

रेन्ट असेसमेंट कमेटियाँ हाउसिंग ऐक्ट 1988 के अंतर्गत निश्चित और निश्चित शोर्टहोल्ड किराएदारियों के अंतर्गत मार्केट किराए प्रक्रिया पर मार्गदर्शन

विषय-वस्तु

भाग 1 परिचय 2

भाग 2 शुरुआती प्रक्रिया 7

भाग 3 सुनवाई 10

भाग 4 फ़ैसला प्रक्रिया 12

भाग 5 फ़ैसला और इसके बाद 18

परिशिष्ट A 22

परिशिष्ट B 23

परिशिष्ट C 26

यह मार्गदर्शन मुझे क्या बताएगा?

इस मार्गदर्शन का उद्देश्य है उन प्रक्रियाओं के बारे में समझाना जिनका पालन हाउसिंग ऐक्ट (आवास अधिनियम) 1988 ("ऐक्ट") के अंतर्गत किसी निश्चित या निश्चित शोर्टहोल्ड किराएदार द्वारा रेज़िडेंशल प्रॉपर्टी ट्राइब्यूनल सर्विस (RPTS) द्वारा चलाई गई रेन्ट असेसमेंट कमेटी (RAC) को आवेदन दिए जाने के बाद किया जाएगा। आपको डिप्टी प्राइम मिनिस्टर द्वारा जारी किए गए मार्गदर्शन को भी देखना चाहिए। इस मार्गदर्शन को प्राप्त करने के लिए पता इस पुस्तिका के परिशिष्ट A में शामिल किया गया है।

कोई आवेदन कब दिया जा सकता है और इसके क्या परिणाम होते हैं?

RAC को कोई आवेदन इन चार में से एक तरीके से दिया जा सकता है:

1. जहाँ किसी निश्चित, या निश्चित शोर्टहोल्ड नियतकालिक किराएदारी के अंतर्गत मकानमालिक ने ऐक्ट की धारा 13 के अंतर्गत किराएदार को एक नोटिस दिया है और इस नोटिस में बताई गई किराएदारी की एक नई अवधि के शुरुआत में लागू किए जाने के लिए किराए में वृद्धि का प्रस्ताव दिया है। किराएदार वृद्धि की प्रस्तावित तारीख से पहले किसी भी समय उस नोटिस को किसी RAC के पास भेज सकता है। यदि इस प्रकार से नोटिस भेजा जाता है, तो RAC द्वारा निर्धारण विचाराधीन होने पर, प्रस्तावित वृद्धि उस तारीख को लागू नहीं होगी।

भाग 1

परिचय

2. जहाँ किसी निश्चित शोर्टहोल्ड किराएदारी के अंतर्गत कोई किराएदार किराएदारी के अंतर्गत भुगतान किए जाने वाले किराए से असंतुष्ट हो। उसे ऐक्ट की धारा 22 के अंतर्गत किराए का निर्धारण किए जाने के लिए किसी RAC को आवेदन देने की अनुमति होती है, जिसे, कमेटी की राय में, निश्चित शोर्टहोल्ड किराएदारी के अंतर्गत मकानमालिक द्वारा प्राप्त किए जाने की उचित रूप से उम्मीद की जा सकती है। इसके लिए एक समय सीमा होती है जिसके अंदर ऐसा एक आवेदन दिया जा सकता है।

- यदि किराएदारी एक निश्चित अवधि की किराएदारी है जो 28 फरवरी 1997 से पहले शुरू हुई थी, तो आवेदन उस निश्चित अवधि के दौरान दिया जाना ज़रूरी है।
- यदि किराएदारी – चाहे निश्चित अवधि की हो या नियतकालिक – उस तारीख को या उस तारीख के बाद शुरू हुई हो, तो आवेदन किराएदारी के पहले छः महीनों के अन्दर दिया जाना ज़रूरी है।

3. जहाँ निश्चित अवधि की एक निश्चित, या निश्चित शोर्टहोल्ड, किराएदारी समाप्त हो गई है और मकानमालिक या किराएदार ने ऐक्ट की धारा 6 के अंतर्गत नोटिस द्वारा ऐसी कानूनी नियतकालिक किराएदारी के लिए नए नियमों का प्रस्ताव दिया है जो अपने आप उत्पन्न हो गई है। प्राप्तकर्ता नए नियमों और इसके परिणामस्वरूप किराए के किसी भी समायोजन के निर्धारण के लिए यह नोटिस RAC के पास भेज सकता है।

4. जहाँ स्थानीय सरकार और हाउसिंग ऐक्ट 1989 के अंतर्गत RAC को कोई आवेदन दिया गया हो। (इन नोटों का परिशिष्ट B देखें)।

रेन्ट असेसमेंट कमेटी (किराया मूल्यांकन कमेटी) क्या होती है?

इसके औपचारिक नाम के बावजूद RAC रेन्ट ऐक्ट 1977 के प्रावधानों के अंतर्गत कानूनी रूप से स्थापित दो या तीन लोगों का एक ट्राइब्यूनल है। यह एक स्वतंत्र निर्णयकर्ता संगठन है जो पक्षों या किसी अन्य सार्वजनिक एजेंसी से पूरी तरह असंबंधित होता है। कमेटी को आवेदन किए जाने के बाद कमेटी प्रॉपर्टी के किराए के मामले की जाँच करेगी। RACs को रेन्ट असेसमेंट पैनलों (किराया मूल्यांकन पैनलों) द्वारा संगठित किया जाता है जो रेंजिडेंशल प्रॉपर्टी ट्राइब्यूनल सर्विस का हिस्सा है। इंग्लैंड में पाँच पैनल हैं। उनके पते इस पुस्तिका के परिशिष्ट C में मिल सकते हैं।

किसी RAC को आवेदन दे दिए जाने के बाद मामले से कौन निपटेगा?

