

सरकारी गजट, उत्तर प्रदेश

उत्तर प्रदेशीय सरकार द्वारा प्रकाशित

असाधारण

विधायी परिशिष्ट

भाग-1, खण्ड (क)

(उत्तर प्रदेश अधिनियम)

लखनऊ, शुक्रवार, 19 मार्च, 2010

फाल्गुन 28, 1931 शक सम्वत्

उत्तर प्रदेश सरकार

विधायी अनुभाग-1

संख्या 398/79-वि-1-10-1(क) 12-2010

लखनऊ, 19 मार्च, 2010

अधिसूचना

विविध

“भारत का संविधान” के अनुच्छेद 200 के अधीन राज्यपाल महोदय ने उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) विधेयक, 2010 पर दिनांक 18 मार्च, 2010 को अनुमति प्रदान की और वह उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2010 के रूप में सर्वसाधारण की सूचनार्थ इस अधिसूचना द्वारा प्रकाशित किया जाता है :-

उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010

(उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 16 सन् 2010)

[जैसा उत्तर प्रदेश विधान मण्डल द्वारा पारित हुआ]

साझा क्षेत्र में अविभाजित हित के किसी भवन में व्यक्तिगत अपार्टमेंट के स्वामित्व और ऐसे अपार्टमेंट से जुड़ी सुविधाओं के लिये तथा ऐसे अपार्टमेंट और हित को हस्तांतरणीय और अन्तरणीय बनाने और उससे संबंधित या आनुषंगिक विषयों की व्यवस्था करने के लिए

अधिनियम

भारत गणराज्य के इकसठवें वर्ष में निम्नलिखित अधिनियम बनाया जाता है :-

अध्याय-एक

प्रारम्भिक

संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ	1-	(1)
		यह अधिनियम उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 कहा जायेगा।
		इसका विस्तार उत्तर प्रदेश के सम्पूर्ण राज्य में होगा।

- (2) यह ऐसे दिनांक को प्रवृत्त होगा जैसा राज्य सरकार सरकारी गजट में अधिसूचना द्वारा नियत करे।
- (3) इस अधिनियम के उपबन्ध, शापिंग माल्स एवं मल्टीप्लेक्स को छोड़कर, किसी भवन में चार या उससे अधिक अपार्टमेन्ट वाले सभी भवनों, जो अपार्टमेन्ट के रूप में निर्मित या परिवर्तित किये गये हों और अपार्टमेन्ट से संलग्न भूमि, चाहे वह फ्री होल्ड हो या पट्टे पर धृत हो, पर लागू होंगे।
- लागू होना** 2—
- परिभाषाएं** 3—
- जब तक सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इस अधिनियम में,
- (क) “आवंटी” का तात्पर्य किसी अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में ऐसे व्यक्ति से है, जिसे प्रोमोटर द्वारा ऐसे अपार्टमेन्ट को आवंटित, विक्रय या अन्यथा अन्तरित किया गया हो,
- (ख) “अपार्टमेन्ट” का तात्पर्य आवासिक या शासकीय प्रयोजनों के लिए या किसी वृत्ति के चलाने के लिए या कोई उपजीविका, व्यापार या कारोबार (शापिंग माल्स एवं मल्टीप्लेक्स को छोड़कर) चलाने के उपयोग के लिए या इस प्रकार के किसी अन्य यथाविहित उपयोग के लिए किसी भवन में किसी सम्पत्ति के ऐसे भाग से है, जो किसी प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए आशयित हो, जिसमें एक या उससे अधिक फर्शों पर स्थित सम्बद्ध जगह भी है और साथ में साझा मार्ग, सड़क या ऐसे मार्ग या सड़क तक जाने वाले सामान्य क्षेत्र पर सीधा निकास हो और उसमें कोई ऐसा गैराज या कक्ष (चाहे वह उस भवन से, जिसमें ऐसा अपार्टमेन्ट स्थित है, लगा हुआ हो अथवा न हो) भी सम्मिलित है, जिसे प्रोमोटर द्वारा, यथास्थिति, ऐसे अपार्टमेन्ट के स्वामी के उपयोग, गाड़ी खड़ी करने के लिए या ऐसे अपार्टमेन्ट में नियोजित किसी घरेलू सहायक के आवास के लिए प्रदान किया गया हो;
- (ग) “अपार्टमेन्ट संख्या” का तात्पर्य ऐसी संख्या, अक्षर या उनके समुच्चय से है जो किसी अपार्टमेन्ट को अभिहित करते हों ;
- (घ) “अपार्टमेन्ट स्वामी” का तात्पर्य किसी अपार्टमेन्ट के स्वामित्व वाले व्यक्ति या व्यक्तियों से है और ऐसे अपार्टमेन्ट से अनुलग्न साझा क्षेत्रों में अविक्लीत अपार्टमेन्टों और अविभाजित हित और सुविधाओं, जो अपार्टमेन्ट के विलेख में विनिर्दिष्ट प्रतिशत में हों, की दशा में, प्रोमोटर और उसके नाम निर्देशिती से है, और उसके अन्तर्गत ऐसी भूमि का पट्टेदार, जहाँ ऐसी भूमि का पट्टा तीस वर्ष या उससे अधिक की अवधि के लिए हो, भी सम्मिलित है जिस पर ऐसे अपार्टमेन्ट वाले भवन का निर्माण किया गया हो;
- (ङ) “अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ” का तात्पर्य अपार्टमेन्ट के अन्दर ऐसे सभी स्वामियों से है जो उपविधियों के अनुसार एक समूह के रूप में कार्यशील हों ;
- (च) “बोर्ड” का तात्पर्य अपार्टमेन्ट स्वामियों के किसी संघ के प्रबंधक बोर्ड से है जो उपविधियों के अधीन संघ के सदस्यों द्वारा निर्वाचित हो ;
- (छ) “भवन” का तात्पर्य किसी भूमि पर निर्मित चार या उससे अधिक अपार्टमेन्ट वाले किसी भवन से या किसी खण्ड के रूप में अभिहित किसी क्षेत्र में दो या उससे अधिक भवनों से है, जिसमें से प्रत्येक में दो या उससे अधिक अपार्टमेन्ट हों तथा उक्त प्रकार के सभी भवनों में कुल मिलाकर चार या उससे अधिक अपार्टमेन्ट हों :

परन्तु यह कि किसी पंक्ति में निर्मित स्वतंत्र मकान, जिसका स्वतंत्र प्रवेश एवं निकास मार्ग हो, चाहे वह अन्य स्वतंत्र मकानों से लगा हो अथवा न हो, भवन के अन्तर्गत नहीं आयेगा।

- (ज) "उपविधियों" का तात्पर्य इस अधिनियम के अधीन बनाई गई उपविधियों से है ;
- (झ) "साँझा क्षेत्रों और सुविधाओं" का तात्पर्य—
- (एक) भूमि, जिस पर भवन स्थित हो और भूमि तथा भवन के सभी सुखाचार, अधिकार और उपांग से है ;
- (दो) भवन की नींव, स्तम्भों, गर्डरों, धरनों, आलम्बों, मुख्य दीवारों, छतों, हालों, गलियारों, लाबियों, सीढ़ियों, सोपानों, अग्नि-सोपानों और प्रवेश तथा निकास द्वारों से है ;
- (तीन) तहखानों, अधःकोष्ठों, प्रांगणों, पार्को, उद्यानों, सामुदायिक केन्द्रों और साँझा उपयोग के गाड़ी खड़ी करने के स्थान से है ;
- (चार) सम्पत्ति के प्रबन्ध के लिए सेवायोजित प्रतिहारों या व्यक्तियों के वास के लिए परिसर से है ;
- (पांच) केन्द्रीय सेवाएं जैसे ऊर्जा, प्रकाश, गैस, गर्म और ठंडा पानी, तापन, प्रशीतन, वातानुकूलन, भस्मीकरण और सीवर व्यवस्था से है ;
- (छः) एलीवेटर्स, टैकों, पम्पों, मोटर्स, पंखों, केबिल पाइप लाइन (टी0वी0, गैस, विद्युत आदि) वर्षा जल संचयन प्रणाली, कम्प्रेसरों, नालियों और साधारणतः सामान्य उपयोग के लिए विद्यमान सभी साधित्र तथा संस्थापन से है ;
- (सात) ऐसी अन्य सामुदायिक और वाणिज्यिक सुविधाओं से है, जो उपविधियों द्वारा विनिर्दिष्ट की जायं ; और
- (आठ) सम्पत्ति के ऐसे सभी अन्य भाग जो उसके अस्तित्व, अनुरक्षण तथा सुरक्षा के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हों या साधारणतः सामान्य उपयोग में हो ;
- (ज) " साँझा व्यय " का तात्पर्य—
- (एक) साँझा क्षेत्रों और सुविधाओं और उपयोगिताओं, उपस्करों और मशीनरी प्रशासन, अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन के व्ययों तथा अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ द्वारा अपार्टमेन्ट के स्वामियों के प्रति निर्धारित सभी अन्य धनराशियों से है ;
- (दो) इस अधिनियम के उपबन्धों द्वारा या उपविधियों द्वारा या अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ द्वारा सहमत साँझा व्ययों के रूप में घोषित व्ययों से है ;
- (ट) "साँझा लाभ" का तात्पर्य साँझा क्षेत्रों और सुविधाओं से समस्त आय, किराया, लाभ तथा राजस्व के उस अतिशेष से है, जो सामान्य व्यय की कटौती के पश्चात् बचे ;
- (ठ) "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य इस अधिनियम के अधीन अधिसूचना में यथाविहित क्षेत्रों के लिए सक्षम अधिकारी के कृत्यों के निष्पादन के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति या प्राधिकारी से है ;
- (ड) "घोषणा" का तात्पर्य धारा-12 में निर्दिष्ट घोषणा से है ;
- (ढ) "अपार्टमेन्ट विलेख" का तात्पर्य धारा-14 में निर्दिष्ट अपार्टमेन्ट विलेख से है ;
- (ण) "सरकार" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश सरकार से है ;

