർക്കും അത്യാസന്ന നിലയിലുള്ളവർക്കും കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തിര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം
25. ഒഴിപ്പിക്കൽ നടപടികൾ നടക്കുന്ന കാലയളവിൽ വാടക നൽകൽ
26. പുനഃപ്രവേശനത്തിനും സ്വായത്തമാക്കുന്നതിനുംവേണ്ടി കൈവശം വീണ്ടെടുക്കൽ
27. കേടുപാടുകൾ തീർക്കുന്നതിനോ പുതുക്കിപ്പണിയുന്നതിനോവേണ്ടി കൈവശം വീണ്ടെടുക്കലും പുനഃപ്രവേശനവും
28. നിശ്ചിത കാലയളവിലേക്കുള്ള വാടക ഏർപ്പാടിന്റെ സംഗതിയിൽ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കൽ
29. ചില സംഗതികളിൽ കൈവശം തിരിച്ചുപിടിക്കുന്നതിനുവേണ്ടിയുള്ള പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥ
30. അധികമായി എടുപ്പുകൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി
31. കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനുള്ള ഒഴിഞ്ഞ സ്ഥലങ്ങളെ സംബന്ധിക്കുന്ന പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥ
32. ആളൊഴിഞ്ഞ കെട്ടിടം കെട്ടിട ഉടമയെ ഏൽപ്പിക്കൽ
33. വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെ രൂപീകരണം
34. മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരുടെ നിയമനം
35. മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരന്റെ കർത്തവ്യങ്ങളും അധികാരങ്ങളും
36. ഉത്തരവുകളുടെ നടത്തിപ്പ്

37. തീർപ്പുകൾ അന്തിമമായാൽ വീണ്ടും തുറക്കുവാൻ പാടില്ലെന്ന്
38. അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന്റെ രൂപീകരണം
39. അപ്പീൽ
40. ചെലവുകൾ
41. റിമാൻഡ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അധികാരം
42. ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവ് കീഴ്-വാടകക്കാരനും ബാധകമാകുമെന്ന്
43. അനന്തര അവകാശികളാലോ അവർക്ക് എതിരായോ ഉള്ള നടപടികൾ
44. വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടേയും അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന്റെയും അധികാരങ്ങൾ
45. ശിക്ഷകൾ
46. നടപടികൾ ഏതു സമയത്തിനുള്ളിൽ പൂർത്തീകരിക്കണമെന്ന്
47. ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം
48. ഒഴിവാക്കലുകൾ
49. ഉത്തമവിശ്വാസത്തിൽ എടുത്ത നടപടിക്ക് സംരക്ഷണം
50. വൈഷമ്യങ്ങൾ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അധികാരം
51. റദ്ദാക്കലും പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകളും

**2014-ലെ കേരള കെട്ടിടങ്ങൾ (പാട്ടവും അടിസ്ഥാന വാടകയും മറ്റ് സൗകര്യങ്ങളും) ബിൽ**

കേരള സംസ്ഥാനത്ത്, കെട്ടിടങ്ങൾ വാടകയ്ക്കു നൽകുന്നത് ക്രമപ്പെടുത്തുന്നതിനും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ വാടക നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനും കെട്ടിട ഉടമസ്ഥരുടെയും വാടകക്കാരുടെയും അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനുമുള്ള

ഒരു  
ബിൽ

പീഠിക.—കേരള സംസ്ഥാനത്ത് കെട്ടിടങ്ങൾ വാടകയ്ക്കു നൽകുന്നത് ക്രമപ്പെടുത്തുന്നതിനും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ വാടക നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനും കെട്ടിട ഉടമസ്ഥരുടെയും വാടകക്കാരുടെയും അവകാശങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും, തർക്കങ്ങളിൽ തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കുന്നതിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതോ അതിന് ആനുഷംഗികമായതോ ആയ സംഗതികൾക്കുംവേണ്ടി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നത് യുക്തമായിരിക്കുകയാൽ;

ഭാരത റിപ്പബ്ലിക്കിന്റെ അറുപത്തി അഞ്ചാം സംവത്സരത്തിൽ ഇനിപ്പറയും പ്രകാരം നിയമമുണ്ടാക്കുന്നു:—

- 1. ചുരുക്കപ്പേരും പ്രാരംഭവും.—(1) ഈ ആക്റ്റിന് 2014-ലെ കേരള കെട്ടിടങ്ങൾ (പാട്ടവും അടിസ്ഥാന വാടകയും മറ്റ് സൗകര്യങ്ങളും) ആക്റ്റ് എന്ന് പേര് പറയാം.
- (2) ഇത് ഉടൻ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതാണ്.
- 2. നിർവ്വചനങ്ങൾ.—ഈ ആക്റ്റിൽ സന്ദർഭം മറ്റുവിധത്തിൽ ആവശ്യപ്പെടാത്ത പക്ഷം,—

(എ) “അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനം” എന്നാൽ 38-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രൂപീകരിക്കപ്പെട്ടതോ രൂപീകരിക്കപ്പെട്ടതായി കരുതപ്പെടുന്നതോ ആയ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനം എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ബി) “കെട്ടിടം” എന്നാൽ താമസത്തിനുള്ളതോ താമസത്തിനുള്ളതല്ലാത്തതോ ആയ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി പ്രത്യേകം വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ളതോ കൊടുക്കുവാനുള്ളതോ ആയ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടമോ ഫ്ലാറ്റോ കൂടിലോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റേയോ കൂടിലിന്റേയോ ഒരു ഭാഗമോ എന്നർത്ഥമാകുന്നതും, അതിൽ,—

(i) അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തോടോ ഫ്ലാറ്റിനോടോ കൂടിലിനോടോ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ കൊടുക്കുവാനുള്ളതോ ആയ അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തോടോ കൂടിലിനോടോ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റേയോ കൂടിലിന്റേയോ ഭാഗത്തോടോ അനുബന്ധമായിട്ടുള്ള തോട്ടങ്ങളും കളിസ്ഥലങ്ങളും കിണറുകളും ടാങ്കുകളും എടുപ്പുകളും അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയും, ഏതെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ, അവയും;

(ii) അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിലോ ഫ്ളാറ്റിലോ കുടിലിലോ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റേയോ ഫ്ളാറ്റിന്റേയോ കുടിലിന്റേയോ ഭാഗത്തോ ഉപയോഗിക്കുന്നതിന് കെട്ടിടമേ നൽകിയ ഏതൊരു ഫർണിച്ചറും;

(iii) അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിലോ ഫ്ളാറ്റിലോ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റേയോ ഫ്ളാറ്റിന്റേയോ ഭാഗത്തോ ഘടിപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതോ സ്ഥാപിച്ചിട്ടുള്ളതോ ആയതും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടമോ ഫ്ളാറ്റോ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റേയോ ഫ്ളാറ്റിന്റേയോ ഭാഗമോ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തതോ കൊടുക്കേണ്ടതോ ആയ ആവശ്യവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടോ അല്ലെങ്കിൽ അതിനുവേണ്ടിയോ വാടകക്കാരൻ ഉപയോഗിക്കണമെന്ന് ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതുമായ, കെട്ടിടമയുടെ വകയായ ഏതൊരു ഫിറ്റിംഗുകളും യന്ത്രസാമഗ്രികളും ഫ്ളാറ്റുകളെ സംബന്ധിച്ച് പൊതുസൗകര്യങ്ങൾ ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശവും ഉൾപ്പെടുന്നതും, എന്നാൽ, അതിൽ ഒരു ഹോട്ടലിലേയോ ബോർഡിംഗ് ഹൗസിലേയോ മുറി ഉൾപ്പെടുന്നതല്ലാത്തതുമാണ്;

(സി) “കെട്ടിടമേ” എന്നാൽ തന്റെ കെട്ടിടം ഒരു വാടകക്കാരൻ നൽകിയിട്ടുള്ള സംഗതിയിൽ, സ്വന്തം ആവശ്യത്തിനായോ, അല്ലെങ്കിൽ മറ്റാരുടെയെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനായോ, അവർക്ക് വേണ്ടിയോ, അവരുടെ പ്രയോജനത്തിനായോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റാരുടെയെങ്കിലും ട്രസ്റ്റിയോ ഗാർഡിയനോ അല്ലെങ്കിൽ റിസീവറോ ആയോ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടക വാങ്ങിക്കൊണ്ടിരിക്കുകയോ വാങ്ങുവാൻ അവകാശം ഉണ്ടായിരിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെ വാടക വാങ്ങുകയോ വാങ്ങുവാൻ അവകാശമുണ്ടായിരിക്കുകയോ, ചെയ്യുന്ന ഒരു ആൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ഡി) “ഭൂമി” എന്നാൽ വാഹനങ്ങളുടെ പാർക്കിംഗിനോ, അടച്ച് സൂക്ഷിക്കാനോ സംഭരണത്തിനോ ഉള്ള സൗകര്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ ഏതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനുവേണ്ടി വാടകയ്ക്ക് നൽകിയതോ നൽകാനുള്ളതോ ആയ ഒരു ഒഴിഞ്ഞ സ്ഥലം അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തോടുകൂടിയ ഭൂമി എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ഇ) “തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ” എന്നാൽ 1994-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്റ്റിലെ (1994-ലെ 20) 4-ാം വകുപ്പിൻകീഴിൽ സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ട ഒരു ടൗൺ പഞ്ചായത്ത് അല്ലെങ്കിൽ ഒരു മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിൽ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ എന്നോ അല്ലെങ്കിൽ 1994-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റിലെ (1994-ലെ 13) 4-ാം വകുപ്പിൻകീഴിൽ സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ട ഒരു ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് എന്നോ അർത്ഥമാകുന്നു;

(എഫ്) “നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട” എന്നാൽ ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളാൽ നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ജി) “വാടക” എന്നാൽ ഒരു കരാർ പ്രകാരം കെട്ടിടമയോ വാടകക്കാരനോ സമ്മതിച്ച പ്രകാരം വാടകയായി നൽകുന്ന തുക എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എച്ച്) “വാടകക്കരാർ” എന്നാൽ താമസത്തിനുള്ളതോ താമസത്തിനുള്ള തല്ലാത്തതോ ആയ ആവശ്യത്തിനുവേണ്ടി ഒരു കെട്ടിടം ഉപയോഗിക്കുന്നതും കൈവശം വയ്ക്കുന്നതും സംബന്ധിച്ച് പരസ്പരം സമ്മതിച്ച നിബന്ധനകൾക്കും ഉപാധികൾക്കും വിധേയമായി കെട്ടിടമെയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ ഉണ്ടാക്കിയ രേഖാമൂലമായ ഒരു കരാർ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ഐ) “വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി” എന്നാൽ 33-ാം വകുപ്പിൻകീഴിൽ രൂപീകരിക്കപ്പെട്ടതോ രൂപീകരിക്കപ്പെട്ടതായി കരുതപ്പെടുന്നതോ ആയ ഒരു കോടതി എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ജെ) “ഈട് നിക്ഷേപം” എന്നാൽ വീഴ്ച വരുത്തിയ വാടക വസുലാക്കുന്നതിനോ വാടകക്കാരൻ വരുത്തിവച്ച കേടുപാടുകൾ അല്ലെങ്കിൽ വാടകക്കരാറിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും ഇനത്തിന് ഉണ്ടായനഷ്ടം നികത്തുന്നതിനുള്ള ചെലവ് ഉൾപ്പെടെ ഏതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള ഏതെങ്കിലും പണം കൊടുക്കൽ, ഫീസ്, നിക്ഷേപം അല്ലെങ്കിൽ ചാർജ്ജ് എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(കെ) “അടിസ്ഥാന വാടക” എന്നാൽ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച്, ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം വാടകനിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിക്കുന്ന വാടക എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എൽ) “വാടകക്കാരൻ” എന്നാൽ ആരാണോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതൊരാളുടെ വകയായാണോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതൊരാൾക്ക് വേണ്ടിയാണോ, ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടക നൽകേണ്ടത് അല്ലെങ്കിൽ പ്രത്യേക കരാർ പ്രകാരം വാടക നൽകേണ്ടത് അങ്ങനെയുള്ള ഏതെങ്കിലും ആൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ,—

(i) 4-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വിനിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള മരണപ്പെട്ട ഒരു വാടകക്കാരന്റെ അവകാശിയും അല്ലെങ്കിൽ അവകാശികളും;

(ii) വാടക കാലാവധി അവസാനിച്ചിട്ടും കൈവശം തുടർന്നുപോരുന്ന ഏതൊരാളും;

ഉൾപ്പെടുന്നതുകൊണ്ടും.

(എം) “വാടകയ്ക്ക് നൽകപ്പെടാവുന്ന വിധമുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ” എന്നാൽ സാധാരണ ഉപയോഗം കൊണ്ടുള്ള തേയ്മാനം ഒഴികെ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തപ്പോൾ ഉണ്ടായിരുന്ന അതേ അവസ്ഥയിൽ കെട്ടിടം നിലനിർത്തുന്നതിനുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എൻ) “മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരൻ” എന്നാൽ ഈ ആക്റ്റിലെ 34-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം അങ്ങനെ നിയമിക്കപ്പെട്ട ഒരു ഉദ്യോഗസ്ഥൻ എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

3. വാടകക്കരാർ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ.—(1) 1882-ലെ വസ്തു കൈമാറ്റ ആക്റ്റിലെ 107-ാം വകുപ്പിൽ (1882-ലെ 4-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിക്കുശേഷം ഏതൊരാളും രേഖാമൂലം തയ്യാറാക്കി രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത വാടകക്കരാർ മുഖേന അല്ലാതെ യാതൊരു സ്ഥലമോ കെട്ടിടമോ വാടകയ്ക്കോ ലൈസൻസിനോ നൽകുകയോ, എടുക്കുകയോ ചെയ്യാൻ പാടുള്ളതല്ല.



(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ളതും അല്ലെങ്കിൽ (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെടേണ്ടതോ ആയ ഓരോ കരാറും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള കാലയളവിനുള്ളിൽ 1908-ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്റ്റ് (1908-ലെ 16-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതും ഈ ആവശ്യത്തിനായി അങ്ങനെയുള്ള കരാർ പ്രസ്തുത ആക്റ്റിന്റെ 17-ാം വകുപ്പിൻകീഴിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ നിർബന്ധമായിട്ടുള്ള ഒരു പ്രമാണമായി കരുതപ്പെടേണ്ടതുമാണ്.

(3) ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിക്കുമുൻപ് ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള ഒരു വാടകക്കരാർ സംബന്ധിച്ച സംഗതിയിൽ,—

(എ) രേഖാമൂലം തയ്യാറാക്കിയ കരാറിൽ ഏർപ്പെടുകയും, എന്നാൽ 1908-ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്റ്റ് (1908-ലെ 16-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തതുമായ ഓരോ കരാറിന്റേയും പകർപ്പ് കെട്ടിടഉടമയും വാടകക്കാരനും കൂട്ടായി രജിസ്ട്രേഷനുവേണ്ടി പ്രസ്തുത ആക്റ്റ് പ്രകാരം ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതി മുതൽ നാല് മാസത്തിനുള്ളിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ ആഫീസറുടെ മുൻപാകെ ഹാജരാക്കേണ്ടതാണ്;

(ബി) രേഖാമൂലമുള്ള കരാർ ഇല്ലാത്തപക്ഷം, കെട്ടിടഉടമയും വാടകക്കാരനും അവർ തമ്മിലുള്ള വാടക ഏർപ്പാടിനെ സംബന്ധിച്ച് രേഖാമൂലമുള്ള ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെടേണ്ടതും ആയത് പ്രസ്തുത ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള രജിസ്റ്ററിംഗ് ഓഫീസർ മുൻപാകെ ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിമുതൽ നാല് മാസത്തിനുള്ളിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുവേണ്ടി ഹാജരാക്കേണ്ടതുമാണ്;

(സി) ഖണ്ഡം (എ)-യിലും (ബി)-യിലും പറഞ്ഞിട്ടുള്ള വാടക കാലാവധി അവസാനിക്കുകയും വാടകക്കാരൻ കൈവശം തുടർന്നു പോരുകയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ കെട്ടിടഉടമയും വാടകക്കാരനും അവർ തമ്മിലുള്ള വാടക ഏർപ്പാടിനെ സംബന്ധിച്ച് രേഖാമൂലമുള്ള ഒരു വാടകക്കരാറിൽ ഏർപ്പെടേണ്ടതും പ്രസ്തുത വാടകക്കരാർ ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിമുതൽ നാല് മാസത്തിനുള്ളിൽ ബന്ധപ്പെട്ട രജിസ്റ്ററിംഗ് ഓഫീസർ മുൻപാകെ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുവേണ്ടി ഹാജരാക്കേണ്ടതുമാണ്.

4. വാടക ഏർപ്പാട് പ്രകാരമുള്ള അവകാശത്തിന്റെ പിന്തുടർച്ച.—(1) ഒരു വാടകക്കാരൻ മരണപ്പെട്ട തീയതി മുതൽ വാടക ഏർപ്പാട് പ്രകാരമുള്ള അവകാശങ്ങൾ അയാളുടെ അനന്തരാവകാശികളിലേക്ക് താഴെപ്പറയുന്ന ക്രമത്തിൽ കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെടുന്നതാണ്, അതായത്:—

- (എ) ഭാര്യ/ഭർത്താവ്;
- (ബി) കുട്ടികൾ;
- (സി) മാതാപിതാക്കൾ;
- (ഡി) മരുമകൾ, മരണപ്പെട്ട മകന്റെ വിധവ എന്ന നിലയിൽ;

എന്നാൽ, അനന്തരാവകാശി, മരണപ്പെട്ട വാടകക്കാരനോടൊപ്പം അയാളുടെ കുടുംബാംഗം എന്ന നിലയിൽ അയാൾ മരണപ്പെടുന്നതുവരെ ആ കെട്ടിടത്തിൽ

സാധാരണയായി താമസിച്ചുവരുന്നതും മരണപ്പെട്ട വാടകക്കാരന്റെ പൂർണ്ണ ആശ്രിതനായിരിക്കുന്നതും, അനന്തരാവകാശിക്ക് അതേ പ്രദേശത്ത് ഒരു കെട്ടിടം ഉടമസ്ഥതയിലോ കൈവശത്തിലോ ഉണ്ടായിരിക്കുവാൻ പാടില്ലാത്തതുകൊണ്ടും.

(2) ഒരാൾ, (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ച ഒരു അനന്തരാവകാശി എന്ന നിലയിൽ മരണമടഞ്ഞ വാടകക്കാരനോടൊപ്പം സാധാരണയായി ആ കെട്ടിടത്തിൽ താമസിച്ചു വരികയും എന്നാൽ അയാൾ മരണപ്പെട്ട തീയതിയിൽ അയാളുടെ ആശ്രിതനല്ലാതായിരിക്കുകയും അല്ലെങ്കിൽ അയാളോ അയാളുടെ ഭാര്യയ്ക്ക്/ ഭർത്താവിന് അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടെ ഏതെങ്കിലും ആശ്രിതരായ മക്കൾക്ക്, ആ പ്രദേശത്ത് ഒരു വാസയോഗ്യമായ കെട്ടിടം ഉടമസ്ഥതയിലോ അല്ലെങ്കിൽ കൈവശത്തിലോ ഉണ്ടായിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ, അങ്ങനെയുള്ള അനന്തരാവകാശി, വാടകക്കാരൻ മരണപ്പെട്ട തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തേക്കുള്ള ഒരു പരിമിതമായ കാലയളവിലേക്ക്, വാടകക്കാരനായി കൈവശം തുടരുവാനുള്ള അവകാശം ആർജ്ജിക്കുന്നതും ആ കാലയളവ് തീർന്നതിനുശേഷമോ അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടെ മരണമോ, ഏതാണോ ആദ്യം സംഭവിക്കുന്നത്, അതോടുകൂടി കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം തുടരുവാനുള്ള അത്തരം അനന്തരാവകാശിയുടെ അവകാശം അവസാനിക്കുന്നതുമാണ്:

എന്നാൽ, കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം തുടരുവാനുള്ള ഏതെങ്കിലും അനന്തരാവകാശിയുടെ അവകാശം ഇല്ലാതാകുന്നപക്ഷം, അത്തരം കെട്ടിടത്തിലുള്ള കൈവശം തുടരാനുള്ള അതേ വിഭാഗത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും അനന്തരാവകാശിയുടെ അവകാശത്തെ ബാധിക്കുന്നതല്ലാത്തതും അതേ വിഭാഗത്തിൽപ്പെട്ട മറ്റൊരു അനന്തരാവകാശിയും ഇല്ലാതിരിക്കുകയാണെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം തുടരുവാനുള്ള അവകാശം, അങ്ങനെയുള്ള ഇല്ലാതാകലോടു കൂടി മറ്റേതെങ്കിലും അനന്തരാവകാശിക്ക് കൈമാറുന്നതല്ലാത്തതുകൊണ്ടും.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള ഓരോ അനന്തരാവകാശിയുടെയും ഒരു വാടകക്കാരനെ നിലയിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം തുടരുവാനുള്ള അവകാശം തികച്ചും അയാൾക്ക് വ്യക്തിപരമായിട്ടുള്ളതും അത്തരം അനന്തരാവകാശിയുടെ മരണത്തെത്തുടർന്ന്, അയാളുടെ ഏതെങ്കിലും അവകാശിയിലേക്ക് സംക്രമിക്കുന്ന തല്ലാത്തതുകൊണ്ടും.