आवेदन प्राप्त होने के समय से कई अलग-अलग लोग इसमें शामिल कागज़ी कार्यवाही से और पक्षों से निपटेंगे। इनमें निम्नलिखित शामिल हैं:

क्लर्क

क्लर्क प्रशासनिक स्टाफ़ हैं जो पत्राचार को देखेंगे। जब संदर्भ या आवेदन प्राप्त होता है, तो यह क्लर्क ही है जो आवेदन का प्रक्रियाकरण शुरू करेगा/करेगी। क्लर्क तब तक कागज़ाती कार्यवाही पर काम करना जारी रखेगा जब तक आपको आपके केस में कोई अंतिम फैसला न मिल जाए। क्लर्क आपके आवेदन से संबंधित प्रक्रियाओं और कार्य-विधियों के बारे में आपसे बात कर सकते हैं। ये सामान्य कानूनी सलाह नहीं दे सकते हैं और न ही आपको आपके आवेदन से संबंधित कानून के बारे में सलाह दे सकते हैं। प्रत्येक रेन्ट असेसमेंट पैनल में एक पैनल सैक्रेटरी होता है जो क्लर्कों के काम के लिए ज़िम्मेदार होता है। उनके नाम परिशिष्ट C में शामिल किए गए हैं।

कमेटी के सदस्य

दो प्रकार के सदस्य होते हैं:

1. चेयरमैन: इसे लॉर्ड चान्सलर द्वारा चेयरमैन बनने के लिए नियुक्त किया जाता है। चेयरमैन एक वकील या मूल्यांकनकर्ता (एक सर्वेक्षक जिसे मूल्यांकन में विशेषज्ञ ज्ञान हो) हो सकता है। विशेष परिस्थितियों से, चेयरमैन एक साधारण व्यक्ति हो सकता है। चेयरमैन कानूनी कार्यवाहियों के सुगम संचालन के लिए जिम्मेदार होता है और वह कमेटी के फैसले के कारण लिखेगा।

2. अन्य सदस्य: अन्य सदस्य डिप्टी प्राइम मिनिस्टर के कार्यालय द्वारा नियुक्त किए जाते हैं। फिर से, ये वकील या मूल्यांकनकर्ता या साधारण लोग हो सकते हैं। जब किसी आवेदन पर विचार करने के लिए एक कमेटी स्थापित की जाती है, तो इसमें चेयरमैन सहित आम तौर पर तीन, लेकिन कभी-कभी दो सदस्य होंगे।

पैनल प्रेजिडेंट (अध्यक्ष)

प्रत्येक पैनल में एक अध्यक्ष होता है, जिसे एक या अधिक वाइस प्रेजिडेंट से सहायता मिलती है, और जो सदस्यों के लिए जिम्मेदार होता है और विशेष रूप से फैसला करता है कि किसी विशिष्ट केस को सुनने और उस पर फैसला करने के लिए कौन से सदस्यों को नियुक्त किया जाना चाहिए। वह आपके केस के फैसले में तब तक शामिल नहीं होगा/होगी जब तक कि वह आपके केस से निपट रहे RAC में न हो। उनके नाम परिशिष्ट C में दिए गए हैं।

भाग 2

शुरुआती प्रक्रिया

एक बार जब मेरे केस के लिए किसी कमेटी को नियुक्त कर दिया जाता है तो क्या होगा?

कमेटी का क्लर्क दोनों पक्षों को यह सूचित करने के लिए पत्र लिखेगा कि एक मौखिक सुनवाई की व्यवस्था की जानी है। पक्षों से यह भी पूछा जाएगा कि वे "लिखित प्रतिवेदन" देना चाहेंगे। यदि पक्ष लिखित प्रतिवेदन और सभी अन्य संबंधित उपलब्ध प्रमाण के आधार पर मामले को निपटाए जाने से संतुष्ट हो, तो वे सुनवाई न होने का भी चुनाव कर सकते हैं (नीचे देखें)। पक्षों को सलाह दी जाती है कि वे किसी सुनवाई में पहली बार दस्तावेज़ प्रस्तुत न करें; अन्यथा सुनवाई को अक्सर स्थगित किए जाने की ज़रूरत पड़ेगी ताकि दूसरा पक्ष नए प्रमाण पर विचार कर सके। कुछ केसों में शायद इस बारे में अनिश्चितता हो सकती है कि क्या कोई आवेदन वैध है या क्या उन परिस्थितियों में RAC को किसी आवेदन के संबंध में कानूनी अधिकार है। ऐसे मामले में पक्षों को सूचित किया जाएगा और इस शुरुआती मुद्दे पर विचार करने के लिए एक सुनवाई की व्यवस्था की जा सकती है। यदि कमेटी फैसला करती है कि उसे कानूनी अधिकार है, तो वह उसी तारीख को या तय की जाने वाली किसी भावी तारीख को मुख्य मुद्दे पर विचार करने के लिए आगे बढ़ सकती है।

सुनवाई क्या होती है?

जब किसी सुनवाई की व्यवस्था की जाती है तो एक विशेष समय और स्थान पर कमेटी की एक बैठक बुलाई जाएगी ताकि आप और दूसरा या दूसरे पक्ष कमेटी के सामने अपने अपने केस प्रस्तुत कर सकें। आप खुद बोल सकते हैं या कोई दूसरा व्यक्ति, चाहे वह व्यावसायिक रूप से योग्यता प्राप्त हो या नहीं, आपके लिए बोल सकता है। उदाहरण के लिए वह एक रिश्तेदार या दोस्त हो सकता है। आप दूसरे पक्ष से या उसके प्रतिनिधि से भी प्रश्न पूछ सकेंगे यदि वे उपस्थित हों। कमेटी आपसे भी कुछ प्रश्न पूछ सकती है ताकि निश्चित किया जा सके कि किसी फैसले पर पहुँचने के लिए उसके पास पूरी संबंधित जानकारी हो।

लिखित प्रतिवेदन क्या होता है?

ये इस बारे में कमेटी को लिखित में की गई कोई भी टिप्पणियाँ होती हैं कि आपकी समझ से किराया और/या किराएदारी के नियम क्या होने चाहिए और क्यों। आप अपने केस के समर्थन में कोई अन्य दस्तावेज़ भी भेज सकते हैं। आपके द्वारा या आपकी तरफ से किसी व्यक्ति द्वारा किए गए प्रतिवेदनों की एक प्रति दूसरे पक्ष को दे दी जाएगी। इस तरह आप में से प्रत्येक को दूसरे द्वारा किए गए किन्हीं भी प्रतिवेदनों पर टिप्पणी करने का अवसर

दिया जाएगा। यदि पहले से ही प्रदान न किया गया हो, तो आपको किसी भी लिखित किराएदारी समझौते की एक प्रतिलिपि प्रदान करने के लिए कहा जाएगा।

क्या कमेटी परिसर का दौरा और निरीक्षण करेगी?

