क्रम–संख्या–109

रजिस्ट्रेशन नम्बर–एस०एस०पी०/एल०–डब्लू०/एन०पी०–91/2008–10
लाइसेन्स टू पोस्ट ऐट कन्सेशनल रेट

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 अपार्टमेन्ट के स्वामित्व और ऐसे अपार्टमेन्ट से जुड़ी सुविधाओं के लिये तथा ऐसे अपार्टमेन्ट और हित को हस्तान्तरणीय 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।

(2) इसका विस्तार उत्तर प्रदेश के सम्पूर्ण राज्य में होगा।

(3) यह ऐसे दिनांक को प्रवृत्त होगा जैसा राज्य सरकार सरकारी गजट में अधिसूचना द्वारा नियत करे।

Date of Enforcement 21.7.2010

लागू होना

2-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।

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 अविक्रीत 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 जा 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) "साझा 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 दीवालों, छतों, हालों, गलियारों, लाबियों, सीढ़ियों, सोपानों, अग्निसोपानों और प्रवेश तथा निकास द्वारों से है;

(तीन) तहखानों, अधःकोष्ठों, प्रांगणों, पार्कों, उद्यानों, सामुदायिक केन्द्रों और साझा 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) एलीवेटरों, टैंकों, पम्पों, मोटरों, 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।

(ञ) "साझा व्यय" का तात्पर्य-

(एक) साझा 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 साझा व्ययों के रूप में घोषित व्ययों से है।

(ट) "साझा लाभ" का तात्पर्य साझा क्षेत्रों और सुविधाओं से समस्त आय, किराया, लाभ तथा राजस्व के उस अतिशेष से है, जो सामान्य व्यय की कटौती के पश्चात 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 अपार्टमेन्टों के सामूहिक प्रयोग के लिए सामान्य क्षेत्रों के रूप में घोषित किया गया है, परन्तु सम्मिलित न किया गया हो और जिसका अन्य अपार्टमेन्ट स्वामियों के हस्तक्षेप के बिना प्रोमोटर 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 अपार्टमेन्टों को अपवर्जित करके किसी अपार्टमेन्ट या किन्हीं अपार्टमेन्टों के उपयोग के लिए आरक्षित किसी अपार्टमेन्ट के आवंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण के पूर्व प्रोमोटर द्वारा लिखित रूप में अभिहित किया जाय;

(न) ''प्रबन्धक'' का तात्पर्य उपविधियों के अधीन नियुक्त अपार्टमेन्ट 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) ''प्रोमोटर'' 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 अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्टों 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 किसी व्यक्ति का अधिकार, हक, हित या दावा;

(ग) उस सम्पूर्ण भवन के, जिसका ऐसा अपार्टमेन्ट 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 वन्धक पर व्याज, या ऐसी भूमि, भवन और अपार्टमेंट के सम्बन्ध में अन्य विल्लंगम आदि, यदि कोई हों, सम्मिलित है;

(ज) ऐसी अन्य सूचना और दस्तावेज जैसी विहित की जांय।

(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 विलम्व 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 किये जाने पर देगा।

(3) जहां किसी प्रमोटर द्वारा किसी भवन या अपार्टमेंट का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है वहां विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी द्वारा योजना के अनुमोदन की सूचना के आधार पर जल संस्थान या उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लि0 या स्थानीय प्राधिकरण अस्थायी रूप से क्रमशः जल और विद्युत आपूर्ति करेंगे:

परन्तु यह कि जल संस्थान या उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लि0 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 लि0 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 प्राधिकरण द्वारा यथास्वीकृत 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 में 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 हैं:

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 अपार्टमेन्ट्स का भौतिक कब्जा आवंटियों को सौपने 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 अपार्टमेन्ट स्वामी संघ को सौंप दें :

परन्तु यह कि इस शर्त के अधीन रहते हुए कि प्रोमोटर शेष अपार्टमेन्ट्स के विक्रय और अन्तरण के लिये उत्तरदायी होगा, इस उपधारा की अधीन साझा क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और सुविधाएं सौंपने का कार्य पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किये जाने के दिनांक से या अपार्टमेन्ट्स 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 सौपने 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 अध्यधीन 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 क्षेत्र 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 लिखत 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 हों, अन्य अपार्टमेंट स्वामियों के विधिसम्मत अधिकारों में बाधा डाले या अतिक्रमण किये बिना साझा क्षेत्रों और सुविधाओं का उपयोग कर सकता है।

प्रतिस्थापन

(6) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत, संशोधन और/ ~~प्रतिस्थाप~~ 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 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 निर्बन्धनों 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 भूगेह 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

अपार्टमेन्टों का स्वामित्व हस्तान्तरणीयता और अन्तरणीयता

अपार्टमेन्ट हस्तान्तरणीय और अन्तरणीय होगा

7- प्रत्येक अपार्टमेन्ट और ऐसे अपार्टमेन्ट 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 तद्नुसार कोई अपार्टमेन्ट स्वामी ऐसे अपार्टमेन्ट 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, जाँचों, 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 अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट 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।

अपार्टमेन्ट का स्वामित्व शर्तों के अधीन होगा

8-जहाँ किसी अपार्टमेन्ट 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 यथास्थिति, आवंटिती, या अन्तरिती उस अपार्टमेन्ट के स्वामित्व और कब्जा के लिए या ऐसे अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट 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 उप-पट्टों को स्वीकृत करेगा जितना ऐसे भवन में अपार्टमेन्ट हों और वह प्रत्येक अपार्टमेन्ट स्वामी के पक्ष में ऐसे भूमि के संबंध में उप-पट्टे का पृथक विलेख उसे ऐसे भवन में अपार्टमेन्ट का कब्जा सौंपे जाने के पूर्व निष्पादित करेगा। पट्टाकर्ता इस बात के लिए कर्त्तव्यबद्ध होगा कि वह पट्टेदार को नक्शा और अन्य विधिक दस्तावेज प्रदान कर दे:

परन्तु किसी भूमि के मामले में कोई उप-पट्टा, 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 उप-पट्टे के निबंधन और शर्तों को भंग किया गया है वहाँ वह स्वयं उस भूमि का निरीक्षण कर सकता है जिस पर संबंधित अपार्टमेन्ट 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) जहाँ पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत कोई व्यक्ति उपधारा (1) में निर्दिष्ट भूमि का निरीक्षण करता है वहां वह ऐसे निरीक्षण के अपने निष्कर्षों (जिसकी सत्यप्रतिलिपि ऐसे अपार्टमेंट स्वामी को प्रदान की जायेगी जिसके द्वारा स्वामित्व प्राप्त अपार्टमेंट से अनुलग्न भूमि के सम्बन्ध 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 सम्बन्ध में उप-पट्टे के निबन्धन और शर्तों को किसी प्रकार से भंग किया गया है, वहां लिखित नोटिस द्वारा पट्टेदार ऐसी भूमि के सम्बन्ध 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 पश्चात् 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 सम्बन्ध में किसी उप-पट्टे 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 सम्बन्ध में ऐसी प्रशमन फीस का भुगतान वसूल कर लिया गया हो, के सम्बन्ध 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 सम्बन्ध 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 सम्बन्ध में किसी उप-पट्टे की निबन्धन और शर्तों के किसी प्रकार भंग होने के सम्बन्ध 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 अर्पाल का जिला न्यायालय द्वारा या अग्रतर अर्पाल 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 अर्पाल 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 अर्पाल की गयी हो, उक्त उच्चतर न्यायालय द्वारा,

अर्पाल 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 सम्बन्ध में पुनर्प्रविष्ट के अधिकार का प्रयोग करने के लिए और जहाँ ऐसी पुनर्प्रविष्ट के अधिकार का प्रयोग, व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी के अपने अपार्टमेंट से वेदखली के सिवाय, नहीं किया जा सकता है, ऐसे पुनर्प्रविष्ट के अधिकार में सम्बन्धित अपार्टमेंट से व्यतिक्रमी के स्वामी को वेदखल करने का अधिकार सम्मिलित होगा:

परन्तु कोई ऐसी वेदखली तव तक नहीं की जायेगी जब तक व्यक्तिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी को पट्टेदार द्वारा ऐसी वेदखली 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 प्रतिशत 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 प्रोद्भूत व्याज 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 व्याज 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 वेदखली 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 की सकता है या कटौती कर सकता है।

(10) उपधारा (7) के अधीन अपार्टमेंट से व्यतिक्रमी अपार्टमेंट के स्वामी की वेदखली पर, पट्टेदार, जिसके द्वारा ऐसी वेदखली की गयी हो, किसी अन्य व्यक्ति को, ऐसे निवन्धन और शर्तों पर जैसा वह उपयुक्त समझें, संबंधित अपार्टमेंट का नया आवंटन कर सकता है।