(4) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലോ (2)-ാം ഉപവകുപ്പിലോ അടങ്ങിയിട്ടുള്ള ഒന്നും തന്നെ താമസാവശ്യത്തിനുള്ളതല്ലാത്ത ഒരു കെട്ടിടത്തിന് ബാധകമാകുന്നതല്ലാത്തതും,—

- (i) വാടകക്കാരന്റെ മരണത്തോടെ;
  - (ii) വാടകക്കാരൻ ഒരു പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനമാണെങ്കിൽ ആ പങ്കാളിത്ത സ്ഥാപനത്തിന്റെ പിരിച്ചുവിടലോടെ;
  - (iii) വാടകക്കാരൻ ഒരു കമ്പനിയാണെങ്കിൽ ആ കമ്പനിയുടെ പ്രവർത്തനം അവസാനിപ്പിക്കുന്നതോടെ;
  - (iv) വാടകക്കാരൻ കമ്പനിയൊഴികെയുള്ള ഒരു കോർപ്പറേറ്റ് സ്ഥാപനമാണെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള കോർപ്പറേറ്റ് സ്ഥാപനത്തിന്റെ പിരിച്ചുവിടലോടെ;
- അത്തരം കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ഒഴിഞ്ഞ് ഒരു വർഷത്തിനകം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് കൈമാറേണ്ടതുമാണ്.

5. നൽകേണ്ടതായ വാടക.—ഒരു കെട്ടിടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നൽകേണ്ടതായ വാടക,—

(എ) വാടകക്കാരനും കെട്ടിടമെയും തമ്മിൽ സമ്മതിച്ച പ്രകാരമുള്ള വാടക; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) 8-ാം വകുപ്പുപ്രകാരം വാടകനിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിച്ച അടിസ്ഥാന വാടക;

ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്:

എന്നാൽ, വാടകഏർപ്പാട് മൂന്നു വർഷത്തിൽ കവിഞ്ഞ ഒരു കാലയളവിലേക്ക് നീണ്ടുപോകുകയാണെങ്കിൽ നൽകേണ്ട വാടക മൂന്നു വർഷത്തിനുള്ളിൽ ഇരുപത് ശതമാനത്തിലധികം വർദ്ധിപ്പിക്കുവാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.

6. നൽകേണ്ടതായ മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ.—(1) നൽകേണ്ടതായ വാടകയ്ക്കു പുറമേ ഒരു വാടകക്കാരൻ താഴെ പറയുന്ന ചാർജ്ജുകൾ കെട്ടിടമയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്, അതായത്:—

(എ) വാടകയുടെ പരമാവധി പതിനഞ്ചു ശതമാനത്തിനു വിധേയമായി കെട്ടിടമെയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ സമ്മതിച്ച പ്രകാരം സൗകര്യങ്ങൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള ചാർജ്ജുകൾ;

(ബി) നൽകേണ്ടതായ വാടകയുടെ പരമാവധി പത്തുശതമാനം നിരക്കിലുള്ള പരിപാലന ചാർജ്ജുകൾ.

(2) കെട്ടിടമ, മറ്റുതരത്തിൽ സമ്മതിച്ചിട്ടില്ലാത്തപക്ഷം, താൻ അടച്ചതും എന്നാൽ വാടകക്കാരൻ അടയ്ക്കേണ്ടതുമായ വൈദ്യുതി അല്ലെങ്കിൽ വെള്ളം ഉപയോഗിച്ചതിനുവേണ്ടിയുള്ള ചാർജ്ജോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും ചാർജ്ജുകളോ, വാടകക്കാരനിൽനിന്നും വസൂലാക്കാവുന്നതാണ്.

7. ചില സംഗതികളിൽ വാടക പുതുക്കൽ.—(1) ഒരു കെട്ടിടമയ്ക്ക്, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിനു മുൻപ് ഏതുസമയത്തും വാടകക്കാരന്റെ അംഗീകാരത്തോടെയോ അല്ലാതെയോ, അല്ലെങ്കിൽ ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിനുശേഷം വാടകക്കാരന്റെ രേഖാമൂലമുള്ള അംഗീകാരത്തോടുകൂടിയോ, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള നവീകരണത്തിനോ കൂട്ടിച്ചേർക്കലിനോ അല്ലെങ്കിൽ ഘടനാപരമായ വ്യത്യാസപ്പെടുത്തലിനോവേണ്ടി, അത് അത്തരം കെട്ടിടത്തിന് സാധാരണയായുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ അത്യാവശ്യമായതോ ആയ, വാടകയ്ക്ക് നൽകപ്പെടാവുന്നവിയമുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്കുവേണ്ടിയോ അലങ്കാരപ്പണികൾക്കുവേണ്ടിയോ ഉള്ള ചെലവല്ലാതെ ഉള്ള ഒരു ചെലവ് ആണെങ്കിൽ, അത്തരം കൂട്ടിച്ചേർക്കലോ

രൂപാന്തരപ്പെടുത്തലോ പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടകനിർണ്ണയത്തിൽ കണക്കിലെടുത്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക് അത്തരം വാടകയുടെ മുപ്പത് ശതമാനത്തിൽ കവിയാത്ത ഒരു തുക പ്രതിവർഷം വാടകയിൽ വർദ്ധിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടക വർദ്ധിപ്പിക്കുവാൻ കെട്ടിടഉടമ ഉദ്ദേശിക്കുന്നപക്ഷം, അയാളുടെ അങ്ങനെ ചെയ്യുവാനുള്ള ഉദ്ദേശ്യം സംബന്ധിച്ച ഒരു നോട്ടീസ് അയാൾ വാടകക്കാരന് നൽകേണ്ടതും അങ്ങനെയുള്ള വർദ്ധനവ് നോട്ടീസ് നൽകിയ തീയതി മുതൽ മുപ്പതു ദിവസം കഴിഞ്ഞതിനുശേഷമുള്ള വാടക കാലയളവിലേക്കുമാത്രം നൽകേണ്ടിവരുന്നതുമാണ്.

(3) (2)-ാം ഉപവകുപ്പിനു കീഴിലുള്ള ഏതൊരു നോട്ടീസും രേഖാമൂലമുള്ളതും കെട്ടിടഉടമയോ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടഉടമയ്ക്കു വേണ്ടിയോ ഒപ്പുവച്ചതും 1882-ലെ വസ്തു കൈമാറ്റ ആക്റ്റിലെ (1882-ലെ 4-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 106-ാം വകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള രീതിയിൽ നൽകേണ്ടതുമാണ്.

(4) ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകളിൻകീഴിലോ അല്ലെങ്കിൽ സമ്മതിച്ച പ്രകാരമോ, ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടക നിശ്ചയിച്ചു കഴിഞ്ഞതിനുശേഷം അത്തരം കെട്ടിടത്തിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിരുന്ന താമസസൗകര്യങ്ങൾക്കോ അനുബന്ധ സൗകര്യങ്ങൾക്കോ എന്തെങ്കിലും കുറവോ ന്യൂനതയോ ഉണ്ടാകുന്നപക്ഷം വാടകക്കാരന് വാടകയിൽ ഒരു കുറവ് അവകാശപ്പെടാവുന്നതാണ്.

8. വാടക നിയന്ത്രണക്കോടതി അടിസ്ഥാന വാടക മുതലായവ നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണെന്ന്.—(1) വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി, 16-ാം വകുപ്പ് (3)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ ആവശ്യത്തിനായി നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ടരീതിയിൽ അതിന് നൽകുന്ന ഒരു അപേക്ഷയിന്മേൽ, ഏതെങ്കിലും ഒരു കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച്, അതത് സംഗതിപോലെ,—

(എ) രണ്ടു കക്ഷികളും ഹാജരാക്കിയിട്ടുള്ള തെളിവിലുള്ള എല്ലാ സംഗതികളും കൂടാതെ മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരന്റെ റിപ്പോർട്ടും കണക്കിലെടുത്ത്, അതിന് യുക്തമെന്ന് തോന്നുന്ന അങ്ങനെയുള്ള അന്വേഷണം നടത്തിയതിനുശേഷം അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനവാടക നിശ്ചയിക്കേണ്ടതും; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) തർക്കമുള്ള സംഗതിയിൽ 7-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം വാടക പുതുക്കി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതും ;

ആകുന്നു.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള മുഖ്യനിർണ്ണയക്കാരന്റെ റിപ്പോർട്ടിൽ, കെട്ടിടം പരിശോധിക്കുമ്പോൾ മുഖ്യനിർണ്ണയക്കാരന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ട എല്ലാ വസ്തുതകളുടെയും വിശദവിവരങ്ങളും അയാളുടെ സന്ദർശന തീയതിയിൽ കെട്ടിടത്തിന് കിട്ടുമായിരുന്ന ന്യായമായ വാടകതുകയെക്കുറിച്ചുള്ള അദ്ദേഹത്തിന്റെ നിഗമനത്തിന്റെ കാരണങ്ങളും അടങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതും, ആ റിപ്പോർട്ടിനെ തെളിവിന്റെ ഭാഗമായി മാത്രവും നിർണ്ണായകമായ ഒന്നല്ലാതെയും കണക്കാക്കേണ്ടതുമാണ്.

(3) നിയമവിധേയമായി ഏതെങ്കിലും ഒരു ഭാഗം കീഴ്വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിരിക്കുന്ന ഏതൊരു കെട്ടിടത്തിന്റെയും അടിസ്ഥാന വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിൽ, വാടകനിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, അങ്ങനെ കീഴ്വാടകയ്ക്കു നൽകിയിരിക്കുന്ന അങ്ങനെയുള്ള ഭാഗത്തിന്റെ അടിസ്ഥാന വാടകകൂടി നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്.

(4) എല്ലാ സംഗതികളിലും അടിസ്ഥാനവാടക പന്ത്രണ്ട് മാസക്കാലയളവിലേക്ക് നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ് :

എന്നാൽ, ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം പന്ത്രണ്ടു മാസത്തിൽ കുറഞ്ഞ കാലയളവിലേക്ക് വാടകയ്ക്കോ പുനർവാടകയ്ക്കോ നൽകുന്ന സംഗതിയിൽ, അങ്ങനെയുള്ള വാടകഏർപ്പാടിന്റെ അടിസ്ഥാനവാടക പന്ത്രണ്ടുമാസത്തേക്കുള്ള വാടകഏർപ്പാടിന്റെ വാർഷിക വാടകയുടെ അതേ അനുപാതത്തിൽ ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

(5) ഈ വകുപ്പിനുകീഴിൽ ഏതൊരു കെട്ടിടത്തിന്റെയും അടിസ്ഥാനവാടക നിർണ്ണയിക്കുന്നതിൽ അതിന്റെ മോടിപിടിപ്പിക്കാത്ത അവസ്ഥയിലുള്ള വാടക, വാടകനിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതും, കൂടാതെ കെട്ടിടമെ നൽകിയ ഏതെങ്കിലും ഫർണിച്ചറീനോ മറ്റ് ഉപകരണങ്ങൾക്കോവേണ്ടി കൊടുക്കേണ്ടിവരുന്ന ഒരു അധിക ചാർജ്ജുകൂടി നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുമാണ്.

(6) വാടകനിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, അടിസ്ഥാനവാടക അല്ലെങ്കിൽ വാടകയിലുള്ള വർദ്ധനവോ കുറവോ അല്ലെങ്കിൽ അടയ്ക്കേണ്ട മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ നിശ്ചയിക്കുമ്പോൾ, വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടമെയ്ക്കോ കെട്ടിടമെ വാടകക്കാരനോ കൊടുക്കാനുള്ള തുക, വാടകനിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിക്കുന്ന സമയത്തിനുള്ളിൽ, അങ്ങനെയുള്ള തവണകളായി കൊടുക്കേണ്ടതാണെന്ന് ഉത്തരവാകാവുന്നതാണ്.

9. ഇടക്കാല വാടക നിശ്ചയിക്കൽ.—അടിസ്ഥാന വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള വാടകയുടെ വർദ്ധനവോ കുറവോ തീരുമാനിക്കുന്നതിനോ ആയി 8-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു അപേക്ഷ ലഭിക്കുന്നപക്ഷം, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി, കഴിയുന്നത്ര വേഗത്തിൽ, അപേക്ഷയിന്മേലുള്ള അന്തിമ തീരുമാനംവരെ

വാടകത്തുക അല്ലെങ്കിൽ നിയമാനുസൃതവാടക വർദ്ധനവ് അല്ലെങ്കിൽ കുറവ് വ്യക്തമാക്കിക്കൊണ്ട് ഒരു ഇടക്കാല ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതും അപ്രകാരം വ്യക്തമാക്കിയ വാടകയ്ക്ക് അല്ലെങ്കിൽ നിയമാനുസൃത വർദ്ധനവിന് അല്ലെങ്കിൽ കുറവിന്, ഏതു തീയതിമുതൽ പ്രാബല്യമുണ്ടാകും എന്ന് നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുമാണ്.

10. അംഗീകരിച്ച വാടക, മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ എന്തെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ അവ, ഈട് നിക്ഷേപം, അല്ലെങ്കിൽ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിച്ച വാടക എന്നിവ കെട്ടിടഉടമ ആവശ്യപ്പെടുകയോ സ്വീകരിക്കുകയോ വേണമെന്ന്.—കെട്ടിട ഉടമ,—

(i) കെട്ടിടഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ സമ്മതിച്ച പ്രകാരമുള്ള വാടക, മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ, ഈട് നിക്ഷേപം ;

(ii) വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിച്ച വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ എന്തെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ അവ ;

എന്നിവയൊഴികെ യാതൊന്നും അവകാശപ്പെടുവാനോ, സ്വീകരിക്കുവാനോ, ഒടുക്കുവാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുവാനോ പാടില്ലാത്തതാകുന്നു :

എന്നാൽ, കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക്, ആറു മാസത്തെ വാടകയിൽ കവിയാത്ത ഒരു തുക ഈട് നിക്ഷേപമായി സ്വീകരിക്കുകയോ ഒടുക്കുവാൻ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുകയോ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

11. വാടക നൽകൽ.—ഏതൊരു വാടകക്കാരനും, വാടകയും, മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ ഏതെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ അതും, കരാറിൽ നിശ്ചയിച്ച സമയത്തിനുള്ളിലോ, അങ്ങനെയുള്ള ഒരു നിബന്ധനയുടെ അഭാവത്തിൽ ഏതു മാസമാണോ അടയ്ക്കേണ്ടത് ആ മാസത്തിന്റെ തുടർന്നുവരുന്ന മാസത്തിന്റെ പതിനഞ്ചാം തീയതിക്കു മുൻപായോ, ഒടുക്കേണ്ടതും, എന്നാൽ വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും, ഏതെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ, ഒടുക്കുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തുന്നപക്ഷം വാടകക്കാരൻ പന്ത്രണ്ടുശതമാനം വാർഷിക നിരക്കിൽ, ഏതു തീയതി മുതലാണോ വാടക കുടിശ്ശികയായത് ആ തീയതിമുതൽ അത് ഒടുക്കിയ തീയതിവരെ സാധാരണ പലിശ ഒടുക്കേണ്ടതുമാണ്.

12. നൽകിയ വാടകയ്ക്ക് രസീത് നൽകണമെന്ന്.—(1) വാടകയോ മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ അല്ലെങ്കിൽ ഈട് നിക്ഷേപമോ കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക് നൽകുന്ന ഏതൊരു വാടകക്കാരനും, നൽകിയ സംഖ്യയ്ക്ക്, കെട്ടിടഉടമയോ, അയാൾ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏജന്റോ യഥാവിധി ഒപ്പുവച്ച ഒരു രസീത് ഉടൻതന്നെ നൽകേണ്ടതാണ്.

(2) കെട്ടിട ഉടമയോ അയാൾ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏജന്റോ, അയാൾക്ക് നൽകേണ്ടതായ വാടക വാങ്ങുന്നത് നിരസിക്കുകയോ, വാങ്ങുന്നതിൽനിന്നും ഒഴിഞ്ഞുമാറുകയോ, ചെയ്യുന്നപക്ഷം, വാടകക്കാരൻ ആ പ്രദേശത്ത് കെട്ടിടഉടമയുടെ പേരിലുള്ള ബാങ്ക് അക്കൗണ്ടിന്റെ വിവരങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കുന്നതിന് കെട്ടിടഉടമയോട് രേഖാമൂലമായ നോട്ടീസുവഴി ആവശ്യപ്പെടേണ്ടതും വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതായ വാടകയോ മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ അതിൽ ഒടുക്കേണ്ടതുമാണ്.

(3) കെട്ടിടഉടമ ബാങ്ക് അക്കൗണ്ട് സംബന്ധിച്ച് വിവരങ്ങൾ നൽകാത്ത പക്ഷം, കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതായ വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും, സർവ്വീസ് ചാർജ്ജ് കിഴിച്ചതിനുശേഷം കാലാകാലങ്ങളിൽ, മണി ഓർഡറായോ, പണം ഒടുക്കുന്നതിനുള്ള നിയമാനുസൃതമായ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിലോ, വാടകക്കാരൻ നൽകേണ്ടതാണ്.

(4) കെട്ടിടഉടമയോ, അയാൾ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏജന്റോ (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ രസീത് നൽകുവാൻ വിസമ്മതിക്കുകയോ ബാങ്ക് അക്കൗണ്ടിന്റെ വിവരങ്ങൾ നൽകാൻ വിസമ്മതിക്കുകയോ, ഒഴിഞ്ഞുമാറുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, വാടകക്കാരൻ ഇതിനായി നൽകുന്ന അപേക്ഷയിന്മേൽ, വാടക നൽകിയ തീയതിമുതൽ രണ്ടുമാസത്തിനകം, കെട്ടിടഉടമയേയോ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏജന്റിനേയോ കേട്ടതിനുശേഷം, വാടകക്കാരൻ അടച്ച വാടകയുടെയോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റു ചാർജ്ജുകളുടെയോ ഇരട്ടിതുകയിൽ കവിയാത്ത തുകയും അപേക്ഷാ ചെലവും, നഷ്ടപരിഹാരമായി വാടകക്കാരന് നൽകുവാൻ കെട്ടിടഉടമയോടോ അല്ലെങ്കിൽ അയാൾ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏജന്റിനോടോ നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് ഉത്തരവാകാവുന്നതും, അടച്ച വാടകയും, മറ്റു ചാർജ്ജുകളും സംബന്ധിച്ച് വാടകക്കാരന് ഒരു സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകേണ്ടതുമാണ്.

13. വാടകക്കാരൻ വാടക കെട്ടിവയ്ക്കൽ.—(1) 11-ാം വകുപ്പിലോ 12-ാം വകുപ്പിലോ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ നൽകേണ്ടതായ വാടക, അല്ലെങ്കിൽ മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ അത്, കെട്ടിടഉടമ സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുകയോ 12-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള രസീത് നൽകാതിരിക്കുകയോ നൽകാൻ വിസമ്മതിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ വാടക നൽകേണ്ട വ്യക്തിയെ സംബന്ധിച്ച്, ആർക്കാണ് വാടക അല്ലെങ്കിൽ മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ നൽകേണ്ടത് എന്നതിനെപ്പറ്റി ന്യായമായ സംശയം എന്തെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ വാടകക്കാരന് ഒരു അപേക്ഷ പ്രകാരം വാടക നിയന്ത്രണകോടതിയിൽ നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ടരീതിയിൽ കെട്ടിവയ്ക്കാവുന്നതാണ്.



(2) ഒടുക്കേണ്ടതായ വാടകയോ മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ എന്തെങ്കിലും മുണ്ടെങ്കിൽ അത് കെട്ടിവെയ്ക്കുന്നതോടെ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി, അപേക്ഷയുടെ ഒരു പകർപ്പ് സഹിതം, ഒടുക്കേണ്ടതായ വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും, അവകാശപ്പെടാവുന്ന ആൾക്കോ, കെട്ടിടമുടമയ്ക്കോ നിക്ഷേപ തീയതി രേഖപ്പെടുത്തിയ മേലെഴുത്തോടുകൂടി നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ അയച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതാണ്.

(3) കെട്ടിവച്ച ഏതെങ്കിലും വാടകയോ മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ, എന്തെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ അത് പിൻവലിക്കുന്നതിനായി അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, കെട്ടിവച്ച വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും സ്വീകരിക്കുവാൻ അവകാശമുള്ള ആളാണ് അപേക്ഷകൻ എന്ന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് ബോധ്യപ്പെടുന്നപക്ഷം, വാടകത്തുകയോ മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ, അപേക്ഷകന് നൽകാൻ ഉത്തരവാകേണ്ടതാണ്:

എന്നാൽ, ഈ ഉപവകുപ്പു പ്രകാരം ഒടുക്കേണ്ടതായ വാടകനിക്ഷേപം അല്ലെങ്കിൽ മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ നൽകുന്നതിന് വാടകക്കാരൻ, (1)-ാം ഉപവകുപ്പു പ്രകാരം ഒടുക്കേണ്ടതായ അത്തരം വാടക അല്ലെങ്കിൽ മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ നൽകേണ്ടതാണെന്ന് അവകാശപ്പെട്ടുവെന്ന് തന്റെ അപേക്ഷയിൽ പേര് ചേർത്തിട്ടുള്ള എല്ലാ വ്യക്തികളെയും, കേൾക്കുന്നതിനുള്ള അവസരം നൽകിയതിനുശേഷമല്ലാതെ, ഒരു ഉത്തരവ് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി നൽകാൻ പാടില്ലാത്തതും അങ്ങനെയുള്ള ഉത്തരവ് അധികാരിതയുള്ള കോടതിയുടെ തീരുമാനപ്രകാരം ഒടുക്കേണ്ടതായ അത്തരം വാടകയോ, മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ ലഭിക്കേണ്ടതായ അത്തരത്തിലുള്ള വ്യക്തികളുടെ അവകാശങ്ങളെ ഹനിക്കുന്നതാകാത്തതും ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

(4) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം വാടകക്കാരൻ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ള അപേക്ഷയിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങൾ വസ്തുതകൾക്ക് നിരക്കാത്തതോ, തെറ്റായതോ ആണെങ്കിൽ കെട്ടിടമുടമയ്ക്ക്, നിക്ഷേപത്തിന്റെ നോട്ടീസ് കൈപ്പറ്റിയ തീയതിമുതൽ മുപ്പതു ദിവസത്തിനകം വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ ഒരു പരാതി സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(5) (4)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ലഭിച്ച പരാതിയിന്മേൽ, വാടകക്കാരനെ കേൾക്കാൻ അവസരം നൽകിയശേഷം, പരാതിയിലെ പ്രസ്താവനകൾ വസ്തുതാപരമായി ശരിയല്ലെന്ന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, ബോധ്യപ്പെട്ടാൽ, രണ്ടുമാസം വരെയുള്ള വാടക പിഴയായി ചുമത്തി വാടകക്കാരനെ ശിക്ഷിക്കാവുന്നതും, ചുമത്തിയ പിഴ തുകയിൽനിന്നും ഒരു തുക കെട്ടിടമുടമയ്ക്ക് കെട്ടിവച്ച വാടക കുടിശ്ശികയോ മറ്റ് ചാർജ്ജുകൾക്കോ പുറമേ നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകുവാൻ ഉത്തരവാകാവുന്നതുമാണ്.



