LatestLaws.com
Helping Good People Do Good Things

Bare Acts & Rules

Free Downloadable Formats

Hello Good People !

झारखण्ड सरकार

सत्यमेव जयते

झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

संख्या 610 11 कार्तिक, 1927 शकाब्द

राँची, बुधवार 2 नवम्बर , 2005

विधि (विधान) विभाग

अधिसूचना

29 अक्टूबर

संख्या-एल0 जी 0. 4/2005-72/लेज0 -- झारखण्ड विधान मंडल का निम्नलिखित अधिनियम, जिस पर राज्यपाल दिनांक 30 सितम्बर, 2005 को अनुमति दे चुके हैं, इसके द्वारा सर्वसाधारण की सूचना के लिए प्रकाशित किया जाता है।

झारखण्ड अपार्टमेन्ट (सम्पत्ति विनियमन एवं स्वामित्व)
अधिनियम, 2005
झारखण्ड अधिनियम 11, 2005

किसी भवन के व्यक्तिगत अपार्टमेन्ट के स्वामित्व देने और ऐसे अपार्टमेन्ट को दाययोग्य एवं अंतरणीय बनाने हेतु उपबंध कराने के लिए अधिनियम।

भारत गणराज्य के छप्पनवें वर्ष में झारखण्ड राज्य विधान-मंडल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमितः-

1- **संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ :-** (1) यह अधिनियम झारखण्ड अपार्टमेंट (संपत्ति विनियमन एवं स्वामित्व) अधिनियम ,2005 कहा जा सकेगा।

(2) इसका विस्तार संपूर्ण झारखण्ड राज्य में होगा।

(3) इसका अधिनियम तुरंत प्रवृत्त होगा तथा इस अधिनियम के उपबंध, ऐसे क्षेत्रों में और ऐसी तिथियों को प्रवृत्त होंगे, जो राज्य सरकार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करे, तथा भिन्न -भिन्न क्षेत्रों के लिए भिन्न-भिन्न तिथियाँ नियत की जा सकेगी।

2- **अधिनियम का लागू होना :-** यह अधिनियम हरेक अपार्टमेंट/अपार्टमेंट के रूप से निर्मित या संपरिवर्तित भवन, जिसका उपयोग आवास, कार्यालय, किसी व्यवसाय के चलाने या कोई पेशा, व्यापार या कारबार करने या किसी अन्य प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए किया जाता हो या उपयोग किए जाने के लिए प्रस्तावित हो, लागू होगा ;

ऐसे प्रत्येक भवन का एकमात्र स्वामी या सभी स्वामी इस अधिनियम के अधीन बनायी गयी नियमावली के उपबंधों के अनुसार इस अधिनियम में इसके बाद तथा उपबंधित रूप में निष्पादित की जानेवाली या निष्पादित किया गया लिखित और अन्तरण विलेख की प्रति अनुलग्न करते हुए सम्यक् रूप से निष्पादित और रजिष्ट्रीकरण घोषणा सुपुर्द करेगा :

परंतु और कि राज्य सरकार सामान्य या विशेष आदेश द्वारा, ऐसे किसी स्वामी को इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन ऐसे भवन को सुपुर्द करने से छूट दे सकेगी।

3- **परिभाषा :-** इस अधिनियम में ,जब तक संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो :-

(क) "आवंटिती" किसी अपार्टमेंट के संबंध में आवंटिती से अभिप्रेत है वह व्यक्ति जिसे ऐसा अपार्टमेंट आवंटित, बिक्रीयता अन्यथा अन्तरित गया हो,

(ख " अपार्टमेंट" से अभिप्रेत है किसी प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए आशयित संपत्ति का भाग, जिसमें (आवास, कार्यालय, किसी व्यवसाय को चलाने या किसी अन्य प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए आशमित) किसी भवन में एक या अधिक मंजिलों पर अथवा उसके भाग या भागों पर अवस्थित एक या अधिक कमरे या घेरायुक्त स्थान सम्मिलित हो तथा जिसका सीधा निकास सार्वजनिक गली, पथ, सड़क या राज्य मार्ग की ओर ले जानेवाले उस सामान्य

क्षेत्र की ओर हो जो ऐसे अपार्टमेंट के स्वामी के उपयोग के लिए प्रवर्त्तक/विकासक द्वारा उपबंधित हो :

(ग) ''अपार्टमेंट संख्या'' से अभिप्रेत है कि वह व्यक्ति या वे व्यक्ति जो किसी अपार्टमेंट का अभिहित करने वाली संख्या अक्षर या उसका समच्य।

(घ) ''अपार्टमेंट स्वामी'' से अभिप्रेत है कि वह व्यक्ति जो किसी अपार्टमेंट के स्वामी हो तथा जिनका ऐसे अपार्टमेंट से संलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपार्टमेंट के विलेख में विनिर्दिष्ट रीति/प्रतिशत के अनुसार अविभाजित हित हो,

(ड़) ''अपार्टमेंट स्वामी संगम'' से अभिप्रेत है एक समूह के रूप में कार्य करने वाले तथा उपविधियों और घोषणा के अनुसार इस रूप में अभिहित एवं स्वयं अपने नाम से संविदा करने के लिए सक्षम अपार्टमेंट के सभी स्वामियों का संगम।

स्पष्टीकरण- किसी सरकारी आवास सोसाइटी के सदस्य या भाड़ा क्रय करार के अधीन आवंटित को स्वामी माना जाएगा जो संगम की सदस्यता का हकदार होगा।

(च) '' भवन'' से अभिप्रेत है कि किसी भूमि पर निर्मित भवन, जिसमें दो या दो से अधिक अपार्टमेंट हो अथवा कुल दो या दो से अधिक अपार्टमेंट वाले दो या दो से अधिक भवन अथवा अपार्टमेट वाला वह भवन भी सम्मिलित है जिसके संबंध में धारा -2 के उपबंध के अधीन घोषणा की गई हो।

(छ) '' उपविधियों'' से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनाए गए अपार्टमेंट स्वामियों के संगम की उपविधियों।

(ज) किसी भवन के संबंध में '' सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं'' से अभिप्रेत हैः-

I. वह भूमि जिस पर अवस्थित हो तथा उस भूमि एवं भवन से उपबद्व अनुळग्नक और उसके सभी सुखाचार।

II. भवन की नींव,खम्भे, गार्डर, शहतीर, अवलंब, (सपोर्ट) मुख्य दीवाल, छत, हॉल, गलियारा, गोष्ठी कक्ष (लॉबी) सीढ़ियां, जीना, आग ये बचाव के रास्ते तथा प्रवेश एवं निकास,

III. किसी किराएदार एवं किसी अन्य व्यक्ति द्वारा जो स्वामी न हो, रिक्त किया गया या कब्जे में लिया गया ऐसा तहखाना, गोदाम-बगीचा, पार्किंग क्षेत्र, भंडारण स्थल, दुकान, गैरेज भवन, या अपार्टमेंट जो किराएदार या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा, जो स्वामी न हो, रिक्त किया गया हो या कब्जे में लिया गया हो या जिसे

अपार्टमेंट-स्वामी-संगम को अन्तरित किया गया हो या अंतरित करने का प्रस्ताव हो।

IV. सम्पत्ति के प्रबंधन के लिए नियोजित द्वारापालों या व्यक्तियों का आवासन के लिए परिसर।

V. विद्युत, प्रकाश, गैस, गर्म तथा ठंडा पानी, तापन प्रषीतन, वातानुकूलन, मल-जल-व्यवस्था तथा भस्मीकरण जैसी सामान्य सुविधाओं की व्यवस्थापन,

VI. उत्थापक (एलिमिनेटर) भंडारण, हॉज, पम्प, मोटर, फेन कम्प्रेसर, वाहिनी (डक्ट्स) तथा सामान्य इस्तेमाल के लिए वहां विद्यमान सभी उपकरण और प्रतिष्ठापन।

VII. घोषणा में यथा उपबंधित ऐसी अन्य सामान्य सुविधएँ और

VIII. इसके अस्तित्व, अनुरक्षण तथा सुरक्षा या साधरणतः सामान्य उपयोग के लिए सम्पत्ति के अन्य सभी भाग जो आवश्यक या सुविधापूर्ण हो।

(झ) "सामान्य व्यय" से अभिप्रेत हैः-

I. अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा अपार्टमेंट स्वामियों के लिए विधिपूर्ण रीति से निर्धारित की गई सम्पूर्णर राशि।