- (त) "स्वतंत्र क्षेत्रों" का तात्पर्य ऐसे क्षेत्रों से है, जिन्हें अपार्टमेंटों के सामूहिक प्रयोग के लिए सामान्य क्षेत्रों के रूप में घोषित किया गया है, परन्तु सम्मिलित न किया गया हो और जिसका अन्य अपार्टमेंट स्वामियों के हस्तक्षेप के बिना प्रमोटर द्वारा विक्रय किया जा सके ;
- (थ) "संयुक्त कुटुम्ब" का तात्पर्य किसी हिन्दू अविभक्त कुटुम्ब से है, और अन्य व्यक्तियों के मामलों में, किसी ऐसे समूह या इकाई से है, जिसके सदस्य कब्जा या निवास में रूढ़ि द्वारा संयुक्त हों ;
- (द) "स्थानीय प्राधिकरण" का तात्पर्य सम्पत्ति स्थल पर अधिकारिता रखने वाले उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के अधीन स्थापित विकास प्राधिकरण या उत्तर प्रदेश (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम, 1958 के अधीन स्थापित नियंत्रक प्राधिकारी या उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम 1986 के अधीन स्थापित विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण या उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, अधिनियम, 1965 के अधीन स्थापित उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद या उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1976 के अधीन स्थापित औद्योगिक क्षेत्र विकास प्राधिकरण या उत्तर प्रदेश सहकारी आवास समिति अधिनियम, 1965 के अधीन स्थापित उत्तर प्रदेश सहकारी आवास संघ या उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 के अधीन गठित नगर निगम या उत्तर प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1916 के अधीन स्थापित नगर पालिका से है ;
- (ध) "सीमित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" का तात्पर्य उन सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं से है, जिन्हें अन्य अपार्टमेंटों को अपवर्जित करके किसी अपार्टमेंट या किन्हीं अपार्टमेंटों के उपयोग के लिए आरक्षित किसी अपार्टमेंट के आवंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण के पूर्व प्रमोटर द्वारा लिखित रूप में अभिहित किया जाय ;
- (न) "प्रबन्धक" का तात्पर्य उपविधियों के अधीन नियुक्त अपार्टमेंट स्वामियों के किसी संघ के प्रबन्धक से है ;
- (प) "व्यक्ति" के अन्तर्गत कोई फर्म या संयुक्त परिवार सम्मिलित है और उसके अन्तर्गत सामूहिक आवास सहकारी समिति भी है;
- (फ) "विहित" का तात्पर्य इस अधिनियम के अधीन बनाये गये नियमों द्वारा विहित से है;
- (ब) "प्रमोटर" का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति, कम्पनी, फर्म, संघ या सहकारी समिति से है, जिसके या जिनके द्वारा भवन का निर्माण किया गया हो;
- (भ) "सम्पत्ति" का तात्पर्य भूमि, भवन उस पर किये गये सभी सुधारों और संरचनाओं और उससे संबंधित सभी सुखाचारों, अधिकारों और उपांगों और निजी सम्पत्ति की उन सभी वस्तुओं से है जो उससे संबंधित प्रयोग के लिए आशयित हो, जिन्हें इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन दिया गया हो या जो दिये जाने के लिए आशयित हों ।

अध्याय—दो

प्रमोटरों के कर्तव्य एवं दायित्व

प्रमोटर का सामान्य दायित्व

- 4— (1) कोई प्रमोटर जो किसी अपार्टमेंट का विक्रय करना चाहता है, इच्छुक क्रेता या सक्षम प्राधिकारी के समक्ष निम्नलिखित का पूर्ण और सत्य प्रकटन करेगा—
- (क) उस भूमि और भवन के अधिकार और हक जिसमें अपार्टमेंटों का निर्माण किया गया हो या निर्माण किया जाना प्रस्तावित हो;

- (ख) ऐसी भूमि या भवन पर सभी विल्लंगम, यदि कोई हों, और ऐसी भूमि या भवन में या पर किसी व्यक्ति का अधिकार, हक, हित या दावा;
- (ग) उस सम्पूर्ण भवन के, जिसका ऐसा अपार्टमेंट एक भाग है, स्थानीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित या उसके समक्ष अनुमोदन के लिए प्रस्तुत नक्शे और विनिर्देश;
- (घ) अनुमोदित खाका-नक्शा और भवन मानचित्र के अनुसार समस्त साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण;
- (ङ) प्रदान किये गये या प्रदान किये जाने के लिए प्रस्तावित फिक्सचरों, फिटिंग और प्रसुविधाओं की प्रकृति;
- (च) संकर्म के अभिकल्प और विनिर्देश, भवन के निर्माण में प्रयोग किये गये या प्रयोग किए जाने के लिए प्रस्तावित सामग्री के विवरण के साथ संघ को उपलब्ध कराये जाने वाले संरचनात्मक और वास्तु रेखाचित्र, नक्शे, दमकल विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र, विद्युत की वाह्य एवं आन्तरिक सेवायोजना, मल निकासी, जल निकासी एवं पेय जलापूर्ति प्रणाली आदि के विवरण;
- (छ) सभी निर्गम, जिसमें भू-किराया, नगर पालिका या अन्य स्थानीय कर, जल एवं विद्युत प्रभार, राजस्व निर्धारण, अनुरक्षण एवं अन्य प्रभार, किसी बन्धक पर ब्याज, या ऐसी भूमि, भवन और अपार्टमेंट के सम्बंध में अन्य विल्लंगम आदि, यदि कोई हों, सम्मिलित है;
- (ज) ऐसी अन्य सूचना और दस्तावेज जैसी विहित की जायं।

(2) प्रत्येक प्रोमोटर

- (क) अपरिहार्य घटना और क्रेता को भेजी गयी सूचना के अधीन रहते हुए, लिखित रूप में ऐसा दिनांक विनिर्दिष्ट करेगा कि कब तक अपार्टमेंट का निर्माण पूरा कर लिया जायेगा;
- (ख) भवन के पूर्ण होने में विलम्ब के लिए शास्ति और क्रेता द्वारा किश्त का भुगतान न करने की स्थिति में शास्ति की घोषणा करेगा;
- (ग) आवंटन के निरस्तीकरण या प्रत्याहरण की शर्तों और किन्हीं शर्तों के उल्लंघन की स्थिति में किसी रूप में प्रतिकर की सीमा की घोषणा करेगा;
- (घ) इस धारा में निर्दिष्ट दस्तावेजों की सत्य प्रतियों की फोटो प्रति के प्रभार के भुगतान किये जाने पर, इच्छुक क्रेता द्वारा माँग किए जाने पर देगा।

- (3) जहाँ किसी प्रोमोटर द्वारा किसी भवन या अपार्टमेंट का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है वहाँ विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी द्वारा योजना के अनुमोदन की सूचना के आधार पर जल संस्थान या उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लि. या स्थानीय प्राधिकरण अस्थायी रूप से कमशः जल और विद्युत आपूर्ति करेंगे:

परन्तु यह कि जल संस्थान या उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लि. या स्थानीय प्राधिकरण विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी की किसी सूचना पर, यथास्थिति, जल और विद्युत की आपूर्ति विच्छेदित कर सकता है, यदि प्रोमोटर नियमों में अनुमन्य विचलन के सिवाय अनुमोदित योजना के विरुद्ध भवन के निर्माण की कार्यवाही करता है;

परन्तु यह और कि जल संस्थान या उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लि. या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा आशयित विच्छेदन के लिए पहले कारण बताओ नोटिस और सुनवाई का अवसर दिये बिना और उसके कारणों को भी लिखित रूप में अभिलिखित किये बिना यथास्थिति, जल या विद्युत का ऐसा विच्छेदन नहीं किया जायेगा।

- (4) विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत इस धारा में विनिर्दिष्ट योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विशिष्टियों को इच्छुक विक्रेता को प्रकट कर दिये जाने और विक्रय का लिखित करार हो जाने और सम्बंधित निबन्धक प्राधिकारी के कार्यालय से

रजिस्ट्रीकृत हो जाने के पश्चात प्रोमोटर, स्वामी या स्वामियों द्वारा यथा अपेक्षित ऐसी लघु परिवर्धन या परिवर्तन कर सकते हैं, या प्राधिकृत वास्तुविद या अभियन्ता द्वारा घोषणा करने और स्वामी को सूचना देने के पश्चात सम्यक रूप से संस्तुत और सत्यापित स्थापत्य और संरचनात्मक कारणों से यथावश्यक ऐसे लघु परिवर्तन या बदलाव कर सकते हैं:

परन्तु यह प्रोमोटर योजनाओं, विनिर्देशों और अन्य विवरणों में इच्छुक क्रेता, परियोजना वास्तुविद, परियोजना अभियन्ता की पूर्व सहमति और विहित संस्वीकृति प्राधिकारी की अपेक्षित अनुज्ञा के बिना कोई परिवर्तन नहीं करेगा और किसी भी दशा में वह ऐसे परिवर्तन नहीं करेगा जो भवन उपविधियों में अनुज्ञेय नहीं है।

- (5) भवन सम्बंधी उपविधियों के अनुसार कोई अपार्टमेंट प्रोमोटर द्वारा किसी व्यक्ति को सम्बंधित विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात ही अन्तरित किया जा सकता है। प्रोमोटर द्वारा विहित प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र विक्रय करार के दिनांक से दो माह की अवधि के भीतर प्राप्त कर लिया जायेगा परन्तु यदि नियत समयसीमा के भीतर निर्माण कार्य पूरा नहीं कर लिया जाता है तो विहित प्राधिकारी की अनुमति से एक वर्ष के विस्तारण की स्वीकृति प्रदान की जा सकती है,

परन्तु यह और कि यदि प्रोमोटर द्वारा सभी पूर्ण प्रमाण पत्र और अन्य अपेक्षित दस्तावेजों के साथ आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने के तीन माह के भीतर विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है तो उसे तीन माह की समाप्ति के पश्चात जारी किया समझा जायेगा।

स्पष्टीकरण:- इस उप धारा के प्रयोजनार्थ पूर्णता का तात्पर्य, यथास्थिति किसी भवन के सम्पूर्ण निर्माण कार्य की पूर्णता या ऐसे भवन के किसी स्वतंत्र ब्लाक की पूर्णता से है।

- (6) उपधारा (5) में दी गयी व्यवस्था के अनुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने और अपार्टमेंट्स का भौतिक कब्जा आवंटियों को सौंपने के पश्चात प्रोमोटर का यह दायित्व होगा कि वह साझा क्षेत्रों का कब्जा एवं सुविधायें तथा साथ में योजनाओं एवं दस्तावेजों की मूलप्रतियों को धारा-14 की उपधारा (2) के अधीन गठित और रजिस्ट्रीकृत अपार्टमेंट स्वामी संघ को सौंप दें :

परन्तु यह कि इस शर्त के अधीन रहते हुए कि प्रोमोटर शेष अपार्टमेंट्स के विक्रय और अन्तरण के लिये उत्तरदायी होगा, इस उपधारा की अधीन साझा क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और सुविधाएँ सौंपने का कार्य पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किये जाने के दिनांक से या अपार्टमेंट्स का पचहत्तर प्रतिशत भाग आवंटियों को सौंपे जाने के दिनांक से, जो भी पहले हो, एक वर्ष के भीतर पूरा कर लिया जायेगा।