(6) വാടക നിയന്ത്രണക്കോടതിക്ക്, വാടകക്കാരൻ സമർപ്പിച്ച പരാതിയിന്മേൽ, കെട്ടിട ഉടമയെ കേൾക്കുവാനുള്ള ഒരു അവസരം നൽകിയ ശേഷം, അടയ്ക്കേണ്ടതായ വാടകയോ മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ 11-ാം വകുപ്പിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള സമയത്തിനുള്ളിൽ അയാൾക്ക് നൽകിയെങ്കിലും യുക്തിസഹമായ കാരണംകൂടാതെ അതു നിരസിച്ചു എന്ന് ബോധ്യപ്പെടുകയും ചെയ്താൽ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്കുമേൽ രണ്ട് മാസം വരെയുള്ള വാടകത്തുക പിഴയായി ചുമത്താവുന്നതും കൂടാതെ ചുമത്തിയ പിഴയിൽ ഒരു തുക വാടകക്കാരന് നഷ്ടപരിഹാരമായി നൽകാൻ ഉത്തരവാകാവുന്നതുമാണ്.

14. വാടക ഒടുക്കുന്നതിനുള്ള സമയപരിധിയും കെട്ടിവയ്ക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയിൽ തെറ്റായ വിവരം നൽകിയാലുള്ള പരിണിത ഫലവും.—(1) 11-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം വാടക ഒടുക്കുന്നതിന് നിശ്ചയിച്ച തീയതി മുതൽ ഇരുപത്തൊന്നു ദിവസത്തിനകം ഒടുക്കാത്തപക്ഷം 13-ാം വകുപ്പു പ്രകാരം ഒടുക്കിയ വാടക പ്രസ്തുത വകുപ്പു പ്രകാരം സാധുവായി ഒടുക്കിയതായി കരുതപ്പെടുന്നതല്ല.

(2) വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും കെട്ടിടം തിരിച്ചെടുക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്ന തീയതിക്കു മുൻപ് കെട്ടിവച്ച തുക കെട്ടിട ഉടമ പിൻവലിക്കാത്ത പക്ഷം വാടക കെട്ടിവയ്ക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയിൽ വാടകക്കാരൻ മനഃപൂർവ്വം തെറ്റായ വിവരം നൽകുകയാണെങ്കിൽ സാധുവായ അടവ് നടത്തിയതായി കരുതപ്പെടുന്നതല്ല.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ വാടക കെട്ടിവയ്ക്കുകയും (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള കാരണത്താൽ സാധുവായ അടവ് ആകാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നപക്ഷം, കെട്ടിവച്ച തുക സാധുവായി നൽകപ്പെട്ടതെന്നതുപോലെ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകിയ വാടകയായി കരുതപ്പെടേണ്ടതാണ്.

15. ഒടുക്കേണ്ടതായ വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും സ്വീകരിക്കുന്നതിന്റെ സാധൂകരണവും നിക്ഷേപം കണ്ടുകെട്ടലും.—(1) 13-ാം വകുപ്പു പ്രകാരം ഒടുക്കിയ വാടകയും മറ്റു തുകകളും, കെട്ടിട ഉടമ സ്വീകരിച്ചാൽ തന്നെയും, അത് വീഴ്ച വരുത്തിയ കാലയളവിൽ അടയ്ക്കേണ്ടുന്ന വാടകയുടെയോ മറ്റു തുകകളുടെയോ കിട്ടാനുള്ള തുകയുടെയോ കെട്ടിവച്ച വാടകനിരക്ക് ശരിയാണെന്നോ അല്ലെങ്കിൽ പ്രസ്തുത വകുപ്പിൻ കീഴിൽ അടയ്ക്കേണ്ട വാടകയും മറ്റു തുകകളും അച്ചതിനെ സംബന്ധിച്ച് വാടകക്കാരന്റെ അപേക്ഷയിൽ വിവരിച്ചിട്ടുള്ള വസ്തുതകളുടെയോ, സമ്മതമായി കണക്കാക്കാവുന്നതല്ല.

(2) അടയ്ക്കേണ്ടതായ ഏതെങ്കിലും വാടകയും മറ്റ് തുകകളും കെട്ടിവച്ചത് സംബന്ധിച്ച് നോട്ടീസ് അയച്ച തീയതി മുതൽ അഞ്ചുവർഷം കഴിയുന്നതിന് മുൻപ് കെട്ടിട ഉടമയോ അല്ലെങ്കിൽ വാടക സ്വീകരിക്കാൻ അവകാശപ്പെട്ട വ്യക്തിയോ, പിൻവലിക്കാതിരിക്കുന്ന സംഗതിയിൽ അങ്ങനെയുള്ള വാടകയും മറ്റ് ചാർജ്ജുകളും വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെ ഉത്തരവു പ്രകാരം സർക്കാരിലേക്ക് കണ്ടുകെട്ടേണ്ടതാണ്.

(3) (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം കണ്ടുകെട്ടുന്നതിനുള്ള ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുൻപ് കെട്ടിട ഉടമയ്ക്കോ വാടകയും മറ്റുതുകകളും സ്വീകരിക്കാൻ അർഹതയുള്ള വ്യക്തിക്കോ, പ്രസ്തുത കെട്ടിട ഉടമയുടെയോ വ്യക്തിയുടെയോ അവസാനമായി അറിയാവുന്ന മേൽവിലാസത്തിൽ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി രജിസ്ട്രേഡ് തപാലായി നോട്ടീസ് നൽകേണ്ടതും കൂടാതെ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി ഓഫീസിലും ഏതെങ്കിലും പ്രാദേശിക പത്രത്തിലും നോട്ടീസ് പ്രസിദ്ധീകരിക്കേണ്ടതും ആണ്.

16. വാടക കാലയളവ്.—(1) മറ്റു വിധത്തിൽ അവസാനിപ്പിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ, ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടക കാലയളവ്, കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ പരസ്പരം സമ്മതിച്ച കാലയളവായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലോ തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലോ ഏതെങ്കിലും കോടതിയുടെ വിധിന്യായത്തിലോ ഡിക്രിയിലോ ഉത്തരവിലോ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, ഈ ആക്റ്റ് പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതിനു മുൻപ് ഒരു കെട്ടിടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിലവിലുള്ള ഏതൊരു വാടക ഏർപ്പാടിന്റെയും കാലയളവ് അവസാനിക്കുകയും ഏതെങ്കിലും കോടതി മുൻപാകെ യാതൊരു ഒഴിപ്പിക്കൽ നടപടികളും നിലനിൽക്കാതിരിക്കുകയും ആ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വാടകക്കാരനിൽത്തന്നെ തുടരുകയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ, വാടക ഏർപ്പാടിന്റെ കാലയളവ് ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതി മുതൽ ആറുമാസം വരെ തുടരുന്നതാണ്.

(3) കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിലുള്ള സമ്മതപ്രകാരം (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള കാലയളവിനു മുൻപായി വാടക കാലയളവ് ദീർഘിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്. ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതി മുതൽ ആറുമാസത്തിനകം വാടകയും കാലാവധിയും നിശ്ചയിച്ച് രേഖാമൂലമുള്ള ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെടാത്തപക്ഷം സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ പൊതുമരാമത്ത് വകുപ്പിലെ അതതു ജില്ലകളിലെ കെട്ടിട വിഭാഗം എക്സിക്യൂട്ടീവ് എൻജിനീയർ ചെയർമാനായും കെട്ടിട ഉടമയുടേയും വാടകക്കാരന്റേയും ഓരോ പ്രതിനിധി അംഗങ്ങളായും നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ രൂപവൽക്കരിച്ച ഒരു കമ്മിറ്റി അടുത്ത ആറ് മാസത്തിനകം, കെട്ടിട ഉടമയും വാടകക്കാരനും തമ്മിൽ രേഖാമൂലമുള്ള കരാറിൽ ഏർപ്പെടാവുന്ന വിധം, വാടകയും കാലാവധിയും നിശ്ചയിക്കേണ്ടതാണ്. ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിനകം സാധ്യവായ ഒരു വാടകക്കരാറിൽ ഏർപ്പെടാത്തപക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷികൾക്ക് അടിസ്ഥാന വാടകയും കാലാവധിയും നിശ്ചയിച്ചു കിട്ടുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയെ സമീപിക്കാവുന്നതാണ്.

(4) വാടക കാലയളവ് അവസാനിക്കുകയോ മറ്റു വിധത്തിൽ അവസാനിപ്പിക്കുകയോ ചെയ്താൽ ഉടൻതന്നെ, ആളൊഴിഞ്ഞ കെട്ടിടം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്കോ അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടെ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏജന്റിനോ ഏല്പിച്ചുകൊടുക്കേണ്ടത് വാടകക്കാരന്റെ ചുമതലയായിരിക്കുന്നതാണ്.

17. കെട്ടിട ഉടമയുടെ കർത്തവ്യങ്ങൾ.—(1) വാടകക്കരാറിൽ മറ്റു വിധത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാത്തപക്ഷം ഓരോ കെട്ടിട ഉടമയും കെട്ടിടം നല്ല രീതിയിലും വാടകയ്ക്ക് നൽകപ്പെടാവുന്ന വിധത്തിൽ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്തും സൂക്ഷിക്കുവാൻ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) ഏതെങ്കിലും അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ, അത് ചെയ്യാത്ത പക്ഷം കെട്ടിടം വാസയോഗ്യവും ഉപയോഗപ്രദവും അല്ലാതായിത്തീരുന്ന സംഗതിയിൽ, രേഖാമൂലമായ നോട്ടീസ് നൽകിയതിനു ശേഷം മൂന്ന് മാസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ കെട്ടിട ഉടമ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യുന്നതിൽ ഉപേക്ഷ കാണിക്കുകയോ വീഴ്ച വരുത്തുകയോ ചെയ്യുകയാണെങ്കിൽ അപ്രകാരമുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ സ്വയം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അനുമതിക്കായി വാടകക്കാരൻ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടതും അപ്രകാരമുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾക്ക് വേണ്ടിവന്നേക്കാവുന്ന ചെലവിന്റെ ഒരു എസ്റ്റിമേറ്റ് തയ്യാറാക്കി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയിൽ സമർപ്പിക്കേണ്ടതും അതിന്മേൽ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരവസരം നൽകിയതിനുശേഷം, ആവശ്യമെന്ന് അത് കരുതുന്ന അങ്ങനെയുള്ള അന്വേഷണങ്ങൾക്ക് ശേഷം അങ്ങനെയുള്ള ചെലവ് സംബന്ധിച്ച എസ്റ്റിമേറ്റ് പരിഗണിക്കുകയും ഒരു രേഖാമൂലമുള്ള ഉത്തരവ് മുഖേന ആ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയ പ്രകാരമുള്ള ചെലവിൽ അങ്ങനെയുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യുന്നതിന് വാടകക്കാരനെ അനുവദിക്കാവുന്നതും അതിനുശേഷം അങ്ങനെയുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ വാടകക്കാരൻ സ്വയം ചെയ്യേണ്ടതും അതിന് ഉത്തരവിൽ വിനിർദ്ദേശിച്ച തുകയിൽനിന്ന് ഒരു തരത്തിലും അധികരിക്കാത്തവിധം ആ ചെലവ് കെട്ടിട ഉടമയിൽനിന്ന് ഈടാക്കുന്നത് നിയമാനുസൃതമായിരിക്കുന്നതുമാണ്:

എന്നാൽ, ഒരു വർഷത്തെ വാടകയിൽനിന്ന് അപ്രകാരം കിഴിവ് ചെയ്തതോ ഈടാക്കാവുന്നതോ ആയ തുക വാടകക്കാരൻ ആ വർഷം നൽകേണ്ടതായ വാടകയുടെ പകുതിയിൽ കവിയാൻ പാടില്ലാത്തതും ആ വർഷം വസൂലാക്കപ്പെടാതെ ശേഷിക്കുന്ന ഏതൊരു തുകയും തുടർവർഷങ്ങളിലെ വാടകയിൽനിന്ന് മാസവാടകയുടെ ഇരുപത്തഞ്ച് ശതമാനം എന്ന നിരക്കിൽ അധികരിക്കാതെ വസൂലാക്കുകയോ കുറവ് ചെയ്യുകയോ ചെയ്യാവുന്നതാണ്:

എന്നുമാത്രമല്ല, ഒരു കെട്ടിട ഉടമയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഒരു കെട്ടിടത്തിൽ ഒന്നിലധികം വാടകക്കാരുള്ള പക്ഷം അതിന്റെ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ വാടകക്കാർ കൂട്ടായി നിർവ്വഹിക്കേണ്ടതും ചെലവുകൾ ആനുപാതികമായി വഹിക്കേണ്ടതുമാണ്.

(3) (2)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ യാതൊന്നും തന്നെ,—

(എ) വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്ന സമയത്ത് അസൗകര്യങ്ങളോടെ താമസയോഗ്യവും ഉപയോഗപ്രദവും ആയിരുന്നതും വാടകക്കാരൻ ആ അവസ്ഥയിൽത്തന്നെ കെട്ടിടം വാടകയ്ക്കെടുക്കുവാൻ സമ്മതിച്ചതോ;

(ബി) വാടകയ്ക്ക് നൽകിയതിന് ശേഷം വാടകക്കാരൻ, താമസയോഗ്യമോ ഉപയോഗപ്രദമോ അല്ലാത്തതാക്കിത്തീർത്തതോ

ആയ ഒരു കെട്ടിടത്തിന് ബാധകമായിരിക്കുന്നതല്ല.

18. വാടകക്കാരന്റെ കർത്തവ്യങ്ങൾ.—(1) വാടകക്കരാറിൽ മറ്റുവിധത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാത്തപക്ഷം ഓരോ വാടകക്കാരനും, കെട്ടിടം നല്ല രീതിയിലും വാടകയ്ക്ക് നൽകപ്പെടാവുന്ന വിധത്തിൽ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്തും സൂക്ഷിക്കുവാൻ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) വാടകക്കാരൻ, കെട്ടിട ഉടമയെയോ അയാൾ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഒരാളെയോ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ, കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവേശിക്കുന്നതിനും പരിശോധന നടത്തുന്നതിനും അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്.

(3) വാടകക്കാരന്റെ അശ്രദ്ധമൂലം കെട്ടിടത്തിന് സംഭവിച്ച എല്ലാ കേടുപാടുകളും തീർക്കണമെന്ന കെട്ടിട ഉടമയുടെ രേഖാമൂലമുള്ള അറിയിപ്പ് കിട്ടി മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ വാടകക്കാരൻ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതും അതിൽ വീഴ്ച വരുത്തുന്നപക്ഷം, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് അങ്ങനെയുണ്ടായ കേടുപാടുകൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം ഈടാക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതിക്കായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷിക്കാവുന്നതും വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി വാടകക്കാരന് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരവസരം നൽകുകയും ചെലവിന്റെ എസ്റ്റിമേറ്റ് പരിഗണിക്കുകയും അതിന് ആവശ്യമെന്ന് അത് കരുതുന്ന അപ്രകാരമുള്ള അന്വേഷണം നടത്തുകയും ചെയ്തതിനുശേഷം, ഒരു ഉത്തരവ് മുഖേന, ആ ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള പ്രകാരം അങ്ങനെയുള്ള ചെലവിൽ അങ്ങനെയുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യുന്നതിന് കെട്ടിട ഉടമയെ അനുവദിക്കാവുന്നതും അതിനുശേഷം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് അങ്ങനെയുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യാവുന്നതും അങ്ങനെയുള്ള ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള തുകയിൽനിന്ന് ഒരുതരത്തിലും അധികരിക്കാത്ത വിധമുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണിക്കുള്ള ചെലവ് വാടകക്കാരനിൽ നിന്ന് ഈടാക്കാവുന്നതുമാണ്.

(4) വാടകക്കാരൻ വാടക കാലയളവ് അവസാനിക്കുമ്പോൾ കെട്ടിടത്തിന് സാധാരണ ഉപയോഗം കൊണ്ടുള്ള തേയ്മാനം ഒഴികെ വാടക ഏർപ്പാടിന്റെ ആരംഭത്തിൽ അയാൾക്ക് കെട്ടിടം നൽകിയ അതേ അവസ്ഥയിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം തിരികെ ഏൽപ്പിച്ച് കൊടുക്കേണ്ടതും അനിയന്ത്രിത ശക്തിയുടെ ഇടപെടൽ മുഖേന സംഭവിച്ചതൊഴികെയല്ലാത്ത കേടുപാടുകൾ ഉണ്ടായിട്ടുള്ള സംഗതിയിൽ, കെട്ടിടത്തിനുള്ള കേടുപാടുകൾക്ക് വാടകക്കാരൻ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതും അതിൽ വീഴ്ച വരുത്തുന്നപക്ഷം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷിക്കാവുന്നതും വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് (3)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്ന രീതിയിൽ ആ കാര്യത്തിൽ തീരുമാനമെടുക്കാവുന്നതുമാണ്.

(5) വാടകക്കാരൻ, വാടക ഏർപ്പാട് നിലനിൽക്കുന്ന കാലയളവിലോ അതിനുശേഷമോ കെട്ടിട ഉടമയുടെ അനുമതിയില്ലാതെ, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഭാഗമായി തീർന്ന ഏതെങ്കിലും അനുബന്ധങ്ങൾ ഒഴികെ മറ്റ് യാതൊരു മെച്ചപ്പെടുത്തലുകളോ രൂപഭേദപ്പെടുത്തലുകളോ നശിപ്പിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ലാത്തതും അതിൽ വീഴ്ച വരുത്തുന്നപക്ഷം അങ്ങനെയുള്ള നശിപ്പിക്കലോ രൂപഭേദപ്പെടുത്തലുകളോ (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ആ വാടകക്കാരൻ വരുത്തിവെച്ച നഷ്ടമായി കരുതേണ്ടതും ആയത് പ്രസ്തുത ഉപവകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തപ്രകാരം കൈകാര്യം ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

19. അവശ്യവിതരണങ്ങളോ സേവനങ്ങളോ വിച്ഛേദിക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ തടഞ്ഞുവയ്ക്കൽ.—(1) വാടകക്കാരൻ അയാൾക്ക് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയ കെട്ടിടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അനുഭവിച്ചുപോരുന്ന ഏതെങ്കിലും അവശ്യവിതരണമോ സേവനങ്ങളോ, ന്യായവും മതിയായതുമായ കാരണംകൂടാതെ ഏതൊരു കെട്ടിട ഉടമയും സ്വയമോ അല്ലെങ്കിൽ അയാൾക്കുവേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും വ്യക്തി മുഖേനയോ വിച്ഛേദിക്കുവാനോ തടഞ്ഞുവയ്ക്കുവാനോ ഇടയാക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(2) ഒരു കെട്ടിട ഉടമ (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുന്ന പക്ഷം, അങ്ങനെയുള്ള ലംഘനം സംബന്ധിച്ച് പരാതിപ്പെട്ടുകൊണ്ട്, വാടകക്കാരൻ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട ഫാറത്തിൽ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(3) കെട്ടിടത്തിൽനിന്നും ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനോ ഉയർന്ന വാടക നൽകുന്നതിനോ വാടകക്കാരനെ നിർബന്ധിക്കുക എന്ന ലക്ഷ്യത്തോടെയാണ് കെട്ടിട ഉടമ അവശ്യവിതരണമോ സേവനങ്ങളോ വിച്ഛേദിക്കുകയോ തടഞ്ഞുവയ്ക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടുള്ളത് എന്ന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് ബോധ്യമാകുന്ന പക്ഷം, (4)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിക്കുന്ന അന്വേഷണം നടക്കാനിരിക്കെ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് അറിയിപ്പ് നൽകാതെതന്നെ സൗകര്യങ്ങൾ ഉടൻ പുനസ്ഥാപിക്കണമെന്ന് കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിക്കൊണ്ട് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി ഒരു ഇടക്കാല ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതാണ്.

(4) വാടകയ്ക്ക് നൽകിയ കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച് വാടകക്കാരൻ അനുഭവിച്ച് പോരുന്ന ഏതെങ്കിലും അവശ്യവിതരണമോ സേവനങ്ങളോ ന്യായവും മതിയായതുമായ കാരണമില്ലാതെ കെട്ടിട ഉടമ, വിച്ഛേദിച്ചുവെന്നോ തടഞ്ഞുവെച്ചുവെന്നോ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി അന്വേഷണത്തിൽ കണ്ടെത്തുന്നപക്ഷം, അങ്ങനെയുള്ള വിതരണം അല്ലെങ്കിൽ സേവനങ്ങൾ ഉടൻതന്നെ പുനസ്ഥാപിക്കണമെന്ന് കെട്ടിട ഉടമയോട് നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് കോടതി ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതാണ്.