II. प्रषासन, अनुरक्षण, मरम्मत तथा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रतिस्थापन का व्यय

III. अपार्टमेंट स्वामी-संगम द्वारा सामान्य व्यय के रूप में तय पाया गया अन्य व्यय

IV. इस अधिनियम के उपबंधों द्वारा या घोषणा द्वारा या उपविधि द्वारा सामान्य व्यय के यप घोषित व्यय।

(ञ) "सामान्य लाभ" से अभिप्रेत है सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं से प्राप्त सम्पूर्ण आय, किराया लाभ तथा राजस्व जो सामान्य व्यय को घटाने के बाद शेष बच जाए।

(ट) "सक्षम पदाधिकारी" से अभिप्रेत है ऐसे स्थानों के लिए जहां झारखण्ड क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम के उपबंधों के अधीन क्षेत्रीय विकास प्राधिकार का गठन किया गया है वहां उस क्षेत्रीय विकास प्राधिकार का उपाध्यक्ष और अन्य स्थानों के लिए ऐसा पदाधिकारी या प्राधिकारी जो या जिसे राज्य सरकार द्वार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा सक्षम पदाधिकारी के कर्त्तव्यों तथा कृत्यों को निष्पादित करने तथा राज्य सरकार के सामान्य मार्गदर्शन, अधीक्षण एवं नियंत्रण के अधीन अधिसूचना से यथाविनिर्दिष्ट ऐसे क्षेत्रों के लिए इस अधिनियम के

उपबंधों तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों को लागू करने के लिए कार्यपालक शक्ति से निहित किया गया हो।

(ठ) "घोषणा" से अभिप्रेत है ऐसी लिखत जिसके द्वारा इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन सम्पत्ति सुपुर्द की जाए जैसा इसमें इसके पश्चात् उपबंधित किया गया हो।

(ड) "विकासकर्त्ता/संवर्धक/स्वत्वधारी" से अभिप्रेत है ऐसा व्यक्ति जो दूसरे व्यक्तियों को सम्पूर्ण अपार्टमेंट या उसका कोई भाग बेचने के प्रयोजन से अपार्टमेंट वाले भवन का निर्माण करता है या करवाता है या किसी विद्यमान भवन या उसके भू-भाग को अपार्टमेंट के रूप में परिवर्तित करता है और उसके अंतर्गत उसका समनुदेशिती भी शामिल है। जहां भवन का निर्माण करने वाला या उसे परिवर्तित कराने वाला व्यक्ति और उसे बेचने वाला व्यक्ति अलग-अलग हो, वहां इस पद के अधीन दोनों आते हैं। कोई विकास प्राधिकार और कोई अन्य लोक निकाय, जिसे सरकार द्वारा इस प्रकार अधिसूचित किया गया है अपनी स्वामित्व वाली भूमि पर अपने द्वारा निर्मित या सरकार द्वारा उनके व्ययन पर छोड़े गये भवनों में आवंटितियों की बावत संप्रवर्त्तक माने जाते है;

स्पष्टीकरण :- ऐसा कोई व्यक्ति जो ऊपर वर्णित रीति से कार्य करता है , उस स्थिति में भी संप्रवर्तक समझा जाएगा यदि,

I. वह अपने आप निर्माता, उपनिवेशक, (कोलोनाइजर) संविदाकार, डेवलपर, भू-सम्पदा या कोई अन्य नाम धारण करता हो, या

II. जिस भूमि पर भवन का निर्माण किया गया है उसके स्वामी मुख्तारी अधिकार प्राप्त होने की हैसियत से काम करने का दावा करता है।

(ढ़) "स्वत्वधारी/स्वामी" से अभिप्रेत है ऐसा व्यक्ति जो संबंधित भूखण्ड का वास्तविक भू-स्वामी है जिस पर अपार्टमेंट का निर्माण किया जाना है तथा प्रस्तावित भूखण्ड पर स्वामित्व रखते हैं, जिसमें भू-स्वामी के उत्तराधिकारी एवं वैद्य वारिस भी सम्मिलित हैं। यदि भूखण्ड के स्वामी राज्य सरकार/भारत सरकार/ लोक उद्यम/सरकार समिति/न्यास इत्यादि हो तो संबंधित प्राधिकरण को स्वत्वधारी/ स्वामी अभिप्रेत होगा।

(ण) "सरकार या राज्य सरकार" से अभिप्रेत है झारखण्ड राज्य की सरकार

(त) "संयुक्त परिवार" से अभिप्रेत है हिन्दु अविभक्त परिवार और अन्य व्यक्तियों के मामले में ऐसे सदस्यों का समूह या ईकाई जो रूढ़िगत के अनुसार आवास में संयुक्त रूप से रहते हैं।

(थ) "स्थानीय प्राधिकार" से अभिप्रेत है नगरपालिका, नगर निगम या क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अथवा कोई अन्य क्षेत्र, जिसे सरकार द्वारा इस प्रकार अधिसूचित किया

गया हो, या झारखण्ड क्षेत्रीय विकास प्राधिकार अधिनियम, झारखण्ड नगरपालिका अधिनियम, राँची, नगरपालिका अधिनियम के अधीन उस प्रकार गठित किया गया हो।

(द) "राजस्व प्राधिकारी" से अभिप्रेत है प्राधिकारी, जो भूखण्ड/भवन इत्यादि के किराये, भू-स्वामी/ फ्लैट के स्वामी से वसूल करने के लिए सक्षम हो।

(ध) "व्यक्ति" में कम्पनी, फर्म, सहकारिता समिति, संयुक्त परिवार और व्यक्तियों का निगमित निकाय;

(न) "विहित" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनाई गई नियमावली द्वारा विहित;

(प) "सम्पति" से अभिप्रेत है भूमि, भवन उस पर किया गया सभी प्रकार का सुधार और संरचना और उससे जुड़े सभी सुखाचार, अधिकार तथा अनुलग्नक सामान और उसके संबंध में उपयोग के लिए आशयित व्यक्तिगत सम्पत्ति के सभी सामान जिन्हें इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन प्रस्तुत किया गया हो, या प्रस्तुत किया जाना आशयित हो;

(फ) "फ्लैट" से अभिप्रेत है पृथक एवं स्वतः संपूर्ण परिसरों संवर्ग जिसका उपयोग आवास, कार्यालय,शो रूम या दुकान या गोदाम या कोई उद्योग या कारोबार चलाने के लिए स्थान और इसमें गैराज और पार्किंग स्थान शामिल है, जो भवन का एक भाग होगा।

4. अपार्टमेंट का दाययोग्य एवं अन्तरणीय सम्पत्ति होना :-

1) ऐसा प्रत्येक व्यक्तिए जिसे इस अधिनियम के आरंभ होने से पहले या बाद में स्वामी/संप्रवर्त्तक द्वारा कोई अपार्टमेंट आवंटित किया गया हो, बेचा गया हो अन्यथ अन्तरित किया होए इस अधिनियम में अन्यथा उपबंधित के सिवाय इस अधिनियम के आरंभ होने परए इस प्रकार आवंटित या बेचे गए या अन्यथ अन्तरित अपार्टमेंट का अनन्य रूप से स्वामित्व एवं कब्जे का हकदार होगा।

2) प्रत्येक व्यक्ति, जो उपधारा (1) के अधीन किसी अपार्टमेंट का अनन्य स्वामित्व तथा कब्जा धारण करने का हकदार हो जाता है, सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं में अविभाजित हित का उस प्रतिशत का हकदार होगा जो अपार्टमेंट विलेख में विनिर्दिष्ट किया जाय और तत्समय प्रवृत विधि के अर्थान्तर्गत दाययोग्य एवं अन्तणीय सम्पत्ति होगी।

3) अपार्टमेंट के स्वामियों का "सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं"' पर सम्मिलित स्वामित्व होगा न तो संप्रवर्त्तक और न अपार्टमेंट स्वामी'संगम को सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं में कोई स्वामित्व अधिकार होगा "सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं"

के प्रबंधन तथा अनुरक्षण की षक्तियां अपार्टमेंट स्वामी संगम में निहित होगी। कोई भी अपार्टमेंट स्वामी या कोई अन्य व्यक्ति सामान्य क्षेत्रों तथा सुविधाओं के साथ अविभक्त या अविभान्य हित के विभाजन या उसके किसी भाग को खंडित करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं करेगा और यदि कोई ऐसा करता है तो वह अविधिमान्य होगा एवं इस प्रावधान के विरूद्ध कोई भी प्रसंविदा शून्य होगी।

4) सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 या तत्समय प्रवृत किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, और इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन रहते हुए, कोई व्यक्ति, क्रय या उत्तरायिकार या पट्टा द्वारा, जिसकी अवधि 30 वर्ष या उससे अधिक हो, अपार्टमेंट प्राप्त करेगा और वह उस प्रपत्र में, उस रीति से तथा जिसकी अवधि 30 वर्ष या उससे अधिक हो, अपार्टमेंट प्राप्त करेगा और वह उस प्रपत्र में, उस रीति से तथा उस अवधि के भीतर, जो इस अधिनियम के अधीन बनाई गई नियमावली में विहित किये जाए और वह उप-विधि प्रसंवित और घोषणा में दिये गये निबंधन एवं शर्तों को पूरा करने का जिम्मा लेगा एवं एक लिखित निष्पादित करेगा एवं पंजीकृत करायेगा।

5. **अपार्टमेंट का बेनामीदार उसका वास्तविक स्वामी माना जायेगाः-** जहां किसी अपार्टमेंट का अंतरण स्वयं अपने लाभ के लिए किसी अन्य व्यक्ति संदत या उपबंधित प्रतिफल के लिए किसी व्यक्ति को किया गया हो वहां अंतरिती, सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 में या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य व्यक्ति में किसी बात के होते हुए भी ऐसे अपार्टमेंट का वास्तविक स्वामी समझा जायेगा और कोई भी न्यायालय ऐसे अपार्टमेंट में हक के लिए प्रतिफल देने वाले या उसका उपबंध करने वाले किसी व्यक्ति के किसी दावे पर इस आधार पर कि वह अंतरिती के लाभ के लिए प्रतिफल का संदाय या उपबंध करने का इच्छुक नहीं था और अंतरिती उसका बेनामीदार है अथवा किसी अन्य आधार पर भी विचार नहीं करेगा।

6. **सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं :-**

1) प्रत्येक अपार्टमेंट-स्वामी, अन्य अपार्टमेंट स्वामियों के विधिपूर्ण अधिकारी को प्रतिबंधित या अधिक्रमित किये बिना, घोषणा में अभिव्यक्त प्रतिषतता के अनुसार सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हितों का हकदार होगा। कोई अपार्टमेंट -स्वामी अथवा अन्य व्यक्ति उसके किसी भाग के अलगाव या विभाजन

के लिए कोई कार्रवाई नहीं करेगा और प्रसंविदा के प्रतिकूल कोई कार्रवाई आदितः शून्य हो जाएगी।

2) घोषणा में यथाभिव्यक्त सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं में प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के अविभाजित हित की प्रतिशतता स्थायी स्वरूप् की होगी तथा इस अधिनियम में यथा उपबंधित सम्यकरूप से निष्पादित एवं पंजीकृत संशोधित घोषणा में अभिव्यक्त सभी अपार्टमेंट स्वामियों की सहमति के बिना परिवर्तित नहीं की जायेगी। सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिषतता ऐसे अपार्टमेंट से जिससे यह संबंधित है, पृथक नहीं की जायेगी और अपार्टमेंट के साथ हस्तांतरित एवं विलंगमित समझी जाएगी, भले ही अभिहस्तांतरण-पत्र या अन्य लिखतों में ऐसा हित अभिवक्त रूप से उल्लेखित नहीं हो। अपार्टमेंट-स्वामी-संगम की ओर सक प्रबंधक या प्रबंधक -मंडल, जैसी भी स्थिति हो, के द्वारा ऐसी सहायता लेकर, जिसे प्रबंधक-मंडल आवश्यक समझें, इसका प्रयोग करने का अधिकार होगा।

3) प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं का उपयोग, उस प्रयोजन के अनुसार जिसके लिये ये आषयित हैं, अन्य अपार्टमंटों- स्वामी द्वारा इसके निःशुल्क उपयोग करने में कोई बाधा पहुँचाए बिना करेगा। सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत एवं प्रतिस्थापन का आवश्यक कार्य और उसमें कोई परिवर्धन या सुधार या परिवर्तित करना इस अधिनियम तथ उप-विधियों में किए गए उपबंधों के अनुसार ही किया जाएगा।

4) अपार्टमेंट- स्वामी- संगम की प्रत्येक अपार्टमेंट में या उससे अभिगम्य किसी भी सामान्य समय के दौरान समय-समय पर प्रवेश करने का अथवा सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं या अन्य अपार्टमेंट को क्षतिग्रस्त होने से बचाने के लिए उसमें आवश्यक आपातकालीन मरम्मत करने का अप्रतिसंहरणीय अधिकार होगा। अपार्टमेंट-स्वामी-संगम सभी अपार्टमेंट स्वामियों को पूर्व सूचना देने के बाद आपने सम्यक् रूप से प्राधिकृत प्रतिनिधियों अर्थात् प्रबंधक या प्रबंधक -मंडल अथवा पदधारी के माध्यम से पूर्वोक्त अधिकारी का प्रयोग करेगा।

7- विकासक/संप्रवर्त्तक और भू-स्वामी द्वारा अंतरण का दस्तावेज निष्पादित करना एवं रजिस्टर में दर्ज कराना:-

1) जहां विकासक/संप्रवर्त्तक ऐसी भूमि का स्वामी नहीं हो, जिस पर अपार्टमेंट का निर्माण किया जाना हो, जहां विकासक/संप्रवर्त्तक एवं भूमि का स्वामी, एकरारनामे की सभी शर्तें एवं बंधेजों का, जिसमें विकासक/संप्रवर्त्तक एवं

भू-स्वामी के स्वामियों के भवन/भू-खण्ड का हिस्सा सम्मिलित हो, वितरण देते हुए एक एकरारनामा निष्पादित करेगा एवं पंजीकृत करायेगा,

एकरारनामे में यह भी अंकित होगा कि भवन के निर्माण पूर्ण होने के बाद विकासक/संप्रवर्तक एवं भू-स्वामी अपने हिस्सों के निरपेक्ष स्वामी होंगे तथा वे अपने-अपने हिस्से को पृथक रूप से बेचने/अंतरण करने के हकदार होंगे।

2) विकासक/संप्रवर्त्तक अथवा भू-स्वामी, जैसी भी स्थिति हो, के द्वारा उपनियम (1) के अनुसार अपार्टमेंट के सम्भावित खरीददार के पक्ष में, फ्लैट के साथ-साथ सामान्य क्षेत्र एवं सामान्य सुविधायें यथा-सामान्य बरामदा एवं बालकनी, लिफ्टस, सामान्य सीढ़ी, घर, लॉन, बगीचा की जमीन, सेटबैक का क्षेत्र, चाहरदीवारी, सामान्य पार्किंग क्षेत्र, जेनेटर अग्निशामक-उपकरण, सामान्य क्षेत्र का विद्युत उपकरण, पाईप फिटिंग्स, अन्य सभी फिटिंग्स, जो सामान्य क्षेत्र में हो, निष्पादित एवं रजिस्ट्रीकृत किया जाएगा।

एकरारनाम का विलेख/दर्ज किये जाने योग्य अंतरण

अपार्टमेंट के बिल्डर एवं भू-स्वामी के मध्य कोई भी एकरारनामे का विलेख/अंतरण अवश्य ही रजिस्ट्रेशन अधिनियम-1908 के प्रावधानों के अंतर्गत क्षेत्र के सब-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दर्ज किया जाएगा।

एकरारनामा का विलेख/अपार्टमेंट के बिल्डर एवं भू-स्वामी के बीच अंतरण सी0एन0टी0 अधिनियम/एस0पी0टी0 अधिनियम/एस0 पी0 टी0 अधिनियम (जैसी स्थिति हो) के अनुरूप अवश्य होगा चाहिए।

8- **इस अधिनियम के उपबंधों के अध्यधीन अपार्टमेंट का दाययोग्य एवं अंतरणीय होगा** : अपार्टमेंट के अनुलग्न सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता के साथ कोई भी अपार्टमेंट तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थान्तर्गत सभी प्रयोजनों के लिए दाययोग्य एवं अंतरणीय अचल संपत्ति होगा। अपार्टमेंट-स्वामी ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता के साथ-साथ अपने अपार्टमेंट की बिक्री, बंधन, पट्टा, उपहारए विनिमय द्वारा किसी