(11) जहाँ कोई पट्टेदार उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) उपवन्धों के अनुसार कोई कार्यवाही करने से लोप करता है या उसमें असफल रहता है पट्टाकर्ता, प्रथमतः, यथास्थिति, उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) के अ- व्यतिक्रमी अपार्टमेन्ट के स्वामी के विरुद्ध कार्यवाही करने के लिए लिखित नोटिस के ; ऐसी नोटिस के तामील के दिनांक से नव्वे दिन के अवधि के भीतर अपेक्षा कर सकता और ऐसी अवधि के भीतर पट्टेदार के ऐसा करने में लोप करने या असफल रहने स्थिति में स्वयं पट्टाकर्ता उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) यथा अन्तर्वि 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 मा- ऐसी कार्यवाही पट्टेदार द्वारा की गयी हो।

(12) संदेहों के निराकरण के लिए एतद्द्वारा 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 तव तक नहीं माना जायेगा जब तक कि कार्य धारा 6 की उपधारा (2) द्वारा निषिद्ध न कर दिया गया हो।

अपार्टमेन्ट के स्वामियों से अपार्टमेन्ट का क्रय या उन्हें पट्टे पर लेने वाले व्यक्ति द्वारा वचनवद्धता 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, क्रय 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 उपवन्धों के अध्यधीन 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 निर्वन्धनों, जिनके अध्यधीन ऐसे अपार्टमेन्ट का स्वामित्व पूर्वोक्त के स्वामी द्वारा प्राप्त किया जाता है, का अनुपालन करने के लिए वचन देते हुए विहित किया जाय।

अपार्टमेन्टों के विरुद्ध विल्लंगम

11-(1) प्रत्येक अपार्टमेन्ट का स्वामी लिखत् निष्पादित करके और उसे निवंधक 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 अध्यधीन 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 आनुपातिक 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 संवंध में अधिकारों को परिवर्तित करने की कार्यवाही करने से कोई भार या कोई विल्लंगम रखने वाले व्यक्ति को नही 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 संवंध 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, अर्थात-

(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 वेसमेन्टों की संख्या, अपार्टमेन्टों की संख्या और मुख्य सामग्री जिससे वह निर्मित है अथवा निर्माण की जायेगी;

(ग) प्रत्येक अपार्टमेन्ट 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 वताते हुए विवरण कि किस अपार्टमेन्ट के लिए उनका प्रयोग आरक्षित है;

(च) सभी प्रयोजनों के लिए, जिनमें मतदान भी सम्मिलित है, सम्पत्ति और प्रत्येक अपार्टमेन्ट का मूल्य और प्रत्येक अपार्टमेन्ट और उसके स्वामी से संबंधित साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित का प्रतिशत;

(छ) अपार्टमेन्ट 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।

अपार्टमेन्ट विलेख का पंजीकरण

13-कोई भी प्रोमोटर या अपार्टमेन्ट स्वामी इस अधिनियम के प्रारम्भ होने के पश्चात निर्मित किसी अपार्टमेन्ट के कब्जे को समुचित अन्तरण विलेख निष्पादित किये बिना और रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के उपबन्धों के अधीन उसे पंजीकृत कराये बिना अन्तरित या सुपुर्द नहीं करेगा और प्रोमोटर या अपार्टमेन्ट 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-छः

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

अपार्टमेन्ट स्वामियों का संघ और उनसे संबंधित उपविधियाँ

14-(1) अपार्टमेन्टों और उनसे संबंधित सम्पत्ति और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रबन्ध से संबंधित क्रियाकलापों के प्रशासन के लिए अपार्टमेन्ट 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 ब्लाक या पाकेट या किसी अन्य नाम से पुकारा जाय, ऐसे चिन्हित क्षेत्र में अपार्टमेन्ट स्वामियों का एक ही संघ होगा।

(2) प्रोमोटर और अपार्टमेन्ट स्वामियों का यह संयुक्त दायित्व होगा कि वे संघ बनायें। प्रोमोटर ऐसी संख्या में अपार्टमेन्ट्स जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेन्ट्स 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 अपार्टमेन्ट स्वामी के पक्ष में अपार्टमेन्ट विलेख के निष्पादन के आशयित दिनांक को किसी भवन के अपार्टमेन्ट स्वामियों का संघ न बनाये जाने की स्थिति में संभावित अपार्टमेन्ट 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 बढोत्तरी या लोप करेगा ।

(7) उपधारा (6) के अधीन बनायी गयी आदर्श उपविधि में अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित की व्यवस्था होगी अर्थात :-

(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 कर्त्तव्य;

(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) अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ की बैठक बुलाने की रीति और ऐसे अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ के सदस्यों की संख्या;

(ञ) अपार्टमेन्ट स्वामियों में से उनके संघ के अध्यक्ष का निर्वाचन, जो बोर्ड की और अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ की बैठकों की अध्यक्षता करेगा;

(ट) अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ के लिए और दूसरी बोर्ड के लिए होगी. प्रत्येक पुस्तक के पृष्ठों को अनवरत रूप से संख्यांकित किया जायेगा और अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ के अध्यक्ष द्वारा अधिप्रमाणित किया जायेगा और वह, यथास्थिति, अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ या बोर्ड द्वारा स्वीकृत संकल्पों को उनकी अपनी-अपनी कार्यवृत्त पुस्तिका में अभिलिखित करेगा;

(ठ) अपार्टमेन्ट स्वामियों में से एक कोषाध्यक्ष का निर्वाचन जो अपार्टमेन्ट 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) अपार्टमेन्ट स्वामियों या अपार्टमेन्ट 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) अपार्टमेन्टों के प्रयोग और अनुरक्षण और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रयोग के संबंध में निबन्धन जो विभिन्न अपार्टमेन्ट स्वामियों द्वारा प्रत्येक अपार्टमेन्ट और साझा क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रयोग में अनुचित हस्तक्षेप को रोकने के लिए आवश्यक हों;

(थ) सम्पत्ति के उचित या वेहतर प्रशासन के लिए उपविधि में व्यवस्था दिये 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 वनायी गई उपविधि में ऐसे उपवन्ध 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 वचें तों उसे अपार्टमेन्ट स्वामियों में आय के रूप में वितरित करना;

(ख) अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ और बोर्ड के लेखों की परीक्षा और सम्पत्ति के प्रशासन के संबंध में;

(ग) अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ की वार्षिक सामान्य बैठकों और विशेष सामान्य बैठकों को वुलाने 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 अपार्टमेन्ट स्वामियों के संबंध के क्रिया-कलापों से संबंधित वार्षिक रिपोर्ट प्रस्तुत की जाएगी, विनिर्दिष्ट करना;

(ङ) वह रीति विनिर्दिष्ट करना जिसमें अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ द्वारा प्राप्त आय व उपगत व्यय का निपटारा या यथास्थिति लेखा रखा जायेगा।

वीमा

15-(1) बोर्ड या प्रवन्धक 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 वीमा प्राप्त करने का प्राधिकार होगा-

(क) यदि किसी वन्धकदार, द्वारा जो किसी अपार्टमेन्ट को आच्छादित करने वाला प्रथम वन्धक रखता हो, ऐसा करने का अनुरोध किया जाय, और-

(ख) यदि उपविधियों द्वारा या अपार्टमेन्ट स्वामियों की वहुसंख्या द्वारा ऐसा करने की अपेक्षा की जाय।

(2) उपविधियों में विनिर्दिष्ट प्रतिशत में प्रत्येक अपार्टमेन्ट 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 उपवन्ध प्रत्येक अपार्टमेन्ट स्वामी के अपने निजी अपार्टमेन्ट 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 दिनॉक से साठ (60) दिन के भीतर या ऐसे अग्रतर समय के भीतर जिसे सक्षम प्राधिकारी मामले की परिस्थितियों पर विचार करते हुए अनुमति दे, अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट स्वामियों के साझा स्वामित्व में है,

(ख) साझा स्वामित्व वाली सम्पत्ति में प्रत्येक अपार्टमेन्ट स्वामी का, जो अविभाजित हित होगा, वह अविभाजित हित का ऐसा प्रतिशत होगा जो साझा क्षेत्रों और सुविधाओं में ऐसे स्वामी के स्वामित्व में पहले से हो,

(ग) किसी भी अपार्टमेन्ट को प्रभावित करने वाले कोई विल्लंगम विद्यमान प्राथमिकता के अनुसार सम्पत्ति में अपार्टमेन्ट स्वामी के अविभाजित हित के प्रतिशत में अंतरित समझे जायेंगे,