(5) വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, അതിന്റെ വിവേചനാധികാരം ഉപയോഗിച്ചുകൊണ്ട്, ആയിരം രൂപയിൽ കവിയാത്ത തുക നഷ്ടപരിഹാരമായി,—

(എ) കാര്യഗൗരവമില്ലാതെയോ ശല്യമുണ്ടാക്കുന്നതിനോവേണ്ടി (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അപേക്ഷ നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, വാടകക്കാരൻ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകുന്നതിനും ;

(ബി) ന്യായവും മതിയായതുമായ കാരണമില്ലാതെ അവശ്യസാധന വിതരണമോ സേവനങ്ങളോ വിച്ഛേദിച്ചുവെന്നോ തടഞ്ഞുവച്ചുവെന്നോ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് ബോധ്യമാകുന്നപക്ഷം, കെട്ടിട ഉടമ വാടകക്കാരന് നൽകുന്നതിനും ; ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം 1:—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി, അവശ്യവിതരണം അല്ലെങ്കിൽ സേവനങ്ങൾ എന്നതിൽ ജലവിതരണവും വിദ്യുച്ഛക്തിയും പ്രവേശന വഴിയിലെ വെളിച്ചവും ലിഫ്റ്റും ഗോവണിപ്പടികളും സംരക്ഷണ-ശുചീകരണ സേവനങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം 2:—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി ഏതെങ്കിലും അവശ്യസാധനങ്ങളുടെ വിതരണമോ സേവനങ്ങളോ തടഞ്ഞുവയ്ക്കൽ എന്നതിൽ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനമോ മറ്റേതെങ്കിലും ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനമോ മുഖേനയുള്ള അവശ്യവിതരണം അല്ലെങ്കിൽ സേവനങ്ങൾ വിച്ഛേദിക്കാനിടവരുത്തുന്ന കെട്ടിട ഉടമയുടെ ഭാഗത്ത് നിന്നുണ്ടാകുന്ന കൃത്യങ്ങളോ കൃത്യവിലോപമോ ഉൾപ്പെടുന്നതാകുന്നു.

20. വാടകക്കാരനെ ഏകപക്ഷീയമായി പുറത്താക്കുന്നതിൽ നിന്നും സംരക്ഷണം.—(1) തൽസമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലോ കരാറിലോ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ചല്ലാതെ ഒരു വാടകക്കാരനെയും ഒഴിപ്പിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(2) വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ കെട്ടിട ഉടമ സമർപ്പിക്കുന്ന അപേക്ഷയിൻമേൽ, താഴെ പറയുന്ന ഒന്നോ അതിലധികമോ കാരണങ്ങളാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിന് ഉത്തരവ് നൽകാവുന്നതാണ്, അതായത്:—

(എ) 1882-ലെ വസ്തു കൈമാറ്റ ആക്റ്റിലെ (1882-ലെ 4-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 106-ാം വകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള പ്രകാരം ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കു കീഴിൽ വാടകക്കാരൻ അയാളിൽനിന്ന് ഈടാക്കാവുന്ന മൊത്തം വാടക കുടിശ്ശികയും മറ്റു തുകയും അങ്ങനെയുള്ള പണം ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ടുള്ള കെട്ടിട ഉടമയുടെ നോട്ടീസ് ലഭിച്ച് രണ്ടുമാസത്തിനകം അടയ്ക്കാതിരിക്കുകയോ അടയ്ക്കാൻ തയ്യാറാവാതിരിക്കുകയോ ചെയ്താൽ:

എന്നാൽ, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുഖേന വാടക കുടിശ്ശികയും മറ്റു തുകകളും വാടകക്കാരനിൽനിന്ന് ഈടാക്കിയെടുക്കാവുന്നതാണ്.

(ബി) കെട്ടിട ഉടമയുടെ രേഖാമൂലമുള്ള സമ്മതമില്ലാതെ വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടം പൂർണ്ണമായോ ഭാഗികമായോ കീഴ്വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കുകയോ ഏൽപ്പിച്ചുകൊടുക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റുവിധത്തിൽ കയ്യൊഴിയുകയോ ചെയ്താൽ;

(സി) കെട്ടിട ഉടമയുടെ രേഖാമൂലമുള്ള സമ്മതംനേടാതെ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയ ആവശ്യത്തിനല്ലാതെ വാടകക്കാരൻ മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്കായി കെട്ടിടം ഉപയോഗിക്കുകയും ചെയ്താൽ;

(ഡി) കെട്ടിടം താമസത്തിനോ വാണിജ്യ ആവശ്യത്തിനോ ഉള്ള ഒന്നായി വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയും കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിന് തൊട്ടുമുൻപുള്ള ആറുമാസ കാലയളവിൽ മതിയായ കാരണംകൂടാതെ വാടകക്കാരൻ അത് ഉപയോഗിക്കാതിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ;

(ഇ) കെട്ടിടമോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗമോ മനുഷ്യവാസത്തിന് സുരക്ഷിതമല്ലാത്തതോ അനുയോജ്യമല്ലാത്തതോ ആയിത്തീർന്നാൽ;

(എഫ്) അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യുന്നതിനോ പുനർനിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിനോ കെട്ടിടം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ആവശ്യമായി വരികയും കെട്ടിടം ഒഴിപ്പിക്കാതെ അങ്ങനെയുള്ള പണി നടത്താൻ കഴിയാതെ വരികയും ചെയ്താൽ;

(ജി) സർക്കാരോ, ഏതെങ്കിലും തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനമോ മറ്റേതെങ്കിലും ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനമോ ഉത്തരവിട്ട പ്രകാരം ഉടനടി പൊളിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിന് കെട്ടിടമോ അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗമോ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ആവശ്യമായി വരികയാണെങ്കിലോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും അഭിവൃദ്ധിപ്പെടുത്തുന്ന പദ്ധതിക്കോ വികസന പദ്ധതിക്കോ അനുസൃതമായി പണി ചെയ്യുന്നതിന് കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് കെട്ടിടം ആവശ്യമായി വരികയും അങ്ങനെയുള്ള പണി കെട്ടിടം ഒഴിപ്പിക്കാതെ നടത്താൻപറ്റാതെ വരികയും ചെയ്താൽ;

(എച്ച്) അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ ചെയ്യുന്നതിനോ പുനർനിർമ്മാണത്തിനോ അല്ലെങ്കിൽ അതിനോടു ചേർന്നുകിടക്കുന്ന ഭൂമിയിലോ ടെറസ്സിലോ നടത്തുന്ന നിർമ്മാണപ്രവർത്തനം ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഏതെങ്കിലും കാതലായ കുട്ടിച്ചേർക്കലിനോ മാറ്റംവരുത്തലിനോ ഉള്ള ആവശ്യത്തിനായി കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് കെട്ടിടം ആവശ്യമായി വരികയും അങ്ങനെയുള്ള കേടുപാടുകൾ തീർക്കലോ പുനർ നിർമ്മാണമോ കുട്ടിച്ചേർക്കലോ മാറ്റംവരുത്തലോ, കെട്ടിടം ഒഴിപ്പിക്കാതെ നടത്താൻ പറ്റാതെ വരികയും ചെയ്താൽ;



എന്നാൽ, അത്തരത്തിലുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണി ചെയ്യുന്നതിനോ പുനർനിർമ്മാണത്തിനോ, അതത് സംഗതിപോലെ, പ്ലാനും എസ്റ്റിമേറ്റും ശരിയായി തയ്യാറാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും അത്തരത്തിലുള്ള അറ്റകുറ്റപ്പണി ചെയ്യുന്നതിനോ പുനർനിർമ്മാണമോ നടത്തുന്നതിന് കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ആവശ്യമായ ആസ്തിയുണ്ടെന്നും വാടകനിയന്ത്രണക്കോടതിക്ക് ബോധ്യമാകാത്തപക്ഷം (എഫ്) അല്ലെങ്കിൽ (എച്ച്) ഖണ്ഡങ്ങൾ പ്രകാരം കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള യാതൊരു ഉത്തരവും പുറപ്പെടുവിക്കാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(ഐ) കെട്ടിടത്തിന് രണ്ടിൽ കൂടുതലല്ലാത്ത നിലകളുള്ളതും ആയത് പുനർനിർമ്മാണത്തിനായി ഉടമസ്ഥി പൊളിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിലേക്കായി കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ആവശ്യമായി വരികയും ചെയ്താൽ:

എന്നാൽ, (എഫ്), (എച്ച്) എന്നീ ഖണ്ഡങ്ങൾ പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുകയാണെങ്കിൽ കൈവശം നഷ്ടപ്പെട്ട വാടകക്കാരന് പുനർനിർമ്മിച്ച കെട്ടിടം ലഭിക്കുന്നതിന് ആദ്യത്തെ അവസരമോ അല്ലെങ്കിൽ കക്ഷികളുടെ സമ്മതപ്രകാരമുള്ള പുതിയ കരാർപ്രകാരം വാടകക്കാരായിരിക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ കോടതി നിശ്ചയിച്ച പ്രകാരം പുനർനിർമ്മാണത്തിനുശേഷം ഉചിതമായ നടപടിപ്രകാരം യഥാർത്ഥ കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് ആനുപാതികമായി പുനർനിർമ്മിക്കപ്പെട്ട കെട്ടിടത്തിന്റെ അങ്ങനെയുള്ള ഭാഗത്തിനും അവകാശമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(ജെ) ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിനു മുൻപോ ശേഷമോ വാടകക്കാരനോ ജീവിതപങ്കാളിക്കോ അയാളോടൊപ്പം സാധാരണയായി താമസിക്കുന്ന കുട്ടികൾക്കോ അനുയോജ്യമായ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം പിന്നീട് ലഭിക്കുകയോ നിർമ്മിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കൈവശം ഒഴിഞ്ഞുകിട്ടുകയോ അനുവദിച്ചുകിട്ടുകയോ ചെയ്താൽ;

(കെ) കെട്ടിട ഉടമയുടെ കീഴിൽ സേവനത്തിനോ ജോലിക്കോ ഉണ്ടെന്ന കാരണത്താൽ വാടകക്കാരന് പ്രസ്തുത കെട്ടിടം താമസിക്കാനായി ഉപയോഗിക്കുന്നതിന് വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയും ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിന് മുൻപോ ശേഷമോ വാടകക്കാരൻ അത്തരത്തിലുള്ള സേവനവും ജോലിയും അവസാനിപ്പിക്കുകയും ചെയ്താൽ:

എന്നാൽ, കെട്ടിട ഉടമയുടെ കീഴിൽ വാടകക്കാരന്റെ സേവനവും ജോലിയും അവസാനിച്ചത് സംബന്ധിച്ച് നിർവ്യാജമായ തർക്കമുണ്ടെന്ന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് അഭിപ്രായമുണ്ടെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള യാതൊരു ഉത്തരവും ഇതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പുറപ്പെടുവിക്കാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(എൽ) ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിനു മുൻപോ അതിനുശേഷമോ വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടത്തിന് കാതലായ നാശനഷ്ടം വരുത്തുകയോ അതിന് ഇടവരുത്തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അത്തരത്തിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന് മാറ്റംവരുത്തുന്നത് അതിന്റെ രൂപഭേദത്തിനോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ മൂല്യം ഗണ്യമായി കുറയുന്നതിനോ ഇടയാക്കുകയോ ചെയ്താൽ;



(എം) വാടകക്കാരനോ അയാളുടെ കൂടെ താമസിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും ആളോ തൊട്ടടുത്ത കെട്ടിടം ഉപയോഗിക്കുന്ന ആളുകൾക്ക് ശല്യമോ ഉപദ്രവമോ ഉണ്ടാക്കിയതിന് ശിക്ഷിക്കപ്പെടുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം അനാശാസ്യമോ നിയമവിരുദ്ധമോ ആയ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുകയോ ഉപയോഗിക്കാൻ അനുവദിക്കുകയോ ചെയ്തതിന് ശിക്ഷിക്കപ്പെടുകയോ ചെയ്താൽ;

(എൻ) കെട്ടിടം സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന ഭൂമി സർക്കാരോ അല്ലെങ്കിൽ ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനമോ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വാടകയ്ക്ക് നൽകിയപ്പോൾ ചുമത്തിയ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി വാടകക്കാരൻ മുൻകൂർ നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടും കെട്ടിടം ഉപയോഗിക്കുകയോ കൈകാര്യം ചെയ്യുകയോ ചെയ്താൽ;

എന്നാൽ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി ഇതിലേക്കായി വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള അങ്ങനെയുള്ള സമയത്തിനുള്ളിൽ, വാടകക്കാരൻ ഈ ഖണ്ഡത്തിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും അധികാരസ്ഥാനങ്ങൾ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് മേൽ ചുമത്തിയിട്ടുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുകയാണെങ്കിൽ ഏതൊരു കെട്ടിടത്തിന്റെയും കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള യാതൊരു ഉത്തരവും പുറപ്പെടുവിക്കാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(ഒ) വാടകക്കാരൻ അയാളുടെ മറുപടിയിൽ കെട്ടിട ഉടമയുടെ ഉടമസ്ഥത നിഷേധിക്കുകയും അത് തെളിയിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുകയും അല്ലെങ്കിൽ അത്തരത്തിലുള്ള നിഷേധിക്കൽ സത്യസന്ധമായ രീതിയിൽ അല്ലാതിരിക്കുകയോ ചെയ്യുമ്പോൾ;

(പി) കെട്ടിടം കൈവശമുള്ള ആൾ യഥാർത്ഥ വാടകക്കാരനാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുകയോ ചെയ്യുമ്പോൾ;

(ക്യൂ) താമസത്തിനോ താമസത്തിന് അല്ലാത്തതോ ആയ ആവശ്യത്തിനായി വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്ന കെട്ടിടം, അതേ രീതിയിലോ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം പുനർനിർമ്മിച്ചതിനോ പുതുക്കി പണിതതിനോ ശേഷം താമസത്തിനോ താമസത്തിനല്ലാത്തതോ ആയ ആവശ്യത്തിനായി, അയാൾ അതിന്റെ ഉടമസ്ഥനാണെങ്കിൽ അയാൾക്കോ അയാളുടെ കുടുംബാംഗങ്ങൾക്കോ അല്ലെങ്കിൽ ആരുടെ ആവശ്യത്തിനു വേണ്ടിയാണോ കെട്ടിടം കൈവശത്തിലിരിക്കുന്നത് അയാൾക്കോ ആവശ്യമുണ്ടായിരിക്കുകയും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിട ഉടമയോ അങ്ങനെയുള്ള ആൾക്കോ ന്യായമായും അനുയോജ്യമായ മറ്റേതെങ്കിലും കെട്ടിടം ഇല്ലാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുമ്പോൾ;

എന്നാൽ, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് കെട്ടിടം കൈമാറ്റംവഴി ലഭിച്ചതാണ് എങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള യാതൊരു അപേക്ഷയും, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് കൈമാറ്റംവഴി ലഭിച്ച കെട്ടിടം ഏറ്റെടുത്ത തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷം കഴിഞ്ഞിട്ടില്ലാത്തപക്ഷം, ഈ ഖണ്ഡപ്രകാരം നിലനിൽക്കുന്നതല്ല.

വിശദീകരണം 1:—ഒരു പ്രത്യേക ഉപയോഗത്തിനായി വാടകയ്ക്ക് നൽകിയ കെട്ടിടം നിയമപരമായി അനുവദനീയമാണെങ്കിൽ വ്യത്യസ്തമായ ഉപയോഗത്തിനായി കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ആവശ്യപ്പെടാവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം 2:—ഈ ഖണ്ഡത്തിലെയോ, 21, 22, 23 അല്ലെങ്കിൽ 24 വകുപ്പുകളിലെയോ ആവശ്യങ്ങളിലേക്കായി, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് അയാൾ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്ത കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗം സ്വായത്തമാക്കുന്നത് അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിന് അയാളെ അയോഗ്യനാക്കുന്നതല്ല.

(ആർ) കരാറിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള വാടക കാലയളവ് അവസാനിച്ച ശേഷം ഒഴിയുന്നതിനുള്ള നോട്ടീസ് കെട്ടിട ഉടമ നൽകിയതിനുശേഷവും കൈവശം ഒഴിയുന്നതിൽ വാടകക്കാരൻ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ;

(എസ്) ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കു വിധേയമായി വാടക കരാർ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിന് വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ:

എന്നാൽ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, യുക്തമായ കേസുകളിൽ, കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞുകൊടുക്കുന്നതിന് ആവശ്യമെന്ന് അത് കരുതുന്ന അങ്ങനെയുള്ള കാലയളവ് വാടകക്കാരന് അനുവദിച്ചു നൽകാവുന്നതും എന്നാൽ അത് യാതൊരു കേസിലും ഒഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ച തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ ആകാൻ പാടില്ലാത്തതും ആകുന്നു.

(3) ഈ വകുപ്പിന്റെ (2)-ാം ഉപവകുപ്പിന് കീഴിലുള്ള (എഫ്), (ജി), (എച്ച്), (ക്യൂ) എന്നീ ഖണ്ഡങ്ങൾ പ്രകാരം അല്ലെങ്കിൽ 21, 22, 23, 24 എന്നീ വകുപ്പുകൾ ഏതെങ്കിലും പ്രകാരം ഒഴിപ്പിക്കാനുള്ള ഏതെങ്കിലും നടപടിയിൽ, കെട്ടിട ഉടമ അതിനു സമ്മതിക്കുകയാണെങ്കിൽ, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഒരു ഭാഗം മാത്രം ഒഴിപ്പിക്കാൻ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, ഭാഗികമായ ഒഴിപ്പിക്കലിന്റെ കാര്യത്തിൽ, വാടകക്കാരൻ കൊടുക്കാനുള്ള വാടകയും, മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ എന്തെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ, അതും, ഒഴിപ്പിച്ച ഭാഗത്തിന് ആനുപാതികമായി കുറയുന്നതാണ്.

21. ചില ആളുകൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ഉടനടി വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം.—(1) സർക്കാരോ ഏതെങ്കിലും അധികാരസ്ഥാനമോ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഒരു ആളുടെ കൈവശത്തിൽ ഇരിക്കുന്ന വാസയോഗ്യമായ ഒരു കെട്ടിടം സർക്കാരോ അധികാരസ്ഥാനമോ ഏതെങ്കിലും പൊതുവായതോ പ്രത്യേകമായതോ ആയ ഉത്തരവ് പ്രകാരമോ അതിനെ തുടർന്നോ അങ്ങനെയുള്ള വാസയോഗ്യമായ കെട്ടിടം ഒഴിയുവാൻ ആവശ്യപ്പെടുന്ന സംഗതിയിൽ ഈ ആക്റ്റിലോ തൽസമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിലോ വാടകക്കരാറിലോ പ്രകടമായോ വ്യംഗ്യമായോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും ആചാരത്തിലോ വഴക്കത്തിലോ എതിരായി എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടം ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം, അങ്ങനെയുള്ള ഉത്തരവിന്റെ തീയതി മുതൽ, അങ്ങനെയുള്ള ആൾ

ആർജ്ജിക്കുന്നതും അയാൾക്കോ അയാളുടെ ഭാര്യയ്ക്കോ മക്കൾക്കോ, അതതുസംഗതിപോലെ, കെട്ടിടത്തിന്റെ അവകാശം ഉടനടി വീണ്ടെടുക്കുന്നതിന് അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതുമാണ്.

(2) 20, 22, 23, 24 വകുപ്പുകളിൽ അല്ലെങ്കിൽ ഈ വകുപ്പിന്റെ (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് അനുസരിച്ച് ഒരു കെട്ടിട ഉടമ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കാനുള്ള അധികാരം വിനിയോഗിക്കുമ്പോൾ,—

(എ) വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും കെട്ടിട ഉടമ മുൻകൂറായി കൈപ്പറ്റിയ തുകകളിൽ നിന്നും വാടക കാലാവധിയുടെ തീരാത്ത ഭാഗത്തിന് കൊടുക്കേണ്ടതായിട്ടുള്ള വാടക, കൈവശം വിട്ടുകൊടുക്കേണ്ടതായിട്ടുള്ള തീയതിയിലോ അല്ലെങ്കിൽ കൈവശം വിട്ടുനൽകുന്നതിന് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള തീയതിയിലോ അതിനു മുൻപോ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ കെട്ടിവയ്ക്കേണ്ടതും അങ്ങനെയുള്ള തുക വാടകക്കാരന് തിരികെ നൽകേണ്ടതുമാണ്.