रीति से, चाहे जो भी हो उसी रीति से, उसी सीमा तक यथा उन्हीं अधिकारी, विशेषाधिकारी, बाध्यताओं, दायित्यों, अन्वेषकों विधिक कार्यवाहियों या उपचारों और शास्ति, समपहरण या दंड, जैसा किसी अन्य अचल सम्पत्ति में होता है, के अध्यधीन अंतरण कर सकेगा अथवा वह उसे अचल सम्पत्ति में होता है, के अध्यधीन अंतरण कर सकेगा अथवा वह उसे अचल सम्पत्ति के अंतरण एवं उत्तराधिकार पर लागू विधि के अधीन वसीयत कर सकेगा। संप्रवर्त्तक बिक्री के एकरारनामे में ऐसे अंतरण पर न तो कोई शर्त अधिरोपित करेगा और न ही ऐसे अंतरण पर उपगत होने के लिए कोई रकम ही संग्रहित करेगा। जहां अपार्टमेंट भाड़ा, क्रय-करार के आधार पर किसी व्यक्ति के कब्जा में हो वहाँ अपार्टमेंट कब्जा-अंतरण, भाड़ा क्रय करार द्वारा विनियमित होगा और बाकी किस्तों के लिए अंतरक/अंतरिती के साथ संयुक्त रूप से एवं पृथकतः दायी होगा। जहां भवन पट्टाधृत भूमि पर हो। वहां अंतरण पट्टा के निबंधन एवं शर्तों के अध्यधीन किया जाएगा।

परंतु जहां भवन पट्टाधृत हो, वहां अंतरण पट्टा के निबंधन एवं शर्तों के अध्यधीन होगा :

परंतु और कि जहां अपार्टमेंट अभिधारी सहभागीधार प्रकार के किसी सहकारी आवास सोसाईटी के सदस्य के कब्जा में हो, वहां ऐसा अंतरण ऐसे सोसाईटी पर लागू विधियों, नियमावली तथा उप विधियों द्वारा विनियमित होगा।

9. **अपार्टमेंट का स्वामित्वः-** (1) इस अधिनियम की धारा -2 द्वारा यथापेक्षित निष्पादित और पंजीकृत घोषणा के अनुसार प्रत्येक अपार्टमेंट-स्वामी/स्वामिनी अपने अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व एवं कब्जे का हकदार होगा/होगा।

(2)प्रत्येक अपार्टमेंअ स्वामी/स्वामिनी अपने अपार्टमेंट के संबंध में इस प्रयोजनार्थ विहित रीति से अपार्टमेंट विलेख का निष्पादन और रजिस्ट्री करेगा/करेगी।

10. **कतिपय कार्यों का प्रतिषिद्ध होगाः-** कोई अपार्टमेंट स्वामी कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगा जिससे सम्पत्ति की सही सलामती या सुरक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़े अथवा उसका मूल्य कम हो जाए अथवा किसी सुखाचार या भू-सम्पत्तियों का ह्रास हो अथवा कोई भी अपार्टमेंट स्वामी पहले सभी अन्य अपार्टमेंट स्वामियों से लिखित सम्मति लिए बिना कोई भी भौतिक संरचना अथवा कोई अतिरिक्त तहखाना या गोदाम नहीं जोड़ेगा।

11. अपार्टमेंट के विरूद्ध विल्लंगम, विल्लंगम का हटाया जाना एवं आंशिक संदाय का प्रभाव :-

(1) इस अधिनियम के प्रावधानों के अध्यधीन सम्पत्ति की विद्यमानता की अवधि के दौरान सम्पत्ति के विरूद्ध किसी भी प्रकार का विल्लंगम सृजित नहीं किया जाएगा।

परन्तु ऐसी अवधि के दौरान विल्लंगम प्रत्येक अपार्टमेंट तथा ऐसे अपार्टमेंट से संलग्न सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता के विरूद्ध उन्हीं रीतियों से और उन्हीं शर्तो के अधीन उत्पन्न या सृजित किया जा सकता है जिन रीतियों से और जिन शर्तों के अधीन व्यक्तिगत स्वामित्व के अध्यधीन सम्पत्ति के किसी अन्य पृथक पारसल सम्पत्ति पर या उसके विरूद्ध विरूद्ध विल्लंगम उत्पन्न या सृजित किया जाए।

परन्तु और कि यदि उक्त अवधि के दौरान ऐसे अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से संलग्न सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता के विरूद्ध कोई विल्लंगम उत्पन्न या सृजित किया गया हो तो अपार्टमेंट और अविभाजित हित या प्रतिशतता का विभाजन या उप-विभाजन नहीं किया जायेगा :

परन्तु यह और कि अपार्टमेंट स्वामी और उसके अभिकर्ताओं या उसके ठेकेदार या उप ठेकेदार की सहमति से/ के अनुरोध पर संपादित किये गये कार्य या दी गयी सामग्री को अभिव्यक्त रूप से सहमति या वैसे अपार्टमेंट स्वामी, जिसने उसके लिए स्पष्ट रूप से सहमति पर अनुरोध नहीं किया हो, किसी अन्य किसी सम्पत्ति के विरूद्ध सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के उपबंधों के अधीन प्रभार या विल्लंगम का आधार नहीं होगा सिवाय इसके कि अपने अपार्टमेंट की आपातकालीन मरम्मति की दशा में ऐसी अभिव्यक्त सहमति अपार्टमेंट स्वामी द्वारा दी गयी समझी जायेगी। सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं के लिए संपादित कार्य और दी गई सामग्री, यदि इस अधिनियम, घोषणा या उप विधि के उपबंधों के अनुसार अपार्टमेंट स्वामी संगम या प्रबंधक बोर्ड या प्रबंधक द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत हो, तो यह प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी की अभिव्यक्त सहमति से संपादित समझी जायेगी और इस अधिनियम के अधीन प्रत्येक अपार्टमेंट के विरूद्ध प्रभार या विल्लंगम के आधार होंगे और इस धारा की उप धारा (2) के उपबंधों के अध्यधीन होंगे।

(2)दो या अधिक अपार्टमेंटों के विरूद्ध प्रभार या विल्लंगम के प्रभावी होने की दशा में पृथक् अपार्टमेंट के अपार्टमेंट स्वामी अपने अपार्टमेंट को और ऐसे अपार्टमेंट के सामान्य

क्षेत्रों एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता को प्रत्येक प्रभावित अपार्टमेंट के लिए देय आनुपातिक रकम का भुगतान करके प्रभार या विल्लंगम से मुक्त करवा सकता है। एसे वैयक्तिक भुगतान, उन्मोचन और चुकती के पश्चात् अपार्टमेंट तथा उससे अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता इस प्रकार भुगतान किए गए, उन्मोचित किए गए और चुकाए गये प्रभार और विल्लंगम से मुक्त एवं रहित हो जाएंगे। ऐसे आंशिक भुगतान, चुकती और उन्मोचन से ऐसे व्यक्ति करे जिनके पास प्रभार या कोई अन्य विल्लंगम हो, अपार्टमेंट और उससे अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता के विरूद्ध जिसका भुगतान, चुकती या उन्मोचन नहीं किया गया हो, उसे अधिकारों के प्रवर्तन से रोका नहीं जाएगा।

12. सामान्य लाभ और खर्चः- सम्पत्ति के सामान्य लाभ और व्यय, सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता के अनुसार अपार्टमेंट स्वामियों में बांट दिए जायेंगे तथा उन पर सामान्य व्यय प्रभारित किया जाएगा।

<u>अध्याय-II</u>

अपार्टमेंट का विलेख और इसका रजिस्ट्रीकरण

13. अपार्टमेंट विलेख की अन्तर्वस्तु :- (1) जब कभी किसी अपार्टमेंट का आवंटन, बिक्री या अन्य अंतरण संप्रवर्त्तक द्वारा आवंटिती को किया जाएगा, संप्रवर्तक और आवंटिती क्रमशः प्रथम भाग के पक्षकार के रूप में एवं द्वितीय भाग के पक्षकार के रूप्र में आवंटन, बिक्री या अन्य अंतरण की तारीख से तीन माह के भीतर अपार्टमेंट विलेख का निष्पादन एवं रजिस्ट्रीकृत करेंगे, जिसमें निम्नलिखित विषिष्टियां अन्तर्विष्ट होगीः-