(घ) किसी अपार्टमेन्ट स्वामी के वाद पर सम्पत्ति के संबंध में विभाजन की कार्यवाही की जा सकेगी और उस दशा में सम्पत्ति की बीमा के शुद्ध आगम सहित, यदि कोई हो, विक्रय के शुद्ध आगम को एक निधि समझा जायेगा तथा उसे, अपार्टमेन्ट स्वामियों के समस्त संबंधित अंशों का उस सीमा तक जो इस प्रयोजन के लिए पर्याप्त हो, तथा सम्पत्ति में प्रत्येक अपार्टमेन्ट स्वामी के स्वामित्व में उसके अविभाजित हित पर समस्त भारों का पहले भुगतान करने के पश्चात समस्त अपार्टमेन्ट स्वामियों में उसी प्रतिशत के अनुसार विभाजित किया जायेगा जो सम्पत्ति में प्रत्येक स्वामी के स्वामित्व के अविभाजित हित के प्रतिशत के बराबर हो।

कार्यवाही

17-(1) किसी अपार्टमेन्ट स्वामी के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, दो या अधिक अपार्टमेन्ट स्वामियों की ओर से साझा क्षेत्रों और सुविधाओं से अथवा एक से अधिक अपार्टमेन्टों 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 कार्यवाहियाँ की जा सकेंगी।

(2) साझा क्षेत्रों और सुविधाओं या एक से अधिक अपार्टमेन्टों से सम्बद्ध किसी कार्यवाही में, दो या अधिक अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट स्वामियों के हित के प्रतिशत के अनुसार उनके बीच सम्पत्ति का सम्मिलित लाभ बांटा जायेगा और सम्मिलित व्यय भारित किया जायेगा।

(2) जब अपार्टमेन्ट स्वामी अपने स्वामित्व में रखे गये अपार्टमेन्ट का अधिभोग नहीं कर रहा हो तो ऐसे अपार्टमेन्ट के संबंध में सम्मिलित व्यय के भुगतान करने का दायित्व अपार्टमेन्ट स्वामी और अपार्टमेन्ट को अधिभोग में रखने वाले व्यक्ति का संयुक्त रूप से और पृथक-पृथक दायित्व होगा।

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

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

अपार्टमेन्ट पर भारित किये जाने वाले सम्मिलित व्यय

20-(1) अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ द्वारा निर्धारित सभी धनराशियाँ जो किसी अपार्टमेन्ट के लिए प्रभारित सम्मिलित व्यय के अंश के रूप में असंदत्त हैं, ऐसे अपार्टमेन्ट पर सभी अन्य प्रभारों से पहले भारित होंगी, निम्नलिखित को छोड़ते हुए-

(एक) अपार्टमेन्ट पर सरकारी और नगरपालिका करों के भुगतान, यदि कोई हों, का प्रभार, और

(दो) अपार्टमेन्ट के प्रथम बन्धक पर असंदत्त सभी धनराशियाँ।

(2) अपार्टमेन्ट स्वामियों का संघ 12 माह से अधिक अवधि के लिए असंदत्त पड़ी हुई और जो किसी अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट और साझा क्षेत्र और सुविधाओं में इसके अविभाजित हित का प्रतिशत, ऐसे अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट स्वामी-

(क) धारा 6 की उपधारा (1) या उपधारा (2) के उपबन्ध का जानबूझकर उल्लघंन करता है या स्पष्ट रूप से 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 अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ का सामान्य निकाय ऐसे अपार्टमेन्ट स्वामी को कम से कम सात दिन की नोटिस देने के पश्चात किसी अपार्टमेन्ट 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 तव तक कोई कार्यवाही नहीं करेंगे जब तक कि कोई प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी और संबंधित अपार्टमेन्ट स्वामी के रजिस्ट्रकृत 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 सहजदृष्य 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 अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ के अन्य अधिकारों और उपायों पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पडेगा।

(2) यदि कोई अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट के विक्रय, वसीयत या अन्य अंतरण पर, उस अपार्टमेन्ट 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 प्रति समस्त 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 प्रवन्धक से ऐसा विवरण पाने का हकदार होगा, जिसमें यथास्थिति, विक्रेता या अन्तरिती के संबंध में असंदत्त निर्धारण की धनराशि दी हुई हो और ऐसे अपार्टमेन्ट 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 अपार्टमेन्ट स्वामियों किरायेदार इत्यादि पर आवद्धकारी होगा

24-(1) सभी अपार्टमेन्ट 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 उपभोग करे, इस अधिनियम के उपवन्धों 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 दिनांक या उससे पूर्व प्रमोटर से उपलब्ध थे, प्रभावित नहीं होंगे।

(2) इस अधिनियम और उपविधियों के आधार पर अपार्टमेन्ट स्वामियों के संघ लिये गये विधिसम्मत समस्त करारों, निर्णयों और विनिश्चयों को समस्त अपार्टमेन्ट स्वामि वाध्यकारी माना जायेगा।

अपराध

25-(1) यदि कोई प्रोमोटर-

(क) किसी भवन से संलग्न किसी भूमि का विक्रय या अन्यथा के माध्यम अंतरण करता है और ऐसी भूमि को विहित अनुमोदनकर्ता प्राधिकारी द्वारा अनुमं योजना में साझा क्षेत्रों और सुविधाओं यथा पार्क, खुला स्थान, पगडंडी, संचरण इत्यादि के रूप में मूलरूप में दर्शाया गया हो, या

(ख) शमनीय सीमाओं से परे विहित अनुमोदनकर्ता प्राधिकारी द्वारा अनुमो योजना के उल्लंघन में अवैध रूप से निर्माण करता है, तो वह दोषसिद्ध हो जाने कारावास की सजा, जो न्यूनतम तीन वर्ष तथा अधिकतम छः वर्ष तक की हो सकती अथवा ऐसे जुर्माने से जो तीन लाख रुपये से कम न हो और जो पाँच लाख रुपये तक हो सकता है अथवा दोनों से दण्डित होगा।

स्पष्टीकरण:-उपर्युक्त दण्ड से प्रोमोटर अनुमोदित योजना के अनुसार साझा क्षेत्र 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 यह विधिसम्मत होगा, कि इस अधिनियम के अधीन दोष सिद्ध किसी व्यक्ति के लिए कारावास की सजा अथवा जुर्माना अथवा 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 अपार्टमेन्ट 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 पश्चात 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, प्रवन्धक, सचिव अथवा कम्पनी के किसी अधिकारी/कर्मचारी की सहमति या उसकी मौनानुमति से किया गया है तो ऐसा निदेशक, प्रवन्धक, सचिव अथवा अन्य अधिकारी/कर्मचारी उस अपराध का दोषी माना जायेगा और उसके विरुद्ध मुकदमा चलाया जा सकता है और तद्नुसार 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 जायं।

(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 मंगवा 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 प्रोमोटर 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।

सम्पत्ति

शंकाओं का निराकरण

29-शंका के निराकरण के लिए एतद्द्वारा 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 अपार्टमेन्ट स्वामी द्वारा की गयी हों, लागू होंगे चाहे ऐसा अंतरण, बिक्री, पट्टा, बन्धक, विनिमय, 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, अध्यधीन प्रभावी होंगे:

परन्तु इस अधिनियम के आरम्भ होने के दिनाँक 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 एतद्द्वारा 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 आवादी 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 प्रयासों ने आवास की समस्या का निदान करने में अधिक योगदान नहीं दिया 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 उन्ययन करना होगा। सामूहिक आवास व्यवस्था को उन्नत बनाने की दृष्टि से यह विनिश्चय किया गया है कि साझा क्षेत्रों में अविभाजित हित वाले भवन में निजी अपार्टमेन्ट का स्वामित्व देने के लिए और ऐसे अपार्टमेन्टस से सम्बन्धित सुविधाओं और ऐसे अपार्टमेन्ट को बनाने के लिए और उसके हित वंशानुगत और अन्तरणीय करने के लिए कानून बनाया जाये।

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

आज्ञा से,
प्रताप वीरेन्द्र कुशवाहा,
सचिव।

No. 398(2)/LXXIX-V-1-10-1(ka)12-2010

Dated Lucknow, March 19, 2010

NOTIFICATION

Miscellaneous

In pursuance of the provisions of clause (3) of Article 348 of the Constitution, the Governor is pleased to order the publication of the following English translation of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Adhiniyam, 2010 (Uttar Pradesh Adhiniyam Sankhya 16 of 2010) as passed by the Uttar Pradesh Legislature and assented to by the Governor on March 18, 2010 :–

THE UTTAR PRADESH APARTMENT (PROMOTION OF CONSTRUCTION, OWNERSHIP AND MAINTENANCE) ACT, 2010

(U.P. Act no. 16 of 2010)

[As passed by the Uttar Pradesh Legislature]

AN

ACT

to provide for the ownership of an individual apartment in a building of an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment and to make such apartment and interest heritable and transferable and for matters connected therewith or incidental thereto.