(ബി) വാടകക്കാരനു നൽകേണ്ടതായ മറ്റേതെങ്കിലും തുക കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ലഭിക്കുന്ന സംഗതിയിൽ അങ്ങനെ ലഭിച്ച ആകെ തുക കാലാവധിയുടെ അതേ അനുപാതത്തിലും രീതിയിലും വാടക കാലാവധി തീരാത്ത ഭാഗത്തിന് അല്ലെങ്കിൽ വാടക ഏർപ്പാടിന് എന്ന നിലയിൽ വാടകക്കാരന് തിരികെ നൽകേണ്ടതാണ്:

എന്നാൽ, തിരികെ നൽകുന്നതിൽ എന്തെങ്കിലും വീഴ്ച വരുത്തുന്നപക്ഷം കെട്ടിട ഉടമ അങ്ങനെ തിരികെ നൽകാൻ വീഴ്ച വരുത്തുന്ന തുകയ്ക്ക് പന്ത്രണ്ട് ശതമാനം വാർഷിക നിരക്കിൽ സാധാരണ പലിശ നൽകേണ്ടതാണ്:

എന്നുമാത്രമല്ല, വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നിയമപരമായി വസുലാക്കാൻ അർഹതയുള്ള തുക, വാടകക്കാരന് തിരിച്ച് നൽകേണ്ട തുകയിൽ നിന്നും തട്ടിക്കിഴിക്കാൻ കെട്ടിട ഉടമയെ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

22. സായുധ സേനയിലെ അംഗങ്ങൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തിര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം.—(1) ഒരാൾ,—

(എ) ഏതെങ്കിലും സായുധസേനയിൽ നിന്നും വിരമിച്ചതോ വിടുതൽ ചെയ്യപ്പെട്ടതോ ആവുകയും അയാളോ അയാളുടെ ഭാര്യയോ അയാളുടെ മക്കളോ, അതതു സംഗതിപോലെ, വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്ത കെട്ടിടം അയാളുടെ സ്വന്തം ഉപയോഗത്തിനുവേണ്ടി ആവശ്യം വരികയും ചെയ്യുന്നിടത്ത്; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) ഏതെങ്കിലും സായുധസേനയിലെ സേവനത്തിലിരിക്കെ മരണപ്പെട്ട ഒരംഗത്തിന്റെ ആശ്രിതനായിരിക്കുകയും, അങ്ങനെയുള്ള അംഗം വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിരുന്ന കെട്ടിടം ആ അംഗത്തിന്റെ കുടുംബത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിന് ആവശ്യം വരികയും ചെയ്താൽ, അങ്ങനെയുള്ള സായുധസേനയിൽ നിന്നും അയാളുടെ വിടുതൽ അല്ലെങ്കിൽ വിരമിക്കൽ തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷത്തിനുള്ളിൽ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള അംഗം മരണമടഞ്ഞ തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷം അല്ലെങ്കിൽ

ഈ ആക്ട് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷക്കാലയളവിനുള്ളിൽ, ഏതാണോ അവസാനം വരുന്നത്, അന്ന്, അതത് സംഗതിപോലെ, അങ്ങനെയുള്ള അംഗത്തിനോ അയാളുടെ ഭാര്യയ്ക്കോ അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടെ മക്കൾക്കോ; അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) ഒരാൾ ഏതെങ്കിലും സായുധസേനയിലെ ഒരംഗമായിരിക്കുകയും അയാൾ സേവനത്തിൽ നിന്നും വിരമിക്കുന്നതിന് ഒരു വർഷത്തിൽ കുറവ് കാലയളവ് ശേഷിക്കുകയും, അയാളോ അയാളുടെ ഭാര്യയോ മക്കളോ, അതതു സംഗതിപോലെ, വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിരുന്ന കെട്ടിടം, വിരമിക്കലിന് ശേഷം അയാളുടെ സ്വന്തം ഉപയോഗത്തിനായി ആവശ്യമായി വരികയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ അതതു സംഗതിപോലെ, അയാൾക്കോ അയാളുടെ ഭാര്യയ്ക്കോ അയാളുടെ മക്കൾക്കോ അയാളുടെ വിരമിക്കൽ തീയതിക്ക് മുൻപുള്ള ഒരു വർഷക്കാലയളവിനുള്ളിൽ ഏതു സമയത്തും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലോ (2)-ാം ഉപവകുപ്പിലോ പരാമർശിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ആളോ അയാളുടെ ഭാര്യയോ മക്കളോ ഒന്നിൽ കൂടുതൽ കെട്ടിടങ്ങൾ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള സംഗതിയിൽ, അതതു സംഗതിപോലെ, അയാൾക്കോ അയാളുടെ ഭാര്യയ്ക്കോ മക്കൾക്കോ ഇഷ്ടാനുസരണമുള്ള ഏതെങ്കിലും ഒരു കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച് (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൻ കീഴിലോ (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൻ കീഴിലോ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം:—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി “സായുധസേനകൾ” എന്നാൽ പാർലമെന്റിന്റെ ഒരു ആക്റ്റിൻ കീഴിൽ രൂപീകരിക്കപ്പെട്ട, യൂണിയന്റെ ഒരു സായുധസേന എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

23. കേന്ദ്രസർക്കാർ ജീവനക്കാർക്കും സംസ്ഥാന സർക്കാർ ജീവനക്കാർക്കും കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം.—(1) ഒരാൾ കേന്ദ്ര സർക്കാരിൽ നിന്നോ സംസ്ഥാന സർക്കാരിൽ നിന്നോ വിരമിച്ച ജീവനക്കാരൻ ആയിരിക്കുകയും അയാളോ അയാളുടെ ഭാര്യയോ മക്കളോ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള കെട്ടിടം, അയാളുടെ സ്വന്തം ഉപയോഗത്തിന് ആവശ്യമായിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ, അങ്ങനെയുള്ള ആൾക്കോ അയാളുടെ ഭാര്യയ്ക്കോ മക്കൾക്കോ, അതതു സംഗതിപോലെ, അയാളുടെ വിരമിക്കൽ തീയതിയ്ക്ക് മുൻപുള്ള ഒരു വർഷത്തിനകമോ അല്ലെങ്കിൽ ഈ ആക്ട് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷക്കാലയളവിനുള്ളിലോ, ഏതാണോ അവസാനം വരുന്നത് അന്ന്, അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) ഒരാൾ കേന്ദ്രസർക്കാർ ജീവനക്കാരനോ സംസ്ഥാന സർക്കാർ ജീവനക്കാരനോ ആയിരിക്കുകയും അയാളുടെ വിരമിക്കൽ തീയതിയ്ക്ക് മുൻപുള്ള ഒരു വർഷത്തിൽ കുറവ് കാലയളവ് ശേഷിക്കുകയും ചെയ്യുന്നിടത്ത്, അയാളോ അയാളുടെ ഭാര്യയോ മക്കളോ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള കെട്ടിടം അയാളുടെ വിരമിക്കലിന് ശേഷം അയാളുടെ സ്വന്തം ഉപയോഗത്തിനായി ആവശ്യമായിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ അയാൾക്കോ അയാളുടെ ഭാര്യയ്ക്കോ മക്കൾക്കോ, അതതു സംഗതിപോലെ, അയാളുടെ വിരമിക്കൽ തീയതിക്ക് മുൻപുള്ള ഒരു വർഷക്കാലത്തിനുള്ളിൽ ഏത് സമയത്തും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലോ (2)-ാം ഉപവകുപ്പിലോ പരാമർശിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഒരാളോ അയാളുടെ ഭാര്യയോ അല്ലെങ്കിൽ മക്കളോ ഒന്നിലധികം കെട്ടിടങ്ങൾ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള സംഗതിയിൽ, അയാൾക്ക്, അയാളുടെ ഇഷ്ടാനുസരണം ഏതെങ്കിലും ഒരു കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച് (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൻ കീഴിലോ (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൻ കീഴിലോ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

24. വിധവകൾക്കും വൈകല്യങ്ങളുള്ള വ്യക്തികൾക്കും മുതിർന്ന പൗരൻമാർക്കും, അത്യാസന്ന നിലയിലുള്ളവർക്കും കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം.—(1) കെട്ടിട ഉടമ,—

(എ) ഒരു വിധവ ആയിരിക്കുകയും അവരോ അവരുടെ മരണപ്പെട്ട ഭർത്താവോ കെട്ടിടം വാടകയ്ക്കു നൽകിയിരിക്കുകയും; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) ഒരു വൈകല്യമുള്ള ആൾ ആയിരിക്കുകയും അയാൾ കെട്ടിടം വാടകയ്ക്കു നൽകിയിരിക്കുകയും; അല്ലെങ്കിൽ

(സി) അറുപതോ അതിൽ കൂടുതലോ വയസ് പ്രായമുള്ള ഒരാൾ ആയിരിക്കുകയും അയാൾ കെട്ടിടം വാടകയ്ക്കു നൽകിയിരിക്കുകയും; അല്ലെങ്കിൽ

(ഡി) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മാതൃക രോഗങ്ങൾ കാരണം അത്യാസന്ന നിലയിൽ ജീവിതാന്ത്യത്തിൽ കഴിയുന്ന ഒരാൾ ആയിരിക്കുകയും അയാൾ ഒരു കെട്ടിടം വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിരിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുള്ള സംഗതിയിൽ, അവരുടേയോ അല്ലെങ്കിൽ അയാളുടേയോ കുടുംബത്തിനുവേണ്ടിയോ അല്ലെങ്കിൽ അവരുടേയോ അയാളുടേയോ കൂടെ സാധാരണയായി താമസിക്കുന്ന ഒരാൾക്കുവേണ്ടി താമസത്തിനോ, താമസത്തിനല്ലാത്തതോ ആയ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി അങ്ങനെയുള്ള ആൾക്ക്, അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കെട്ടിട ഉടമ ഒന്നിലധികം കെട്ടിടങ്ങൾ വാടകയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള സംഗതിയിൽ, അയാളുടെ ഇഷ്ടാനുസരണം, അതതുസംഗതിപോലെ, താമസത്തിനോ, താമസത്തിനല്ലാത്തതോ ആയ ഏതെങ്കിലും ഒരു കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം 1:—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി “വൈകല്യമുള്ള ആൾ” എന്നാൽ, 1995-ലെ വൈകല്യങ്ങളുള്ള ആളുകൾ (തുല്യ അവസരങ്ങളും അവകാശ സംരക്ഷണവും പൂർണ്ണ പങ്കാളിത്തവും) ആക്റ്റിലെ (1996-ലെ 1-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 2-ാം വകുപ്പിലെ (എൽ) ഖണ്ഡത്തിലോ അല്ലെങ്കിൽ 1999-ലെ ഓട്ടിസവും മസ്തിഷ്ക തളർവാതവും ബുദ്ധി മാനദ്യവും ബഹുവിധ വൈകല്യങ്ങളുമുള്ള ആളുകളുടെ ക്ഷേമത്തിനുവേണ്ടിയുള്ള ദേശീയ ട്രസ്റ്റ് ആക്റ്റിന്റെ (1999-ലെ 44-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 2-ാം വകുപ്പിലെ (എഫ്) ഖണ്ഡത്തിൽ നിർവചിച്ചിട്ടുള്ളതോ ആയ ഒരു വ്യക്തി എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

വിശദീകരണം 2:—ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം വാസയോഗ്യമോ വാസയോഗ്യമല്ലാത്തതോ ആയ കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച് കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം ഒരിക്കൽ മാത്രമേ വിനിയോഗിക്കാൻ പാടുള്ളൂ.

വിശദീകരണം 3:—21, 22, 23, 24 എന്നീ വകുപ്പുകളുടെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി “അടിയന്തര കൈവശം” എന്നാൽ ഒഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് തീയതി മുതൽ അറുപത് ദിവസം കഴിയുമ്പോൾ വീണ്ടെടുക്കാവുന്ന കൈവശം എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

25. ഒഴിപ്പിക്കൽ നടപടികൾ നടക്കുന്ന കാലയളവിൽ വാടക നൽകൽ.—(1) ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ഏതെങ്കിലും കാരണത്താൽ വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു നടപടിയിൽ, ആ നടപടിയുടെ ഏതുഘട്ടത്തിലും, നിയമപ്രകാരം ഈടാക്കിയെടുക്കേണ്ടതായ വാടകത്തുക കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകണമെന്ന ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ സമർപ്പിക്കാവുന്നതും വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി, കക്ഷികളുടെ ഭാഗം കേൾക്കാൻ ഒരു അവസരം നൽകിയതിനുശേഷം വാടക കുടിശ്ശിക നൽകുകയോ നിക്ഷേപിക്കുകയോ ചെയ്തതിന്റെ ശേഷമുള്ള കാലയളവിൽ നിയമപരമായി വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും ഈടാക്കേണ്ടതായ വാടകകുടിശ്ശിക, കുടിശ്ശിക വരുത്തിയ കാലയളവിലേക്ക് അവസാനം അടച്ച നിരക്കിൽ കണക്കാക്കിയ വാടകയുടെ തുക അത്തരം ഉത്തരവ് തീയതി മുതൽ ഒരു മാസത്തിനകം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകുകയോ വാടകനിയന്ത്രണ കോടതിയിൽ കെട്ടിവയ്ക്കുകയോ ചെയ്യണമെന്നും അതേ നിരക്കിന് തുല്യമായ വാടക മാസം തോറും തുടർന്നു വരുന്ന ഓരോ മാസത്തിന്റെയും 15-ാം തീയതിയ്ക്കകം തുടർന്നും നൽകണമെന്നോ കോടതി മുൻപാകെ കെട്ടിവയ്ക്കുകയോ ചെയ്യണമെന്ന് വാടകക്കാരനോട് നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതുമാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള ഏതൊരു നടപടി ക്രമങ്ങളിലും വാടകക്കാരൻ നൽകേണ്ടതായ വാടക തുകയിൽ തർക്കമുള്ളപക്ഷം, വാടക



നിയന്ത്രണകോടതി, അപേക്ഷ ആദ്യം പരിഗണിച്ച തീയതി മുതൽ പതിനഞ്ച് ദിവസങ്ങൾക്കകം ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായി അതിനുള്ള വാടക തീരുമാനിക്കുന്നതുവരെ വാടകകെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായി നൽകേണ്ടതോ നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതോ ആയ ഒരു ഇടക്കാല വാടക തുക നിശ്ചയിക്കേണ്ടതും അപ്രകാരം നിശ്ചയിക്കപ്പെട്ട വാടകയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കണക്കാക്കിയ കുടിശ്ശിക തുക, എന്തെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ അതും, ചേർത്ത് അടിസ്ഥാന വാടക നിശ്ചയിച്ച തീയതി മുതൽ അല്ലെങ്കിൽ ഇക്കാര്യത്തിൽ വാടക നിയന്ത്രണകോടതി ദീർഘിപ്പിച്ചു നൽകാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള സമയം മുതൽ ഒരു മാസത്തിനകം, വാടകക്കാരൻ നൽകുകയോ കെട്ടിവയ്ക്കുകയോ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള ഏതൊരു നടപടിയിലും വാടക നൽകേണ്ടത് ഏത് ആൾക്ക് അല്ലെങ്കിൽ ആളുകൾക്ക് എന്നത് സംബന്ധിച്ച് ഏതെങ്കിലും തർക്കമുള്ളപക്ഷം വാടക നിയന്ത്രണകോടതിയ്ക്ക് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമോ (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമോ, അതതു സംഗതിപോലെ, നൽകേണ്ടതായ തുക വാടകക്കാരനോട് വാടക നിയന്ത്രണകോടതിയിൽ കെട്ടിവയ്ക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കേണ്ടതും അത്തരം സംഗതികളിൽ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി, തർക്കം സംബന്ധിച്ച് തീരുമാനമെടുത്ത് പ്രസ്തുത തുക നൽകുന്നതിനുള്ള ഒരു ഉത്തരവ് നൽകുന്നതുവരെ അപ്രകാരം കെട്ടിവച്ച തുക പിൻവലിക്കാൻ യാതൊരാൾക്കും അർഹതയില്ലാത്തതും ആകുന്നു.

26. പുനഃപ്രവേശനത്തിനും സ്വായത്തമാക്കുന്നതിനുംവേണ്ടി കൈവശം വീണ്ടെടുക്കൽ.—(1) 20-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിന്റെ (ക്യൂ) ഖണ്ഡത്തിൻ കീഴിലോ 22, 23 അല്ലെങ്കിൽ 24 വകുപ്പുപ്രകാരമോ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള ഒരു ഉത്തരവ് പ്രകാരം ഒരു കെട്ടിട ഉടമ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും വീണ്ടെടുക്കുന്നിടത്ത്, നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട പ്രകാരം വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെ അനുവാദമില്ലാതെ, കെട്ടിട ഉടമ, അപ്രകാരം കൈവശം ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ മൂന്നു വർഷത്തിനകം കെട്ടിടം മുഴുവനായോ അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും ഭാഗമോ വീണ്ടും വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല :

എന്നാൽ, ഒരു കെട്ടിട ഉടമ 20-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ക്യൂ) ഖണ്ഡത്തിൻ കീഴിൽ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള ഒരു ഉത്തരവു പ്രകാരം, ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം പുനർനിർമ്മിച്ചതിനോ പുതുക്കിപ്പണിതതിനോശേഷം താമസത്തിനായി സ്വായത്തമാക്കുന്നതിനായി കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വാടകക്കാരനിൽ നിന്നും വീണ്ടെടുക്കുന്ന സംഗതിയിൽ, അതതു സംഗതി പോലെ, പുനർനിർമ്മാണമോ പുതുക്കിപ്പണിയലോ പൂർത്തിയായ തീയതി മുതൽക്കാണ് മൂന്ന് വർഷക്കാലയളവ് കണക്കാക്കേണ്ടത്.

(2) കെട്ടിട ഉടമ 20(2)(ക്യൂ), 22, 23 അല്ലെങ്കിൽ 24-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുകയും കെട്ടിട ഉടമയോ അല്ലെങ്കിൽ ആരുടെ ആവശ്യത്തിന് വേണ്ടിയാണോ കെട്ടിടം കൈവശപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളത് അയാളോ

അപ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ലഭിച്ച് രണ്ടു മാസത്തിനകം കെട്ടിടം സ്വായത്തമാക്കാതിരിക്കുകയും അല്ലെങ്കിൽ കൈവശം ലഭിച്ച കെട്ടിടം അപ്രകാരം കൈവശം ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ മൂന്ന് വർഷങ്ങൾക്കുള്ളിൽ ഏതു സമയത്തും, ഒഴിപ്പിക്കപ്പെട്ട വാടകക്കാരനൊഴികെ മറ്റേതൊരാൾക്കും, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെ അനുവാദമില്ലാതെ, വീണ്ടും വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കുകയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ, ഒരു അപേക്ഷയിൻമേൽ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയോ കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്വതന്ത്ര കൈവശം നേടുകയോ അല്ലെങ്കിൽ അയാൾക്ക് ഒരു കെട്ടിടം അനുവദിച്ചുകിട്ടുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തപക്ഷം, കെട്ടിടം പുനർനിർമ്മിക്കുകയോ പുതുക്കി പണിയുകയോ ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ അതേ നിബന്ധനകളോടും വ്യവസ്ഥകളോടുമോ അല്ലെങ്കിൽ പുതുക്കിയ വ്യവസ്ഥകളുടെയോ നിബന്ധനകളുടെയോ അടിസ്ഥാനത്തിലോ വാടകക്കാരന് കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ഏൽപ്പിച്ചുകൊടുക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ യുക്തമെന്ന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി കരുതുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ കേസിന്റെ വസ്തുതകളും സാഹചര്യങ്ങളും അനുസരിച്ചോ അങ്ങനെയുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം നൽകുന്നതിന് കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകാവുന്നതാണ്.

27. കേടുപാടുകൾ തീർക്കുന്നതിനോ പുതുക്കിപ്പണിയുന്നതിനോവേണ്ടി കൈവശം വീണ്ടെടുക്കലും പുനഃപ്രവേശനവും.—(1) 20-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിന്റെ (ഇ), (എഫ്), (ജി) അല്ലെങ്കിൽ (എച്ച്) ഖണ്ഡത്തിൽ വിനിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള കാരണങ്ങളിന്മേൽ ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുമ്പോൾ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, പുതിയ വാടക നിശ്ചയിക്കുക അല്ലെങ്കിൽ ഒഴിപ്പിക്കപ്പെടേണ്ട കെട്ടിടമോ അതിന്റെ ഭാഗമോ കൈവശം വെയ്ക്കുക ഇതിൽ ഏതാണോ വാടകക്കാരന് താൽപര്യം എന്ന് തീർച്ചപ്പെടുത്താവുന്നതും വാടകക്കാരൻ അപ്രകാരം തീരുമാനിക്കുകയാണെങ്കിൽ അങ്ങനെ തീർച്ചപ്പെടുത്തിയ കാര്യം ഉത്തരവിൽ രേഖപ്പെടുത്തുകയും, അതതു സംഗതിപോലെ, കെട്ടിടത്തിന്റെ കേടുപാടുകൾ തീർക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ പുതുക്കിപ്പണിയുന്നതിനോ ഉള്ള ജോലികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് കെട്ടിട ഉടമയെ പ്രാപ്തനാക്കുവാനും കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വാടകക്കാരൻ വിട്ടുകൊടുക്കേണ്ട തീയതിയും കെട്ടിട ഉടമ പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വാടകക്കാരൻ തിരികെ ഏൽപ്പിക്കേണ്ട തീയതിയും അതിൽ രേഖപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

(2) ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയ തീയതിയിലോ അതിനു മുൻപോ വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വിട്ടുകൊടുക്കുന്ന സംഗതിയിൽ, കെട്ടിടത്തിന്റെ കേടുപാടുകൾ തീർക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ പുതുക്കിപ്പണിയുകയോ ചെയ്യുന്ന ജോലികൾ പൂർത്തിയാകുമ്പോൾ, കെട്ടിട ഉടമ, (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വിനിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള തീയതിയിലോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു ഉത്തരവ് പ്രകാരം വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി നിശ്ചയിച്ചേക്കാവുന്ന ദീർഘിപ്പിച്ചു നൽകാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള തീയതിയിലോ, കെട്ടിടത്തിന്റെയോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗത്തിന്റെയോ കൈവശം വാടകക്കാരന് വിട്ടുകൊടുക്കേണ്ടതാണ്.



(3) ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കിയ തീയതിയിലോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന് മുൻപോ വാടകക്കാരൻ കൈവശം വിട്ടുകൊടുക്കുകയും കെട്ടിട ഉടമ കെട്ടിടത്തിന്റെ കേടുപാടുകൾ തീർക്കുകയോ പുതുക്കിപ്പണിയുകയോ ചെയ്യുന്ന ജോലികൾ നിശ്ചയിച്ച തീയതി മുതൽ മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ആരംഭിക്കുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തുകയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് വാടകക്കാരന്റെ അപേക്ഷയിന്മേൽ, നിലവിലുള്ള നിബന്ധനകളിലും വ്യവസ്ഥകളിന്മേലുമോ അല്ലെങ്കിൽ പുതുക്കിയ നിബന്ധനകളിലും വ്യവസ്ഥകളിന്മേലുമോ കെട്ടിട ഉടമയോട് കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വാടകക്കാരന് ഏൽപ്പിച്ച് കൊടുക്കുന്നതിനും വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് യുക്തമെന്ന് തോന്നുന്ന നഷ്ടപരിഹാരം വാടകക്കാരന് നൽകുന്നതിനും ഉത്തരവാകാവുന്നതാണ്.