हाँ यदि दोनों में से कोई भी पक्ष निवेदन करे या कमेटी इसे ज़रूरी समझे। अधिकतर मामलों में एक दौरा ज़रूरी समझा जाता है। दौरा केवल पक्षों को सूचित की गई तारीख और अनुमानित समय पर किया जाएगा। किराएदार की अनुमति से, कमेटी आम तौर पर संपत्ति के भीतरी हिस्से तथा बाहरी हिस्से और किन्हीं भी सामान्य हिस्सों का निरीक्षण करना चाहेगी। किराएदार की अनुमति से मकानमालिक को उपस्थित रहने का अधिकार होता है। निरीक्षण आम तौर पर सुनवाई या फ़ैसले के दिन किया जाएगा। यदि नियत समय पर कमेटी अंदर न जा सके, तो यह एक दूसरा अप्वाइंटमेंट तय करने का फ़ैसला कर सकती है और उस समय तक मामले को स्थगित कर सकती है। वैकल्पिक रूप से यह फ़ैसला कर सकती है कि इसके पास आगे बढ़ने और एक आंतरिक निरीक्षण के बिना फ़ैसला करने के लिए पर्याप्त जानकारी है, जिसमें किसी बाहरी निरीक्षण से प्राप्त जानकारी शामिल है।

क्या निरीक्षण के समय पक्ष कुछ कह सकते हैं?

दोनों पक्ष संपत्ति के किसी भी भौतिक पहलू की ओर ध्यान खींच सकते हैं जिसे वे कमेटी को दिखाना चाहते हैं लेकिन वे कोई मौखिक प्रतिवेदन नहीं कर सकते हैं (ऊपर देखें)। प्रतिवेदनों को सुनवाई के लिए रखा जाना चाहिए (यदि कोई हो तो) या लिखित में किया गया होना चाहिए (ऊपर देखें)। इस प्रकार उदाहरण के लिए किसी किराएदार द्वारा रसोई की छत पर सीलन भरे एक धब्बे की ओर संकेत करना पर्याप्त रूप से स्वीकार्य है, जिसका संदर्भ किराएदार के उन लिखित प्रतिवेदनों में दिया गया है जिनकी प्रतियाँ पक्षों को दी गई हैं। इससे उल्ट, उदाहरण के लिए निरीक्षण के समय कमेटी को इलाके में कथित तुलना-योग्य प्रॉर्टियों के किरायों के बारे में प्रतिवेदन सुनने की अनुमति नहीं होगी।

क्या कमेटी एक कोर्ट है और क्या साधारण कोर्ट कार्यवाहियों का पालन किया जाएगा?

नहीं। ट्राइब्यूनल, जैसे कि रेन्ट असेसमेंट कमेटियाँ, फ़ैसला लेने वाले संगठन होते हैं जिन्हें संसद द्वारा विशेष रूप से स्थापित किया जाता है ताकि साधारण कोर्ट कार्यवाहियों से जुड़ी औपचारिकता और खर्च से बचने वाले तरीके से कुछ विशेष प्रकार के मतभेदों, जैसे कि आपका, से तेज़ी से सस्ते में निपटा जा सके। सुनवाईयों आम तौर पर एक साधारण कमेटी कक्ष में आयोजित की जाती है। सुनवाईयों जनता के लिए खुली होती हैं, हालाँकि आम तौर पर केवल पक्ष और उनके प्रतिनिधि (कोई दोस्त या रिश्तेदार सहित) कमेटी और क्लर्क उपस्थित रहेंगे। कार्यवाहियाँ सुव्यवस्थित लेकिन अनौपचारिक होती हैं। जिस व्यक्ति ने विवादित मामला RAC के पास भेजा है उसे अपना केस प्रस्तुत करने के लिए कहा जाता है। दूसरा पक्ष उससे प्रश्न पूछ सकता है जो फिर अपना केस प्रस्तुत करेगा/करेगी और बदले में उससे प्रश्न पूछे जाएँगे। कार्यवाहियों का केवल एक उद्देश्य होता है मकान-मालिक और किराएदार अपने शब्दों में या उनकी तरफ़ से काम कर रहे किसी दूसरे व्यक्ति के माध्यम से कमेटी के सामने अपना केस प्रस्तुत कर सकें। चेयरमैन यह निश्चित करने की कोशिश करेगा/करेगी कि किसी भी व्यक्ति का प्रतिनिधित्व नहीं किए जाने से कोई नुकसान न हो। वह निश्चित करेगा/करेगी कि मकान-मालिक और किराएदार समझें कि दूसरा पक्ष क्या कह रहा है। कमेटी उपस्थित पक्ष से प्रश्न पूछ सकती है ताकि निश्चित किया जा सके कि उसके पास सभी ज़रूरी तथ्य हों। कोई उपस्थित पक्ष भी कमेटी से प्रश्न पूछ सकता है।

भाग 3

सुनवाई

यदि हम में से एक या दोनों सुनवाई में नहीं आते हैं, तो क्या होता है?

यदि एक या दोनों पक्ष नहीं भी आते हैं, तब भी कमेटी आम तौर पर आगे बढ़ेगी और कोई फ़ैसला ले लेगी।

क्या कमेटी द्वारा किसी सुनवाई को टाला या स्थगित किया जा सकता है?

हाँ। आपको कमेटी से किसी सुनवाई को टालने या स्थगित करने के लिए कहने का अधिकार होता है और यकीनन कमेटी अपनी इच्छा से ऐसा करने का फैसला कर सकती है। लेकिन, यह तभी किया जाएगा जब कोई ठोस कारण हो और कमेटी समझे कि एक या दोनों पक्षों पर इसका अनुचित रूप से प्रभाव नहीं पड़ेगा।

क्या कोई किराएदार अपना संदर्भ या आवेदन वापिस ले सकता/सकती है?