IT IS HEREBY enacted in the Sixty first Year of the Republic of India as follows:-

CHAPTER-I

Preliminary

Short title, extend and commencement

1. (1) This Act may be called the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership, and Maintenance) Act, 2010.

(2) It extends to the whole of .State of Uttar Pradesh.

(3) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification in the official *Gazette*, appoint.

Date of Enforcement :- 21.7.2010

Application

2. The provisions of this Act shall apply to all buildings having four or more apartments in any building constructed or converted into apartment and land attached to the apartment, whether freehold. or held on lease excluding shopping malls and multiplexes.

Definitions

3. In this Act, unless the context otherwise requires,

(a) "allottee" in relation to an apartment, means the person to whom such apartment has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter;

(b) "apartment" means a part of any property, intended for any type of independent use, including enclosed spaces located on one or more floors or any part or parts thereof, in a building to be used for residential or official purposes or for the purpose of practicing any profession, or for carrying on any occupation, trade or business (excluding shopping malls and multiplexes) or for such other use as may De prescribed, and with a direct exit to a public street, road or to a common area leading to such street, road and includes any garage or room (whether or not adjacent to the building in which such apartment is located) provided by the promoter for use by the owner of such apartment for parking or, as the case may be, for the residence of any domestic aide employed in such apartment;

(c) "apartment number" means the number, letter or combination thereof, designating an apartment:

(d) "apartment owner" means the person or persons owning an apartment or the promoter or his nominee in case of unsold apartments and an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment in the percentage specified in the Deed of Apartment and includes the lessee of the land on which the building containing such apartment has been constructed, where the lease of such land is for a period of thirty years or more;

(e) "association of apartment owners" means all the owners of the apartments therein, acting as a group in accordance with the bye-laws:

(f) "board" means the Board of Management of an Association of Apartment Owners elected by its members under the bye-laws:

(g) "building" means a building constructed on any land, containing four or more apartments, or two or more buildings in any area designated as a block, each containing two or more apartments. with a total of four or more apartments in all such buildings;

Provided that an independent house constructed in a row with independent entry and exit, whether or not adjoining to other independent houses, shall not constitute a building.

(h) "bye-laws" means the bye-laws made under this Act;

(i) "common areas and facilities" means

(i) the land on which the building is located and all easements, rights and appurtenances belonging to the land and the building:

(ii) the foundations, columns, girders, beams, supports, main walls, roofs, halls, corridors, lobbies, stairs, stairways, fire-escapes and entrances and exits of the building;

(iii) the basements, cellars, yards, parks, gardens, community centres and parking areas of common use:

(iv) the premises for the lodging of janitors or persons employed for the management of the property;

(v) installations of central services, such as, power, light, gas, hot and cold water, heating, refrigeration, air conditioning, incinerating and sewerage;

(vi) the elevators, tanks, pumps, motors, fans, cable pipe line (TV, gas, electricity etc.) rain water harvesting system, compressors, ducts and in general all apparatus and installations existing for common use;

(vii) such other community and commercial facilities as may be specified in the bye-laws; and

(viii) all other parts of the property necessary or convenient to its existence, maintenance and safety, or normally in common use;

(j) "common expenses" means

(i) expenses of administration, maintenance, repair or replacement of the common areas and facilities, utilities, equipments and machineries and all other sums assessed against the owners of apartment by the Association of Apartment Owners.

(ii) expenses declared as common expenses by the provisions of this Act or by the bye-laws, or agreed upon by the Association of Apartment Owners;

(k) "common profits" means the balance of all income, rents, profits, and revenues from the common areas and facilities remaining after the deduction of the common expenses;

(l) "competent authority" means any person or authority authorised by the government by notification to perform the functions of the competent authority under this Act for such areas as may be specified in the notification;

(m) "declaration" means declaration referred to in section 12;

(n) "deed of apartment" means the Deed of Apartment referred to in section 14;

(o) "government" means the Government of Uttar Pradesh;

(p) "independent areas" means the areas which have been declared but not included as common areas for joint use of apartments and may be sold by the promoter without the interference of other apartment owners;

(q) "joint family" means a Hindu undivided family, and in the case of other persons, a group or unit, the members of which are by custom, joint in possession or residence;

(r) "local authority" means the Development Authority established under the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973 or Controlling Authority established under the Uttar Pradesh (Regulation of Building Operations) Act, 1958 or Special Area

Development Authority established under the Uttar Pradesh Special Area Development Authorities Act, 1986 or the Uttar Pradesh Housing and Development Board established under the Uttar Pradesh Housing and Development Board Act,1965 or the Industrial Area Development Authority established under the Uttar Pradesh Industrial Area Development Authorities Act, 1976 or the Uttar Pradesh Cooperative Housing Federation established under the Uttar Pradesh Cooperative Housing Societies Act, 1965 or the Municipal Corporation constituted under the Uttar Pradesh Municipal Corporations Act, 1959 or the municipality established under the Uttar Pradesh Municipalities Act, 1916, having jurisdiction over the site of property;

(s) "limited common areas and facilities" means those common areas and facilities which are designated in writing by the promoter before the allotment, sale or other transfer of any apartment as reserved for use of certain apartment or apartments to the exclusion of the other apartments;

(t) "manager" means the Manager of an Association of Apartment Owners appointed under the bye-laws;

(u) "person" includes a firm and a joint family, and also includes a group housing co-operative society;

(v) "Prescribed" means prescribed by rules made under this Act;

(w) "promoter" means a person, company, firm, Association or co-operative society, as the case may be, by which, or by whom the building has been constructed;

(x) "property" means the land, the building, and all improvements and structures thereon, and all easements, rights and appurtenances belonging thereto, and all articles of personal property intended for use in connection therewith, which have been, or are intended to be submitted to the provisions of this Act;

CHAPTER II

Duties and Liabilities of Promoters

General liabilities of promoter

4. (1) Any promoter who intends to sell an apartment, shall make a full and true disclosure in writing of following to an intending purchaser and the Competent Authority:

(a) rights and his title to the land and the building in which the apartments have been or proposed to be constructed;

(b) all encumbrances, if any, on such land or building, and any right, title, interest or claim of any person in or, over such land or building;

(c) the plans and specifications approved, by or submitted for approval to the local authority of the entire building of which such apartment forms part;

(d) detail of all common areas and facilities as per the approved lay-out plan or building plan;

(e) the nature of fixtures, fittings, and amenities, which have been or proposed to be provided;

(f) the details of the design and specifications of works or and standards of the material which have been or are proposed to be used in the construction of the building, together with the details of all structural, architectural drawings, layout plans, no objection certificate from Fire Department, external and internal services plan of electricity, sewage, drainage and water supply system etc. to be made available with the Association;

(g) all outgoings, including ground rent, municipal or other local taxes, water and electricity charges, revenue assessments, maintenance and other charges, interest on any mortgage or other encumbrance, if any, in respect of such land, building and apartments;

(h) such other information and documents as may be prescribed.

(2) Every promoter shall,

(a) specify in writing the date by which, construction of the apartment is to be completed subject to force majeure clause and intimation sent to such purchaser;

(b) declare the penalty for delay in completion of the building and also penalty in the event of non-payment of installment by the purchaser;

(c) declare the conditions for cancellation or withdrawal of allotment and the extent of compensation either way in the event of violations of any of the conditions.

(d) give on demand by the intending purchaser, on payment of photocopying charges, true copies of the documents referred to in this section.

(3) Where a building or apartment is proposed to be constructed by a promoter, the Jal Sansthan or the Uttar Pradesh Power Corporation Limited or the local authority, may supply water and electricity respectively on a temporary basis on intimation of approval of the plan by the prescribed sanctioning authority:

Provided that the Jal Sansthan or the Uttar Pradesh Power Corporation Limited or the local authority may, on an intimation from the prescribed sanctioning authority, disconnect such supply of water and electricity as the case may be, if the promoter proceeds with the construction of building contrary to the approved plan, except for such deviations as are within the permissible limits:

Provided further that no such disconnection of supply of water and electricity, as the case may be, shall be made by the Jal Sansthan or Uttar Pradesh Power Corporation Limited or Local Authorities without first giving a show cause notice and providing opportunity of hearing for intended disconnection and also recording reasons in writing thereof.