(4) ഒരു കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക്, കെട്ടിടത്തിന്റെ കേടുപാടുകൾ തീർത്തതിനോ പുതുക്കി പണിതതിനോശേഷം, തന്റെ സ്വന്തം ഉപയോഗത്തിനോ അല്ലെങ്കിൽ തന്റെ കുടുംബത്തിൽ തന്നെ ആശ്രയിച്ചുകഴിയുന്ന ഏതെങ്കിലും അംഗത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനോ വേണ്ടിയുള്ള ഉത്തമാവശ്യത്തിനായി അയാൾക്ക് കെട്ടിടം ആവശ്യമുള്ളപക്ഷം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം തിരികെ നൽകുന്നതിന് വാടകക്കാരന് നിർദ്ദേശം നൽകിക്കൊണ്ടുള്ള ഒരു ഉത്തരവിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് അതേ നഗരത്തിലോ പട്ടണത്തിലോ ഗ്രാമത്തിലോ സ്വന്തമായി മറ്റൊരു കെട്ടിടം കൈവശത്തിലുള്ളപക്ഷം, ഏതെങ്കിലുമൊരു പ്രത്യേക സംഗതിയിൽ അപ്രകാരം ചെയ്യുന്നത് ന്യായവും ശരിയുമാണെന്ന് പ്രത്യേക കാരണങ്ങളാൽ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയ്ക്ക് ബോധ്യമാകുമ്പോഴല്ലാതെ അങ്ങനെ നിർദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ള യാതൊരു ഉത്തരവും പുറപ്പെടുവിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല:

എന്നുമാത്രമല്ല, അങ്ങനെയുള്ള വാടകക്കാരൻ തന്റെ ഉപജീവനത്തിനുവേണ്ടി പ്രധാനമായും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിൽ നടത്തിവരുന്ന ഏതെങ്കിലും വ്യാപാരത്തിലോ തൊഴിലിലോ നിന്നുള്ള വരുമാനത്തെ ആശ്രയിച്ചു കഴിയുകയും അയാൾക്ക് അങ്ങനെയുള്ള വ്യാപാരമോ, തൊഴിലോ നടത്താൻ ആ പ്രദേശത്ത് ഉചിതമായ മറ്റ് യാതൊരു കെട്ടിടവും ലഭ്യമല്ലാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുകയാണെങ്കിൽ, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് കെട്ടിടം ഒഴിഞ്ഞു കൊടുക്കുവാൻവേണ്ടി വാടകക്കാരന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരു നിർദ്ദേശവും നൽകുവാൻ പാടുള്ളതല്ല:

എന്നുതന്നെയുമല്ല, ജീവിച്ചിരിക്കുന്നവർ തമ്മിലുള്ള ഒരു കൈമാറ്റാധാരപ്രകാരം, കൈവശം തിരിച്ചുകിട്ടുന്നതിനുള്ള അർഹത ലഭിക്കുന്ന യാതൊരു കെട്ടിട ഉടമയും, ആ ആധാരത്തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷം കഴിയുന്നതുവരെ കൈവശം തിരികെ ലഭിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ നൽകാൻ അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല:

എന്നുതന്നെയുമല്ല, കെട്ടിട ഉടമ കൈവശം തിരികെ ഏൽപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു ഉത്തരവു ലഭിച്ചതിനുശേഷം, കെട്ടിടം സംബന്ധിച്ച് തനിക്കുള്ള അവകാശങ്ങൾ മറ്റൊരാൾക്ക് കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നപക്ഷം, ഉടമസ്ഥാവകാശം കിട്ടുന്ന ആൾ അയാളുടെ സ്വന്തം ഉപയോഗത്തിനോ, അയാളുടെ കുടുംബത്തിൽ തന്നെ ആശ്രയിച്ചുകഴിയുന്ന ഏതെങ്കിലും അംഗത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനോ ഉത്തമ ബോധ്യത്തോടെ കെട്ടിടം തനിക്ക് ആവശ്യമുണ്ടെന്നു തെളിയിക്കാത്തപക്ഷം അയാൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ലഭിക്കുവാൻ അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല.

28. നിശ്ചിത കാലയളവിലേക്കുള്ള വാടക ഏർപ്പാടിന്റെ സംഗതിയിൽ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കൽ.—(1) ഒരു കെട്ടിട ഉടമ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട രീതിയിൽ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെ അനുമതി വാങ്ങിയതിനുശേഷം, വാടകക്കാരനും കെട്ടിട ഉടമയും രേഖാമൂലം സമ്മതിച്ചേക്കാവുന്ന പ്രകാരം കെട്ടിടം മൊത്തമായോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗമോ അഞ്ച് വർഷത്തിൽ കൂടാതെയുള്ള അങ്ങനെയുള്ള കാലയളവിലേക്ക് വാടകയ്ക്ക് നൽകുകയും, പ്രസ്തുത കാലയളവ് കഴിഞ്ഞതിനു ശേഷവും വാടകക്കാരൻ അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടം ഒഴിയാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നിടത്ത് 20-ാം വകുപ്പിലോ മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലോ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയ്ക്ക്, കെട്ടിട ഉടമയുടെ അപേക്ഷയിന്മേൽ, വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിച്ച് കെട്ടിടത്തിന്റെയോ അതിന്റെ ഭാഗത്തിന്റെയോ കൈവശം കെട്ടിട ഉടമയെ ഏൽപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി,—

(i) ശരിയും മതിയായതുമായ കാരണങ്ങൾ എഴുതി രേഖപ്പെടുത്തി കൊണ്ടല്ലാതെ, ഒരു കെട്ടിടം സംബന്ധിച്ച്, തുടർച്ചയായി രണ്ടിൽ കൂടുതൽ പ്രാവശ്യം (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള അനുമതി നൽകുവാനോ ;

വിശദീകരണം:—വാടക ഏർപ്പാടിന്റെ അന്തിമ നിശ്ചിത കാലയളവ് ഏറ്റവും ഒടുവിൽ അവസാനിച്ചതിനുശേഷം അഞ്ച് വർഷമോ അതിലധികമോ കാലയളവ് കഴിഞ്ഞിട്ടുള്ളപക്ഷം, (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം നൽകപ്പെട്ട അനുമതി തുടർച്ചയായുള്ളതാണെന്ന് വ്യാഖ്യാനിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(ii) ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം കെട്ടിടം വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കുന്നതിലുള്ള കെട്ടിട ഉടമയുടെ വിശ്വാസ്യതയെ ചോദ്യം ചെയ്യുന്ന യാതൊരു അപേക്ഷയും വാടകക്കാരനിൽ നിന്ന് സ്വീകരിക്കുവാനോ ;  
പാടുള്ളതല്ല.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അനുമതി നൽകിയിട്ടുള്ള കാലയളവ് അവസാനിക്കുന്നതോടെ വാടകക്കാരൻ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ സമർപ്പിച്ച എല്ലാ അപേക്ഷകളും അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനം മുൻപാകെ ഫയൽ ചെയ്ത എല്ലാ അപ്പീലുകളും, അസാധുവാകുന്നതാണ്.

(4) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുമ്പോൾ, വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടം ഉപയോഗിച്ചതിനോ കൈവശം വച്ചതിനോ നഷ്ടപരിഹാരമായി, അപ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവ് തീയതി മുതൽ വാടകക്കാരൻ യഥാർത്ഥത്തിൽ കെട്ടിടം ഒഴിയുന്ന തീയതിവരെയുള്ള കാലയളവിലേക്ക് അയാൾ അവസാനം നൽകിയ വാടകയുടെ ഇരട്ടിതുക പ്രതിവർഷം പന്ത്രണ്ട് ശതമാനം നിരക്കിൽ പലിശ സഹിതം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകുവാനും വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് ഉത്തരവിടാവുന്നതാണ്.

29. ചില സംഗതികളിൽ കൈവശം തിരിച്ചുപിടിക്കുന്നതിനുവേണ്ടിയുള്ള പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥ.—ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച്, കെട്ടിടഉടമ ഒരു കമ്പനിയോ മറ്റ് ഏകാംഗീകൃത നികായമോ ഒരു സഹകരണ സംഘമോ ഒരു പൊതു സ്ഥാപനമോ ആകുന്നിടത്ത്, 20-ാം വകുപ്പിലോ തൽസമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലോ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക്, അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിട ഉടമയുടെ അപേക്ഷയിന്മേൽ,—

(എ) വാടകക്കാരൻ, അയാൾ, കെട്ടിട ഉടമയുടെ സേവനത്തിലോ തൊഴിലിലോ ആയിരിക്കുമ്പോൾ ഒരു വാസസ്ഥലമായി ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടം അയാൾക്ക് വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കപ്പെട്ടിരിക്കെ, അത്തരം സേവനത്തിലോ തൊഴിലിലോ ഇല്ലാതായിത്തീരുകയും കൂടാതെ ആ കെട്ടിടം അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിട ഉടമയുടെ തൊഴിലാളികളുടെ ഉപയോഗത്തിന് ആവശ്യമാണെന്നും ; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) വാടകക്കാരൻ അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടം കൈവശം വയ്ക്കുന്നതിന് അയാളെ അധികാരപ്പെടുത്തിയ, പ്രത്യക്ഷമായതോ പരോക്ഷമായതോ ആയ, വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി പ്രവർത്തിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നോ ; അല്ലെങ്കിൽ

(സി) അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടം മറ്റേതെങ്കിലും ആളുടെ അനധികൃത കൈവശത്തിലാണെന്നോ ; അല്ലെങ്കിൽ

(ഡി) ആ കെട്ടിടം, അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിട ഉടമയുടെ തൊഴിലാളികളുടെ ഉപയോഗത്തിനായോ അല്ലെങ്കിൽ, ഒരു പൊതുസ്ഥാപനത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ, അതിന്റെ പ്രവർത്തനങ്ങളുടെ ഉന്നമനത്തിനായോ കെട്ടിട ഉടമ ഉത്തമവിശ്വാസപൂർവ്വം ആവശ്യപ്പെടുന്നുവെന്നോ ;

വാടകനിയന്ത്രണകോടതിക്ക് ബോധ്യമാകുന്നപക്ഷം, അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടം വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് കെട്ടിട ഉടമയുടെ കൈവശം ഏൽപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം:—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി പൊതുസ്ഥാപനം എന്നതിൽ ഏതൊരു വിദ്യാഭ്യാസസ്ഥാപനവും വായനശാലയും ആശുപത്രിയും ധർമ്മാശുപത്രിയും ഉൾപ്പെടുന്നതും എന്നാൽ ഒരു സ്വകാര്യ വ്യക്തിയോ ഒരു കൂട്ടം വ്യക്തികളോ സ്ഥാപിച്ച, ഏകാംഗീകൃതമോ അല്ലാത്തതോ ആയ അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരു സ്ഥാപനവും ഉൾപ്പെടാത്തതുകൊണ്ടും.

30. അധികമായി എടുപ്പുകൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി.—വാടകക്കാർ വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിൽ കെട്ടിട ഉടമ എന്തെങ്കിലും അഭിവൃദ്ധി വരുത്തുന്നതിനോ അതിന്മേൽ അധികമായി എന്തെങ്കിലും എടുപ്പുകൾ പണിയുന്നതിനോ ഉദ്ദേശിക്കുകയും വാടകക്കാർ കെട്ടിട ഉടമയെ അങ്ങനെയുള്ള അഭിവൃദ്ധി വരുത്തുന്നതിനോ അങ്ങനെയുള്ള അധിക എടുപ്പ് നിർമ്മിക്കുന്നതിനോ അനുവദിക്കാതിരിക്കുകയും, ആ പണി ആരംഭിക്കുവാൻ കെട്ടിട ഉടമ തയ്യാറും ഒരുകാരും ആണെന്നും അങ്ങനെയുള്ള പണി വാടകക്കാർ യാതൊരു ബുദ്ധിമുട്ടും ഉണ്ടാക്കുകയില്ലായെന്നും കെട്ടിട ഉടമയുടെ അപേക്ഷയിന്മേൽ വാടകനിയന്ത്രണ കോടതിയ്ക്ക് ബോധ്യമാകുകയും ചെയ്യുന്നപക്ഷം, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയ്ക്ക് അങ്ങനെയുള്ള പണി ചെയ്യുന്നതിന് കെട്ടിട ഉടമയെ അനുവദിക്കാവുന്നതും യുക്തമെന്ന് അത് കരുതുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതുമാണ്.

31. കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനുള്ള ഒഴിഞ്ഞ സ്ഥലങ്ങളെ സംബന്ധിക്കുന്ന പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥ.—20-ാം വകുപ്പിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിൽ ഒഴിഞ്ഞഭൂമി ഉൾപ്പെടുകയും തൽസമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം അതിന്മേൽ വാസസ്ഥലമായി ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുവേണ്ടിയോ മറ്റേതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിനു വേണ്ടിയോ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നത് അനുവദനീയമായിരിക്കുകയും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വാടകവ്യവസ്ഥ നിലവിലുള്ളപ്പോൾ ഭൂമിയുടെ കൈവശം വാടകക്കാരിൽ നിന്നും നേടുന്നതിന് കഴിയാതിരിക്കുകയും, ആ പണി ആരംഭിക്കുവാൻ കെട്ടിട ഉടമ ഒരുകാരും ആണെന്നും ഒഴിഞ്ഞു കിടക്കുന്ന സ്ഥലത്തെ കെട്ടിടത്തിന്റെ ബാക്കിഭാഗത്തു നിന്നും വേർപെടുത്തൽ വാടകക്കാർ യാതൊരു ബുദ്ധിമുട്ടും ഉണ്ടാക്കുകയില്ലായെന്നും വാടക നിയന്ത്രണകോടതിയ്ക്ക് ബോധ്യമാകുകയും ചെയ്യുന്നപക്ഷം കെട്ടിട ഉടമയുടെ അപേക്ഷയിന്മേൽ വാടകനിയന്ത്രണ കോടതിയ്ക്ക്,—

- (എ) അങ്ങനെയുള്ള വേർപെടുത്തൽ നിർദ്ദേശിക്കാവുന്നതോ; അല്ലെങ്കിൽ
- (ബി) ഒഴിഞ്ഞ് കിടക്കുന്ന ഭൂമി കെട്ടിട ഉടമയുടെ കൈവശം ഏൽപ്പിക്കാവുന്നതോ ; അല്ലെങ്കിൽ
- (സി) കെട്ടിടത്തിന്റെ ബാക്കിഭാഗത്തെ സംബന്ധിച്ച് വാടകക്കാർ കൊടുക്കേണ്ടതായ വാടക തീരുമാനിക്കാവുന്നതോ ; അല്ലെങ്കിൽ
- (ഡി) കേസിന്റെ സാഹചര്യങ്ങൾക്ക് യുക്തമെന്ന് അത് കരുതുന്ന, അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുകയോ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

32. ആളൊഴിഞ്ഞ കെട്ടിടം കെട്ടിടഉടമയെ ഏൽപ്പിക്കൽ.—തൽസമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും എന്തു കാരണത്താലായാലും ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്മേൽ ഒരു വാടകക്കാരുടെ അവകാശം അവസാനിക്കപ്പെടുകയും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം

വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണകോടതി ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ചെയ്യുന്നപക്ഷം 31-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി ആ ഉത്തരവ്, ആ കെട്ടിടത്തിൽ താമസിക്കുന്ന എല്ലാ ആളുകൾക്കും ബാധകമായിരിക്കുന്നതും അങ്ങനെയുള്ള എല്ലാ ആളുകളേയും അവിടെ നിന്ന് ഒഴിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് അതിന്റെ ആജ്ഞാശിത്ത കൈവശം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതുമാണ്:

എന്നാൽ, ഈ വകുപ്പിലെ യാതൊന്നും അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിൽ സ്വതന്ത്രമായ ഉടമസ്ഥാവകാശം ഉള്ള യാതൊരാൾക്കും ബാധകമാകുന്നതല്ല.

33. വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെ രൂപീകരണം.—(1) സർക്കാരിന്, ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം വഴി, അതിൽ വിനിർദ്ദേശിക്കാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള തദ്ദേശ പ്രദേശത്തിനുവേണ്ടി ഒരു മുൻസിഫിനെയോ മുൻസിഫായി നിയമിക്കപ്പെടുവാൻ യോഗ്യതയുള്ള ഒരാളെയോ വാടകനിയന്ത്രണകോടതിയായി നിയമിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) 1965-ലെ കേരള കെട്ടിട (പാട്ടം-വാടക നിയന്ത്രണ) ആക്റ്റിലെ (1965-ലെ 2) 3-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നിയമിച്ചതും ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിയിൽ നിലവിലുള്ളതുമായ എല്ലാ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതികളും ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെട്ട കോടതികളായി കരുതപ്പെടേണ്ടതാണ്.

34. മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരുടെ നിയമനം.—സർക്കാരിന്, ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം വഴി, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള യോഗ്യതയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥരെ ഏതെങ്കിലും പ്രദേശത്തേക്ക് മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരായി നിയമിക്കാവുന്നതാണ്.

35. മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരന്റെ കർത്തവ്യങ്ങളും അധികാരങ്ങളും.—(1) ഏതൊരു കെട്ടിടത്തിന്റേയും, അടിസ്ഥാന വാടകനിശ്ചയിക്കുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ നിലവിലിരിക്കുന്ന ഒരു അപേക്ഷയിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിസ്ഥാന വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരൻ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയെ സഹായിക്കേണ്ടതാണ്.

(2) മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരൻ, കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ഥിതിയും സ്ഥാനവും അവസ്ഥയും അതിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള സൗകര്യങ്ങളും പരിഗണിച്ചുകൊണ്ടും ആ പ്രദേശത്ത് സമാനതയുള്ള കെട്ടിടങ്ങളോ ഏകദേശം സമാനതയുള്ള കെട്ടിടങ്ങളോ ഉണ്ടെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നൽകേണ്ട വാടക പരിഗണിച്ചുകൊണ്ടും അയാൾ നിശ്ചയിച്ച അടിസ്ഥാന വാടക കണക്കാക്കിയ രീതിയെ വിശദമായി സൂചിപ്പിക്കുന്നതും അയാളുടെ തീരുമാനങ്ങൾക്കുള്ള കാരണങ്ങൾ പ്രസ്താവിക്കുന്ന തുമായ ഒരു റിപ്പോർട്ട് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയ്ക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

(3) 8-ാം വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള റിപ്പോർട്ട് മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരൻ തയ്യാറാക്കി സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

36. ഉത്തരവുകളുടെ നടത്തിപ്പ്.—(1) ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ വാടക നിയന്ത്രണകോടതി പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഓരോ ഉത്തരവും, ഒരു അപ്പീലിൽ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനം പാസ്സാക്കുന്ന ഓരോ ഉത്തരവും, അതിൽ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള

സമയം അവസാനിച്ചതിനുശേഷം, ആയത്, ഒരു സിവിൽ കോടതി പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഒരു ഡിക്രിയായിരുന്നാലെന്നപോലെ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് ബന്ധപ്പെട്ട വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയ്ക്ക് അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതും അങ്ങനെയുള്ള ഓരോ ഉത്തരവിന്റെയും നടത്തിപ്പിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി മുൻപാകെ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടതുമാണ്.

(2) 1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമ സംഹിതയിലെ (1908-ലെ 5-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) ഭാഗം II-ലെയും XXI-ാം കല്പനയിലെയും വ്യവസ്ഥകൾ കഴിയാവുന്നിടത്തോളം (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പ്രസ്താവിച്ച പ്രകാരമുള്ള ഒരു ഉത്തരവിന്റെ നടത്തിപ്പിന് ബാധകമായിരിക്കുന്നതാണ്.

37. തീർപ്പുകൾ അന്തിമമായാൽ വീണ്ടും തുറക്കുവാൻ പാടില്ലെന്ന്.—ഒരേ കക്ഷികൾ തമ്മിലോ അതേ കക്ഷികളുടെ കീഴിൽ അവരോ അവരിലാരെങ്കിലുമോ ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ഒരു ആദ്യനടപടിയിലോ അല്ലെങ്കിൽ ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിനു മുൻപ് പ്രാബല്യത്തിലിരുന്ന ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിലെ തത്തുല്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമോ അല്ലെങ്കിൽ ഈ ആക്റ്റു മുഖേന റദ്ദാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിലെ തത്തുല്യമായ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമോ ഉള്ള ഒരു നടപടിയിലോ അന്തിമമായി തീരുമാനിക്കപ്പെട്ടിരുന്ന സാരവത്തായ അതേ പ്രശ്നത്തിൽ ഈ ആക്റ്റിന്റെ 20-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള ഏതൊരു അപേക്ഷയും വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി സമ്മതിയായി തള്ളിക്കളയേണ്ടതാണ്.

38. അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന്റെ രൂപീകരണം.—(1) സർക്കാരിന്, ഗസറ്റിൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത, സാമാന്യമോ പ്രത്യേകമോ ആയ ഉത്തരവ് മുഖേന, ആ ഉത്തരവിൽ വിനിർദ്ദേശിക്കാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള പ്രദേശങ്ങളിലോ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള തരങ്ങളിൽപ്പെട്ട കേസുകളിലോ ഈ ആക്റ്റിന്റെ ആവശ്യത്തിനായി അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനങ്ങളുടെ അധികാരങ്ങൾ ഒരു ജില്ലാജഡ്ജിയുടെ പദവിയിൽ താഴെയല്ലാത്ത അങ്ങനെയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥൻമാർക്കും അധികാര സ്ഥാനങ്ങൾക്കും നൽകാവുന്നതാണ്.