ऐक्ट में इसके लिए कोई प्रावधान नहीं है। लेकिन, यदि दोनों पक्ष लिखित में नोटिस दें कि उन्हें अब आगे निर्धारण की ज़रूरत नहीं है या यदि किराएदारी समाप्त हो गई है तो कमेटी को निर्धारण जारी रखने की कोई ज़रूरत नहीं होती है।

यदि दोनों में से कोई भी पक्ष सुनवाई की माँग नहीं करता है, तो क्या होता है?

कमेटी संपत्ति का निरीक्षण करेगी और आम तौर पर उसी दिन, अपने फैसले पर विचार करने के लिए मिलेगी। यह पक्षों द्वारा किए गए किन्हीं भी लिखित प्रतिवेदनों की जाँच करेगी और अपनी खुद की संबंधित जानकारी और अनुभव को भी ध्यान में रखेगी।

कमेटी मार्केट किराए का निर्धारण कैसे करेगी?

धारा 13 के आवेदन प्राप्त करने के बाद, कमेटी पहले फैसला करेगी कि क्या उसे कानूनी अधिकार प्राप्त है (ऊपर भाग 2 देखें)। यह एक शुरुआती सुनवाई का रूप ले सकती है। यदि यह फैसला करती है कि इसे कानूनी अधिकार है तो फिर कमेटी, धारा 14 के अंतर्गत, यह फैसला करने के लिए आगे बढ़ेगी कि यदि मकानमालिक इसे मौजूदा किराएदारी के नियमों पर ही एक नई किराएदारी के लिए किराए पर दे रहा होता, तो वह खुले बाज़ार में क्या उचित किराया प्राप्त करने की उम्मीद कर सकता है। इस प्रकार वह विचाराधीन संपत्ति की किराएदारी से मिलते-जुलते नियमों पर किराए पर दिए गए मिलती-जुलती प्रॉपर्टियों के लिए क्षेत्र में किराया संबंधी मूल्यों को ध्यान में रखेगी। इस बात पर ध्यान देना महत्वपूर्ण है कि कमेटी द्वारा निर्धारित किराया मकानमालिक के धारा 13 के नोटिस में प्रस्तावित किराए से अधिक या कम, या उसके बराबर हो सकता है। कमेटी के निर्धारण के प्रभाव के बारे में नीचे भाग 5 में बताया गया है।

धारा 22 के किसी आवेदन के मामले में RAC किसी किराए का निर्धारण केवल तब करेगी यदि यह समझती है कि

A. इलाके में निश्चित किराएदारियों पर किराए पर दिए गए मिलते-जुलते निवास-स्थानों की पर्याप्त संख्या है (चाहे शोर्टहोल्ड हों या नहीं) और

B. उन अन्य किराएदारियों के अंतर्गत भुगतान किए जाने वाले किरायों के स्तर को ध्यान में रखते हुए, निश्चित शोर्टहोल्ड विचाराधीन किराएदारी के अंतर्गत भुगतान किया जाने वाला किराया उस किराए से महत्वपूर्ण रूप से अधिक न हो, जिसे प्राप्त करने की मकानमालिक उचित उम्मीद कर सकता है। यदि ये दोनों शर्तें पूरी की जाती हैं, तो RAC यह निर्धारित करने के लिए आगे बढ़ेगी कि उसकी समझ से मकानमालिक द्वारा किराएदारी के अंतर्गत क्या किराया प्राप्त करने की उम्मीद की जा सकती है। कमेटी के निर्धारण के प्रभाव के बारे में नीचे भाग 5 में बताया गया है।

भाग 4

फैसला प्रक्रिया

यदि किराएदार ने प्रॉपर्टी में सुधार किए हैं, तो क्या होगा?

प्रॉपर्टी के किराया संबंधी मूल्य पर किराएदार द्वारा किए गए कुछ विशेष योग्य सुधार-कार्यों का जो प्रभाव पड़ सकता है उस पर कमेटी द्वारा ध्यान नहीं दिया जाना चाहिए। यह इसलिए है ताकि मकानमालिक को सुधार कार्यों के कारण बढ़े हुए किराए के रूप में लाभ प्राप्त करने से रोका जा सके। इससे उल्ट, किराएदार द्वारा (या किराएदारी के अंतर्गत पूर्व व्यक्ति द्वारा) किराएदारी के नियमों का पालन नहीं किए जाने से किसी भी मरम्मत की

जरूरत की स्थिति या दोष पर ध्यान नहीं दिया जाना होता है। अर्थात् संपत्ति का मूल्यांकन ऐसे किया जाएगा जैसे कि ऐसी मरम्मत की जरूरत की स्थिति या दोष मौजूद नहीं है।

इस बात पर ध्यान देना महत्वपूर्ण है कि रेन्ट ऐक्ट 1977 द्वारा नियंत्रित किसी किराएदार की मृत्यु के बाद कभी-कभी कानूनन एक निश्चित कानूनी आवर्ती किराएदारी अपने आप उत्पन्न हो जाएगी। ऐसे मामले में जब धारा 14 के अंतर्गत RAC द्वारा किसी किराए का निर्धारण किया जाता है, तो रेन्ट ऐक्ट द्वारा प्रॉपर्टी के नियंत्रित किए जाने के दौरान किए गए सुधार कार्यों की उपेक्षा नहीं की जाएगी। इस प्रकार किराए में ऐसे कोई भी सुधार कार्यों का लाभ शामिल होगा।

यदि किराएदारी में सेवाओं के लिए एक शुल्क शामिल है, तो क्या होगा?