- (7) प्रोमोटर साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का अनुरक्षण तब तक करेगा जब तक धारा-16 की उपधारा-2 में दी गयी शर्तों के अनुसार संघ का गठन नहीं कर दिया जाता है तथा प्रोमोटर को समानुपातिक अनुरक्षण शुल्क जैसाकि घोषणा में विनिर्दिष्ट है, अपार्टमेंट स्वामियों पर लगाने का हक होगा।
- (8) प्रोमोटर सभी अपार्टमेंट को सौंपने के पश्चात, स्वयं द्वारा निर्मित भवन में निर्माण एवं संरचना सम्बंधी सभी दोषों के लिए दो वर्षों तक उत्तरदायी होगा और वह अपनी लागत से ऐसे दोषों को दूर करायेगा, ऐसा न करने पर वह ऐसे दोषों से हुई हानि के लिए प्रतिकर का दायी होगा।
- (9) प्रोमोटर सभी स्थानीय करों, जिसके अन्तर्गत गृह कर, जल कर, सीवर कर भी है, का तब तक भुगतान करेगा जब तक कि अपार्टमेंट स्वामी के पक्ष में उपपट्टा निष्पादित न कर दिया जाय।

अध्याय—तीन

अपार्टमेन्ट स्वामियों के अधिकार एवं बाध्यतायें

अपार्टमेन्ट स्वामियों के अधिकार

- 5— (1) प्रत्येक व्यक्ति, जिसे कोई अपार्टमेन्ट इस अधिनियम के अन्य उपबन्धों के अधीन आवंटित, विक्रय या अन्यथा अन्तरित किया जाता है, को इस प्रकार आवंटित, बेचे गये या अन्यथा अन्तरित अपार्टमेन्ट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हक होगा।
- (2) प्रत्येक व्यक्ति, जो किसी अपार्टमेन्ट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार हो जाता है, साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के ऐसे प्रतिशत का हकदार होगा जैसा अपार्टमेन्ट के विलेख में विनिर्दिष्ट किया जाय और प्रतिशतता की संगणना भवन के सभी अपार्टमेन्टों के कुल क्षेत्रफल के संबंध में अपार्टमेन्ट के क्षेत्रफल को आधार के रूप में लेकर की जायेगी।
- (3) (क) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में प्रत्येक अपार्टमेन्ट स्वामी के अविभाजित हित का प्रतिशत स्थायी प्रकृति का होगा और उसे समस्त अपार्टमेन्ट स्वामियों की लिखित सहमति और सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बिना परिवर्तित नहीं किया जायगा।
- (ख) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत को उस अपार्टमेन्ट से पृथक नहीं किया जायेगा। जिससे वह अनुलग्न हो और उसे अपार्टमेन्ट के साथ हस्तान्तरित या विलंगमित किया गया समझा जायेगा, भले ही ऐसा हित हस्तान्तरण पत्र या अन्य लिखित में अभिव्यक्त रूप से उल्लिखित न हो।
- (4) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का विक्रय नहीं किया जायगा और वे अविभाजित रहेंगे और कोई अपार्टमेन्ट स्वामी या कोई अन्य व्यक्ति उसके विभाजन या किसी भाग के खण्ड के लिये कोई कार्रवाई नहीं करेगा और इसके विरुद्ध कोई प्रसंविदा शून्य होगी।
- (5) प्रत्येक अपार्टमेन्ट स्वामी उन प्रयोजनों के अनुसार जिनके लिये वे आशयित हो, अन्य अपार्टमेन्ट स्वामियों के विधिसम्मत अधिकारों में बाधा डाले या अतिक्रमण किये बिना साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का उपयोग कर सकता है।
- (6) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत, संशोधन और प्रतिस्थापन और उसमें किसी परिवर्धन या सुधार करने से संबंधित आवश्यक कार्य, इस अधिनियम के उपबन्धों और उपविधियों के अनुसार ही किया जायगा।
- (7) प्रत्येक अपार्टमेन्ट में साझा क्षेत्रों या उसकी सुविधाओं में अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन, या उससे पहुँच, या साझा क्षेत्रों और सुविधाओं को क्षति से बचाने के लिए उसमें या किसी अन्य अपार्टमेन्ट या अपार्टमेन्टों में आवश्यक आपातिक मरम्मत करने के लिए युक्तियुक्त समय के दौरान समय-समय पर पहुँचने का अप्रतिसंहरणीय अधिकार अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ को होगा, जिसका प्रयोग बोर्ड या प्रबन्धक द्वारा किया जायेगा।

अपार्टमेन्ट स्वामियों की बाध्यताएं

- 6— (1) प्रत्येक अपार्टमेन्ट स्वामी, अपार्टमेन्ट के विलेख में दिये गये उपविधियों और प्रसंविदाओं, शर्तों और निर्बंधनों का कड़ाई से अनुपालन करेगा और उनमें से किसी के अनुपालन की विफलता अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ की ओर से प्रबन्धक या बोर्ड द्वारा, या किसी उपयुक्त मामले में किसी व्यथित अपार्टमेन्ट स्वामी द्वारा, क्षतियों के लिए या व्यादेशात्मक अनुतोष या दोनों के लिए, देय धनराशि की वसूली की कार्यवाही का अधिकार होगा।
- (2) कोई अपार्टमेन्ट स्वामी अन्य सभी अपार्टमेन्ट स्वामियों की प्रथमतः सहमति प्राप्त किये बिना कोई ऐसा कार्य नहीं करेगा जो सम्पत्ति की सुस्थिरता और सुरक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव डालता हो या उसके मूल्य को कम नहीं करेगा या किसी सुखाचार या दायित्व को हासिल नहीं करेगा या किसी सारवान संरचना में परिवर्धन नहीं करेगा या किसी अतिरिक्त भूगोह या तहखाना के लिए खुदाई नहीं करेगा या वाह्य अनिवार्य आकृति में कोई परिवर्तन नहीं करेगा।

स्पष्टीकरण — इस धारा में अपार्टमेन्ट स्वामियों के लिए संदर्भ का अभिप्राय किसी भवन के संबंध में किसी ब्लाक, पाकेट या अन्य अभिहित क्षेत्र में ऐसे ब्लाक, पाकेट या अन्य अभिहित क्षेत्र में संबंधित भवन में अपार्टमेन्ट स्वामियों से है।

अध्याय-चार

अपार्टमेंटों का स्वामित्व हस्तान्तरणीयता और अन्तरणीयता

अपार्टमेंट हस्तान्तरणीय और अन्तरणीय होगा

7- प्रत्येक अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से जुड़े साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित सहित, समस्त प्रयोजनों के लिए तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थान्तरगत हस्तान्तरणीय और अन्तरणीय स्थावर सम्पत्ति होगी, और तदनुसार कोई अपार्टमेंट स्वामी ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत को विक्रय, बन्धक, पट्टा, दान, विनिमय स्वरूप या किसी अन्य रूप, जो भी हो, उसी रीति से, उसी सीमा तक और उन्हीं अधिकारों, विशेषाधिकारों, बाध्यताओं, दायित्वों, जॉचों, विधिक कार्यवाहियों, उपचारों, और शास्ति, जब्ती या दण्ड के अधीन जैसा किसी अन्य स्थावर सम्पत्ति के अन्तरण और उत्तराधिकार के लिए लागू विधियों के अधीन हो, उक्त की वसीयत कर सकता है:

परन्तु जहाँ किसी अपार्टमेंट का आवंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण किसी सामूहिक आवास सहकारी समिति या संघ द्वारा उसके किसी सदस्य के पक्ष में किया गया हो वहाँ ऐसे अपार्टमेंट की अन्तरणीयता और अन्य सभी मामले उस विधि द्वारा विनियमित किये जायेंगे जो ऐसे सामूहिक आवास सहकारी समिति या संघ, जो साझा क्षेत्रों और सुविधाओं को अनुरक्षित करता हो, के लिए लागू विक्रय मूल्य के किसी मामले में अधिकतम 2 प्रतिशत की दर से किन्तु 01 प्रतिशत से अन्यून दर से अन्तरण शुल्क उपबन्धित कर सकती है। अन्तरण शुल्क हस्तान्तरण के मामले में उदग्रहणीय नहीं होगा।

अपार्टमेंट का स्वामित्व शर्तों के अधीन होगा।

8- जहाँ किसी अपार्टमेंट का कोई आवंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण भुगतान या आंशिक भुगतान के किसी वचन के अनुसरण में या उसके प्रति फलस्वरूप चाहे इस अधिनियम के प्रारम्भ होने से पूर्व या उसके पश्चात किया गया हो, वहाँ यथार्थि, आवंटिती, या अन्तरिती उस अपार्टमेंट के स्वामित्व और कब्जा के लिए या ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित की प्रतिशतता के लिए तब तक हकदार नहीं होगा जब तक ब्याज का पूर्ण भुगतान यदि कोई देय हो, सहित उसके प्रतिफल स्वरूप न कर दिया गया हो, और जहाँ ऐसे आवंटन या अन्तरण के अनुसरण में ऐसे अपार्टमेंट या उसके किसी भाग का कब्जा किसी ऐसे आवंटिती या अन्तरिती को दिया गया हो, वहाँ जब तक प्रतिफल का पूर्ण भुगतान नहीं कर दिया जाता है, तब तक उन्हीं निबंधन और शर्तों पर उसके कब्जे में बना रहेगा जिन पर उसे ऐसे अपार्टमेंट या उसके भाग का कब्जा दिलाया गया था। कोई छुपा प्रभार नहीं रहेगा। विक्रय संबंधी सभी प्रतिफल या तो विक्रय के करार के समय या इस अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार क्रय को लिखित रूप में अन्तिम रूप देते समय निश्चित कर लिया जायेगा।

पुनः प्रविष्टि का अधिकार

9- (1) जहाँ कोई भूमि किसी व्यक्ति (जिसे आगे इस धारा में पट्टाकर्ता कहा गया है) द्वारा पट्टे पर दूसरे व्यक्ति (जिसे आगे इस धारा में पट्टेदार कहा गया है, जिस पद में ऐसा व्यक्ति सम्मिलित होगा जिसके पक्ष में ऐसे भूमि का उप पट्टा स्वीकृत किया गया हो) को दी गयी हो, और ऐसी भूमि पर किसी भवन का निर्माण, पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति द्वारा या उसके माध्यम से दावा करने वाले व्यक्ति द्वारा, किया गया हो, वहाँ ऐसा पट्टेदार भूमि के संबंध में उतने उपपट्टों को स्वीकृत करेगा जितना ऐसे भवन में अपार्टमेंट हों और वह प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के पक्ष में ऐसे भूमि के संबंध में उपपट्टे का पृथक विलेख उसे ऐसे भवन में अपार्टमेंट का कब्जा सौंपे जाने के पूर्व निष्पादित करेगा। पट्टाकर्ता इस बात के लिए कर्तव्यबद्ध होगा कि वह पट्टेदार को नक्शा और अन्य विधिक दस्तावेज प्रदान कर दे।