(2) 1965-ലെ കേരള കെട്ടിട (പാട്ടം-വാടക നിയന്ത്രണ) ആക്റ്റിലെ (1965-ലെ 2) 18-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നിയമിച്ചതും ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിയിൽ നിലവിലുള്ളതുമായ എല്ലാ വാടക നിയന്ത്രണ അപ്പീൽ സ്ഥാനങ്ങളും ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെട്ട അപ്പീൽ സ്ഥാനങ്ങളായി കരുതപ്പെടേണ്ടതാണ്.

39. അപ്പീൽ.—(1) വാടകനിയന്ത്രണ കോടതി പാസ്സാക്കിയ ഉത്തരവ് മുഖേന സങ്കടമനുഭവിക്കുന്ന ഏതൊരാൾക്കും, അങ്ങനെയുള്ള ഉത്തരവിന്റെ തീയതി മുതൽ മൂപ്പത് ദിവസത്തിനകം നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന രീതിയിൽ അധികാരിതയുള്ള അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന് രേഖാമൂലമുള്ള ഒരു അപ്പീൽ ബോധിപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) അങ്ങനെയുള്ള അപ്പീൽ ബോധിപ്പിക്കുന്നതോടെ അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനത്തിന്, അപ്പീലിൻമേൽ തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളാനിരിക്കെ അക്കാര്യത്തിലുള്ള അനന്തര നടപടികൾ നിർത്തിവയ്ക്കാൻ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതാണ്.



(3) അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയിൽ നിന്നും കേസ്സിന്റെ രേഖകൾ വിളിച്ച് വരുത്താവുന്നതും കക്ഷികൾക്ക് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകിയതിനുശേഷം, ആവശ്യമെങ്കിൽ അത് യുക്തമെന്ന് കരുതുന്ന അങ്ങനെയുള്ള കൂടുതൽ അന്വേഷണം നടത്തിയതിന് ശേഷവും, അപ്പീൽ തീരുമാനിക്കേണ്ടതാണ്.

(4) വാടകനിയന്ത്രണകോടതി പാസ്സാക്കിയ ഒഴിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവ് സ്ഥിരീകരിക്കുമ്പോൾ വാടകക്കാരന്, കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം കെട്ടിട ഉടമയെ ഏൽപ്പിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനത്തിന് സമയം നീട്ടി നൽകാവുന്നതാണ്.

(5) അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന്, വാടകയുടെ കുടിശ്ശിക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം ഉൾപ്പെടെ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെ എല്ലാ അധികാരങ്ങളും കൂടി ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(6) വാടകനിയന്ത്രണകോടതിയുടെ ഉത്തരവിന്മേലുള്ള അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനത്തിന്റെ തീരുമാനം അന്തിമമായിരിക്കുന്നതും യാതൊരു കോടതിയിലും ചോദ്യം ചെയ്യപ്പെടാൻ പാടില്ലാത്തതുമാണ്.

40. ചെലവുകൾ.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെയോ അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനത്തിന്റേയോ മുൻപാകെയുള്ള എല്ലാ നടപടികൾക്കുമുള്ള ചെലവുകളും ആനുഷംഗികമായ ചെലവുകളും, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള നിബന്ധനകളും പരിമിതികളും ഏതെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ അവയ്ക്ക് വിധേയമായി, അതത് സംഗതിപോലെ, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെയോ അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനത്തിന്റേയോ വിവേചനാധികാരം ആയിരിക്കുന്നതും അതിന് അങ്ങനെയുള്ള ചെലവുകൾ ആരാണ് ഏത് വസ്തുവിൽ നിന്ന് എത്രമാത്രമാണ് കൊടുക്കേണ്ടത് എന്ന് തീരുമാനിക്കുന്നതിനും ആ കാര്യത്തിന് ആവശ്യമായ എല്ലാ നിർദ്ദേശങ്ങളും നൽകുന്നതിനും എല്ലാ അധികാരങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം:—അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന്, നടപടികൾക്കുള്ള ചെലവുകളും ആനുഷംഗിക ചെലവുകളും സംബന്ധിച്ച് വാടക നിയന്ത്രണകോടതി പാസ്സാക്കിയ ഏതൊരു ഉത്തരവും അസ്ഥിരപ്പെടുത്തുകയോ, വ്യത്യാസപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

41. റിമാൻഡ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അധികാരം.—ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ഒരു അപ്പീൽ തീർപ്പാക്കുമ്പോൾ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന്, അത് യുക്തമെന്ന് കരുതുന്ന അങ്ങനെയുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകിക്കൊണ്ട് പുതുതായി തീർപ്പാക്കുന്നതിനായി ആ കേസ് റിമാൻഡ് ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

42. ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവ് കീഴ്-വാടകക്കാരനുംബാധകമാകുമെന്ന്.—(1) ഒരു വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിന് വേണ്ടി ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം പാസ്സാക്കിയ ഏതൊരു ഉത്തരവും, അയാളുടെ കീഴിലുള്ള എല്ലാ കീഴ്-വാടകക്കാർക്കും അവർ ആ നടപടികളിൽ കക്ഷികളായിരുന്നാലും അല്ലെങ്കിലും ബാധകമായിരിക്കുന്നതും എന്നാൽ അങ്ങനെയുള്ള ഉത്തരവ് വഞ്ചനയാലോ, രഹസ്യധാരണയാലോ നേടിയിട്ടുള്ളതാകാൻ പാടില്ലാത്തതുമാകുന്നു.

(2) ആദ്യത്തെ വാടകക്കരാർ പ്രകാരം കീഴ്-വാടകയ്ക്ക് നൽകാൻ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള സംഗതിയിൽ, കീഴ്-വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തതിന്റെ നോട്ടീസ് കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, കീഴ്-വാടകക്കാരെ നടപടികളിൽ കക്ഷി ചേർക്കേണ്ടതാണ്.

43. അനന്തര അവകാശികളാലോ അവർക്ക് എതിരായോ ഉള്ള നടപടികൾ.— 1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമസംഹിതയിലെ (1908-ലെ 5-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 146-ാം വകുപ്പിലേയും XXII-ാം കല്പനയിലേയും വ്യവസ്ഥകൾ കഴിയാവുന്നിടത്തോളം ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾക്ക് ബാധകമായിരിക്കുന്നതാണ്.

44. വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടേയും അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന്റെയും അധികാരങ്ങൾ.—(1) വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം ഒരു ഹർജി വിചാരണ ചെയ്യുമ്പോഴും അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനം ഒരു അപ്പീൽ ഹർജി തീർപ്പാക്കുമ്പോഴും 1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമ സംഹിത (1908-ലെ 5-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) പ്രകാരം, അതതുസംഗതിപോലെ, സിവിൽ കോടതിയിലോ ഒരു അപ്പീൽ കോടതിയിലോ നിക്ഷിപ്തമായ എല്ലാ അധികാരങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.—

(2) വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്കോ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിനോ, ഏതെങ്കിലും ആളുടെ തെളിവ് സാരമായുള്ളതാണെന്ന് അതിന് തോന്നുന്നപക്ഷം, ഏതൊരാളേയും സ്വമേധയാ വിളിച്ചുവരുത്താവുന്നതും വിസ്തരിക്കാവുന്നതും അതിനെ 1973-ലെ ക്രിമിനൽ നടപടി നിയമസംഹിതയിലെ (1974-ലെ 2-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 345-ഉം, 346-ഉം വകുപ്പുകളുടെ അർത്ഥവ്യാപ്തികളിൽ ഒരു സിവിൽ കോടതിയായി കരുതേണ്ടതുമാണ്.

45. ശിക്ഷകൾ.—(1) 20-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ബി) ഖണ്ഡപ്രകാരമുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചുകൊണ്ട് ഏതെങ്കിലും വാടകക്കാരൻ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം മുഴുവനായോ ഭാഗികമായോ കീഴ്-വാടകയ്ക്ക് കൊടുക്കുകയോ ഏൽപ്പിച്ചു കൊടുക്കുകയോ മറ്റു വിധത്തിൽ ഭാഗം വയ്ക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് അയ്യായിരം രൂപയോ അല്ലെങ്കിൽ ഓരോ മാസത്തേക്കും കീഴ്-വാടകയ്ക്ക് കൊടുത്തതിന് വാടകക്കാരന് കിട്ടുന്ന വാടകയുടെ ഇരട്ടിയോ, ഇതിൽ ഏതാണോ കൂടുതൽ അത്, പരാതിയുടെ കാരണം അവസാനിക്കുന്ന അങ്ങനെയുള്ള സമയംവരെ വാടകക്കാരന്റെ മേൽ ചുമത്താവുന്നതും, ആ തുക കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതുമാണ്.

(2) കെട്ടിടഉടമ 26-ാം വകുപ്പിന്റെ (2)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുന്നപക്ഷം വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ ആറുമാസം വരെയൊകാവുന്ന വാടക പിഴയായി ചുമത്താവുന്നതും വാടകക്കാരന് നൽകുവാൻ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതുമാണ്.

(3) വാടകക്കാരൻ കൈവശം ഏൽപ്പിക്കുകയും, കെട്ടിടഉടമ 27-ാം വകുപ്പിന്റെ (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള തീയതിമുതൽ മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ, അതത് സംഗതിപോലെ, കെട്ടിടത്തിന്റെ കേടുപാടുകൾ തീർക്കലോ



പുനർനിർമ്മാണമോ ആരംഭിക്കുവാൻ വീഴ്ചവരുത്തുകയും ചെയ്യുന്നപക്ഷം വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് മൂന്നു മാസത്തെ വാടകയ്ക്ക് തുല്യമായ തുക പിഴയായി ചുമത്താവുന്നതും ആയത് വാടകക്കാരന് നൽകുവാൻ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതുമാണ്.

(4) കെട്ടിടത്തിന്റെ കേടുപാടു തീർക്കലോ പുനർനിർമ്മാണമോ അതത് സംഗതിപോലെ, പൂർത്തീകരിച്ച തീയതിമുതൽ മൂന്ന് മാസത്തിനുള്ളിൽ ഒരു വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടഉടമയുടെ രേഖാമൂലമായ അറിയിപ്പ് ലഭിച്ചശേഷം 26-ാം വകുപ്പിന്റെ (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പുനഃപ്രവേശിക്കുന്നതിന് വീഴ്ചവരുത്തുന്ന പക്ഷം, വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് മൂന്നുമാസത്തെ വാടകയ്ക്ക് തുല്യമായ തുക പിഴയായി ചുമത്താവുന്നതും ആയത് കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകുവാൻ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതും വാടകക്കാരന്റെ പുനഃപ്രവേശനത്തിനുള്ള അവകാശം നഷ്ടപ്പെടുന്നതുമാണ്.

46. നടപടികൾ ഏതു സമയത്തിനുള്ളിൽ പൂർത്തീകരിക്കണമെന്ന്.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയോ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനമോ അതിന്റെ മുൻപാകെയുള്ള ഏതൊരു നടപടികളിലും അതിലുള്ള കക്ഷികൾ ഹാജരാകുന്ന തീയതിമുതൽ ആറുമാസത്തിനുള്ളിൽ അന്തിമ ഉത്തരവ് പാസ്സാക്കേണ്ടതാണ്:

എന്നാൽ, പ്രസ്തുത കാലയളവിനുള്ളിൽ അന്തിമ ഉത്തരവ് പാസ്സാക്കുന്നതിന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്കോ അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനത്തിനോ സാധിക്കുന്നില്ലെങ്കിൽ അതിനുള്ള കാരണങ്ങൾകൂടി ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കേണ്ടതാണ്.

47. ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം.—(1) സർക്കാരിന്, ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലെ വിജ്ഞാപനംവഴി, ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കാവുന്നതാണ്.

(2) പ്രത്യേകിച്ചും മേൽപ്പറഞ്ഞ അധികാരങ്ങളുടെ സാമാന്യതയ്ക്ക് ഭംഗം വരാതെയും അങ്ങനെയുള്ള ചട്ടങ്ങളിൽ,—

(എ) 8-ാം വകുപ്പിന്റെ (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷ നൽകേണ്ട രീതിയും ;

(ബി) 13-ാം വകുപ്പിന്റെ (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം നൽകേണ്ട വാടകയും മറ്റു ചാർജ്ജുകളും നിക്ഷേപിക്കേണ്ട രീതിയും ;

(സി) 13-ാം വകുപ്പിന്റെ (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക് അപേക്ഷയുടെ പകർപ്പ് അയയ്ക്കേണ്ട രീതിയും ;

(ഡി) 13-ാം വകുപ്പിന്റെ (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം വാടകയും മറ്റ് ചാർജ്ജുകളും അപേക്ഷകന് നൽകേണ്ട രീതിയും ;

(ഇ) 18-ാം വകുപ്പിന്റെ (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം കെട്ടിടഉടമയോ അയാൾ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഒരാളോ ഒരു കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവേശിക്കേണ്ടതും പരിശോധന നടത്തേണ്ടതുമായ രീതിയും;

(എഫ്) 20-ാം വകുപ്പിന്റെ (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അപേക്ഷ നൽകേണ്ട രീതിയും;

(ജി) 26-ാം വകുപ്പിന്റെ (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരവും 28-ാം വകുപ്പിന്റെ (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരവും കെട്ടിടഉടമ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെ അനുമതി വാങ്ങേണ്ട രീതിയും;

(എച്ച്) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടേണ്ടതോ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്നതോ ആയ മറ്റേതെങ്കിലും കാര്യവും;

(ഐ) ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടുവാൻ ആവശ്യമായി വരുന്നതോ അനുവദിക്കപ്പെടുന്നതോ ആയ എല്ലാ കാര്യങ്ങളും;

വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(3) ഈ ആക്റ്റിനു കീഴിലുള്ള ഓരോ ചട്ടവും അതുണ്ടാക്കിയ ശേഷം കഴിയുന്നത്ര വേഗം നിയമസഭ സമ്മേളനത്തിലായിരിക്കുമ്പോൾ, സഭ മുൻപാകെ, ഒരു സമ്മേളനത്തിലോ തുടർച്ചയായുള്ള രണ്ട് സമ്മേളനങ്ങളിലോ പെടാവുന്ന ആകെ പതിനാല് ദിവസക്കാലത്തേക്ക് വയ്ക്കേണ്ടതും, അപ്രകാരം അത് ഏത് സമ്മേളനത്തിൽ വയ്ക്കുന്നുവോ ആ സമ്മേളനമോ തൊട്ടടുത്ത സമ്മേളനമോ അവസാനിക്കുന്നതിന് മുൻപ് നിയമസഭ, പ്രസ്തുത ചട്ടത്തിൽ ഏതെങ്കിലും രൂപഭേദം വരുത്തുകയോ അഥവാ ആ ചട്ടം ഉണ്ടാക്കേണ്ടതില്ലെന്ന് തീരുമാനിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, ആ ചട്ടത്തിന്, അതിനുശേഷം, അതതു സംഗതിപോലെ, അങ്ങനെ രൂപഭേദപ്പെടുത്തിയ രൂപത്തിൽ മാത്രം പ്രാബല്യമുണ്ടായിരിക്കുകയോ അഥവാ യാതൊരു പ്രാബല്യവുമില്ലാതിരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നതുമാണ്; എന്നിരുന്നാലും, അങ്ങനെയുള്ള ഏതെങ്കിലും രൂപഭേദപ്പെടുത്തലോ റദ്ദാക്കലോ ആ ചട്ടപ്രകാരം മുൻപ് ചെയ്ത ഏതെങ്കിലും സംഗതിയുടെ സാധ്യതയ്ക്ക് ഭംഗം വരാത്ത വിധത്തിലായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

48. ഒഴിവാക്കലുകൾ.— ഈ ആക്റ്റിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും സർക്കാരിന്, പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിലോ മറ്റേതെങ്കിലും മതിയായ കാരണത്താലോ, ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം വഴി, സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ അർദ്ധസർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ വകയായ കെട്ടിടങ്ങളെ ഈ ആക്റ്റിലെ എല്ലാമോ ഏതെങ്കിലുമോ വ്യവസ്ഥകളിൽനിന്ന് ഒഴിവാക്കാവുന്നതാണ്.

49. ഉത്തമ വിശ്വാസത്തിൽ എടുത്ത നടപടിക്ക് സംരക്ഷണം.—(1) ഈ ആക്റ്റിനോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയതോ പുറപ്പെടുവിച്ചതോ ആയ ഏതെങ്കിലും ചട്ടത്തിനോ ഉത്തരവിനോ നിർദ്ദേശത്തിനോ അനുസൃതമായി ഉത്തമ വിശ്വാസത്തിൽ ചെയ്തതോ ചെയ്യാൻ ഉദ്ദേശിച്ചതോ ആയ ഏതൊരു കാര്യത്തിനും യാതൊരാൾക്കും മെതിരെ യാതൊരു വ്യവഹാരമോ പ്രോസിക്യൂഷനോ മറ്റു നിയമ നടപടികളോ നിലനിൽക്കുന്നതല്ല.

(2) ഈ ആക്റ്റിനോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയതോ പുറപ്പെടുവിച്ചതോ ആയ ഏതെങ്കിലും ചട്ടത്തിനോ, ഉത്തരവിനോ നിർദ്ദേശത്തിനോ അനുസൃതമായി ഉത്തമ വിശ്വാസത്തിൽ ചെയ്തതോ ചെയ്യാൻ ഉദ്ദേശിച്ചതോ ആയ എന്തെങ്കിലും കാര്യം കൊണ്ട് ഉണ്ടായതോ ഉണ്ടാകാനിടയുള്ളതോ ആയ ഏതെങ്കിലും നഷ്ടത്തിന് സർക്കാരിനോ ഏതെങ്കിലും ഉദ്യോഗസ്ഥനോ അധികാരസ്ഥാനത്തിനോ എതിരെ യാതൊരു വ്യവഹാരമോ പ്രോസിക്യൂഷനോ മറ്റു നിയമ നടപടികളോ നിലനിൽക്കുന്നതല്ല.

50. വൈഷമ്യങ്ങൾ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അധികാരം.—(1) ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് പ്രാബല്യം നൽകുന്നതിൽ എന്തെങ്കിലും വൈഷമ്യം ഉണ്ടാകുന്ന പക്ഷം സർക്കാരിന്, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതി മുതൽ രണ്ടുവർഷം അവസാനിക്കുന്നതിന് മുൻപ് ഉത്തരവുമൂലം, ആ വൈഷമ്യം നീക്കം ചെയ്യുന്നതിന് ആവശ്യമെന്ന് അതിന് തോന്നുന്ന, ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമല്ലാത്ത ഏതു കാര്യവും ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച ഏതൊരു ഉത്തരവും അത് പുറപ്പെടുവിച്ചശേഷം കഴിയുന്നത്രവേഗം നിയമസഭ മുമ്പാകെ വയ്ക്കേണ്ടതാണ്.

51. റദ്ദാക്കലും പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകളും.—(1) 1965-ലെ കേരള കെട്ടിട (പാട്ടം-വാടക നിയന്ത്രണ) ആക്റ്റ് (1965-ലെ 2) (ഇതിനു ശേഷം പ്രസ്തുത ആക്റ്റ് എന്നാണ് പരാമർശിക്കപ്പെടുക) ഇതിനാൽ റദ്ദാക്കിയിരിക്കുന്നു.

(2) അങ്ങനെ റദ്ദാക്കിയിരുന്നാൽത്തന്നെയും, പ്രസ്തുത ആക്റ്റിൻകീഴിൽ,—

(എ) പുറപ്പെടുവിച്ചതും നടപ്പാക്കാവുന്നതുമായ എല്ലാ ഉത്തരവുകളും അല്ലെങ്കിൽ നടപ്പാക്കുന്നതിനായി അപേക്ഷ നൽകിയിട്ടുള്ള എല്ലാ ഹർജികളും അപേക്ഷകളും ഈ ആക്റ്റ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നില്ലായിരുന്നാലെന്നപോലെ പ്രസ്തുത ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം നടപ്പിലാക്കുകയോ തീർപ്പാക്കുകയോ ചെയ്യേണ്ടതും;

(ബി) ഫയൽ ചെയ്തതോ നടന്നുവരുന്നതോ ആയ എല്ലാ വ്യവഹാരങ്ങളും, അതതു സംഗതിപോലെ, ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ആവശ്യമായ ഭേദഗതികളോടെ കൈകാര്യം ചെയ്യുകയും തുടർ നടപടി സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതും;

(സി) അക്കാമൊഡേഷൻ കൺട്രോളറുടെ മുൻപാകെ ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിക്കു മുൻപുവരെ നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന എല്ലാ ഹർജികളും ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയിലേക്ക് മാറ്റി നൽകിയതായി കരുതപ്പെടേണ്ടതും അങ്ങനെയുള്ള ഹർജികളിൽ ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ആവശ്യമായ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്ക് ഉത്തരവാകാവുന്നതും;

(ഡി) റിവിഷൻ അതോറിറ്റി മുൻപാകെ തീർപ്പാക്കേണ്ടതും ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിക്ക് തൊട്ടു മുൻപുവരെ നിലവിലുണ്ടായിരുന്നതുമായ എല്ലാ അപേക്ഷകളും പ്രസ്തുത ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം തീർപ്പാക്കേണ്ടതും, എന്നാൽ, റിവിഷൻ ഹർജിക്കാരൻ അപേക്ഷിക്കുന്നപക്ഷം അങ്ങനെയുള്ള റിവിഷൻ നടപടിയിലുള്ള കേസ് ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം തീർപ്പാക്കുന്നതിനായി വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയിലേക്ക് റിമാൻഡ് ചെയ്യേണ്ടതും;

ആകുന്നു.