(क) संप्रवर्तक और आवंटिती के नाम, पता एवं अन्य विषिष्टियां-

(ख) भूमि का पूर्ण विवरण, जिस पर भवन और सामान्य क्षेत्र एवं सुविधायें अवस्थित हों या अवस्थित होने वाली हो और भूमि पूर्ण स्वामित्व वाली है या पट्टाधृत है और यदि वह पट्टाधृत हो, तो ऐसे पट्टा की अवधि और सम्पत्ति का डाक-पता।

(ग) अपार्टमेंट का नक्शा एवं अवस्थिति दिखाते हुए भवन की मंजिल योजना, जिसमें मंजिलों एवं तहखानों का नक्शा तथा अपार्टमेंटों की संख्या और मुख्य सामग्रियों जिनसे जिनका निर्माण किया गया हो या किया जाने वाला हो, का ब्यौरा। मंजिल-योजना में वास्तुविद् का सत्यापित विवरण भी होगा जिसमें यह प्रमाणित किया रहेगा कि जिसे क्षेत्र में भवन अवस्थित है उसकी अधिकारिता वाले स्थानीय प्राधिकार द्वारा सम्यक् रूप से स्वीकृत भवन-योजना भाग का यह सही प्रति है।

(घ) प्रत्येक अपार्टमेंट की अपार्टमेंट संख्या तथा उससे संलग्न सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं के अविभाजित हित की प्रतिशतता और उसकी अवस्थिति, अनुमानित क्षेत्रफल, कमरों की संख्या एवं सन्निहित सामान्य क्षेत्र जहां तक उसकी पहुंच हो और उसकी समुचित पहचान के लिए किसी अन्य तथ्य का विवरणः-

परंतु अपार्टमेंट की संख्या और क्षेत्रफल, यथास्थिति, क्षेत्रीय विकास प्राधिकार और/या स्थानीय अधिसूचित क्षेत्र समिति, नगर परिषद् या नगर निगम द्वारा विरचित भवन उप-विधि, विनिमय एवं नियमावली के अनुरूप होना चाहिए।

(ङ) ऐसे अपार्टमेंट से संलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का वर्णन

(च) सामान्य क्षेत्रो एवं सुविधाओं का वर्णन, यदि कोई हो, उनका उपयोग दर्शाते हुए

(छ) सामान्य क्षेत्रों में सम्पत्ति एवं संलग्न सुविधाओं का मूल्य और ऐसे अपार्टमेंट से संलग्न सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं में अविभाजित हित का प्रतिशत और यह विवरण कि अपार्टमेंट एवं अविभाजित हित अपार्टमेंट विलेख के निष्पादन की तारीख को किसी भी रीति से ऋणग्रस्त नहीं है,

(ज) ऐसे प्रयोजनों का विवरण, जिनके उपयोग के लिए भवन और प्रत्येक अपार्टमेंट आशयित और निर्बाधित हो।

(झ) ऐसे व्यक्तियों के आवास या व्यापार स्थल सहित, जो ऐसे नगर, शहर या गांव में होंगे, जहां भवन अवस्थित हो, इसमें इसके पष्चात् उपबंधित स्थितियों में आदेशिका की तामिला प्राप्त करने वाले व्यक्ति का नाम,

(ञ) ऐसे अन्य ब्योरे, जिन्हे अपार्टमेंट-विलेख के पक्षकार बताना वांछनीय समझे।

संप्रवर्त्तक अंतरण की निबंधन एवं शर्तो के साथ अपार्टमेंट-अभिलेख की एक प्रति सम्व्यवहार को अंतिम रूप दिये जाने के एक माह के भीतर उस क्षेत्र के सक्षम पदाधिकारी को अनुमोदन हेतु भेजेगा जिसमें अपार्टमेंट अवस्थित हो। यदि सक्षम पदाधिकारी का यह समाधान हो जाय कि किसी अपार्टमेंट से संबद्ध अपार्टमेंट विलेख-

विधिक एवं विधिमान्य है तो वह तीन माह की अवधि के भीतर या छः माह से अधिक अवधि के भीतर, जैसा कि आदेश में विनिर्दिष्ट किया जाय, संप्रवर्तक को ऐसा अपार्टमेंट अभिलेख निष्पादित एवं रजिस्ट्रीकृत करने की अनुज्ञा दे सकेगा। सरकार अवधि का आगे विस्तार कर सकेगी। यदि उसका समाधान हो जाय कि ऐसा करना आवश्यक है।

परंतु इस अधिनियम के आरंभ होने के पूर्व किये गये आवंटन, विक्रय या अन्य अंतरण की स्थिति में संप्रवर्तक, अधिनियम के आरंभ के तीन माह के भीतर या सक्षम पदाधिकारी अथवा सरकार द्वारा स्वीकृत विस्तार-अवधि के भीतर अपार्टमेंट विलेख निष्पादित करेगा।

परन्तु और कि पट्टादाता तथा पट्टाधारी के बीच पट्टा के गैर निष्पादन अथवा संप्रवर्तक एवं आवंटिती के बीच आवंटन से संबद्धमूल एकरारनामा की किसी शर्त के कथित शर्त-भंग को संप्रवर्तक द्वारा आवंटिती के पक्ष में अपार्टमेंट विलेख निष्पादित नहीं करने का पर्याप्त कारण नहीं माना जायेगा।

(2)यदि अपार्टमेंट भाड़ा क्रय के अधीन आवंटित किया जाय तो संप्रवर्तक एवं भाड़ा क्रेता अपार्टमेंट विलेख के बदले भाड़ा क्रय एकरारनाम निष्पादित करेगा जो धारा 13 की उप-धारा (1) में यथोलिखित विशिष्टियां अन्तर्विष्ट होनी चाहिए।

(3)संप्रवर्त्तक इस अधिनियम के अधीन सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत अपार्टमेंट विलेख या भाड़ा-क्रय एकरारनामा की एक सच्ची प्रति सक्षम पदाधिकारी के कार्यालय में प्रस्तुल करेगा।

(4)जब कभी अपार्टमेंट स्वामी अथवा संप्रवर्त्तक या विकासक द्वारा विक्रय पट्टा बंधक, विनिमय, उपहार द्वारा या अन्यथा अपार्टमेंट का अन्तरण किया गया हो तो अन्तरणकर्ता, अंतरिती के नाम, पता एवं अन्य ब्यौरे से संबद्ध पृष्ठांकन करने के पश्चात् उसे अपार्टमेंट विलेख और अन्य दस्तावेज सुपुर्द करेगा ताकि अंतरिती इस अधिनिमय के उपबंधों के अनुसार पंजीकृत करा सके।

(5)सामान्य क्षेत्र में अविभाजित हित का प्रतिशत तथा अपार्टमेंट से संलग्न सुविधाओं और अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व एवं कब्जा सहित अपार्टमेंट अभिलेख का निष्पादन अपार्टमेंट स्वामी में दाययोग्य और अन्तरणीय सम्पत्ति के रूप में निहित होगा। सम्पत्ति

तथा का सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का प्रबंधन, अंतरित करने वाले दस्तावेज के निष्पादन पर अपार्टमेंट स्वामी संगम में निहित होगा, किन्तु यह सम्पत्ति या भवन सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का स्वामी नहीं होगा।

(6)अपार्टमेंट विलेख अथवा उस पर पृष्ठांकन हेतु मुद्रांक शुल्क रजिस्ट्रीकरण फीस से संबंधित एकरारनामा के अभाव में यथास्थिति, अंतरिती या आवंटियों द्वारा इनका वहन किया जायेगा।

(7) घोषणा या इससे संबद्ध सभी संशोधन तथा प्रत्येक अपार्टमेंट से संबंद्ध अपार्टमेंट विलेख और भवन की मंजिलों की रूप रेखा रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 की उपधारा (1) के खण्ड (ख) के अर्थान्तर्गत अनिवार्य रूप से रजिस्ट्रीकरण योग्य लिखत होंगे।

(8)सभी रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में झारखण्ड अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2004 के अधीन "घोषणा और अपार्टमेंट विलेख रजिस्टार" नामक एक पंजी और इससे संबंधित अनुक्रमणिका रखी जायेगी। पंजी तथा अनुक्रमणिका उस प्रपत्र में रखी जायेगी जैसा कि राज्य सरकार विहित करे।