(4) After plans, specifications and other particulars specified in this section as sanctioned by the prescribed sanctioning authority are disclosed to the intending purchaser and a written agreement of sale is entered into and registered with the office of concerned registering authority. The promoter

may make such minor additions or alterations as may be required by the owner or owners, or such minor changes or alterations as may be necessary due to architectural and structural reasons duly recommended and verified by authorized Architect or Engineer after proper declaration and intimation to the owner:

Provided that the promoter shall not make any alterations in the plans specifications and other particulars without the previous consent of the intending purchaser, project Architect, project Engineer and obtaining the required permission of the prescribed sanctioning authority, and in no case he shall make such alterations as are not permissible in the building bye-laws.

(5) An apartment may be transferred by the promoter to any person only after obtaining the completion certificate from the prescribed sanctioning authority concerned as per building bye-laws. The completion certificate shall be obtained by promoter from prescribed authority within the period of two years from the date of sale agreement. Provided that if the construction work is not completed within the stipulated period, with the permission of the prescribed authority;

Provided furthar that if the completion certificate is not issued by the prescribed sanctioning authority within three months of submission of the application by the promoter complete with all certificates and other documents required, the same shall be deemed to have been issued after the expiry of three months.

Explanation: For the purposes of this sub-section "completion" means the completion of the construction works of a building as a whole or the completion of an independent block of such building, as the case may be.

(6) After obtaining the completion certificate as provided in sub-section (5) and handing over physical possession of the apartments to the allottees, it shall be the responsibility of the promoter to hand over the possession of the common areas and facilities and also the originals of the plans and documents to the Association of apartment owners formed and registered under sub-section (2) of section-14.

Provided that handing over of physical possession of the common areas and facilities under this sub-section shall be completed within a period of one year from the date of issue of completion certificate or the date by which seventy five percent of the apartments have been handed over to the allottees, whichever is earlier, subject to the condition that the promoter shall be responsible for the sale and transfer of the balance apartments.

(7) The promoter shall maintain the common areas and facilities till the Association is formed in accordance with the conditions laid down in sub section (2) of section-14 and shall be entitled to levy proportionate maintenance charges as specified in the declaration.

(8) The promoter shall be responsible upto two years after handing over the apartments regarding construction and structural defects in the building constructed by him and he shall get such defects removed at his own cost, failing which he shall liable to pay compensation for the losses incurred by him for such defects.

(9) The promoter shall pay all local taxes including house tax, water tax, sewer tax, until and unless subleases have been executed in favour of the apartment owners.

CHAPTER III

Rights and Obligations of Apartment owners

Rights of Apartment Owners

5. (1) Every person to whom any apartment is sold or otherwise transferred by the promoter shall subject to the other provisions of this Act, be entitled to the exclusive ownership and possession of the apartment so sold or otherwise transferred to him.

(2) Every person who becomes entitled to the exclusive ownership and possession of all apartment shall be entitled to such percentage of undivided interest in the common areas and facilities as may be specified in the Deed of Apartment and such percentage shall be computed by taking, as a basis, the area of the apartment in relation to the aggregate area of all apartments of the building.

(3) (a) The percentage of the undivided interest of each apartment owner in the common areas and facilities shall have a permanent character, and shall not be altered without the written consent of all the apartment owners and approval of the competent authority.

(b) The percentage of the undivided interest in the common areas and facilities shall not be separated from the apartment to which it appertains and shall be deemed to be conveyed or encumbered with apartment, even though such interest is not expressly mentioned in the conveyance or other instrument.

(4) The common areas and facilities shall not be transferred and remain undivided and no apartment owner or any other person shall bring any action for partition or division of any part thereof, and any covenant to the contrary shall be void.

(5) Each apartment owner may use the common areas and facilities in accordance with the purposes for which they are intended without hindering or encroaching upon the lawful rights of the other apartment owners.

(6) The necessary work relating to maintenance, repair and modification or relocation of the common areas and facilities and the making of any additions or improvements thereto, shall be carried out only in accordance with the provisions of this Act and the bye-laws.

(7) The Association of Apartment Owners shall have the irrevocable right, to be exercised by the Board or Manager to have access to each apartment from time to time during reasonable hours for the maintenance, repairs or replacement of any of the common areas or facilities therein, or accessible therefrom, or for making emergency repairs therein necessary to prevent damage to the common areas and facilities or to any other apartment or apartments.

Obligation of Apartment Owners

6. (1) Each apartment owner shall comply strictly with the bye-laws and with the covenants, conditions and restrictions set forth in the Deed of Apartment, and failure to comply with any of them shall be a ground for action to recover sums due for damages, or for injunctive relief, or both, by the Manager or Board on behalf of the Association of Apartment Owners or in a proper case, by an aggrieved apartment owner

(2) No apartment owner shall do any work which would be prejudicial to the soundness or safety of the property or reduce the value thereof or impaire any easement or heriditament or shall add any material structure or excavate any additional basement or cellar or alter the external facade without first obtaining the consent of all the apartment owners.

Explanation: In this section, reference to apartment owners shall be construed, in relation to a building in any block, pocket or other designated area, the apartment owners of the concerned building in such block, pocket or other designated area.

CHAPTER IV

Ownership, Heritability and Transferability of Apartments

Apartment to be heritable and transferable

7. Each apartment, together with the undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment, shall, for all purposes constitute a heritable and transferable immovable property within the meaning of any law for the time being in force, and accordingly, an apartment owner may transfer his apartment and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment by way of sale mortgage, lease, gift, exchange or in any other manner whatsoever in the same manner, to the same extent and subject to the same rights, privileges obligations, liabilities investigations, legal proceedings, remedies and to penalty, forfeiture or punishment as any other immovable property or make a bequest of the same under the law applicable to the transfer and succession immovable property.

Provided that where the allotment, sale or other transfer of any apartment has been made by any group housing co-operative society or association in favour of any member thereof, the transferability of such apartment and all other matters shall be regulated by the law, which may provide a transfer fee at a maximum rate of 2 percent but not less than 1 percent in any case of the sale value, applicable to such group housing co-operative society or association whosoever maintains the common areas and facilities. The transfer fee shall not be leviable in case of heritability.

Ownership of apartment shall be subject to conditions

8. Where any allotment, sale or other transfer of any apartment has been made, whether before or after the commencement of this Act, in pursuance of any promise of payment, or part payment, of the consideration thereof, the allottee or transferee, as the case may be, shall not become entitled to the ownership and possession of that apartment or to a percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment until full payment has been made of the consideration thereof together with interest, if any due thereon, and where any such allottee or transferee has been inducted into the possession of such apartment or any part thereof in pursuance of such allotment or transfer, he shall, until the full payment of the consideration has been made continue to remain in possession thereof on the same terms and conditions on which he was so inducted into possession of such apartment or part thereof. There shall not be any hidden charges. All sale consideration shall be fixed either at the time of agreement to sale or when the purchases are made final in writing as per provisions of this Act:

Right of re-entry

9. (1) Where any land is given on lease by a person (hereafter in this section referred to as the lessor) to another person (hereafter in this section referred to as the lessee~ which term shall include a person in whose favour a sub-lease of such land has been granted)~ and any building has been constructed on such land by the lessee or by any other person authorised by him or claiming through him such lessee shall grant in respect of the land as many sub-leases as there are apartments in such building and shall

execute separate deeds of sub-lease in respect of such land in favour of each apartment owner before handing over the possession of apartment in such building to him. The lessor shall be duty bound to supply the plans and other legal documents to the lessee.

Provided that no sub-lease in respect of any land shall be granted except on the same terms and conditions on which the lease in respect of the land has been granted by the lessor and no additional terms and conditions shall be imposed by the lessee except with the previous approval of the lessor.

(2) Where the lessee has any reason to suspect that there had been any breach of the terms and conditions of the sub-lease referred to in sub-section (1), he may himself inspect the land on which the building containing the concerned apartment has been constructed, or may authorise one or more persons to inspect such land and make a report as to whether there had been any breach of the terms and conditions of any sub-lease in respect of such land and, if so, the nature and extent of such breach~ and for this purpose, it shall be lawful for the lessee or any person authorised by him to enter into, and to be in, the land in relation to which such breach has been or is suspected to have been committed.

(3) Where the lessee or any person authorised by him makes an inspection of the land referred to in sub-section (1), he shall record in writing his findings on such inspection [a true copy of which shall be furnished to the apartment owner by whom such breach of the terms and conditions of sub-lease in respect of the land appurtenant to the apartment owned by him has been committed (hereinafter referred to as the defaulting apartment owner)] and where such findings indicate that there had been any breach of the terms and conditions of the sub-lease in respect of such land, the lessee may, by a notice in writing, require the defaulting apartment owner to refrain from committing any breach of the terms and conditions of the sub-lease in respect of such land~ or to pay in lieu thereof such composition fees as may be specified in the notice in accordance with such scales of composition fees as may be prescribed.