**ഉദ്ദേശ്യകാരണങ്ങളുടെ വിവരണം**

1965-ലെ കേരള കെട്ടിട (പാട്ടം-വാടക നിയന്ത്രണ) ആക്റ്റ് (1965-ലെ 2) സംസ്ഥാനത്തെ വളരെ പഴക്കംചെന്ന നിയമങ്ങളിലൊന്നാണ്. കെട്ടിടങ്ങൾ വാടകയ്ക്ക് നൽകുന്നത് ക്രമീകരിക്കുന്നതിനും, അന്യായമായി വാടകക്കാരെ ഒഴിപ്പിക്കുന്നത് തടയുന്നതിനും വാടക നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനും വേണ്ടിയാണ് 1965-ൽ നിയമം കൊണ്ടുവന്നത്. പ്രസ്തുത ആക്റ്റ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നിട്ട് 48 വർഷം പിന്നിടുന്നു. ഈ നീണ്ട കാലയളവിൽ സംസ്ഥാനത്ത് സാമ്പത്തികമായും സാമൂഹികമായും ഒട്ടനവധി മാറ്റങ്ങൾ ഉണ്ടായിക്കഴിഞ്ഞിരിക്കുന്നു.

2. വാടക നിയന്ത്രണം സംബന്ധിച്ചും, ന്യായമായ വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനും, അപ്രകാരം നിശ്ചയിച്ച വാടക കൂട്ടുന്നത് തടയുന്നതിനും ന്യായമായതോ സമ്മതിച്ചതോ ആയ വാടകയിൽനിന്ന് അധികമായി തുക ആവശ്യപ്പെടുന്നതിനോ സ്വീകരിക്കുന്നതിനോ കെട്ടിടഉടമകളെ തടയുന്നതിനും മറ്റുമുള്ള നിലവിലുള്ള 1965-ലെ കേരള കെട്ടിട (പാട്ടം-വാടക നിയന്ത്രണ) ആക്റ്റിലെ 5,6,8 എന്നീ വകുപ്പുകൾ ഭരണഘടനാപരമായി നിലനിൽക്കുന്നതല്ലെന്ന് കണ്ടതിനാൽ അവ റദ്ദ് ചെയ്തുകൊണ്ട് ബഹുമാനപ്പെട്ട കേരള ഹൈക്കോടതി വിധിപുറപ്പെടുവിക്കുകയുണ്ടായി. 1965-ൽ പ്രസ്തുത നിയമനിർമ്മാണം നടത്തുമ്പോൾ നീതിയുക്തമായി രൂന്നെങ്കിലും പ്രസ്തുത നിയമത്തിലെ പല വ്യവസ്ഥകളും ഇന്നത്തെ മാറിയ സാഹചര്യത്തിൽ യുക്തിരഹിതമായിത്തീർന്നിരിക്കുന്നു.

3. സംസ്ഥാനത്തെ മാറിയ ഇന്നത്തെ വ്യവസ്ഥിതിക്കനുയോജ്യവും നീതിപൂർവ്വവും ഭരണഘടനാനുസൃതവുമായ ഒരു പുതിയ നിയമം കൊണ്ടുവരണമെന്ന് കേരള ഹൈക്കോടതി തന്നെ സർക്കാരിനോട് നിർദ്ദേശിക്കുകയുണ്ടായി.

നിലവിലുള്ള നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ സംസ്ഥാനത്തെ പ്രാദേശികമായ അവസ്ഥകൾക്കു അനുയോജ്യമല്ല. വാടകക്കാരന്റെയും കെട്ടിടഉടമയുടെയും താല്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് പുതുക്കിയ ഒരു വാടക നിയന്ത്രണ നിയമം കൊണ്ടുവരണമെന്ന് അത്യന്താപേക്ഷിതമായിരിക്കുന്നു.

ആയതിനാൽ നിലവിലുള്ള നിയമം റദ്ദ് ചെയ്തുകൊണ്ട് ഒരു പുതിയ നിയമം കൊണ്ടുവരുവാൻ സർക്കാർ തീരുമാനിച്ചു.

4. മേൽപ്പറഞ്ഞ ലക്ഷ്യം നിറവേറ്റുന്നതിന് ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ളതാണ് ഈ ബിൽ.

**ധനകാര്യമെമ്മോറാണ്ടം**

ബില്ലിലെ 33-ാം ഖണ്ഡത്തിൽ, ഒരു മുൻസിഫിനെയോ മുൻസിഫായി നിയമിക്കപ്പെടാൻ യോഗ്യതയുള്ള ഒരാളെയോ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയായി നിയമിക്കാവുന്നതാണെന്നും, 34-ാം ഖണ്ഡത്തിൽ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള യോഗ്യതയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥരെ ഏതെങ്കിലും പ്രദേശത്തേക്ക് മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരായി നിയമിക്കാവുന്നതാണെന്നും, 38-ാം ഖണ്ഡത്തിൽ, ഈ ആക്റ്റിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനങ്ങളുടെ അധികാരങ്ങൾ ഒരു ജില്ലാ ജഡ്ജിയുടെ പദവിയിൽ താഴെയല്ലാത്ത അങ്ങനെയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥൻ മാർക്കും അധികാരസ്ഥാനങ്ങൾക്കും നൽകാവുന്നതാണെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. മേൽപ്പറഞ്ഞ ഉദ്യോഗസ്ഥൻമാരുടെ ശമ്പളത്തിനും മറ്റ് ആനുകൂല്യങ്ങൾക്കും ഈ ഉദ്യോഗസ്ഥൻമാരുടെ കാര്യലയം പരിപാലിക്കുന്നതിനും സംസ്ഥാനത്തിന്റെ സഞ്ചിത നിധിയിൽനിന്ന് ചെലവ് വരുന്നതാണെങ്കിലും ബില്ലിലെ 33-ാം ഖണ്ഡം (2)-ാം ഉപഖണ്ഡവും 38-ാം ഖണ്ഡം (2)-ാം ഉപഖണ്ഡവും പ്രകാരം നിലവിലുള്ള 1965-ലെ കേരള കെട്ടിട (പാട്ടം-വാടക നിയന്ത്രണ) ആക്റ്റിന് (1965-ലെ 2) കീഴിൽ രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള വാടക നിയന്ത്രണ കോടതികളും അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനങ്ങളും, അതത് സംഗതിപോലെ, ഈ ആക്റ്റിനുകീഴിൽ രൂപീകരിച്ച വാടക നിയന്ത്രണ കോടതികളും അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനങ്ങളുമായി തുടരേണ്ടതാണ് എന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിനാൽ, ബില്ലിലെ വ്യവസ്ഥകൾ നിയമമായി പ്രാബല്യത്തിൽ കൊണ്ടു വരുമ്പോൾ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ സഞ്ചിതനിധിയിൽനിന്നും അധിക ചെലവ് ഉണ്ടാകുന്നതല്ല.

**ഏൽപ്പിച്ചുകൊടുത്ത നിയമനിർമ്മാണാധികാരം സംബന്ധിച്ച മെമ്മോറാണ്ടം**

ബില്ലിലെ 33-ാം ഖണ്ഡം (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം പ്രകാരം, ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം വഴി, അതിൽ വിനിർദ്ദേശിക്കാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള തദ്ദേശ പ്രദേശത്തിനുവേണ്ടി ഒരു മുൻസിഫിനെയോ മുൻസിഫായി നിയമിക്കപ്പെടുവാൻ യോഗ്യതയുള്ള ഒരാളെയോ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയായി നിയമിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു.

2. ബില്ലിലെ 34-ാം ഖണ്ഡം പ്രകാരം, ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനംവഴി, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള യോഗ്യതയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥരെ ഏതെങ്കിലും പ്രദേശത്തേക്ക് മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരായി നിയമിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു.

3. ബില്ലിലെ 38-ാം ഖണ്ഡം (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം പ്രകാരം, ഗസറ്റിൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത, സാമാന്യമോ പ്രത്യേകമോ ആയ ഉത്തരവ് മുഖേന, അതിൽ വിനിർദ്ദേശിക്കാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള പ്രദേശങ്ങളിലോ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള തരങ്ങളിൽപ്പെട്ട കേസുകളിലോ ഈ ആക്റ്റിന്റെ ആവശ്യത്തിനായി അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനങ്ങളുടെ അധികാരങ്ങൾ ഒരു ജില്ലാ ജഡ്ജിയുടെ പദവിയിൽ താഴെയല്ലാത്ത അങ്ങനെയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥന്മാർക്കും അധികാരസ്ഥാനങ്ങൾക്കും നൽകുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു.

4. ബില്ലിലെ 47-ാം ഖണ്ഡം പ്രകാരം, ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിലെ വിജ്ഞാപനംവഴി, ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുവാൻ സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു.

5. ബില്ലിലെ 48-ാം ഖണ്ഡം പ്രകാരം, പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിലോ മറ്റേതെങ്കിലും മതിയായ കാരണത്താലോ, ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനംവഴി, സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ അർദ്ധ സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ വകയായ കെട്ടിടങ്ങളെ ഈ ആക്റ്റിലെ എല്ലാമോ ഏതെങ്കിലുമോ വ്യവസ്ഥകളിൽനിന്ന് ഒഴിവാക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു.

6. ബില്ലിലെ 50-ാം ഖണ്ഡം പ്രകാരം, ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് പ്രാബല്യം നൽകുന്നതിൽ എന്തെങ്കിലും വൈഷമ്യം ഉണ്ടാകുന്നപക്ഷം, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതി മുതൽ രണ്ടുവർഷം അവസാനിക്കുന്നതിന് മുൻപ് ഉത്തരവുമൂലം ആ വൈഷമ്യം നീക്കം ചെയ്യുന്നതിന് ആവശ്യമെന്ന് അതിന് തോന്നുന്ന, ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമല്ലാത്ത, ഏതുകാര്യവും ചെയ്യുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു.

7. ഏതുകാര്യങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചാണോ വിജ്ഞാപനങ്ങളോ ഉത്തരവുകളോ പുറപ്പെടുവിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുകയോ ചെയ്യാവുന്നത് അവയെല്ലാം നടപടിക്രമം സംബന്ധിച്ച കാര്യങ്ങളും സാധാരണമോ അല്ലെങ്കിൽ ഭരണപരമോ ആയ സ്വഭാവത്തോടുകൂടിയതും ആകുന്നു. കൂടാതെ, ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കിയശേഷം അവ നിയമസഭയുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയ്ക്ക് വിധേയവുമാണ്. അതിനാൽ, ഏൽപ്പിച്ചു കൊടുത്ത നിയമ നിർമ്മാണാധികാരം സാധാരണ സ്വഭാവത്തോടുകൂടിയതാണ്.

കെ. എം. മാണി

ഖണ്ഡങ്ങളിന്മേലുള്ള കുറിപ്പുകൾ

ഖണ്ഡം 2.—ഈ ബില്ലിൽ ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ള ചില വാക്കുകളും പദപ്രയോഗങ്ങളും നിർവ്വചിക്കാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 3.—ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിക്കുശേഷമുള്ള വാടകക്കരാറുകൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 4.—വാടക ഏർപ്പാട് പ്രകാരമുള്ള അവകാശത്തിന്റെ പിന്തുടർച്ച അനന്തരവകാശികൾക്ക് കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ക്രമത്തെ സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 5.—വാടകക്കാരൻ കെട്ടിടമേയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതായ വാടക സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 6.—വാടകക്കാരൻ കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് വാടകയ്ക്കു പുറമെ നൽകേണ്ടതായ മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 7.—കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് ചില പ്രത്യേക സംഗതികളിൽ വാടക പുതുക്കുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 8.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി അടിസ്ഥാന വാടക മുതലായവ നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുവാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 9.—അടിസ്ഥാന വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള വാടകയുടെ വർദ്ധനവോ കുറവോ തീരുമാനിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി ഇടക്കാല വാടക നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്കു അധികാരം നൽകുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുവാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 10.—അംഗീകരിച്ച വാടക, മറ്റുചാർജ്ജുകൾ, ഈട് നിക്ഷേപം, വാടക നിയന്ത്രണക്കോടതി നിശ്ചയിച്ച വാടക എന്നിവ കെട്ടിടമേ ആവശ്യപ്പെടുകയോ സ്വീകരിക്കുകയോ ചെയ്യണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുവാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 11.—വാടകയും മറ്റ് ചാർജ്ജുകളും കരാറിൽ നിശ്ചയിച്ച പ്രകാരം കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതാണെന്നും വീഴ്ചവരുത്തുന്ന സംഗതിയിൽ സാധാരണ പലിശ ഈടാക്കുന്നതിനും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 12.—വാടകയോ, മറ്റു ചാർജ്ജുകളോ അല്ലെങ്കിൽ ഈടു നിക്ഷേപമോ നൽകുന്ന വാടകക്കാരന് വാടക രസീത് നൽകുന്നത് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 13.—വാടകക്കാരൻ നൽകേണ്ടതായ വാടക, മറ്റു ചാർജ്ജുകൾ കെട്ടിട ഉടമ സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുകയോ നൽകിയ വാടകയുടെ രസീത് നൽകാതിരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന സന്ദർഭത്തിൽ വാടകക്കാരൻ വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയിൽ കെട്ടിവയ്ക്കണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.



ഖണ്ഡം 14.—വാടകക്കാർ വാടക ഒടുക്കുന്നതിനുള്ള സമയപരിധിയും വാടക കെട്ടിവയ്ക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയിൽ തെറ്റായ വിവരങ്ങൾ നൽകിയാലുള്ള പരിണിത ഫലങ്ങളെയും കുറിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 15.—വാടകക്കാർ ഒടുക്കേണ്ടതായ വാടകയും മറ്റ് ചാർജ്ജുകളും കെട്ടിട ഉടമ സ്വീകരിക്കുന്നതിന്റെ സാധൂകരണവും വാടകക്കാർ നിക്ഷേപിച്ച വാടകയും മറ്റും അഞ്ചുവർഷ കാലയളവിനുള്ളിൽ പിൻവലിക്കാതിരുന്നാൽ കണ്ടുകെട്ടുന്നതിനെക്കുറിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 16.—ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വാടകക്കാലയളവിനെ സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 17.—കെട്ടിടഉടമയുടെ കർത്തവ്യങ്ങൾ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 18.—വാടകക്കാർക്ക് കർത്തവ്യങ്ങൾ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 19.—വാടകക്കാർ വാടക നൽകിയ കെട്ടിടവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അനുഭവിച്ചിരുന്ന ഏതെങ്കിലും അവശ്യ വിതരണങ്ങളോ സേവനങ്ങളോ വിച്ഛേദിക്കുകയോ തടഞ്ഞുവയ്ക്കുകയോ ചെയ്യാൻ പാടില്ല എന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 20.—വാടകക്കാരനെ ഏകപക്ഷീയമായി പുറത്താക്കുന്നതിൽനിന്നും സംരക്ഷണം നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 21.—ചില കെട്ടിടഉടമകൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ഉടനടി വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരത്തെക്കുറിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 22.—സായുധസേനയിലെ അംഗങ്ങളായ കെട്ടിടഉടമകൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തിര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശത്തെ കുറിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 23.—കേന്ദ്ര സർക്കാർ ജീവനക്കാർക്കും സംസ്ഥാന സർക്കാർ ജീവനക്കാർക്കും കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിയന്തിര കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശത്തെ കുറിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 24.—വിധവകൾക്കും വൈകല്യമുള്ളവർക്കും മുതിർന്ന പൗരന്മാർക്കും അത്യാസന്ന നിലയിലുള്ളവർക്കും കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശത്തെ കുറിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 25.—ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം ഒഴിപ്പിക്കുന്ന നടപടികൾ നടക്കുന്ന കാലയളവിൽ കെട്ടിടഉടമയ്ക്ക് വാടക നൽകുന്നതിനെ കുറിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 26.—കെട്ടിടമെ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുത്തതിന് ശേഷമുള്ള നടപടിക്രമങ്ങളെ കുറിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 27.—കേടുപാടുകൾ തീർക്കുന്നതിനോ പുതുക്കി പണിയുന്നതിനോ വേണ്ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം വീണ്ടെടുത്തതിന് ശേഷമുള്ള നടപടി ക്രമങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 28.—നിശ്ചിത കാലയളവിലേക്കുള്ള വാടക ഏർപ്പാടിനുശേഷം കൈവശം വീണ്ടെടുക്കുന്നതു സംബന്ധിച്ചുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 29.—ചില പ്രത്യേക സംഗതികളിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശം തിരിച്ചുപിടിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി പ്രത്യേകം വ്യവസ്ഥചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 30.—വാടകയ്ക്ക് നൽകിയ കെട്ടിടത്തിന് അധികമായി എടുപ്പുകൾ എടുക്കുന്നതിനോ അഭിവൃദ്ധിപ്പെടുത്തുന്നതിനോ കെട്ടിടമെയെ അനുവദിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 31.—വാടകയ്ക്കു കൊടുത്തിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിൽ ഒഴിഞ്ഞ ഭൂമി ഉൾപ്പെടുന്നപക്ഷം ആയത് നിർമ്മാണ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി കെട്ടിട ഉടമയെ അനുവദിക്കുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 32.—ആളൊഴിഞ്ഞ കെട്ടിടം കെട്ടിടമെയെ ഏൽപ്പിക്കുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 33.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി രൂപീകരിക്കുന്നതു സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 34.—മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരുടെ നിയമനത്തെ സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 35.—മൂല്യനിർണ്ണയക്കാരന്റെ കർത്തവ്യങ്ങളും അധികാരങ്ങളും വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 36.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയും അപ്പീലധികാരസ്ഥാനവും പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾ, സിവിൽ കോടതി പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഒരു ഡിക്രിയിലെമ്പോലെ നടപ്പാക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 37.—അന്തിമമായി തീരുമാനിക്കപ്പെട്ട സാരവത്തായ പ്രശ്നത്തിലുള്ള തീർപ്പ് വീണ്ടും തുറക്കുവാൻ പാടില്ലെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 38.—അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനങ്ങളുടെ അധികാരങ്ങൾ ജില്ലാ ജഡ്ജിയിൽ താഴെയല്ലാത്ത ഉദ്യോഗസ്ഥന്മാർക്ക് നൽകുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 39.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതി പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവിന്മേൽ അപ്പീൽ ബോധിപ്പിക്കുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 40.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയുടെയോ, അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനത്തിന്റേയോ മുൻപാകെയുള്ള എല്ലാ നടപടികൾക്കുമുള്ള ചെലവുകൾ തീരുമാനിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 41.—കേസ് പുതുതായി തീർപ്പാക്കുന്നതിന് ആ കേസ് റിമാൻഡ് ചെയ്യുന്നതിന് അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനത്തിന് അധികാരം നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 42.—ഒരു വാടകക്കാരനെ ഒഴിപ്പിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം പാസ്സാക്കിയ ഏതൊരു ഉത്തരവും അയാളുടെ കീഴിലുള്ള എല്ലാ കീഴ്വാടകക്കാരനും ബാധകമായിരിക്കുമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 43.—1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമസംഹിതയിലെ 146-ാം വകുപ്പിലെയും XXII-ാം കല്പനയിലേയും വ്യവസ്ഥകൾ ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾക്ക് ബാധകമായിരിക്കുമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 44.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിക്കോ അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനത്തിനോ ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം ഒരു ഹർജി വിചാരണചെയ്യുമ്പോഴും അപ്പീൽ അധികാര സ്ഥാനം ഒരു അപ്പീൽ ഹർജി തീർപ്പാക്കുമ്പോഴും 1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമ സംഹിത പ്രകാരം ഒരു സിവിൽകോടതിയിലോ അപ്പീൽ കോടതിയിലോ നിക്ഷിപ്തമായ എല്ലാ അധികാരങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 45.—ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുന്നതിനുള്ള ശിക്ഷകൾ നൽകുന്നതു സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 46.—വാടക നിയന്ത്രണ കോടതിയോ അപ്പീൽ അധികാരസ്ഥാനമോ അതിന്റെ മുൻപാകെയുള്ള നടപടികൾ പൂർത്തീകരിക്കുന്നതിനുള്ള സമയപരിധി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 47.—ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 48.—ഈ ആക്റ്റിലുള്ള വ്യവസ്ഥകളിൽനിന്ന് സർക്കാരിന് പൊതുതാൽപ്പര്യാർത്ഥമോ മറ്റേതെങ്കിലും മതിയായ കാരണത്താലോ ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനംവഴി സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ അർദ്ധ സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ കെട്ടിടങ്ങളെ ഒഴിവാക്കുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 49.—ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ഏതെങ്കിലും ചട്ടത്തിനോ ഉത്തരവിനോ, നിർദ്ദേശത്തിനോ അനുസൃതമായി ഉത്തമ വിശ്വാസത്തിൽ എടുത്ത നടപടികൾക്ക് സംരക്ഷണം നൽകുന്നതിന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 50.—ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് പ്രാബല്യം നൽകുന്നതിൽ എന്തെങ്കിലും വൈഷമ്യം ഉണ്ടാകുന്നപക്ഷം അത്തരം വൈഷമ്യങ്ങൾ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ആക്റ്റിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് ഭംഗം വരാതെ ഏതുകാര്യവും ചെയ്യുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഖണ്ഡം 51.—1965-ലെ കേരള കെട്ടിട (പാട്ടം-വാടക നിയന്ത്രണ) ആക്റ്റ് (1965-ലെ 2) റദ്ദാക്കുന്നതിനും അങ്ങനെ റദ്ദാക്കിയാൽ അതിന്റെ കീഴിൽ എടുത്ത നടപടികളെ സംബന്ധിച്ചും പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിനും ഈ ഖണ്ഡം കൊണ്ടുദ്ദേശിക്കുന്നു.

---