परन्तु किसी भूमि के मामले में कोई उपपट्टा, उसी निबंधन और शर्तों, जिन पर भूमि के संबंध में पट्टा, पट्टाकर्ता द्वारा स्वीकृत किया गया हो, के सिवाय स्वीकृत नहीं किया जायेगा और कोई अतिरिक्त निबंधन और शर्तें पट्टेदार द्वारा, पट्टाकर्ता के पूर्व अनुमोदन के सिवाय, अधिरोपित नहीं की जायेगी।

(2) जहाँ पट्टेदार को यह संदेह करने का कोई कारण हो कि उपधारा (1) में निर्दिष्ट उपपट्टे के निबंधन और शर्तों को भंग किया गया है वहाँ वह स्वयं उस भूमि का निरीक्षण कर सकता है जिस पर संबंधित अपार्टमेंट सहित भवन का निर्माण किया गया हो, या एक या अधिक व्यक्तियों को ऐसी भूमि का निरीक्षण करने और ऐसी

रिपोर्ट तैयार करने के लिए प्राधिकृत कर सकता है कि ऐसी भूमि के संबंध में किसी उप-पट्टे की निबन्धन एवं शर्तों को भंग तो नहीं किया गया है, और यदि ऐसा हो तो ऐसे भंग की प्रकृति और सीमा क्या है, और इस प्रयोजन के लिए पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के लिए यह विधिसम्मत होगा कि वह उस भूमि में प्रवेश करे और उसमें रहे जिसके सम्बंध में ऐसा भंग किया गया हो या किये जाने का संदेह हो।

- (3) जहां पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत कोई व्यक्ति उपधारा-(1) में निर्दिष्ट भूमि का निरीक्षण करता है वहां वह ऐसे निरीक्षण के अपने निष्कर्षों (जिसकी सत्यप्रति ऐसे अपार्टमेंट स्वामी को प्रदान की जायेगी जिसके द्वारा स्वामित्व प्राप्त अपार्टमेंट से अनुलग्न भूमि के सम्बंध में उप-पट्टे के निबन्धन और शर्तों को इस प्रकार से भंग किया गया हो जिसे आगे व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी कहा गया है) को लिखित रूप में अभिलिखित करेगा और जहाँ ऐसे निष्कर्ष यह इंगित करते हैं कि ऐसी भूमि के सम्बंध में उप-पट्टे के निबन्धन और शर्तों को किसी प्रकार से भंग किया गया है, वहां लिखित नोटिस द्वारा पट्टेदार ऐसी भूमि के सम्बंध में उप-पट्टे के निबन्धन और शर्तों को किसी प्रकार भंग करने से विरत रहने के लिए व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी से अपेक्षा कर सकता है या उसके बदले में यथाविहित प्रशमन फीस के ऐसे मानकों के अनुसार नोटिस में यथाविनिर्दिष्ट ऐसी प्रशमन फीस के भुगतान करने की अपेक्षा कर सकता है।
- (4) ऐसा व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी जो उपधारा-(3) के अधीन पट्टेदार द्वारा उसे तामील करायी गयी किसी नोटिस से व्यथित हो, ऐसी नोटिस के तामील होने के तीस दिन के भीतर अधिकारिता वाले जिला न्यायाधीश के न्यायालय में (जिसे आगे जिला न्यायालय कहा गया है), पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के निष्कर्ष को चुनौती देकर या नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट प्रशमन फीस को विवादित बताकर अपील कर सकता है। और जिला न्यायालय, पक्षकारों को सुने जाने का युक्तियुक्त अवसर दिये जाने के पश्चात उन निष्कर्षों की पुष्टि कर सकता है, उन्हें परिवर्तित कर सकता है या उलट सकता है या प्रशमन फीस की धनराशि की पुष्टि कर सकता है, उसमें कटौती कर सकता है, या वृद्धि कर सकता है या नोटिस को अपास्त कर सकता है।
- (5) जहाँ किसी भूमि के सम्बंध में किसी उपपट्टे के किसी निबन्धन और शर्तों का भंग होने पर कोई प्रशमन फीस संदेय हो जाती है तो व्यतिक्रमी अपार्टमेंट का स्वामी ऐसे भंग का दोषी माना जायेगा और उसके भुगतान के व्यतिक्रम में व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी से भू-राजस्व के बकाये के रूप में प्रशमन फीस की धनराशि को वसूल करना पट्टेदार के लिए विधिपूर्ण होगा।
- (6) जहाँ किसी प्रशमन फीस का भुगतान उपधारा (3) के अधीन तामील की गयी नोटिस के अनुसरण में या जिला न्यायालय या अपील पर उच्चतर न्यायालय के विनिश्चय के अनुसार किया जाता है, वहाँ भूमि, जिसके सम्बंध में ऐसी प्रशमन फीस का भुगतान वसूल कर लिया गया हो, के सम्बंध में उप-पट्टे के निबन्धन और शर्तों के भंग के लिए पट्टेदार द्वारा कोई अग्रतर कार्यवाही नहीं की जाएगी।
- (7) यदि व्यतिक्रमी अपार्टमेंट का स्वामी भूमि के सम्बंध में उप-पट्टे के निबन्धन और शर्तों को छोड़ देता है या उन्हें भंग करने से बचने में असफल रहता है, या यथास्थिति उसके स्थान पर प्रशमन फीस का भुगतान -

(एक) उपधारा (3) के अधीन पट्टेदार द्वारा जारी नोटिस के अनुसार या

(दो) जहाँ भूमि के सम्बंध में किसी उप-पट्टे की निबन्धन और शर्तों के किसी प्रकार भंग होने के सम्बंध में पट्टेदार या भूमि का निरीक्षण करने के लिए प्राधिकृत किसी व्यक्ति का निष्कर्ष या पट्टेदार द्वारा जारी की गयी नोटिस में विनिर्दिष्ट प्रशमन फीस की धनराशि, जैसी भी स्थिति हो, जिला न्यायालय या ऐसे उच्चतर न्यायालय के विनिश्चय के अनुसार अपील का जिला न्यायालय द्वारा या अग्रतर अपील पर किसी उच्चतर न्यायालय द्वारा परिवर्तित की गयी हो, नहीं करता है या उसमें असफल रहता है तो,-

पट्टेदार निम्नलिखित का हकदार होगा, —

- (क) जहाँ उपधारा (3) के अधीन नोटिस के तामील के दिनांक से साठ दिन के अन्दर उपधारा (4) के अधीन कोई अपील न की गयी हो, या
- (ख) जहाँ उपधारा (4) के अधीन कोई अपील की गयी हो जिला न्यायालय द्वारा, या जहाँ किसी उच्चतर न्यायालय में अपील की गयी हो, उक्त उच्चतर न्यायालय द्वारा,

अपील के अन्तिम निस्तारण के साठ दिन के अन्दर व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी द्वारा स्वामित्व प्राप्त अपार्टमेंट से संलग्न भूमि में पट्टेदार के अविभाजित हित के सम्बंध में पुनर्प्रविष्टि के अधिकार का प्रयोग करने के लिए और जहाँ ऐसी पुनर्प्रविष्टि के अधिकार का प्रयोग, व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी के अपने अपार्टमेंट से बेदखली के सिवाय, नहीं किया जा सकता है, ऐसे पुनर्प्रविष्टि के अधिकार में सम्बंधित अपार्टमेंट से व्यतिक्रमी के स्वामी को बेदखल करने का अधिकार सम्मिलित होगा:

परन्तु कोई ऐसी बेदखली तब तक नहीं की जायेगी जब तक व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी को पट्टेदार द्वारा ऐसी बेदखली के लिए प्रतिकर, जैसा विहित प्रतिकर मानकों के अनुसार अवधारित किया जाय, के रूप में ऐसी धनराशि का भुगतान न कर दिया गया हो।

- (8) उपधारा (4) के अधीन की गयी कोई अपील तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी जब तक किसी अनुमोदित बैंक के किसी शाखा में जिला न्यायालय द्वारा खोले जाने वाले बचत बैंक खाता में जिला न्यायालय के नामे व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी पर तामील की गयी नोटिस में विनिर्दिष्ट प्रशमन फीस का पच्चीस प्रतिकर जमा न कर दिया गया हो:

परन्तु जिला न्यायालय, पर्याप्त कारण दर्शाये जाने पर ऐसी जमा धनराशि में छूट दे सकता है या कटौती कर सकता है, और ऐसी जमा पर प्रोदभूत ब्याज उस व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी के नामे डाला जाना सुनिश्चित करेगा जिसके द्वारा ऐसी धनराशि जमा की गयी हो:

परन्तु यह और कि ऐसी जमा धनराशि उस पर देय ब्याज सहित, ऐसी अपील में विनिश्चय के अनुसार जिला न्यायालय द्वारा, या जहां कोई अग्रतर अपील की गयी हो, उक्त अग्रतर अपील में विनिश्चय के अनुसार वितरित की जायेगी।

- (9) व्यतिक्रमी अपार्टमेंट का स्वामी, जो अपार्टमेंट से बेदखली के लिए उपधारा (7) के परन्तुक के अधीन उसे प्रतिकर के रूप में संदत्त किये जाने के लिए प्रस्तावित धनराशि से व्यथित हो, ऐसे प्रस्ताव के दिनांक से तीस दिन के भीतर जिला न्यायालय में अपील कर सकता है और जिला न्यायालय, पक्षकारों को सुने जाने के लिए युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात प्रतिकर की धनराशि को बनाये रख सकता है, उसमें वृद्धि कर सकता है या कटौती कर सकता है।
- (10) उपधारा (7) के अधीन अपार्टमेंट से व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी की बेदखली पर, पट्टेदार, जिसके द्वारा ऐसी बेदखली की गयी हो, किसी अन्य व्यक्ति को, ऐसे निबन्धन और शर्तों पर जैसा वह उपयुक्त समझे, सम्बंधित अपार्टमेंट का नया आवंटन कर सकता है।
- (11) जहाँ कोई पट्टेदार उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) के उपबन्धों के अनुसार कोई कार्यवाही करने से लोप करता है या उसमें असफल रहता है वहां पट्टाकर्ता, प्रथमतः, यथास्थिति, उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) के अधीन व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी के विरुद्ध कार्यवाही करने के लिए लिखित नोटिस के द्वारा ऐसी नोटिस के तामील के दिनांक से नब्बे दिन की अवधि के भीतर अपेक्षा कर सकता है, और ऐसी अवधि के भीतर पट्टेदार के ऐसा करने में लोप करने या असफल रहने की स्थिति में स्वयं पट्टाकर्ता उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) में यथा अन्तर्विष्ट कार्यवाही कर सकता है, और उपधारा (4) से उपधारा(6) और उपधारा (8) से उपधारा (10) के उपबन्ध, यथाशक्य, उसके द्वारा की