(9) संप्रवर्त्तक/ फ्लैट का स्वामी अथवा उनकी तरफ से प्राधिकृत प्रतिनिधि उस क्षेत्र के सब-रजिस्ट्रार की घोषण के साथ अपार्टमेंट का विलेख रजिस्ट्रेशन हेतु प्रस्तुत करेगा। सब-रजिस्ट्रार घोषणा के साथ अपार्टमेंट के विलेख को रजिस्ट्रेशन अधिनियम -1908 के प्रावधानों के अन्तर्गत पंजीकृत करेगे।

(10) इस धारा से, यथा उपबंधित के सिवाय, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के उपबंध ऐसी घोषणा तथा अपार्टमेंट विलेख के रजिस्ट्रीकरण पर लागू होंगे।

14. घोषणा की अन्तर्वस्तुः

(1) धारा-2 में यथा निर्दिष्ट घोषणा उस प्रपत्र में और उस रीति से प्रस्तुत की जायेगी, जो विहित की जाय और इसमें निम्नलिखित विषिष्टियां अंतर्विष्ट होगी।

(क) संपत्ति का विवरण

(ख) संपत्ति में स्वामी या स्वामियों के हित के स्वरूप और दर्ज स्वामित्व भूमि अथवा पट्टाधृत भूति के संबंध में विवरण।

(ग) संपत्ति को प्रभावित करने वाला विद्यमान ऋणभार, यदि कोई हो

(घ) भवन का विवरण, मंजिलों, तहखानों, अपार्टमेंटों की संख्या और उनका स्थान (वास्तविक निर्माण क्षेत्र) कमरों की संख्या, आसन्न सामान्य क्षेत्र, जहां तक इसकी पहुंच हो और इसकी समुचित पहचान के लिए आवश्यक अन्य आँकड़े

(ड़)सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं का पूरा विवरण

(च) सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं, यदि कोई हो) यह बताते हुए कि किन-किन अपार्टमेंटों तक उनका उपयोग आरक्षित हो) का विवरण

(छ) संपत्ति तथा प्रत्येक अपार्टमेंट का मूल्य और प्रत्येक अपार्टमेंट तथा इसके स्वामियों से संबद्ध सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं में अविभाजित हित का प्रतिशत,

(ज) जिन प्रयोजनों के लिए भवन तथा प्रत्येक अपार्टमेंट आषयित हों उनका विवरण और के संबंद्ध में प्रतिशिद्ध हो,

(झ) संपत्ति से संबंद्ध कोई अन्य ब्योरे जिसे, घोषणा निष्पादित करने वाला व्यक्ति, इस अधिनियम से संगत उपवर्णित करना वांछनीय समझे,

(ञ) इस अधिनियम के उपबंधों से संगत पद्धति जिसके द्वारा घोषणा में संशोधित की जा सके।

(2)प्रत्येक घोषणा तथा उप-विधियों और घोषणा या उपविधियों के संबंद्ध सभी संशोधनों की एक सच्ची प्रतिलिपि उस क्षेत्र के सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में दाखिल की जायेगी जहां सम्पत्ति अवस्थित हो।

15. सक्षम प्राधिकारी के सक्षम प्रस्तुत की जानेवाली और उसके द्वारा निपटायी जानेवाली घोषणा या लिखत :- (1) धारा-2 में निर्दिष्ट कोई घोषणा या इससे संबद्ध कोई संशोधन या धारा 4 की उप-धारा (4) में निर्दिष्ट कोई लिखत उसके निष्पादन की तारीख में पन्द्रह दिनों के भीतर स्थल-प्लान, भवन प्लान और सुसंगत हक-विलेख की प्रतियों के साथ क्षेत्र के सक्षम पदाधिकारी को प्रथमतः दो प्रतियों में दिया जायेगा।

(2)उपकारा (1) में निर्दिष्ट घोषणा या उसमें संशोधन अथवा कोई लिखत प्राप्त होने पर सक्षम प्राधिकारी :-

(क) संबंधित पक्षों को नाटिस जारी करने के पश्चात् तथा ऐसी जांच यदि कोई हो, करने के बाद, जिसे वह इस प्रयोनार्थ आवश्यकक विचार करे, जैसी भी स्थिति हो, घोषणा, संशोधन या लिखत का परीक्षण वह विनिश्चित करने के लिए करेगा कि :-

i. संबद्ध संपत्ति इस अधिनियम के अंतर्गत आती है या नहीं, और
ii. घोषणा, संशोधनों या लिखत इस अधिनियम के अनुसार है या नहीं

(ख) घोषणा, संशोधनों या लिखत की स्वीकृति अथवा अस्वीकृति के कारणों को देते हुए लिखित आदेश देगा, तथा

(ग) स्वीकृति की दषा में घोषणा, संशोधन या लिखत को सभी अनुलग्नकों के साथ वापसी की तारीख के तीस दिनों के भीतर उसका रजिस्ट्रीकरण कराने के लिए, जैसी भी स्थिति हो, स्वामी या स्वामियों को अविलंब वापस कर देगा।

(घ) अस्वीकृति की दशा में, स्वामी या स्वामियों को अस्वीकृति आदेष अविलंब संसूचित कर देगा।

(3)इस अधिनियम के आरंभ होने के पूर्व अपार्टमेंट के आवंटन, बिक्री या अन्य अंतरणों की दशा में, संप्रवर्तक/विकासक इस अधिनियम के आरंभ के तीन माह के भीतर या सक्षम प्राधिकारी या सरकार द्वारा बढ़ाई गयी अवधि के भीतर सक्षम पदाधिकारी के सक्षम घोषणा दायर करेगा :

परंतु पट्टाकर्ता तथा पट्टेदार के बीच पट्टा निष्पादन न होना या संप्रवर्तक आवंटिती के तथा आवंटन को अस्वीकृत करनेवाले मूल एकरारनामे के किन्हीं शर्तों का आरोपित भंग होना संप्रवर्तक के लिए आवंटिती के पक्ष में अपार्टमेट-विलेख निष्पादित नहीं करने का पर्याप्त कारण नहीं माना जाएगा।

(4)यदि अपार्टमेंट भाड़ा क्रय करार पर आवंटित किया जाता हो तो संप्रवर्तक और भाड़ा-क्रेता इस प्रकार भाड़ा क्रय एकरारनामा के अधीन आवंटित अपार्टमेंट के संबंध में अपार्टमेंट विलेख के बदले के बदले भाड़ा-क्रय एकरारनामा निष्पादित करेगा।

(5)इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पूर्व, अपार्टमेंट के आवंटन, बिक्री या अन्य अन्तरणों की दशा में, संप्रवर्तक/विकासक तीन माह, या जिस क्षेत्र में अपार्टमेंट; अवस्थित है उसके सक्षम प्राधिकारी या राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति विस्तार- अवधि के भीतर अपार्टमेंट-विलेख का निष्पादन करेगा।

(6) उपधारा (2) के अधीन अस्वीकृति के आदेष से व्यथित कोई व्यक्ति, ऐसे अपीलीय पदाधिकारी के पास अपील कर सकेगा जिसे राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, नियुक्त करेः

परंतु ऐसी अपील, ऐसा आदेश होने की तारीख से तीस दिनों के भीतर या उसकी ओर से पर्याप्त आधार दर्शाने पर, अपीलय प्राधिकारी द्वारा उस अवधि के भीतर, जो स्वीकृति की जाय, किया जाएगा। ऐसी किसी अपील पर अपीलीय प्राधिकारी का आदेश अंतिम होगा तथा इसे किसी विधि न्यायालय में प्रश्नगत नहीं किया जाएगा।

16. अंतरण का प्रवर्तन :- (1) यदि संप्रवर्तक या अपार्टमेंट स्वामी, जैसी भी स्थिति हो, उस तिथि के तिथि के तीन माह के भीतर जिस तिथि को अपार्टमेंट का कब्जा दिया गया हो या सक्षम प्राधिकारी या राज्य सरकार ने जिस तिथि तक अवधि विस्तार किया हो, अपार्टमेंट विलेख निष्पादित करने में या उस पर पृष्ठांकन में विफल रहता है तो ऐसी बढ़ाई गयी अवधि की समाप्ति पर सक्षम प्राधिकारी, शिकायत किये जाने पर या स्वेप्रेरणा से, प्रत्येक अपार्टमेंट के लिए अधिकतम पांच हजार रूपये कि षास्ति अधिरोपित कर सकेगा तथा यदि व्यक्तिक्रम जारी रहे, तो हर दिन कि लिए एक सौ रूपये प्रति अपार्टमेंट के लिए न्यूनतम शास्ति भी अधिरोपित कर सकेगा तथा शास्ति की वसूली भू-राजस्व के बकाये के रूप में की जा सकेगी। यह शास्ति स्टाम्प अधिनियम या रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अधीन की गई किसी कार्रवाई के अतिरिक्त होगी।