(4) The defaulting apartment owner who is aggrieved by any notice served on him by the lessee under sub-section (3) may, within thirty days from the date of service of such notice, prefer an appeal to the Court of the District Judge having jurisdiction (hereinafter referred to as the District Court), either challenging the finding of the lessee or any person authorised by him or disputing the amount of composition fees as specified in the notice, and the District Court may, after giving the parties a reasonable opportunity of being heard, confirm, alter or reverse those finding or may confirm, reduce or increase the amount of composition fees or set aside the notice.

(5) Where, on the breach of any terms and conditions of any sub-lease in respect of any land, any composition fees become payable, the defaulting apartment owner shall be deemed to have been guilty of such breach and in default of payment thereof it shall be lawful for the lessee to recover the amount of the composition fees from the defaulting apartment owner as arrears of land revenue.

(6) Where any composition fees are paid whether in pursuance of notice served under sub-section (3) or in accordance with the decision of District Court or a higher court on appeal, no further action shall be taken the lessee for the breach of the terms and conditions of the sub-lease in resp of the land in relation to which payment of such composition fees has b realised.

(7) If the defaulting apartment owner omits or fails to refrain fr committing any breach of the terms and conditions of the sub-lease in resp of the land or, as the case may be, omits or fails to pay the composition fees lieu thereof

(i) in accordance with the notice issued by the lessee under s section (3); or

(ii) where the finding of the lessee or the person authorised inspect the land about any breach of the terms and conditions of a sublease in respect of the land or the amount of composition fee specified in the notice issued by the lessee are altered by the District Court on appeal or by any higher court on further appeal, accordance with the decision of the District Court or such higher court as the case may be; the lessee shall be entitled,

(a) where no appeal has been preferred under sub-section (4) within sixty days from the date of service of the notice under sub-section (3), or

(b) where an appeal has been preferred under sub-section (4), within sixty days from the date on which the appeal is finally disposed of by the District Court or, where any further appeal is preferred to a higher court, by such higher court,

to exercise the right of re-entry in respect of the undivided interest of the lessee in the land appurtenant to the apartment owned by the defaulting apartment owner, and where such right of re-entry cannot be exercised except by the ejectment of the defaulting apartment owner from his apartment, such right of re-entry shall include a right to eject the defaulting apartment owner from the concerned apartment:

Provided that no such ejectment shall be made unless the defaulting apartment owner has been paid by the lessee such amount as compensation for such ejectment as may be determined in accordance with the prescribed scales of compensation. .

(8) No appeal preferred under sub-section (4) shall be admitted, unless twenty-five per cent of the composition fees specified in the notice served on the defaulting apartment owner has been deposited to the credit of the District Court in savings bank account to be opened by the District Court in any branch of an approved bank: -

Provided that the District Court may, on sufficient cause being shown, either remit or reduce the amount of such deposit, and the interest accruing on such deposit, shall ensure to the credit of defaulting apartment owner by whom such deposit has been made:

Provided further that the amount of such deposit together with the interest due thereon shall be distributed by the District Court in accordance with the decision in such appeal, or where any further appeal has been preferred against such decision, in accordance with the decision in such further appeal.

(9) The defaulting apartment owner, who is aggrieved by the amount offered to be paid to him under the proviso to sub-section (7) as compensation for ejectment from his apartment may, within thirty days from the date of such offer, prefer an appeal to the District Court and the District Court may, after giving the parties a reasonable opportunity of being heard, maintain, increase or reduce the amount of compensation.

(10) On the ejectment of the defaulting apartment owner from the apartment under sub-section (7), the lessee by whom such ejectment has been made may make a fresh allotment of the concerned apartment to any other person on such terms and conditions as he may think fit.

(11) Where any lessee omits or fails to take any action either in accordance with the provisions of sub-section (2) or sub-section (3) or sub-section (7) the lessor may, in the first instance, require the lessee by a notice in writing to take action against the defaulting apartment owner under subsection (2) or sub-section (3) or, as the case may be, under sub-section (7), within a period of ninety days from the date of service of such notice, and in the event of the omission or failure of the lessee to do so within such period, the lessor may himself take action as contained in sub-section (2) or sub-section (3) or sub-section (7), and the provisions of sub-section (4) to sub-section (6) and sub-section (8) to sub-section (10), shall, as far as may apply to any action taken by him as if such action had been taken by the lessee.

(12) For the removal of doubts, it is hereby declared that no work in any apartment by the owner thereof shall be deemed to be a breach of the terms of the sub-lease in respect of the land on which the building containing such apartment has been constructed unless the work is prohibited by sub-section (2) of section 6.

Purchase or person taking lease of apartments from apartment owners to execute an undertaking

10. Notwithstanding anything contained in the Transfer of Property Act, 1882 (Act No.4 of 1882), or in any other law for the time being in force, any person acquiring any apartment from any apartment owner by gift, exchange, purchase or otherwise, or taking lease of an apartment from an apartment owner for a period of thirty years or more, shall

(a) In respect of the said apartment, be subject to the provisions of this Act; and

(b) Execute and register an instrument in such form, in such manner and within such period as may be prescribed giving an undertaking to comply with the covenants, conditions and restrictions, subject to which such apartment is owned by the apartment owner aforesaid.

Encumbrances against apartments

11. (1) the owner of each apartment may create any encumbrance, only against the apartment owned by him by executing an instrument and registering it in the office of the registering authority and the percentage of the undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to

such apartment in the same manner and to the same extent as may be created in relation to any other separate parcel of property subject to individual ownership:

Provided that where any such encumbrance is created, the apartment in relation to which such encumbrance has been created shall not partitioned or sub-divided.

(2) In the event of a charge or any encumbrance against two or more apartments becoming effective, the apartment owners of the separate apartments may remove their apartments and the percentage of the undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment from the charge or encumbrance on payment of the fractional or proportional amounts attributable to each of the apartments affected and on such payment the apartment and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant thereto shall be free of the charge or encumbrance so removed:

Provided that such partial payment shall not prevent the person having a charge or any of the encumbrance from proceeding to enforce the rights in relation to the amount not so paid, against any other apartment and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment.

CHAPTER V

Declaration of building and deed of apartment

Contents of Declaration

12. (1) The declaration shall be submitted by a promoter in the office of the competent authority in respect of a building constructed after the commencement of this Act in such form, within such period and in such manner as may be prescribed and shall contain full and true particulars of the following, namely :

(a) description of the land on which the building and improvements are, or are to be located, and whether the land is free hold or lease hold;

(b) description of the building stating the number of stories and basements, the number of apartments and principal materials of which it is or is to be constructed;

(c) the number of each apartment and a statement of its location, approximate area, number of rooms and the immediate common area to which it has access and any other data necessary for its proper identification;

(d) description of the common areas and facilities;

(e) description of the common areas and facilities if any [illegible] to [illegible] apartments, their use is reserved;

[illegible] of the property and of each apartment [illegible] the [illegible] of undivided interest in the common areas and [illegible] [illegible] to each apartment and [illegible] for [illegible] [illegible]

(g) particulars of encumbrances, if any, on the property of apartment and its undivided interest at the date of the declaration;

(h) such other particulars as may be prescribed.

(2) The declaration referred to in sub-section (1) may be amended under such circumstances and in such manner as may be prescribed.

Registration of Deed of Apartment

13. No promoter or an apartment owner shall transfer or hand over the possession of any apartment constructed after the commencement of this Act without executing an appropriate transfer deed and also getting it registered under the provisions of the Registration Act, 1908 and it shall also be incumbent for such promoter or apartment owner to enclose a true copy of the declaration made under section 12 to such deed of transfer.

CHAPTER VI

Association of Apartment Owners and Bye-laws for the Registration of the affairs of such Association

Association of apartment owners and bye-laws relating thereto

14. (1) There shall be an Association of Apartment Owners for the administration of the affairs in relation to the apartments and the property appertaining thereto and for the management of common areas and facilities :

Provided that where any area has been demarcated for the construction of buildings, whether such area is called a block or pocket or by any other name, there shall be a single Association of Apartment Owners in such demarcated area.

(2) It shall be the joint responsibility of the promoter and the apartment owners to form an Association. The promoter shall get the Association registered when such number of apartments have been handed over to the owners which is necessary to form an association or 33% of apartments, whichever is more, by way of sale, transfer or possession, provided the building has been completed alongwith all infrastructure services and completion certificate obtained from the local authority.

(3) In a case, where an association of the apartments owners of a building has not been formed, on the intended date of execution of a deed of apartment in favour of prospective apartment owner, it shall be obligatory for a prospective apartment owner to become member of the association within a period of 4 weeks on receipt of a written intimation about the formation of such association.