गयी किसी कार्यवाही के लिए लागू होंगे मानो ऐसी कार्यवाही पट्टेदार द्वारा की गयी हो।

- (12) संदेहों के निराकरण के लिए एतद्वारा घोषित किया जाता है कि किसी अपार्टमेन्ट में उसके स्वामी द्वारा किसी कार्य को उस भूमि के संबंध में जिस पर ऐसे अपार्टमेन्ट से अन्तर्विष्ट भवन का निर्माण किया गया हो, उपपट्टे की शर्तों का भंग तब तक नहीं माना जायेगा तब तक कि कार्य धारा-6 की उपधारा(2) द्वारा निषिद्ध न कर दिया गया हो।

अपार्टमेन्ट के स्वामियों से अपार्टमेन्ट का क़य या उन्हें पट्टे पर लेने वाले व्यक्ति द्वारा बचनबद्धता का निष्पादन

- 10- सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (अधिनियम संख्या-4 सन् 1882) में या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी किसी अपार्टमेन्ट के स्वामी से दान, विनियम, क़य या अन्यथा द्वारा किसी अपार्टमेन्ट को अर्जित करने वाला या अपार्टमेन्ट के स्वामी से तीस वर्षों या उससे अधिक की अवधि के लिए किसी अपार्टमेन्ट को पट्टे पर लेने वाला कोई व्यक्ति, --

(क) उक्त अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में इस अधिनियम के उपबन्धों के अध्यक्षीन होगा, और

(ख) किसी लिखत को ऐसे प्रपत्र में, ऐसे रूप में, और ऐसी अवधि के भीतर निष्पादित और पंजीकृत करेगा जैसा प्रसंविदाओं, शर्तों और निर्बन्धनों, जिनके अध्यक्षीन ऐसे अपार्टमेन्ट का स्वामित्व पूर्वोक्त के स्वामी द्वारा प्राप्त किया जाता है, का अनुपालन करने के लिए बचन देते हुए विहित किया जाय।

अपार्टमेन्टों के विरुद्ध विल्लंगम

- 11- (1) प्रत्येक अपार्टमेन्ट का स्वामी लिखत निष्पादित करके और उसे निबंधक प्राधिकारी के कार्यालय में रजिस्ट्रीकृत कराकर अपने द्वारा स्वामित्व प्राप्त अपार्टमेन्ट और ऐसे अपार्टमेन्ट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाज्य हित के प्रतिशत, उसी रूप में और उसी सीमा तक जैसा कि व्यक्तिगत स्वामित्व के अध्यक्षीन किसी अन्य पृथक सम्पत्ति के पार्सल के संबंध में सृजित किया जाय, के ही विरुद्ध कोई विल्लंगम सृजित कर सकता है,

परन्तु जहाँ कोई ऐसा विल्लंगम सृजित किया जाता है वहाँ अपार्टमेन्ट, जिसके सम्बन्ध में ऐसा विल्लंगम सृजित किया गया हो, का विभाजन या उप विभाजन नहीं किया जायेगा।

- (2) दो या अधिक अपार्टमेन्टों पर प्रभावी होने वाली किसी भार या किसी विल्लंगम के प्रभावी होने की दशा में पृथक-पृथक अपार्टमेन्टों के स्वामी, प्रत्येक अपार्टमेन्ट के लिये मानी जा सकने वाली प्रभावी आंशिक या अनुपातिक धनराशि के भुगतान पर भार या विल्लंगम से ऐसे अपार्टमेन्टों से अनुलग्न साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अपने अपार्टमेन्टों और अविभाजित हित के प्रतिशत को हटा सकते हैं और इस प्रकार भुगतान करने पर अपार्टमेन्ट और अनुलग्न साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित का प्रतिशत इस प्रकार हटाये गये भार या विल्लंगम से मुक्त होगा:

परन्तु इस प्रकार का आंशिक भुगतान किसी अन्य अपार्टमेन्ट और ऐसे अपार्टमेन्ट से अनुलग्न साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत के विरुद्ध इस प्रकार असंदत्त धनराशि के संबंध में अधिकारों को परिवर्तित करने की कार्यवाही करने से कोई भार या कोई विल्लंगम रखने वाले व्यक्ति को नहीं रोकेगा।

अध्याय-पांच

भवन की घोषणा और अपार्टमेन्ट का विलेख

घोषणा की विषयवस्तु

- 12- (1) इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात निर्मित किसी भवन के संबंध में घोषणा को सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में ऐसे प्रपत्र में ऐसी अवधि के भीतर और इस प्रकार जैसा निर्धारित किया जाय, प्रस्तुत किया जायेगा और जिसमें निम्नलिखित का पूरा और सत्य विवरण होगा, अर्थात्

(क) उस भूमि का विवरण जिस पर भवन और सुधार हैं अथवा होने वाले हैं और क्या भूमि फ्रीहोल्ड है अथवा पट्टे पर है;

- (ख) भवन का विवरण जिसमें तलों और बेसमेन्टों की संख्या, अपार्टमेंटों की संख्या और मुख्य सामग्री जिससे वह निर्मित है अथवा निर्माण की जायेगी;
 - (ग) प्रत्येक अपार्टमेंट की संख्या और इसकी स्थिति का विवरण, अनुमानित क्षेत्रफल, कमरों की संख्या और समीप का साझा क्षेत्र जिससे यहाँ तक पहुँचा जा सके और कोई अन्य विवरण जो इसके ठीक-ठीक पहचान के लिए आवश्यक हो;
 - (घ) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का विवरण;
 - (ङ) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं, यदि कोई हों, का यह बताते हुए विवरण कि किस अपार्टमेंट के लिए उनका प्रयोग आरक्षित है;
 - (च) सभी प्रयोजनों के लिए, जिनमें मतदान भी सम्मिलित है, सम्पत्ति और प्रत्येक अपार्टमेंट का मूल्य और प्रत्येक अपार्टमेंट और उसके स्वामी से संबंधित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित का प्रतिशत;
 - (छ) अपार्टमेंट की सम्पत्ति पर विल्लंगमों का, यदि कोई, विवरण और घोषणा के दिनांक को उसके अविभाजित हित;
 - (ज) ऐसी अन्य विशिष्टियाँ जो विहित की जाय।
- (2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट घोषणा को ऐसी परिस्थितियों के अधीन और ऐसी रीति से संशोधित किया जा सकता है जैसी विहित की जाय।

अपार्टमेंट विलेख का पंजीकरण

- 13— कोई भी प्रमोटर या अपार्टमेंट स्वामी इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात निर्मित किसी अपार्टमेंट के कब्जे को समुचित अन्तरण विलेख निष्पादित किये बिना और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम 1908 के उपबन्धों के अधीन उसे पंजीकृतकराये बिना अन्तरित या सुपुर्द नहीं करेगा और प्रमोटर या अपार्टमेंट स्वामी के लिए यह अनिवार्य होगा कि वह अधिनियम की धारा-12 के अधीन की गयी घोषणा की सत्यप्रतिलिपि ऐसे अन्तरण विलेख के साथ संलग्न करे।

अध्याय—छ:

अपार्टमेंट स्वामियों का संघ और ऐसे संघ के क्रियाकलापों के पंजीकरण के लिए उपविधियाँ

अपार्टमेंट स्वामियों का संघ और उनसे संबंधित उपविधियाँ

- 14— (1) अपार्टमेंटों और उनसे संबंधित सम्पत्ति और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रबन्ध से संबंधित क्रियाकलापों के प्रशासन के लिए अपार्टमेंट स्वामियों का एक संघ होगा :
- परन्तु यह कि जहाँ किसी क्षेत्र को भवनों के निर्माण के लिए चिन्हित कर दिया गया है, चाहे ऐसा क्षेत्र ब्लॉक या पाकेट या किसी अन्य नाम से पुकारा जाय, ऐसे चिन्हित क्षेत्र में अपार्टमेंट स्वामियों का एक ही संघ होगा।
- (2) प्रमोटर और अपार्टमेंट स्वामियों का यह संयुक्त दायित्व होगा कि वे संघ बनायें। प्रमोटर ऐसी संख्या में अपार्टमेंट्स जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेंट्स का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो उसके द्वारा विक्री, अन्तरण या कर्जा देने के माध्यम से स्वामियों को सौंप दिये जाने के तत्काल बाद संघ का पंजीकरण करायेगा, बशर्ते कि भवन, सभी अवसंरचना संबंधी सेवाओं के साथ पूर्ण कर दिया गया हो और स्थानीय प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया हो।
- (3) संभावित अपार्टमेंट स्वामी के पक्ष में अपार्टमेंट विलेख के निष्पादन के आशयित दिनांक को किसी भवन के अपार्टमेंट स्वामियों का संघ न बनाये जाने की स्थिति में संभावित अपार्टमेंट स्वामी के लिए यह बाध्यकारी होगा कि वह ऐसे संघ के बनाये जाने से संबंधित लिखित सूचना की प्राप्ति के चार सप्ताह की अवधि के भीतर संघ का सदस्य बन जाय।

- (4) जहाँ अपार्टमेन्ट स्वामियों का कोई संघ अपार्टमेन्ट के अन्तरण के आशयित दिनांक को विद्यमान हो, वहाँ संभावित अपार्टमेन्ट स्वामी के लिए यह बाध्यकारी होगा कि वह अपने पक्ष में अपार्टमेन्ट विलेख के निष्पादित किये जाने के पूर्व ऐसे संघ का सदस्य बन जाय।
- (5) उपर्युक्त उपधारा (2) के अधीन अपार्टमेन्ट स्वामियों का संघ बन जाने पर सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के संबंध में अपार्टमेन्ट का कार्यकलाप प्रबन्धतंत्र प्रोमोटर से उक्त संघ को अन्तरित किया गया समझा जायेगा जो उसके पश्चात उनका रखरखाव करेगा :

परन्तु यह कि जब तक अपार्टमेन्ट्स का विक्रय या अन्तरण नहीं कर दिया जाय तब तक प्रोमोटर सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के रखरखाव की लागत का आनुपातिक रूप से वहन करेगा।

- (6) सरकार गजट में अधिसूचना द्वारा आदर्श उपविधि बना सकती है, जिसके अनुसार उपधारा (1) में निर्दिष्ट सम्पत्ति का प्रशासन अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ के द्वारा किया जायेगा और संघ अपनी पहली बैठक में इस प्रकार बनायी गयी आदर्श उपविधि के अनुसार अपनी उपविधि बनायेगा और अपनी उपविधि बनाते समय अपार्टमेन्ट स्वामियों का संघ उपर्युक्त आदर्श उपविधि में, सिवाय सक्षम प्राधिकारी के पूर्व अनुमोदन के, न तो कोई विचलन, न भिन्नता, न बढ़ोत्तरी या लोप करेगा।
- (7) उपधारा (6) के अधीन बनायी गयी आदर्श उपविधि में अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित की व्यवस्था होगी अर्थात् :-