यदि किराएदारी के नियमों, या किसी अन्य समझौते के अंतर्गत, प्रॉपर्टी और/या किन्हीं अन्य साझे हिस्सों के प्रति सेवाओं की आपूर्ति का प्रबंध किया गया है तो मार्केट किराए के मूल्य में किराएदार को मिलने वाली इन सेवाओं का प्रभाव पड़ेगा। उदाहरण के लिए, यदि विधाराधीन प्रॉपर्टी किसी डेवलेपमेंट में एक फ्लैट है, तो मकानमालिक कुछ चीजें प्रदान कर सकता है जैसे कि लिफ्ट, हॉल की सीढ़ियों और लैंडिंग के लिए सफाई सेवाएँ, खिड़कियों की सफाई, विधाराधीन फ्लैट और/या साझे हिस्सों के लिए गर्म करने वाले उपकरण, और बगीचे के साझे क्षेत्रों के संबंध में बागबानी। साझे हिस्से विकसित क्षेत्र के वे हिस्से होते हैं जिनका इस्तेमाल और उपभोग अन्य किराएदारों के साथ बाँटा जाता है। कभी-कभी किसी किराएदारी समझौते में सेवाओं के संबंध में भुगतान की जाने वाली रकम को अलग से पहचाना जाता है और इसका उल्लेख सेवा शुल्क के रूप में किया जाता है।

यदि किराएदारी में बताया गया है कि मकानमालिक सेवाओं के संबंध में भुगतान की जाने वाली रकम में परिवर्तन कर सकता है तो?

कुछ किराएदारी समझौतों में मकानमालिक को नोटिस द्वारा समय-समय पर सेवा शुल्क में परिवर्तन करने की अनुमति होगी (आम तौर पर वर्ष में एक बार)। यह आम तौर पर सेवाएँ प्रदान करने के मकानमालिक के खर्च में परिवर्तनों से संबंधित होगा। ऐसे प्रावधान का उल्लेख आम तौर पर एक "परिवर्तनीय सेवा शुल्क" के रूप में किया जाता है। धाराओं 14 और 22 के उद्देश्यों के लिए "किराए" में सेवाओं, मरम्मतों, रख-रखाव या बीमा या मकानमालिक के प्रबंधन के खर्चों के लिए कोई शुल्क शामिल नहीं होता है जिसके संपूर्ण या आंशिक हिस्से में संबंधित खर्चों के अनुसार बदलाव आता है या आ सकता है। (अर्थात् एक "परिवर्तनीय सेवा शुल्क")। इसका अर्थ यह है कि ऐसे शुल्कों के लिए जिम्मेदारी मकानमालिक और किराएदार के बीच के समझौते के नियमों द्वारा नियंत्रित होती रहेगी और RAC द्वारा निर्धारित किए गए किराए के अतिरिक्त इन्हें किराएदार से वसूला जा सकता है।

क्या किराए में काउंसिल टैक्स शामिल रहेगा?

काउंसिल टैक्स का भुगतान आम तौर पर किराएदार द्वारा स्थानीय अथॉरिटी को किया जाता है और इसलिए इसे किराए में शामिल नहीं किया जाता है। लेकिन, यदि किराएदारी एक घर के आंशिक हिस्से के लिए है जो, काउंसिल टैक्स उद्देश्यों के लिए, "एक से ज़्यादा अलग-अलग लोगों वाला घर" है, तो मकानमालिक टैक्स के भुगतान के लिए जिम्मेदार होगा लेकिन किराएदार द्वारा मकानमालिक को वह राशि वापिस लौटाए जाने की जरूरत हो सकती है। इन परिस्थितियों में, कमेटी द्वारा निर्धारित किराए में काउंसिल टैक्स के संबंध में एक राशि शामिल होगी जब तक कि यह किराएदार को किराए पर दिए गए प्रॉपर्टी के विशिष्ट हिस्से के लिए हो।

अपने लिखित प्रतिवेदनों में या किसी सुनवाई में मुझे किन बातों की ओर संकेत करना चाहिए?

आपको उस किसी भी बात की ओर संकेत करना चाहिए जिसका संबंध आपकी समझ से उस किराए से होगा जिसे ऊपर रेखांकित कानून के अनुसार कमेटी द्वारा निर्धारित किया जा सकता है। आप निस्संदेह किसी सुनवाई में दूसरे पक्ष द्वारा लिखी या कही गई किसी भी बात पर टिप्पणी कर सकते हैं। यदि आपने प्रॉपर्टी में कोई सुधार किए हैं जिन्हें करने के लिए आप अपनी किराएदारी के नियमों के अनुसार बाध्य नहीं थे, तो यदि आपके पास खर्च को दर्शाने वाली रसीदें हों, तो इससे मदद मिलेगी, हालाँकि यह ज़रूरी नहीं है।

यदि आप क्षेत्र में मिलती-जुलती प्रॉपर्टियों की हाल के निश्चित या निश्चित शोर्टहोल्ड किराएदारियों के प्रमाण प्रस्तुत कर सकें तो यह बहुत सहायक होगा। जितना अधिक संभव हो, संबंधित विवरण प्रदान किया जाना चाहिए, यदि उपलब्ध हो – उदाहरण के लिए भुगतान किया जाने वाला किराया, आवास की प्रकृति, उसकी मरम्मत या

सुधार की स्थिति, क्या पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से सामान से सुसज्जित है। यदि आप विशेष रूप से किसी निश्चित प्रॉपर्टी पर निर्भर कर रहे हैं, तो कमेटी उस प्रॉपर्टी का एक बाहरी निरीक्षण करेगी। आप शायद क्षेत्र में तुलना-योग्य निश्चित या निश्चित शोर्टहोल्ड किराएदारियों के लिए हाल में पंजीकृत कोई RAC फ़ैसलों की ओर भी ध्यान खींचना चाहें। (RACE द्वारा निर्धारित धारा 14 और धारा 22 के किरायों के रजिस्टर पैनल ऑफ़िस में निरीक्षण के लिए उपलब्ध होते हैं)।

आपको इस संभावना पर भी विचार करना चाहिए कि कमेटी किराए में वृद्धि का समर्थन करने का फ़ैसला करेगी। जैसा कि नीचे देखा जाएगा, यह वृद्धि मकानमालिक के नोटिस में बताई गई वृद्धि की तारीख से लागू होगी। कोई किराएदार जो समझता है कि इससे उसे अनुचित परेशानी होगी, कमेटी को मनाने का प्रयास कर सकता है कि यकीनन ऐसा ही मामला है और कमेटी को वृद्धि लागू करने के लिए बाद की एक तारीख निश्चित करनी चाहिए। यह तारीख कमेटी के फ़ैसले की तारीख से बाद की तारीख नहीं हो सकती है।

यदि मेरा आवेदन धारा 6 के अंतर्गत दिया जाता है, तो?