(4) Where an association of an apartment owners exist on the intended date of transfer of an apartment, it will be obligatory [illegible] the prospective apartment owner to become member of such association [illegible] execution of a deed of an apartment in [illegible]

(5) On formation [illegible] Association of the A[illegible] Owners under sub-section (2) above, [illegible] management of the aff[illegible] apartments regarding their common [illegible] and facilities shall be d[illegible] be transferred from the promoter to [illegible] which shall there[illegible]

Provided [illegible] the apartments are [illegible], the promoter shall [illegible] the maintenance [illegible] areas and facilit[illegible]

(6) The Government may by notification in the gazette frame model byelaws in accordance with which property referred to in sub-section (1) shall be administered by the Association of Apartment Owners and the Association shall, at its first meeting, make its bye-laws in accordance with the model bye-laws so framed, and in making its bye-laws the Association of Apartment Owners shall not make any departure from, variation of, addition to, or omission from, the model bye-laws aforesaid except with the prior approval of the competent authority.

(7) The model bye-laws framed under sub-section (5) shall provide for the following, among other matters, namely:

(a) the manner in which the Association of Apartment Owners is to be formed;

(b) the election, from among apartment owners, of a Board of Management by the members of the Association of Apartment Owners;

(c) the number of apartment owners constituting the Board, the composition of the Board and that one-third of members of the Board shall retire annually;

(d) the powers and duties of the Board;

(e) the honorarium, if any, of the members of the Board;

(f) the method of removal from office of the members of the Board;

(g) the powers of the Board to engage the services of a Manager;

(h) delegation of powers and duties of the Board to such Manager;

(i) method of calling meetings of the Association of Apartment Owners and the number of members of such Association of Apartment Owners;

(j) election of a President of the Association of Apartment Owners from among the apartment owners, who shall preside over the meeting of the Board and of the Association of Apartment Owners;

(k) election of a Secretary to the Association of Apartment Owners from among the apartment owners, who shall be an *ex-officio* member of the Board and shall keep two separate minutes books, one for the Association of the Apartment Owners and the other for the Board, pages of each of which shall be consecutively numbered and authenticated by the President of the Association of Apartment Owners, and shall, record, in the respective minutes books, the resolutions adopted by the Association of Apartment Owners or the Board, as the case may be;

(l) election of a Treasurer from among the apartment owners, who shall keep the financial records of the Association of Apartment Owners as also of the Board;

(m) maintenance, repair and replacement of the common areas and facilities and payment therefor;

(n) manner of collecting from the apartment owners or any other occupant of apartments, share of the common expenses;

(o) resignation and removal of persons employed for the maintenance, repair and replacement of the common areas and facilities;

(p) restrictions with regard to the use and maintenance of the apartments and the use of the common areas and facilities, as may be necessary to prevent unreasonable interference in the use of each apartment and of the common areas and facilities by the several apartment owners;

(q) any matter which may be required by the Competent Authority to be provided for in the bye-laws for the proper or better administration of the property;

(r) such other matters as are required to be, or may be, provided for in the bye-laws.

(8) The bye-laws framed under sub-section (5) may also contain provisions, not inconsistent with this Act–

(a) enabling the Board to retain certain area of the building for commercial purposes and to grant lease of the areas so retained, and to apply the proceeds of such lease for the reduction of the common expenses for maintaining the building, common areas and facilities, and if any surplus is left after meeting such expenses, to distribute such surplus to the apartment owners as income;

(b) relating to the audit of the accounts of the Association of Apartment Owners and of the Board, and of the administration of the property;

(c) specifying the times at which and the manner in which annual general meetings and special general meetings of the Association of Apartment Owners shall be held and conducted;

(d) specifying the time at which and the manner in which, the annual report relating to the activities of the Association of Apartment Owners shall be submitted;

(e) specifying the manner in which the income derived and expenditure incurred by the Association of Apartment Owners shall be dealt with or as the case may be, accounted for.

15. (1) The Board or Manager– Insurance

(a) shall have, if requested so to do by a mortgagee having a first mortgage covering an apartment, the authority to, and

(b) shall, if required so to do by the bye-laws or by a majority of the apartment owners.

Obtain insurance for the property against loss or damage by fire or other hazards under such terms and for such amounts as requested or required.

(2) Such insurance coverage shall be written on the property in the name of such Board or Manager as trustee for each of the apartment owners in the percentages specified in the bye-laws.

(3) The premia payable in respect of every such insurance shall be common expenses.

(4) The provisions of sub-section (1) to (3) shall be without prejudice to the right of each of the apartment owner to insure his own apartment for his benefit.

Disposition of property, destruction or damage

16. If within sixty days of the date of damage or destruction to all, or part of any property, or within such further time as the competent authorities may, having regard to the circumstances of the case, allow, the Association of Apartment Owners does not determine to repair, reconstruct or re-build such property, then, and in that event,

(a) the property shall be deemed to be owned in common by the apartment owners;

(b) the undivided interest in the property owned in common, which shall appertain to each apartment owner, shall be the percentage of the undivided interest previously owned by such owner in the common areas and facilities;

(c) any encumbrances affecting any of the apartments shall be deemed to be transferred in accordance with the existing priority to the percentage of the undivided interest of the apartment owner in the property.

(d) the property shall be subject to an action for partition at the suit of any apartment owners in which event, the net proceeds of sale together with the net proceeds of the insurance on the property, if any, shall be considered as one fund and shall be divided amongst all the apartment owners in the percentage equal to the percentage of undivided interest owned by each apartment owner in the property after paying out, all the respective shares of the apartment owners to extent sufficient for the purpose and all charges on the undivided interest in the property owned by each apartment owner.

Action

17. (1) Without prejudice to the rights of any apartment owner, action may be brought by the Board or Manager, in either case in the discretion of the Board on behalf of two or more of the apartment owners as their respective interest may appear, with respect to any cause of action relating to the common areas and facilities or more than one apartment.

(2) The service of process on two or more apartment owners in any action relating to the common areas and facilities or more than one apartment may be made on the person, designated in the bye-laws to receive service of process.

CHAPTER VII

Common Profits, Common Expenses and Other Matters

Common profits, common expenses and other matters

18. (1) The common profits of the property shall be distributed among, and the common expenses shall be charged to, the apartment owners according to the percentage of the undivided interest of the apartment owners in the common areas and facilities.

(2) Where the apartment owner is not in the occupation of the apartment owned by him the liability to the common expenses payable in respect of such apartment shall be the joint and several liability of the apartment owner and the person in occupation of the apartment.

Apartment owner not to be exempt from liability for contribution by waiver of the use of the common areas and facilities

19. No apartment owner may exempt himself from liability for his contribution towards the common expenses by waiver of the use of enjoyment of any of the common areas and facilities, or by the abandonment of his apartment.

Common expenses to be a charge on the apartment

20. (1) All sums assessed by the Association of Apartment Owners, but unpaid for the share of the common expenses chargeable to any apartment, other charges except only-

(i) the charge, if any, on the apartment for payment of Government and Municipal taxes; and

(ii) all the sums unpaid on a first mortgage of the apartment.

(2) The Association of Apartment Owners may approach the Competent Authority with a request for recovery of amount lying unpaid for a period of more than 12 months and which is due towards the common expenses payable in respect of an apartment, and the Competent Authority, on being satisfied, shall take appropriate action for its recovery from the owner of that apartment as arrears of land revenue

Separate assessment

21. (1) Notwithstanding anything to the contrary contained in any law relating to local authorities, each apartment and its percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment shall be deemed to be separate property for the purpose of assessment of tax on lands and building leviable under such law and shall be assessed and taxed accordingly; and for this purpose a local authority shall make suitable regulations to carry out the provisions of this section.

(2) Neither the building nor the property nor the common areas and facilities referred to in sub-section (1), shall be deemed to be separate properties for the purpose of the levy of such taxes.

Board to cut off, withhold, curtail or reduce essential supply of service

22. (1) If an apartment owner;

(a) either willfully violates or evidently threatens to violates the provision of sub-section (1) or sub-section (2) of section 6, or

(b) fails to pay the common expenses, which are payable by him under this Act for a period of more than 6 months,

the general body of the Association of Apartment Owners concerned may, after giving notice of not less than seven days to such apartment owner may pass a resolution to cut off withhold or in any manner curtail or reduce any essential supply or service enjoyed by such apartment owner:

Provided that such Association of Owners shall not take any action in furtherance of the resolution referred to above unless a certified copy is sent each to the competent Authority and the concerned Apartment owner by registered or speed post and one month expires from the date of its being sent and its copy is displayed at some conspicuous place of the building.