- (क) वह रीति जिसमें अपार्टमेन्ट स्वामियों का संघ बनाया जाय ;
- (ख) अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ के सदस्यों द्वारा अपार्टमेन्ट स्वामियों में से प्रबन्धन बोर्ड का निर्वाचन;
- (ग) बोर्ड का गठन करने वाले अपार्टमेन्ट स्वामियों की संख्या, बोर्ड की संरचना और बोर्ड के एक तिहाई सदस्य प्रत्येक वर्ष सेवानिवृत्त होंगे;
- (घ) बोर्ड की शक्तियाँ और कर्तव्य ;
- (ङ.) बोर्ड के सदस्यों का मानदेय यदि कोई हो;
- (च) बोर्ड के सदस्यों को पद से हटाने का ढंग;
- (छ) प्रबन्धक की सेवाओं को लेने के लिए बोर्ड की शक्तियाँ;
- (ज) ऐसे प्रबन्धक की बोर्ड की शक्तियों और कर्तव्यों का प्रत्यायोजन;
- (झ) अपार्टमेंट स्वामियों के संघ की बैठक बुलाने की रीति और ऐसे अपार्टमेंट स्वामियों के संघ के सदस्यों की संख्या;
- (ञ) अपार्टमेंट स्वामियों में से उनके संघ के अध्यक्ष का निर्वाचन, जो बोर्ड की और अपार्टमेंट स्वामियों के संघ की बैठकों की अध्यक्षता करेगा;
- (ट) अपार्टमेंट स्वामियों में से उनके संघ के सचिव का निर्वाचन, जो बोर्ड का पदेन सदस्य होगा और दो पृथक कार्यवृत्त पुस्तिकाओं को रखेगा जिनमें से एक अपार्टमेंट स्वामियों के संघ के लिए और दूसरी बोर्ड के लिए होगी, प्रत्येक पुस्तक के पृष्ठों को अनवरत रूप से संख्यांकित किया जायेगा और अपार्टमेंट स्वामियों के संघ के अध्यक्ष द्वारा अधिप्रमाणित किया जायेगा और वह, यथास्थिति, अपार्टमेंट स्वामियों के संघ या बोर्ड द्वारा स्वीकृत संकल्पों को उनकी अपनी-अपनी कार्यवृत्त पुस्तिका में अभिलिखित करेगा;
- (ठ) अपार्टमेंट स्वामियों में से एक कोषाध्यक्ष का निर्वाचन जो अपार्टमेंट स्वामियों के संघ के साथ-साथ बोर्ड के वित्तीय अभिलेख भी रखेगा;

- (ड) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन और उनके लिए भुगतान;
- (ढ) अपार्टमेंट स्वामियों या अपार्टमेंट के किसी अन्य अध्यासी से सम्मिलित व्ययों के अंश को संग्रह करने की रीति,
- (ण) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन के लिए नियोजित व्यक्तियों का त्याग-पत्र और हटाया जाना,
- (त) अपार्टमेंटों के प्रयोग और अनुरक्षण और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रयोग के संबंध में निबन्धन जो विभिन्न अपार्टमेंट स्वामियों द्वारा प्रत्येक अपार्टमेंट और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रयोग में अनुचित हस्तक्षेप को रोकने के लिए आवश्यक हों,
- (थ) सम्पत्ति के उचित या बेहतर प्रशासन के लिए उपविधि में व्यवस्था किये जाने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित कोई विषय,
- (द) ऐसे अन्य विषय जिनकी उपविधियों में व्यवस्था किये जाने की अपेक्षा हो या व्यवस्था की जा सकती हो,
- (8) उपधारा (6) के अधीन बनायी गई उपविधि में ऐसे उपबन्ध भी हो सकते हैं जो इस अधिनियम से असंगत न हों,
- (क) भवन के कतिपय क्षेत्रों को वाणिज्यिक उद्देश्यों के लिए रहने देने के संबंध में बोर्ड की सामर्थ्य के संबंध में, और इस प्रकार रखे गये क्षेत्रों का पट्टा स्वीकृत करना और ऐसे आगम को भवन, साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण में सम्मिलित व्ययों को कम करने के लिए प्रयोग करना और यह कोई अतिशेष ऐसे व्ययों को पूरा करने के बाद बचे तो उसे अपार्टमेंट स्वामियों में आय के रूप में वितरित करना,
- (ख) अपार्टमेंट स्वामियों के संघ और बोर्ड के लेखों की परीक्षा और सम्पत्ति के प्रशासन के संबंध में,
- (ग) अपार्टमेंट स्वामियों के संघ की वार्षिक सामान्य बैठकों और विशेष सामान्य बैठकों को बुलाने और संचालित करने से संबंधित वह समय जब और वह रीति जिसमें बैठक होगी, को विनिर्दिष्ट करने के संबंध में,
- (घ) उस समय को और उस नीति को जब और जिसमें अपार्टमेंट स्वामियों के संबंध के क्रिया-कलापों से संबंधित वार्षिक रिपोर्ट प्रस्तुत की जाएगी, विनिर्दिष्ट करना,
- (ङ) वह रीति विनिर्दिष्ट करना जिसमें अपार्टमेंट स्वामियों के संघ द्वारा प्राप्त आय व उपगत व्यय का निपटारा या यथास्थिति लेखा रखा जायेगा।
- बीमा** 15— (1) बोर्ड या प्रबन्धक को ऐसे निबन्धनों के अधीन और ऐसी धनराशि के लिए जैसा अनुरोध किया जाय या अपेक्षा की जाय अग्नि या अन्य खतरों से हानि या क्षति के विरुद्ध बीमा प्राप्त करने का प्राधिकार होगा—
- (क) यदि किसी बन्धकदार, द्वारा जो किसी अपार्टमेंट को आच्छादित करने वाला प्रथम बन्धक रखता हो, ऐसा करने का अनुरोध किया जाय, और—
- (ख) यदि उपविधियों द्वारा या अपार्टमेंट स्वामियों की बहुसंख्या द्वारा ऐसा करने की अपेक्षा की जाय।
- (2) उपविधियों में विनिर्दिष्ट प्रतिशत में प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के लिए ऐसे बोर्ड या प्रबन्धक के नाम से ट्रस्टी के रूप में सम्पत्ति पर ऐसा बीमा आच्छादन लिखा जायेगा।
- (3) प्रत्येक ऐसे बीमा के संबंध में देय किश्त सम्मिलित व्ययों में आएगी।
- (4) उपधारा (1) से (3) तक के उपबन्ध प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के अपने निजी अपार्टमेंट को अपने लाभ के लिए बीमाकृत कराने के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होंगे।

विनाश या क्षति की स्थिति में सम्पत्ति का व्ययन

- 16— यदि किसी सम्पत्ति या उसके भाग के क्षतिग्रस्त या विनाश के दिनोंक से साठ (60) दिन के भीतर या ऐसे अग्रतर समय के भीतर जिसे सक्षम प्राधिकारी मामले की परिस्थितियों पर विचार करते हुए अनुमति दे, अपार्टमेंट स्वामियों का संघ ऐसी सम्पत्ति की मरम्मत कराने, पुनःविनिर्माण या पुनःनिर्माण के लिए विनिश्चय न करें तो और उस अवस्था में,—
- (क) सम्पत्ति के बारे में यह समझा जाएगा कि वह अपार्टमेंट स्वामियों के साझा स्वामित्व में है,
- (ख) साझा स्वामित्व वाली सम्पत्ति में प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी का, जो अविभाजित हित होगा, वह अविभाजित हित का ऐसा प्रतिशत होगा जो साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में ऐसे स्वामी के स्वामित्व में पहलें से हो,
- (ग) किसी भी अपार्टमेंट को प्रभावित करने वाले कोई विल्लंगम विद्यमान प्राथमिकता के अनुसार सम्पत्ति में अपार्टमेंट स्वामी के अविभाजित हित के प्रतिशत में अंतरित समझे जायेंगे,
- (घ) किसी अपार्टमेंट स्वामी के वाद पर सम्पत्ति के संबंध में विभाजन की कार्यवाही की जा सकेगी और उस दशा में सम्पत्ति के बीमा के शुद्ध आगम सहित, यदि कोई हो, विक्रय के शुद्ध आगम को एक निधि समझा जाएगा तथा उसे, अपार्टमेंट स्वामियों के समस्त संबंधित अंशों का उस सीमा तक जो इस प्रयोजन के लिए पर्याप्त हो, तथा सम्पत्ति में प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के स्वामित्व में उसके अविभाजित हित पर समस्त भागों का, पहले भुगतान करने के पश्चात समस्त अपार्टमेंट स्वामियों में उसी प्रतिशत के अनुसार विभाजित किया जायेगा जो सम्पत्ति में प्रत्येक स्वामी के स्वामित्व के अविभाजित हित के प्रतिशत के बराबर हो।

कार्रवाई

- 17— (1) किसी अपार्टमेंट स्वामी के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, दो या अधिक अपार्टमेंट स्वामियों की ओर से साझा क्षेत्रों और सुविधाओं से अथवा एक से अधिक अपार्टमेंटों से संबंधित किसी वाद हेतुक के संबंध में जैसे उनके अपने-अपने हित प्रतीत हों, बोर्ड या प्रबन्धक द्वारा, दोनों में से किसी भी दशा में बोर्ड के विवेकानुसार वाद लाया जा सकेगा तथा विधिक कार्यवाहियों की जा सकेंगी।
- (2) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं या एक से अधिक अपार्टमेंटों से सम्बद्ध किसी कार्यवाही में, दो या अधिक अपार्टमेंट स्वामियों पर आदेशिका की तामील उस व्यक्ति पर की जा सकेगी जिसे आदेशिका की तामील प्राप्त करने के लिए उपविधियों में पदाभिहित किया गया हो।

अध्याय—सात

सम्मिलित लाभ, सम्मिलित व्यय और अन्य मामले

सम्मिलित लाभ, व्यय और अन्य मामले

- 18— (1) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अपार्टमेंट स्वामियों के हित के प्रतिशत के अनुसार उनके बीच सम्पत्ति का सम्मिलित लाभ बांटा जायगा और सम्मिलित व्यय भारत किया जायेगा।
- (2) जब अपार्टमेंट स्वामी अपने स्वामित्व में रखे गये अपार्टमेंट का अधिभोग नहीं कर रहा हो तो ऐसे अपार्टमेंट के संबंध में सम्मिलित व्यय के भुगतान करने का दायित्व अपार्टमेंट स्वामी और अपार्टमेंट को अधिभोग में रखने वाले व्यक्ति का संयुक्त रूप से और पृथक-पृथक दायित्व होगा।