(2) संप्रवर्तक द्वारा उपरोक्त धारा (1) में कथित समय के अन्तर्गत विलेख निष्पादित करने में विफल रहने पर आवंटिती सक्षम पदाधिकारी के पास आवेदन कर सकेगा।

(3)सहमति के समय के भीतर अपार्टमेंट के स्वामी द्वारा अपार्टमेंट के विलेख पर अपार्टमेंट का अंतरण पृष्ठांकित करने में विफल रहने पर अंतरिती सक्षम पदाधिकारी के पास आवेदन कर सकेगा।

(4) अतंरण के रजिस्ट्रीकरण लागू करने के निमित रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी के सक्षम प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने के लिए जैसी भी स्थिति हो, उपधारा (2) तथा (3) के अधीन लिखित आवेदन विहित प्रपत्र में उस क्षेत्र के सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में दिया जायेगा। यथावश्यक जांच करने तथा यह समाधान कर लेने के पश्चात् कि आवेदन ने वही किया है, जो एकरारनामा के अधीन उसे करना अपेक्षित था, सक्षम पदाधिकारी संबद्ध रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी को आवेदन की तिथि से दो माह के भीतर यह प्रमाण-पत्र जारी करेगा कि रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी को आवेदन की तिथि से दो माह के भीतर यह प्रमाण-पत्र जारी करेगा कि रजिस्ट्रीकरएण के प्रवर्तन के लिए यह उचित मामला है तथा

आवेदक को भी निदेश देगा कि वह अपार्टमेंट का विलेख जो अन्य पक्ष द्वारा निष्पादित नहीं किया गया है, के एकपक्षीय निष्पादन एवं रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत करे। रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी के एकपक्षीय निष्पादन एवं रजिस्ट्रीकरण के लिए प्रस्तुत करे। रजिस्ट्रीकरण प्राधिकारी लिखत को रजिस्ट्रीकृत करेगा। संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 या रजिस्ट्रीकरण अधिनियम लिखत को रजिस्ट्रीकृत करेगा। संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 या रजिस्ट्ररीकरण अधिनियम में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इस धारा के अधीन किया गया लिखत के रजिस्ट्रीकरण आवेदक को संपत्ति निहित करने के लिए पर्याप्त होगा। सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रत्येक आवेदन के साथ पांच हजार रूपये सेवा शुल्क प्रभारित किया जायेगा।

17. उत्तराधिकार का अभिलेखनः- जब कभी अपार्टमेंट या उसका कोई भाग उत्तराधिकारी को उत्तराधिकार में मिले तक उत्तराधिकारी, अपार्टमेंट के विलेख की प्रमाणित प्रति पर उत्तराधिकारी अभिलिखित करने हेतु, स्थनीय प्राधिकार या राजस्व प्राधिकार के समक्ष उत्तराधिकारी की तिथि के छः माह की अवधि के भीतर एक आवेदन देगा और यदि अपार्टमेंट के उत्तराधिकार पर विवाद हो तो सक्षम पदाधिकारी उस पर निर्णय लेगा।

18. उप विधियां :- (1) प्रत्येक सम्पत्ति, अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा तैयार की गयी उपविधियों कें अनुसार प्रशासित होगी तथा उपविधियों की एक प्रति सक्षम पदाधिकारी के कार्यालय में दाखिल की जायेगी।

(2)उप विधियों में निम्नलिखित विषयों से संबंधित प्रावधान भी उपबंधित रहेंगे, यथा-

(क) अपार्टमेंट स्वामी संगम के गठन की रीति, अपार्टमेंट स्वामियों में से प्रबंधक बोर्ड का निर्वाचन, बोर्ड गठित करने हेतु व्यक्तियों की संख्या, प्रति वर्ष अवकाश प्राप्त करने वाले बोर्ड के सदस्यों की संख्या, बोर्ड की शक्तियों और कर्त्तव्यों, बोर्ड के सदस्यों के लिए मानदेय, यदि कोई हो, बोर्ड के सदस्यों को पद से हटाने की पद्धति, सचिव या प्रबंधक की सेवा-प्राप्ति हेतु बोर्ड की शक्तियाँ और ऐसे सचिव या प्रबंधक को शक्तियों एवं कर्त्तव्यों का प्रत्यायोजन,

(ख) अपार्टमेंट स्वामियों की बैठक बुलाने की पद्धति तथा बैठक की गणपूर्ति की संख्या,

(ग) अध्यक्ष का निर्वाचन, जो बोर्ड की तथा अपार्टमेंट स्वामी संगम की बैठकों की अध्यक्षता करेगा।

(घ) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का अनुरक्षण, मरम्मत एवं प्रतिस्थापन तथा उसके लिए भुगतान

(ड़) अपार्टमेंट स्वामियों से सामान्य-व्यय का शेयर संग्रह करने की रीति।

(च) कोई अन्य विषय जिसे संपत्ति के अनुरक्षण और प्रशासन के लिए आवश्यक होना विचार किया जाय।

19. **पृथक निर्धारण-** तत्समय प्रवृत किसी अन्य विधि के प्रतिकूल किसी बात के होते हुए भी, प्रत्येक अपार्टमेंट की सम्पत्ति, (सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत सहित) जिसका स्वामी किसी अन्य अपार्टमेंट का स्वामी नहीं है, नगरपालिका दरों एवं करों के निर्धारण के प्रयोनार्थ एक पृथक इकाई समझी जाएगी।

20. **सामान्य व्ययों के लिए संपत्ति पर प्रभार** :- किसी अपार्टमेंट पर प्रभार्य सामान्य व्ययों के हिस्से के लिए अपार्टमेंट-स्वामी-संगम निर्धारित सभी रकम, अन्य कानूनी प्रभारों के सिवाय, सभी अन्य प्रभारों के पूर्व, नगरपालिका करों के भुगतान के लिए ऐसे अपार्टमेंट पर प्रथम प्रभार होगा।

21. **अपार्टमेंट के विक्रय पर असंदत सामान्य व्ययों का दायित्व** :- अपार्टमेंट का क्रेता विक्रेता के साथ संयुक्त रूप से तथा पृथक रूप से विक्रय के समय तक सामान्य व्ययों में अपने अंश (शेयर) के लिए बाद वाले के विरूद्ध सभी असंदत निर्धारण के लिए उत्तरदायी होगा।

22. **शास्ति** :- (1)इस अधिनियम के उपबंधों के अध्यधीन, यदि किसी अपार्टमेंट का स्वामी-

(क) अधिनियम के किन्हीं उपबंधों का या

(ख) किसी उप-विधियों का, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा बनाई जाय, अथवा

(ग) घोषणा में उपर्णित किसी प्रसंविदा, शर्त या निबंधन का, जिसके अध्यधीन वह हो अथवा पक्षकार हो अथवा यदि ऐसा स्वामी इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन संपत्ति को समर्पित करने में अड़चन डालता हो और इस अधिनियम की धारा-15 के उपबंधों तथा इस अधिनियम के अधीन बनाई गयी नियमावली के अनुसार घोषणा के निष्पादन के लिए यथोपेक्षित विशिष्टियां या कागजात प्रस्तुत नहीं करता हो, तो वह अपार्टमेंट स्वामी संगम या व्यथित स्वामी की ओर से प्रबंधक अथवा प्रबंधक बोर्ड की प्रेरणा से अथवा, समुचित मामले में, सक्षम पदाधिकारी, मजिस्ट्रेट के समक्ष दोष सिद्धि होने पर या तो एक वर्ष की अवधि तक के कारावास की सजा अथवा पांच हजार रूपये तक के जुर्माने का अथवा दोनों का दायी होगा, तथा उल्लंघन किये जाने से जब तक ऐसा उल्लंघन जारी रहता है