जैसा कि ऊपर बताया गया है यह वहाँ लागू होगा है जहाँ, एक निश्चित अवधि की निश्चित किराएदारी के समाप्त होने के एक वर्ष के अंदर, मकानमालिक या किराएदार ने दूसरे को नोटिस दिया है जिसमें अपने आप उत्पन्न हो गई कानूनी नियतकालिक किराएदारी के संबंध में नए नियमों का प्रस्ताव दिया गया है। नोटिस में किराए में एक उपयुक्त समायोजन का भी प्रस्ताव दिया जा सकता है। यदि ऐसा नोटिस दिया जाता है, तो प्राप्तकर्ता को 3 महीने के अंदर यह नोटिस किसी RAC के पास भेजने की स्वतंत्रता होती है। यदि नहीं, तो प्रस्तावित नियम, और किराए में कोई भी प्रस्तावित वृद्धि नोटिस में बताई गई तारीख से क्रियाशील हो जाएगी। यदि नोटिस को कमेटी के पास भेजा जाता है, तो कमेटी फिर निर्धारित करेगी कि प्रस्तावित नियम, या कोई अन्य नियम, वैसे ही हैं जैसे कि निवास-स्थान की एक निश्चित नियतकालिक किराएदारी में पाए जाने की उचित रूप से उम्मीद की जा सकती है। कमेटी किराए में एक समायोजन भी कह सकती है चाहे नोटिस में इसका प्रस्ताव दिया गया था या नहीं। इसलिए इसका परिणाम यह निकलता है कि प्रस्तावित नियमों और प्रॉपर्टी का किराया, दोनों मुद्दों पर पक्ष कमेटी को प्रतिवेदन दे सकते हैं।

कमेटी अपना फ़ैसला कब लेगी?

एक बार जब कमेटी संतुष्ट हो जाती है कि उसके पास सभी ज़रूरी जानकारी है, तो वह एक फ़ैसला लेगी।

मुझे कमेटी का फ़ैसला कैसे पता चलेगा?

कमेटी का क्लर्क आपको पत्र लिखेगा और इसमें फ़ैसले का नोटिस संलग्न करेगा जिसमें आपको कमेटी द्वारा निर्धारित किराए के बारे में बताया जाता है। आपको या तो उसी समय या इसके तुरंत बाद कमेटी के फ़ैसले के लिए लिखित कारणों की एक प्रतिलिपि भेजी जाएगी। ये कारण सारांश के रूप में या विस्तृत रूप में हो सकते हैं। ये सारांश के रूप में होंगे जब तक कि आपने पहले से भी विस्तृत कारण न माँगे हों या कमेटी विस्तृत कारण प्रदान करना उपयुक्त न समझे। यदि सारांश है, तो प्राप्ति के 21 दिनों के अंदर आप विस्तृत कारणों की माँग कर सकते हैं। आपके निवेदन की प्राप्ति के 28 दिनों के अंदर कमेटी द्वारा इन्हें जारी कर दिया जाना चाहिए।

भाग 5

फ़ैसला और इसके बाद

कमेटी द्वारा निश्चित की गई रकम किस तारीख से भुगतान किए जाने योग्य होगी?

- कमेटी को दिए गए धारा 13 के संदर्भ के किसी मामले में, जब तक कि मकानमालिक और किराएदार विपरीत बात के लिए सहमत नहीं होते हैं, कमेटी द्वारा निर्धारित किराया मकानमालिक के नोटिस में बताई गई नई अवधि की शुरुआत से किराएदारी के अंतर्गत भुगतान किए जाने योग्य किराया होगा। लेकिन यदि RAC समझती है कि इससे किराएदार को अनुचित परेशानी होगी, तो कमेटी इसके बदले कोई दूसरी तारीख दे सकती है, जो फ़ैसले की तारीख से बाद की तारीख नहीं होनी चाहिए। कमेटी द्वारा निर्धारित किराया जिस तारीख से लागू होगा, वह फ़ैसले के दस्तावेज़ में बता दिया जाएगा।

- धारा 22 के आवेदन के मामले में कमेटी द्वारा निर्धारित किराया कमेटी द्वारा निर्धारित उस तारीख से लागू होगा जो आवेदन की तारीख से पहले की तारीख नहीं होनी चाहिए।

यदि यह धारा 6 का एक आवेदन है, तो क्या होगा?

धारा 6 के किसी आवेदन के मामले में स्थानापन्न नियम, और RAC द्वारा निर्धारित किराए में कोई भी बदलाव, जब तक कि मकानमालिक और किराएदार किसी इससे अलग के लिए सहमत नहीं होते हैं, कमेटी द्वारा बताई गई तारीख से लागू होंगे जो धारा 6 की नोटिस में बताई गई तारीख से पहले की नहीं होनी चाहिए।

क्या कमेटी के फैसले के विरुद्ध कोई अपील होती है?

यदि आप समझते हैं कि कमेटी ने एक कानूनी गलती की है, तो आप ट्राइब्यूनल ऐन्ड इन्क्वाइरीज ऐक्ट 1992 (ट्राइब्यूनल और पूछताछ अधिनियम 1992) के अंतर्गत हाई कोर्ट को अपील कर सकते हैं। यह आपको फैसले के विस्तृत कारण प्राप्त होने के 28 दिनों के अन्दर या किसी लंबी अवधि, जिसकी कि शायद हाई कोर्ट आज्ञा दे, के अंदर कर देना चाहिए। वैकल्पिक रूप से, यदि आप समझते हैं कि स्वाभाविक न्याय के नियमों का उल्लंघन हुआ है तो आप "न्यायक पुनर्निरीक्षण" नाम की एक प्रक्रिया के माध्यम से फैसले का विरोध करने के लिए हाई कोर्ट से अनुमति ले सकते हैं। ऐसी अनुमति आम तौर पर ऊपर दी गई तारीख से तीन महीने तक में ले ली जानी चाहिए। यदि आप समझते हैं कि हाई कोर्ट की कार्यवाहियों के लिए आधार हो सकते हैं, तो आपको कानूनी सलाह होनी चाहिए।

यदि मैं अपने केस के संचालन से खुश नहीं हूँ, तो मुझे किससे शिकायत करनी चाहिए?