अपार्टमेंट स्वामी को साझा क्षेत्र और सुविधाओं के उपयोग के अधित्यजन के आधार पर अभिदाय के दायित्व से छूट नहीं

- 19— कोई भी अपार्टमेंट स्वामी किसी भी साझा क्षेत्र और सुविधाओं के उपभोग के उपयोग के अधित्यजन के अथवा अपने अपार्टमेंट के परित्याग के आधार पर सम्मिलित व्ययों के प्रति अभिदान के दायित्व से स्वयं को मुक्त नहीं कर सकता।

अपार्टमेंट पर भारित किये जाने वाले सम्मिलित व्यय

- 20— (1) अपार्टमेंट स्वामियों के संघ द्वारा निर्धारित सभी धनराशियों जो किसी अपार्टमेंट के लिए प्रभारित सम्मिलित व्यय के अंश के रूप में असंदत्त हैं, ऐसे अपार्टमेंट पर सभी अन्य प्रभारों से पहले भारित होंगी, निम्नलिखित को छोड़ते हुए—
- (एक) अपार्टमेंट पर सरकारी और नगरपालिका करों के भुगतान, यदि कोई हों, का प्रभार, और
- (दो) अपार्टमेंट के प्रथम बन्धक पर असंदत्त सभी धनराशियाँ।
- (2) अपार्टमेंट स्वामियों का संघ 12 माह से अधिक अवधि के लिए असंदत्त पड़ी हुई और जो किसी अपार्टमेंट के संबंध में संदेय साझा व्ययों के निमित्त देय हो, धनराशि की वसूली के अनुरोध के साथ सक्षम प्राधिकारी से सम्पर्क कर सकता है और सक्षम प्राधिकारी समाधान हो जाने पर, उस अपार्टमेंट के स्वामी से भू-राजस्व के बकाये के रूप में इसकी वसूली के लिए समुचित कार्यवाही करेगा।

पृथक निर्धारण

- 21— (1) स्थानीय प्राधिकरणों से संबंधित किसी विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के प्रतिकूल होते हुए भी, प्रत्येक अपार्टमेंट और साझा क्षेत्र और सुविधाओं में इसके अविभाजित हित का प्रतिशत, ऐसे अपार्टमेंट के संबंध में, इस विधि के अधीन भूमि और भवन पर कर निर्धारण के प्रयोजन से पृथक सम्पत्ति मानी जायेगी और तदनुसार इसका निर्धारण किया जायगा और कर लगाया जायगा, और इस प्रयोजन के लिये स्थानीय प्राधिकरण इस धारा के उपबन्धों को लागू करने के लिए उपयुक्त विनियम बनायेंगे।
- (2) ऐसा कर लगाये जाने के प्रयोजन से उपधारा (1) में निर्दिष्ट न भवन, न सम्पत्ति और न ही साझा क्षेत्र और सुविधाओं को पृथक सम्पत्ति माना जायेगा।

बोर्ड को आवश्यक सेवा आपूर्ति की कटौती करने, रोकने, कम करने या घटाने का अधिकार

- 22— (1) यदि कोई अपार्टमेंट स्वामी—
- (क) धारा 6 की उपधारा (1) या उपधारा (2) के उपबन्ध का जानबूझकर उल्लंघन करता है या स्पष्ट रूपसे उल्लंघन करने की धमकी देता है, या

(ख) ऐसे सम्मिलित व्ययों, जो इस अधिनियम के अधीन उसके द्वारा 6 माह से अधिक अवधि के लिए संदेय हों, का भुगतान करने में विफल रहता है,

तो सम्बोधित अपार्टमेंट स्वामियों के संघ का सामान्य निकाय ऐसे अपार्टमेंट स्वामी को कम से कम सात दिन की नोटिस देने के पश्चात किसी अपार्टमेंट स्वामी द्वारा उपभोग की जा रही अनिवार्य आपूर्ति अथवा सेवाओं की कटौती करने, रोक रखने या किसी रूप में उसमें कमी करने अथवा घटाने का संकल्प पारित कर सकता है:

परन्तु ऐसा संघ/स्वामी ऊपर संदर्भित संकल्प को अग्रसर करने में तब तक कोई कार्यवाही नहीं करेंगे जब तक कि कोई प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी और संबंधित अपार्टमेंट स्वामी को रजिस्ट्रीकृत डाक या स्पीडपोस्ट से प्रेषित नहीं कर दी जाती है और इसके प्रेषण के दिनांक से एक माह का समय व्यतीत नहीं हो जाता है और इसकी प्रति भवन के किसी सहजदृश्य स्थान पर प्रदर्शित नहीं कर दी जाती है।

स्पष्टीकरण

प्रमाणित किया जाता है कि इस उपधारा के अधीन कार्यवाही करने की शक्ति से इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन उपलब्ध अपार्टमेंट स्वामियों के संघ के अन्य अधिकारों और उपायों पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

- (2) यदि कोई अपार्टमेंट स्वामी उपधारा (1) के अधीन कृत किसी कार्यवाही से क्षुब्ध हो तो संकल्प की प्रति प्राप्त होने के दिनांक से 15 दिन की अवधि के भीतर सक्षम प्राधिकारी को अपील कर सकता है और सक्षम प्राधिकारी पक्षकारों को पर्याप्त अवसर प्रदान

करने के पश्चात अत्यंत शीघ्रतापूर्वक ऐसा आदेश जैसा वह उचित समझे, पारित करेगा।

असंदत्त सामान्य व्ययों के लिए विक्रेता आदि के संयुक्त और पृथक दायित्व

- 23— (1) किसी अपार्टमेंट के विक्रय, वसीयत या अन्य अंतरण पर, उस अपार्टमेंट का, यथास्थिति, क्रेता या अनुदान ग्रहीता या वसीयतदार या अंतरिती ऐसे विक्रय, वसीयत या अन्य अंतरण के समय तक सम्मिलित व्ययों में से विक्रेता या अंतरिती के अंश के लिए, उसके प्रतिसमस्त असंदत्त निर्धारणों के लिए विक्रेता या अंतरिती के साथ संयुक्त और पृथकरूप से दायी होगा किन्तु इससे क्रेता, अनुदानग्रहीता, वसीयतदार या उसके अंतरिती द्वारा उसके लिए संदत्त की गयी धनराशि को विक्रेता या अंतरिती से वसूल करने के क्रेता अनुदानग्रहीता, वसीयतदार या अंतरिती के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।
- (2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट किसी क्रेता, अनुदानग्रहीता, वसीयतदार या अन्तरिती बोर्ड या प्रबन्धक से ऐसा विवरण पाने का हकदार होगा, जिसमें यथास्थिति, विक्रेता या अन्तरिती के संबंध में असंदत्त निर्धारण की धनराशि दी हुई हो और ऐसे अपार्टमेंट के संबंध में सम्मिलित व्ययों के किसी ऐसे असंदत्त अंश के लिए जो विवरण में दी गयी धनराशि से अधिक हो व ऐसे विक्रय, वसीयत या अन्य अन्तरण के पूर्व प्रोदभूत हो, न तो क्रेता, अनुदानग्रहीता, वसीयतदार या अन्तरिती दायी होगा और न किसी भार के अधीन होगा।

अध्याय-आठ

प्रकीर्ण

अधिनियम अपार्टमेंट स्वामियों किरायेदार इत्यादि पर आबद्धकारी होगा

- 24— (1) सभी अपार्टमेंट स्वामी, स्वामियों के किरायेदार, स्वामियों और किरायेदारों के कर्मचारी अथवा अन्य कोई व्यक्ति, जो सम्पत्ति अथवा उसके भाग को, जिस पर यह अधिनियम लागू हो, किसी भी रूप में उपभाग करे, इस अधिनियम के उपबन्धों और इसके अधीन बनाये गये उपविधियों और नियमावली के अधीन होंगे:

परन्तु इस उपधारा में दी हुई किसी बात के आवंटी अथवा अन्य किसी व्यक्ति के अधिकार, हक अथवा उसके हित जो साझा क्षेत्र में इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के दिनोंक या उससे पूर्व प्रमोटर से उपलब्ध थे, प्रभावित नहीं होंगे।

- (2) इस अधिनियम और उपविधियों के आधार पर अपार्टमेंट स्वामियों के संघ द्वारा लिये गये विधिसम्मत समस्त करारों, निर्णयों और विनिश्चयों को समस्त अपार्टमेंट स्वामियों पर बाध्यकारी माना जायेगा।

अपराध

- 25— (1) यदि कोई प्रमोटर
- (क) किसी भवन से संलग्न किसी भूमि का विक्रय या अन्यथा के माध्यम से अंतरण करता है और ऐसी भूमि को विहित अनुमोदनकर्ता प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजना में साझा क्षेत्रों और सुविधाओं यथा पार्क, खुला स्थान, पगडंडी, संचरण क्षेत्र इत्यादि के रूप में मूलरूप में दर्शाया गया हो, या,
- (ख) शमनीय सीमाओं से परे विहित अनुमोदनकर्ता प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजना के उल्लंघन में अवैध रूप से निर्माण करता है, तो वह दोषसिद्ध हो जाने पर कारावास की सजा, जो न्यूनतम तीन वर्ष तथा अधिकतम छः वर्ष तक की हो सकती है अथवा ऐसे जुर्माने से जो तीन लाख रूपये से कम न हो और जो पाँच लाख रूपये तक हो सकता है अथवा दोनों से दण्डित होगा।

स्पष्टीकरण :-

उपर्युक्त दण्ड से प्रमोटर अनुमोदित योजना के अनुसार साझा क्षेत्रों और सुविधाओं की प्रास्थिति को बहाल करने के अपने दायित्व के भार से मुक्त नहीं होगा।