Explanation: It is clarified that the power to take action under this sub-section shall not prejudice the other rights and remedies of the Association of Apartment Owners available under this Act or under any other law for the time being in force.

(2) If an apartment owner is aggrieved by an action under sub-section (1), he may prefer an appeal to the Competent Authority within a period of 15 days from the date of the receipt of the copy of the resolution, and the Competent Authority shall after affording sufficient opportunity to the parties pass such orders most expeditiously as he deems fit.'

Joint and several liability of vendor etc., for unpaid common expenses

23. (1) Upon the sale, bequest or other transfer of an apartment, the purchaser of the apartment or the grantee or legatee or the transferee, as the case may be, shall be jointly and severally liable with the vendor or the transferor for all unpaid assessment against the vendor or transferor for his share of the common expenses up to the time of the sale, bequest or other transfer, without prejudice to the right of the purchaser, grantee, legatee or transferee to recover from the vendor or the transferor any amount paid by the purchaser, grantee or legatee or transferee thereof.

(2) Any purchaser, grantee, legatee or transferee refereed to in sub-section (1) shall be entitled to a statement from the Board or Manager setting forth the amount of the unpaid assessment against the vendor or transferor, as the case may be, and such purchaser, grantee, legatee or transferee shall not be liable for, nor shall be subject to a charge for any unpaid share of common expenses against such apartment accrued prior to such sale, bequest or other transfer in excess of the amount set forth in the statement.

CHAPTER VIII

Miscellaneous

Act to be binding on apartment owners, tenants, etc.

24. (1) All apartment owners, tenants of owners, employees of owners and tenants, or any other person who may, in any manner, use the property or any part thereof to which this Act applies, shall be subject to the provision of this Act and the bye-laws and the rules made thereunder :

Provided that nothing contained in this sub-section shall effect the right, title or interest acquired by any allottee or other person in common areas and facilities from any promoter on or before the date of commencement of this Act.

(2) All agreements, decisions and determinations lawfully made by the Association of Apartment Owners in accordance with the provisions of this Act and the bye-laws shall be deemed to be binding on all apartment owners.

Offence

25. (1) If any promoter,

(a) transfers by way of sale or otherwise any land appurtenant to a building and such land was originally shown as common areas and facilities such as park, open space, path ways, circulation areas, etc. in the plan approved by the prescribed sanctioning authority, or

(h) illegally makes construction in contravention of the plan approved by the prescribed sanctioning authority beyond compoundable limits:

he shall, on conviction, be punished with imprisonment for a term not less than three years which may extend to six years or with fine not less than three lakh rupees, which may extend to five lakh rupees or with both.

Explanation: Above punishment shall not exonerate the promoter from his liability to restore the status of common areas and facilities as per the approved plan.

(2) Notwithstanding anything contained in the Code of Criminal Procedure, 1973 it shall be lawful for a Metropolitan Magistrate or a Judicial Magistrate of the First Class to pass on any person convicted of an offence under this Act, a sentence of imprisonment or fine or both as provided in the relevant section of this Act, in exercise of powers under section 29 of the said Code.

(3) If the owner of an apartment which is subject to the provisions of Chapter III contravenes-

(a) the provisions of section -5, or 6 or

(b) any bye-laws made under the provisions of this Act,

he shall, on conviction, be punishable with fine not less than [illegible] thousand rupees which may extend to Fifty thousand rupees and in case of a continuing contravention, to an additional fine which may extend to one thousand rupees for every day during which such contravention continues after the conviction.

(4) No court shall take cognizance of an offence under this section, except on the written complaint by the board after a majority decision thereof and after obtaining prior permission of the Competent Authority in such manner as may be prescribed.

Offences by Companies

26. (1) Where an offence under this Act has been committed by a company, every person who, at the time the offence was committed, was in charge of, and was responsible to, the company for the conduct of the business of the company as well as the company, shall be deemed to be guilty of the offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly:

Provided that nothing contained in this subsection shall render any such person liable to any punishment, if he proves that the offence was committed without his knowledge or that he exercised all due diligence to prevent the commission of such offence.

(2) Notwithstanding anything contained in clause (1), where an offence under this Act has been committed by a company and it is proved that the offence has been committed with the consent or connivance of, or is attributable to any neglect on the part of, any director, manager, secretary or other officer of the company, such director, manager, secretary or other officer shall also be deemed to be guilty of that offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly.

Explanation-For the purposes of this section

(a) "company" means any body corporate and includes a firm or other association of individuals; and

(b) "director" in relation to a firm, means a partner in the firm.

Control by State Government

27. (1) The Competent Authority Shall carryout such directions as may be issued to it from time to time by the State Government for the efficient administration of this Act.

(2) If in, or in connection with, the exercise of its powers and discharge of its functions by the Competent Authority under this Act any dispute arises between the Competent Authority and the State Government, the decision of the State Government on such dispute shall be final.

(3)The State Government may, at any time, either on its own motion or on application made to it in this behalf, call for the records of any case disposed of or order passed by the Competent Authority for the purpose of the satisfying itself as to the legality or propriety of any order passed or direction issued and, may pass such order or issue such direction in relation thereto as it may think fit:

Provided that the State Government shall not pass an order prejudicial to any person without affording such person a reasonable opportunity of being heard.

(4) Every order of the State Government made in exercise of the powers conferred by this Act shall be final and shall not be called in question in any court.

Exemptions

28. (1) Nothing in section 25 and 26 of this Act shall apply, if the promoter is-

(a) a local authority or any other statutory body constituted for the development of land or housing; or

(b) a company or a body wholly owned or controlled by the government created for development of land or housing or promotion of industry.

(2) No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against the Government or any officer or other employee of the Government in respect of anything which is in good faith done or intended to be done by or under this Act.

Removal of doubts

29. For the removal of doubts, it is hereby declared that the provisions of the Transfer of Property Act, 1882 (Act No. 4 of 1882), shall, in so far as they are not inconsistent with the provisions of this Act, apply to the transfer of any apartment, together with its undivided interest in the common areas and facilities appurtenant thereto, made by the owner of such apartment, whether such transfer is made by sale, lease, mortgage, exchange, gift or otherwise, as they apply to the transfer of any immovable property.

Power to make rules

30. The Government may, by notification in the Official Gazette, make rules to carry out the provisions of this Act.

Overriding effect of this Act

31. (1) The provisions of this Act shall have effect, notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other law for the time being in force;

(2) Save as otherwise expressly provided in sub-section (1) the provisions of this Act, shall be in addition to, and not in derogation of any other law for the time being in force.

32. If the Government is of the opinion that the operation of any provision of this Act causes any undue hardship, it may exempt, by a general or special order, any class of person or areas from the provisions of this Act. Power to exempt

33. (1) The Government may, for the purpose of removing any difficulty, by a notified order, direct that the provisions of this Act, shall, during such period, as may be specified in the order, have effect subject to such adaptation whether by way of modification, addition or omission, as it may deem necessary or expedient: Removal of difficulties

Provided that no order shall be made after a period of two years from the date of commencement of this Act.

(2) No order made under this section shall be called in question in any court on the ground that no such difficulty existed or was required to be removed.

34. The Uttar Pradesh Ownership of Flats Act, 1975 is hereby repealed. Repeal of U.P. Act no. 50 of 1975.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

Housing is a basic human necessity and the quality of the house as well as of it environment plays an important role in the growth of individuals, both physically and mentally. The widening gap between the rising urban population and the housing stock added every year has gradually reached such a critical stage that the problem of providing proper shelter and desirable standard of living seems very difficult to be solved. Moreover, majority of the citizen of urban areas of the State cannot think in terms of owing houses on individual basis because of the shortage of land in the urban areas. The efforts made by the Government as well as different agencies have not made much dent into the housing problem.

Uttar Pradesh is predominantly an agricultural State; it is not advisable to use fertile lands more and more for housing purposes which ultimately will affect the production of food grains. It is essential that for solving housing problem economy in the use of land as well as in the use of capital investment should be observed, for which Group Housing development will have to be promoted. With a view to promoting the Group Housing, it has been decided to make a law to provide for the ownership of an individual apartment in a building of an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant of such apartment and to make such apartment and interest heritable and transferable.

The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Bill, 2010 is introduced accordingly.

By order,
P.V. KUSHWAHA,
Sachiv.

पी०एस०यू०पी०--ए०पी० 1222 राजपत्र (हि)—2010—(2604)--597-(कम्प्यूटर / टी० / आफसेट)।
पी०एस०यू०पी०—ए०पी० 244 सा० विधा०—-2010—(2605)—850--(कम्प्यूटर / टी० / आफसेट)।