यदि पैनल ऑफिस के कार्य के बारे में आपकी कोई शिकायत है, तो आपको पैनल प्रैजिडेंट को पत्र लिखना चाहिए। यदि आप उसके जवाब से खुश नहीं हैं, तो आप निम्नलिखित पते पर मैनेजमेंट बोर्ड को पत्र लिख सकते हैं

RPTS Corporate Unit,
3rd Floor,Whittington House,
19-30 Alfred Place,
London WC1E 7LR.
(टेलिफ़ोन: 020 7446 7777).

आपकी शिकायत के मिलने के 2 कार्यदिवसों के अन्दर आपको एक प्राप्ति सूचना मिलेगी। इसके बाद 15 कार्यदिवसों के अन्दर एक पूरा जवाब आएगा, या आपको किसी भी देरी के बारे में सूचना दी जाएगी। आपको अपने एम. पी. (M.P.) से यह कहने का भी अधिकार है कि वह आपकी शिकायत की जाँच-पड़ताल करने के लिए संसदीय ओमबड्जमैन को कहे।

क्या RAC की कार्यवाहियों पर ह्यूमन राइट्स ऐक्ट (मानव अधिकार अधिनियम) लागू होता है?

हाँ। किसी आवेदन के पक्ष ह्यूमन राइट्स ऐक्ट 1998 के प्रावधानों के लाभ के हकदार हैं। व्यावहारिक रूप से, इससे वे मानव अधिकारों पर यूरोपियन समझौते के अनुसार अपने केस पर विचार करवाने के हकदार हो जाते हैं। समझौते का अनुच्छेद 6 विशेष रूप से संबंधित है, जो कहता है कि पक्षों को एक उचित समय के अंदर और एक निष्पक्ष ट्राइब्यूनल के सामने एक न्यायपूर्ण सुनवाई का अधिकार है। इसमें अपना केस प्रस्तुत करने का ओर दूसरे पक्ष द्वारा लाए गए केस पर प्रश्न पूछने का और RAC के फैसले के लिए कारण दिए जाने का अधिकार शामिल है। अनुच्छेद 8 भी संबंधित है, जो कहता है कि प्रत्येक व्यक्ति को उसके निजी जीवन, उसके घर और उसके पत्राचार के लिए सम्मान का अधिकार है – संपत्ति का कोई भी आंतरिक निरीक्षण केवल इसमें रहने वाले की सहमति से ही किया जाएगा। अपने फैसले लेने में, RACs समझौते में शामिल किए गए अधिकारों का सम्मान करने के लिए ओर जहाँ संभव हो, कानून की व्याख्या उन अधिकारों के अनुरूप में करने के लिए बाध्य होती है।

आगे पढ़ने के लिए

डिप्टी प्राइम मिनिस्टर के कार्यालय से उपलब्ध सरकारी पुस्तिकाओं में से आप शायद निम्नलिखित से सलाह लेनी चाहें:

निश्चित और निश्चित शोर्टहोल्ड किराएदारियाँ (00 HC 0786)

पुस्तिकाओं की एक पूर्ण सूची और प्रत्येक की प्रतियाँ निम्नलिखित से उपलब्ध हैं:

ODPM Free Literature

PO Box No 236

Wetherby LS23 7NB

टेलिफोन: 0870 1226236

फैक्स: 0870 1226237

टेक्सट फोन: 0870 1207405

ई-मेल: odpm@twoten.press.net

परिशिष्ट A

स्थानीय गवर्नमेंट और हाउसिंग ऐक्ट 1989

इस परिशिष्ट में RAC की भूमिका बताई गई है जहाँ कम किराए पर एक लंबी लीज़, जो कि ऊपर बताए गए कानून द्वारा नियंत्रित की जाती है, की समय अवधि समाप्त हो गई है।

RAC इसमें कैसे शामिल हो जाता है?

यह ऐक्ट मकानमालिक को किराएदार को नोटिस देने का विकल्प देता है जिसमें लंबी लीज़ को समाप्त कर दिया जाता है और प्रस्ताव दिया जाता है कि किराएदार जिसका अब तक कब्ज़ा रहा है, उसे एक प्रस्तावित नए किराए पर एक मासिक निश्चित नियतकालिक किराएदारी मिलनी चाहिए। प्रस्तावित नई किराएदारी पर वही नियम लागू होंगे जो समय समाप्त हो चुकी लंबी अवधि में थे, जब तक कि मकानमालिक के नोटिस में अलग नियमों का प्रस्ताव न दिया जाए। मकानमालिक द्वारा प्रस्तावित किराएदारी लागू कर दी जाएगी जब तक कि दो महीनों के अन्दर किराएदार मकानमालिक को इसके विरोध में एक नोटिस न दे जिसमें वह किसी अलग किराए और/या नियमों का प्रस्ताव दे। यदि किराएदार इसके विरोध में नोटिस भेजता है, तो किराएदारी इसके बजाय किराएदार द्वारा प्रस्तावित किराए और नियमों (यदि कोई हों तो) पर लागू होगी तब तक कि दो महीनों के अन्दर मकानमालिक किराएदार के नोटिस को रेंट असेसमेंट कमेटी के पास न भेज दे।

मकानमालिक द्वारा किराएदार का जवाबी नोटिस भेजे जाने पर RAC की कार्य प्रणाली क्या है?

RAC पहले निर्धारित करेगी कि क्या नियमों के संबंध में कोई मतभेद है और क्या किराए के संबंध में कोई मतभेद है।

परिशिष्ट B

शर्तें

यदि प्रस्तावित किराएदारी के नियमों के संबंध में पक्षों में कोई मतभेद है, तो RAC को पहले उस मतभेद का समाधान करना चाहिए। ऐसा करने में कमेटी द्वारा निर्धारित किया जाना चाहिए कि क्या मकानमालिक के नोटिस में प्रस्तावित नियम, किराएदार के नोटिस में प्रस्तावित नियम या कुछ अन्य नियम वैसे ही हैं जैसा कि निवास स्थान की किसी निश्चित मासिक नियतकालिक किराएदारी में पाए जाने की उचित रूप से उम्मीद की जा सकती है।

किराया

कमेटी को एक मासिक किराया ज़रूर निर्धारित करना चाहिए जो इसकी समझ से किसी निश्चित किराएदारी के अंतर्गत निर्धारित किए गए या सहमति दिए गए नियमों पर खुले बाज़ार में प्रॉपर्टी के लिए उचित रूप से प्राप्त किया जा सकता है।

कमेटी का निर्धारण कब लागू होगा?