- (2) दण्ड प्रक्रिया संहिता 1973 में किसी बात के होते हुए भी किसी मेट्रोपोलिटन मजिस्ट्रेट अथवा किसी प्रथम श्रेणी न्यायिक मजिस्ट्रेट के लिये वह विधि सम्मत होगा, कि इस अधिनियम के अधीन दोष सिद्ध किसी व्यक्ति के लिए कारावास की सजा अथवा जुर्माना अथवा जुर्माना दोनों के लिए ही जैसा कि इस अधिनियम की संगत धारा में प्रावधान है उक्त संहिता की धारा 29 के अधीन आदेश पारित करने के अधिकारों का प्रयोग करें।
- (3) यदि अध्याय-3 के उपबन्धों के अधीन किसी अपार्टमेंट का स्वामी निम्नलिखित का उल्लंघन करता है -
- (क) धारा-5 या 6 के उपबन्ध, अथवा
- (ख) इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन बनाये गये किसी उपनियम, तो-
- दोष सिद्ध हो जाने पर कारावास की सजा जो एक वर्ष या जुर्माना जो 10 हजार रुपये से कम न होगा और जो एक लाख रुपये तक हो सकता है अथवा दोनों से दण्डित होगा और अपराध जारी रहने की दशा में अतिरिक्त जुर्माना, जो उस अवधि में प्रतिदिन एक हजार रुपये तक हो सकता है, जिस अवधि में पहली बार किये हुए अपराध को सिद्ध हो जाने के पश्चात् जारी रहता है।
- (4) इस धारा के अधीन किसी अपराध को कोई न्यायालय तब तक संज्ञान में नहीं लेगा जब तक बोर्ड बहुमत से विनिश्चय करने के पश्चात और सक्षम प्राधिकारी का इस रीति से जैसा कि विहित किया जाय, पूर्व अनुज्ञा प्राप्त करने के पश्चात लिखित शिकायत न करे।

कम्पनियों द्वारा अपराध

26-

- (1) जहाँ किसी कम्पनी द्वारा इस अधिनियम के अधीन अपराध किया जाता है तो अपराध किये जाने के समय प्रत्येक व्यक्ति जो कम्पनी के प्रभार में था और जो कम्पनी के व्यवसाय के संचालन के लिये उत्तरदायी था साथ ही साथ कम्पनी को भी अपराध के लिए दोषी माना जायेगा और उस पर मुकदमा चलाया जा सकता है और तदनुसार दण्डित किया जा सकता है:

परन्तु इस उपधारा में अंतर्विष्ट किसी बात से कोई व्यक्ति सजा का पात्र नहीं होगा यदि वह इस बात को सिद्ध कर देता है कि वह अपराध जानकारी के अभाव में किया गया था अथवा ऐसे अपराध होने से बचने के लिए उसने पूरा सम्यक् प्रयास किया था।

- (2) खण्ड (1) में किसी बात के होते हुए भी जहाँ पर इस अधिनियम के अधीन किसी कम्पनी द्वारा अपराध किया जाता है और यह सिद्ध हो जाता है कि यह अपराध किसी निदेशक, प्रबन्धक, सचिव अथवा कम्पनी के किसी अधिकारी/कर्मचारी की सहमति या उसकी मौनानुमति से किया गया है तो ऐसा निदेशक, प्रबन्धक, सचिव अथवा अन्य अधिकारी/कर्मचारी उस अपराध का दोषी माना जायेगा और उसके विरुद्ध मुकदमा चलाया जा सकता है और तदनुसार दण्डित किया जा सकता है।

स्पष्टीकरण :- इस धारा के प्रयोजन के लिये-

- (क) कम्पनी का तात्पर्य किसी निगमित निकाय से है और उसमें कोई फर्म अथवा व्यक्तियों का अन्य संघ सम्मिलित है, और
- (ख) किसी फर्म के संबंध में निदेशक का तात्पर्य फर्म के किसी भागीदार से है।

**राज्य सरकार द्वारा
नियंत्रण**

27-

- (1) सक्षम प्राधिकारी ऐसे निर्देशों का पालन करेगा जो राज्य सरकार द्वारा इस अधिनियम के कुशल प्रशासन के लिए समय-समय पर जारी किये जायें।
- (2) यदि इस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा उसकी शक्तियों के प्रयोग और उसके कृत्यों के निर्वहन में या उसके संबंध में सक्षम प्राधिकारी और राज्य सरकार के मध्य कोई विवाद उत्पन्न होता है तो ऐसे विवाद पर राज्य सरकार का विनिश्चय अन्तिम होगा।

- (3) राज्य सरकार किसी भी समय या तो स्वप्रेरणा से या इस निमित्त दिये गये आवेदन पत्र पर पारित किये गये किसी आदेश या जारी किये गये किसी निर्देश की वैधता या औचित्य के संबंध में अपना समाधान करने के प्रयोजन से सक्षम प्राधिकारी द्वारा निस्तारित किसी मामले या पारित किसी आदेश के अभिलेखों को मँगवा सकती है और उसके संबंध में ऐसे आदेश पारित या ऐसे निर्देश जारी कर सकती है जैसा वह उचित समझे :
- परन्तु यह कि राज्य सरकार ऐसे व्यक्ति को सुनवाई का उचित अवसर दिये बिना उसके प्रतिकूल कोई आदेश जारी नहीं करेगी।
- (4) इस अधिनियम द्वारा प्रदत्त शक्ति का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार को दिया गया प्रत्येक आदेश अन्तिम होगा और उसके विरुद्ध किसी न्यायालय में अपील नहीं किया जायेगा।
- छूट** 28— (1) इस अधिनियम की धारा 26 एवं 27 की कोई बात नहीं लागू होगी यदि प्रमोटर निम्नलिखित है :—
- (क) भूमि के विकास अथवा आवास के लिये गठित कोई स्थानीय प्राधिकरण या कोई सांविधिक निकाय, अथवा
- (ख) भूमि के विकास या आवास या उद्योग के संवर्धन के लिए सृजित सरकार के पूर्णतः स्वामित्व या नियंत्रण की कोई कम्पनी या निकाय।
- (2) सरकार अथवा किसी सरकारी अधिकारी अथवा कर्मचारी के विरुद्ध इस अधिनियम के अधीन सद्भावपूर्वक किये गये अथवा किये जाने हेतु आशयित किसी कार्य के लिये कोई वाद अभियोजन अथवा अन्य विधिक कार्यवाहियाँ संस्थित नहीं होगी।
- शंकाओं का निराकरण** 29— शंका के निराकरण के लिए एतद्वारा यह घोषित किया जाता है कि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (अधिनियम संख्या 14 सन् 1882) के उपबन्ध, जहाँ तक वे इस अधिनियम के उपबन्धों से असंगत नहीं हैं, किसी अपार्टमेंट के अंतरण पर उनसे संबंधित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के साथ, जो ऐसे अपार्टमेंट स्वामी द्वारा दी गयी हों, लागू होंगे चाहे ऐसा अंतरण, बिक्री, पट्टा, बन्धक, विनियम, उपहार या अन्यथा किया जाये जैसे वे किसी अचल सम्पत्ति के अंतरण पर लागू होते हैं।
- नियम बनाने की शक्ति** 30— राज्य सरकार गजट में अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के उपबन्धों के अनुपालन के लिए नियम बना सकती है।
- इस अधिनियम के अध्यारोही प्रभाव** 31— (1) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में निहित किसी बात के असंगत होते हुए भी इस अधिनियम के उपबन्ध प्रभावी होंगे।
- (2) उपधारा (1) में अन्यथा स्पष्ट रूप से उपबन्धित के सिवाय इस अधिनियम के उपबन्ध, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अल्पीकरण में न होकर, अतिरिक्त होंगे।
- छूट देने की शक्ति** 32— यदि राज्य सरकार की राय हो कि इस अधिनियम के किन्हीं उपबन्धों का कार्यान्वयन कोई असम्यक् कठिनाई उत्पन्न करता है, तो वह सामान्य या विशेष आदेश से इस अधिनियम के उपबन्धों से व्यक्तियों के किसी वर्ग या क्षेत्रों को मुक्त कर सकती है।
- कठिनाइयों को दूर करना** 33— (1) राज्य सरकार, किसी कठिनाई को दूर करने के उद्देश्य से, अधिसूचित आदेश द्वारा, निर्देश दे सकती है कि इस अधिनियम के उपबन्ध, ऐसी अवधि के दौरान जैसी आदेश में विनिर्दिष्ट की जाए, ऐसे अनुकूलन के, चाहे उपान्तर, वृद्धि या लोप के रूप में हो, जैसा वह आवश्यक या समीचीन समझे, अध्यक्षीन प्रभावी होंगे।
- परन्तु इस अधिनियम के आरम्भ होने के दिनोंक से दो वर्षों की अवधि के बाद कोई आदेश नहीं किया जायगा।
- (2) इस धारा के अधीन किसी आदेश पर किसी न्यायालय में इस आधार पर आपत्ति नहीं की जाएगी कि ऐसी कोई कठिनाई नहीं थी या उसे दूर किया जाना अपेक्षित नहीं था।
- उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या—50 सन् 1975 का निरसन** 34— उत्तर प्रदेश फ्लैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975 एतद्वारा निरसित किया जाता है।

उद्देश्य और कारण

आवास एक आधारभूत मानवीय आवश्यकता है और आवास की गुणवत्ता तथा उसके पर्यावरण की व्यक्तियों के शरीरिक और मानसिक विकास में महत्वपूर्ण भूमिका है। बढ़ती हुई आबादी और प्रत्येक वर्ष बढ़ाये नये भवनों की संख्या के मध्य बढ़ते हुए अन्तर से ऐसी नाजुक स्थिति उत्पन्न हो गयी है कि उचित आवास और वांछित जीवन स्तर निदान करने की समस्या का हल करना बहुत कठिन प्रतीत होता है। साथ ही राज्य के नगरीय क्षेत्र के नागरिकों की अधिकतम जनसंख्या निजी आधार पर अपने आवासों के सम्बन्ध में सोच भी नहीं सकती क्योंकि नगरीय क्षेत्रों में भूमि का अभाव है। सरकार और विभिन्न अभिकरणों द्वारा किये गये प्रसार्यों ने आवास की समस्या का निदान करने में अधिक योगदान नहीं लिया है।

उत्तर प्रदेश कृषि प्रधान राज्य है, आवास प्रयोजनों के लिए अधिक से अधिक उपजाऊ भूमि का प्रयोग करना हितकर नहीं है, जिससे अन्ततोगत्वा अनाज उत्पादन प्रभावित होगा। यह आवश्यक है कि भूमि के प्रयोग में और पूंजी लागत में मितव्ययी होकर आवास की समस्या का हल खोजा जाये। इस प्रयोजन के लिए सामूहिक आवासीय विकास व्यवस्था का उन्वयन करना होगा। सामूहिक आवास व्यवस्था को उन्नत बनाने की दृष्टि से यह विनिश्चत किया गया है कि साझा क्षेत्रों में अविभाजित हित वाले भवन में निजी अपार्टमेन्ट का स्वामित्व देने के लिए और ऐसे अपार्टमेन्ट्स से सम्बन्धित सुविधाओं और ऐसे अपार्टमेन्ट को बनाने के लिए और उसके हित वंशानुगत और अन्तरणीय करने के लिए कानून बनाया जाये।

तदनुसार उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) विधेयक, 2010 पुरःस्थापित किया जाता है।

आज्ञा से,
प्रताप वीरेन्द्र कुशवाहा
सचिव।