तबतक हरेक दिन के लिए दो सौ रूपया तक का अतिरिक्त जुर्माना का भी दायी होगा।

(2) उप धारा (1) के अधीन दण्डनीय कोई उल्लंघन होने पर, जहाँ अभियोजन होता हो, अथवा अपार्टमेंट-स्वामी-संगम की ओर से प्रबंधक अथवा प्रबंधन बोर्ड की प्रेरणा से संस्थित किया जाता हो, वहाँ ऐसे संगम द्वारा ऐसे अभियोजन के संस्थित होने के पूर्व अथवा बाद मे, उस राशि का जिताना उचित विचार किया जाय इसके कोष में भुगतान किये जाने या जमा करने पर, उसको प्रषमित किया जा सकेगा।

(3) इस धारा के प्रावधान धारा -20 और 21 के उपबंधों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना लागू होंगे।

23. **सामान्य निदेश :-** यदि प्रबंधक या प्रबंधक बोर्ड द्वारा प्रयोग किये जाने हेतु अधिकार रखनेवाला अपार्टमेंट-स्वामी-संगम इस अधिनियम अथवा तद्धन बनाई गई नियमावली के अधीन, अपने कृत्यों का अनुपालन करने में विफल रहता है तो सक्षम पदाधिकारी ऐसा निदेश दे सकेगा जो वह उचित विचार करे।

24. **नियम बनाने की शक्ति** - राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के प्रावधानों के क्रियान्वयन हेतु नियमावली बना सकेगी।

अध्याय-III

अधिनियम के अधीन प्राधिकारी

25.सक्षम पदाधिकारी की शक्तियां एवं कर्त्तवय :- (1) सक्षम पदाधिकारी को निम्नलिखित शक्तियां एवं कर्त्तव्य होंगेः-

(क) संप्रवर्त्तक को अपार्टमेंट विलेख के निष्पादन हेतु अतिरिक्त समय की अनुज्ञा देना;

(ख) घोषणा, वचनबंध, लिखितों, पट्टा विलेखों, अर्पाटमेंट के अन्तरण और प्रबंधन संबंधी दस्तावेज और उस पर किए गए पृष्ठांकन तथा भाड़ा-क्रय-करार की प्रमाणित प्रतियां प्राप्त करना;

(ग) रजिस्ट्रीकरण पदाधिकारी को प्रमाण-पत्र निर्गत करने, अपार्टमेट-क्रेता के पक्ष में लिखत निष्पादित करने में असफल होने या विलंब करने के लिए विकासक, संप्रवर्तक, स्वामी पर शास्ति अधिरोपित करना;

(घ) क्षतिग्रस्त संपत्ति की मरम्मती के लिए अपार्टमेंट-स्वामी-संगम को निदेश देना, क्षतिग्रस्त/नष्ट संपत्ति को मरम्मत, पुनर्निमाण या पुनः बनाने के लिए संगम को आगे समय देना ;

(ङ) समुचित निदेश निर्गमन द्वारा, अधिनियम, नियमावली या उप-विधि के अधीन बाध्यता का अनुपालन संप्रवर्त्तक, एवं अपार्टमेंट-स्वामी-संगम द्वारा सुनिश्चित करना;

(च) अधिनियम, नियमावली एवं उप-विधियों से संगत निदेश, अपार्टमेंट-स्वामी-संगम को र्निगत करना;

(छ) कोई अन्य कृत्य, जिसे सरकार द्वारा अधिसूचना द्वारा सक्षम पदाधिकारी को सौंपे जाएं।

(2) इस अधिनियम के अधीन अपना कृत्य निर्वहन करने में सक्षम प्राधिकारी को वाद-विचरण करते समय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन सिविल न्यायालय की शक्तियां होंगी।

26. **अपीलीय प्राधिकार और अपील :-** (1) प्रमण्डल आयुक्त अपीलय प्राधिकारी होंगे जो सक्षम प्राधिकारी के आदेश के विरूद्ध अपील सुनेंगे।

(2) इस अधिनियम के अधीन, सक्षम प्राधिकारी के किसी आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति, उसे आदेश संसूचित होने से तीस दिनों के भीतर, यथा विहित प्रपत्र एवं रीति से, अपीलीय प्राधिकार के समक्ष अपील कर सकेगा।

(3) पक्षकारों एवं सक्षम पदाधिकारी को सुने जाने का अवसर देने के पश्चात्, अपीलीय प्राधिकार सक्षम प्राधिकारी के आदेश को या तो संपुष्ट, उपांतरित या अपांस्त करते हुए ऐसा आदेश पारित कर सकेगा जैसा वह उचित समझे तथा इसके कारणों को लिखित रूप से अभिलिखित करेगा। अपीलीय प्राधिकार का आदेश अंतिम तथा निश्चायक होगा।

(4) अपने कृत्यों का निर्वहन करने में अपीलय प्राधिकार को अपील विनिष्चय करते समय सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन सभी शक्तियां प्राप्त होगी।

27- **अधिकारिता का वर्णन**:- किसी भी सिविल न्यायालय को इस अधिनियम या इसके अधीन बनायी गयी नियमावली के अधीन उत्पन्न होने वाले मामले से संबंधित किसी प्रश्न को ग्रहण या विनिश्चय करने की अधिकारिता नहीं होगी। अपील या पुनरीक्षण के अध्यधीन, सक्षम पदाधिकारी द्वारा पारित प्रत्येक आदेशतथा अपीलीय प्राधिकार द्वारा पारित प्रत्येक आदेश अंतिम होगा।

28- **नियंत्रण** :- यदि कोई अपार्टमेंट-स्वामी-संगम, प्रबंधक या प्रबंधक बोर्ड अपने कृत्यों का अनुपालन नहीं कर रहा हो तो सक्षम प्राधिकारी उसे समुचित निदेश देगा।

29- **दायित्व का अधित्यजन नहीं किया जाना** :- कोई भी अपार्टमेंट स्वामी (पुरूष/महिला) किसी सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं के उपयोग या उपभोग का अधित्यजन अथवा अपने-अपने अपार्टमेंट का परित्याग करके सामान्य व्यय के लिए अपने-अपने अंशदान के दायित्व से अपने आपको बरी नही कर सकेंगे।

30- **दायित्व का अंतरण आदि** :- विक्रता या अंतरक द्वारा क्रेता या प्राप्तिकर्त्ता वसीयतदार या अन्य अंतरिती को, जैसी भी स्थिति हो, किसी अपार्टमेंट की बिक्री, वसीयत या अन्य अंतरण करने पर पश्चात्वर्ती के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना बिक्री, वसीयत या अंतरण के समय तक सामान्य व्यय के अपने-अपने (पुरूष/महिला) शेयर के लिए पूर्ववत्ती के विरूद्ध सभी अंशदत्त निर्धारण प्रभारों के लिए पूर्ववर्त्ती के साथ पश्चातवर्ती भी संयुक्त रूप से एवं पृथक रूप से दायी होगा।

31-**अपार्टमेंट स्वामियों पर अधिनियम का बाध्यकारी होगा**:- सभी अपार्टमेंट स्वामी या ऐसे स्वामियों का किरायेदार, स्वामियों एवं किरायेदारों के कर्मचारीगण या कोई अन्य व्यक्ति, जो इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन सुपुर्द की गयी संपत्ति या उसके किसी भाग का किसी रीति से उपयोग करेंगे और वे इस (अधिनियम के अध्यधीन) तथा इस अधिनियम के उपबंधों के अनुशरण में अंगीकृत अपार्टमेंट-स्वामी-संगम की उपविधियों एवं घोषणा के अध्यधीन होंगे। घोषणा या उपविधियों के अनुसार अपार्टमेंट-स्वामी-संगम द्वारा विधिपूर्वक किए गए सभी एकरारनामा विनिश्चय एवं अवधारण सभी अपार्टमेंट स्वामियों बाध्यकारी माने जायेंगे।

32- **संदेह दूर करना** :- दूर करने योग्य संदेह के लिए एतदद्वारा यह घोषणा की जाती है कि सम्पत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के उपबंध, जहाँ तक इस अधिनियम के

उपबंधों से असंगत न हो, प्रत्येक अपार्टमेंट, ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों एवं सुविधाओं तथा इसके अविभाजित हितों पर उसी प्रकार लागू होंगे जैसे वे किसी अचल संपत्ति के संबंध में लागू होते है तथा इस अधिनियम के उपबंध किसी संविदा में अंतर्विष्ट किसी बात के प्रतिकूल होते हुए भी प्रभावी होंगे।

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

राम विलास गुप्ता,

सचिव-सह-विधि परामर्शी,

विधि (विधान)

- - - - - - -