कमेटी का फ़ैसला उस तारीख़ के तीन महीने बाद लागू होता है जिस तारीख़ को संदर्भ पर अंतिम निर्धारण किया जाता है।

मकानमालिक के नोटिस द्वारा लंबी किराएदारी को समाप्त किए जाने के बाद बीच के समय में क्या किराया भुगतान योग्य होता है?

मकानमालिक का नोटिस जारी किए जाने की तारीख़ को, या उस तारीख़ और किराएदारी की समाप्ति की तारीख़ के बीच किसी भी समय में मकानमालिक निर्धारित फॉर्म में, एक अंतरिम मासिक किराए का प्रस्ताव देते हुए, किराएदार को नोटिस दे सकता है। यही भुगतान-योग्य किराया होगा जब तक कि जैसा कि ऊपर बताए अनुसार, नई किराएदारी के लिए शुरुआती किराए पर अंतिम रूप से सहमति न दे जाए या इसे निर्धारित न कर लिया जाए।

लेकिन, मकानमालिक के अंतरिम किराए की नोटिस दिए जाने के दो महीने के अन्दर किराएदार इसे RAC के पास भेज दे सकता है। कमेटी को फिर वह किराया निर्धारित करना चाहिए जिस पर परिसर को एक इच्छुक मकानमालिक द्वारा किसी मासिक नियतकालिक किराएदारी के अंतर्गत खुले बाज़ार में उचित रूप से किराए पर दिया जा सकता है जो (a) लंबी किराएदारी की समाप्ति की तारीख के बाद वाले दिन शुरू होती है और (b) जिसके अंतर्गत अन्य नियम वही हैं जो उस किराएदारी में थे और (c) जो किराएदार को हाउसिंग ऐक्ट 1988 द्वारा किसी निश्चित किराएदार को प्रदान की गई कानूनी अवधि की सुरक्षा के बराबर की सुरक्षा प्रदान करती है।

1989 ऐक्ट के अंतर्गत किसी संदर्भ के बाद कमेटी कैसी कार्यवाही का पालन करेगी?

कार्यवाही वैसी ही होगी जैसा कि धारा 13 के आवेदनों (किराए के लिए) और धारा 6 के आवेदनों (नियमों के लिए) के संबंध में इस पुस्तिका में रेखांकित की गई है जिसे आपको देखना चाहिए।

कॉरपोरेट यूनिट

वरिष्ठ अध्यक्ष: सायोभान मेक्ग्राथ (Siobhan McGrath)

ऑपरेशंस डायरेक्टर: माइकल रॉस (Michael Ross)

RPTS Corporate Unit

1st Floor

10 Alfred Place

London WC1E 7LR

टेलिफोन: 020 7446 7750

फ़ैक्स: 020 7580 5684

नोर्दन रेन्ट असेसमेंट पैनल (उत्तरी किराया मूल्यांकन पैनल)

अध्यक्ष: मार्टिन डेवे (Martin Davey)

पैनल सैक्रेटरी: मार्ज फॉस्टर (Marj Foster) और बीट्रिस व्हिप (Beatrice Whipp)(काम की बाँट)

Northern Rent Assessment Panel

20th Floor, Sunley Tower

Piccadilly Plaza

Manchester M1 4BE

टेलिफोन: 0845 1002614

फ़ैक्स: 0161 237 3656

परिशिष्ट C RPTS पते

मिडलैंड रेन्ट असेसमेंट पैनल (मिडलैंड किराया मूल्यांकन पैनल)

अध्यक्ष: जोहन बैटिन्सन (John Bettinson)
पैनल सैक्रेटरी: मॉरीन मेक्केब (Maureen McCabe)
Midland Rent Assessment Panel
2nd Floor
East Wing, Ladywood House
45-46 Stephenson Street
Birmingham B2 4DH

टेलिफोन: 0845 1002615

फैक्स: 0121 643 7605

इस्टर्न रेन्ट असेसमेंट पैनल (पूर्वी किराया मूल्यांकन पैनल)

अध्यक्ष: ब्रूस एजिंग्टन (Bruce Edgington)
पैनल सैक्रेटरी: ऐन ओट्स (Ann Oates)
Eastern Rent Assessment Panel
Great Eastern House
Tenison Road
Cambridge CB1 2TR

टेलिफोन: 0845 1002616

फैक्स: 01223 505116

लंडन रेन्ट असेसमेंट पैनल (लंडन किराया मूल्यांकन पैनल)

अध्यक्ष: सायोभान मेक्ग्राथ (Siobhan McGrath)
पैनल सैक्रेटरी: डोनल्ड ब्राउन (Donald Brown)
London Rent Assessment Panel
2nd Floor
10 Alfred Place
London WC1E 7LR

टेलिफोन: 020 7446 7700

फैक्स: 020 7637 1250

सदर्न रेन्ट असेसमेंट पैनल (दक्षिणी किराया मूल्यांकन पैनल)

अध्यक्ष: रॉबर्ट लॉग (Robert Long)
पैनल सैक्रेटरी: मार्क समर (Mark Sumner)
Southern Rent Assessment Panel,
1st Floor
1 Market Avenue
Chichester PO19 1JU

टेलिफोन: 0845 1002617

फैक्स: 01243 779389

वेल्ज़ रेंट असेसमेंट पैनल (वेल्ज़ किराया मूल्यांकन पैनल)

अध्यक्ष: गैरेथ मॉर्गन (Gareth Morgen)

Wales Rent Assessment Panel

1st Floor

West Wing

Southgate House

Wood Street

Cardiff CF10 1EW

टेलिफोन: 029 20231687

फ़ैक्स: 029 20236146

रेज़िडेंशल प्रॉपर्टी

ट्राइब्यूनल सर्विस

10 Alfred Place

London

WC1E 7LR

टेलिफोन: 020 7446 7700

फ़ैक्स: 020 7637 1250

© क्राउन कॉपीराइट 2002