राजस्थान राज–पत्र
विशेषांक
साधिकार प्रकाशित

RAJASTHAN GAZETTE
Extraordinary
Published by Authority

सत्यमेव जयते

ज्येष्ठ 8, बुधवार शाके 1941–मई 29, 2019
Jyaistha 8, Wednesday, Saka 1941–May 29, 2019

भाग 4 (क)

राजस्थान विधान मंडल के अधिनियम।

विधि (विधायी प्रारूपण) विभाग

(ग्रुप-2)

अधिसूचना

जयपुर, मई 16, 2019

संख्या प.2(43)विधि/2/2014:- राजस्थान राज्य विधान-मण्डल का निम्नांकित अधिनियम, जिसे राष्ट्रपति महोदय की अनुमति दिनांक 06 मई, 2019 को प्राप्त हुई, एतद्द्वारा सर्वसाधारण की सूचनार्थ प्रकाशित किया जाता है:-

राजस्थान अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2015

(2019 का अधिनियम संख्यांक 12)

(राष्ट्रपति महोदय की अनुमति दिनांक 06 मई, 2019 को प्राप्त हुई)

किसी भवन में अलग-अलग अपार्टमेंट के और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित के स्वामित्व के लिए उपबंध करने और ऐसे अपार्टमेंट और हित को दाययोग्य और अंतरणीय बनाने तथा उससे संबंधित या उसके आनुषंगिक विषयों के लिए उपबंध करने के लिए अधिनियम।

यत:, यह सुनिश्चित करने की दृष्टि से कि समुदाय के भौतिक संसाधनों का स्वामित्व और नियंत्रण इस प्रकार बंटा हो कि सामूहिक हित का साधन हो सके, यह समीचीन है कि किसी भवन में अलग-अलग अपार्टमेंट के और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित के स्वामित्व का, और ऐसे अपार्टमेंट और हित को दाययोग्य और अंतरणीय बनाने का, और उससे संबंधित या उसके आनुषंगिक विषयों के लिए, उपबंध किया जाये।

भारत गणराज्य के उनहत्तरवें वर्ष में राजस्थान राज्य विधान-मण्डल निम्नलिखित अधिनियम बनाता है:-

अध्याय 1

प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम, प्रसार और प्रारम्भ.- (1) इस अधिनियम का नाम राजस्थान अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2015 है।

(2) इसका प्रसार सम्पूर्ण राजस्थान राज्य में है।

(3) यह तुरन्त प्रवृत्त होगा।

2. लागू होना.- इस अधिनियम के उपबंध किसी ऐसे भवन में, जो इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व या पश्चात् किसी संप्रवर्तक द्वारा पूर्ण स्वामित्व भूमि पर या पट्टाधृत भूमि पर, यदि ऐसी भूमि के लिए पट्टा तीस वर्ष या उससे अधिक की अवधि के लिए है, सन्निर्मित किया गया था या अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित किया गया था, प्रत्येक अपार्टमेंट पर लागू होंगे।

3. परिभाषाएं.- इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,-

(क) किसी अपार्टमेंट के संबंध में, "आबंटिती" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसको संप्रवर्तक द्वारा ऐसे अपार्टमेंट का आबंटन, विक्रय या अन्यथा अन्तरण किया गया है;

(ख) "अपार्टमेंट" से अभिप्रेत है निवास या कार्यालय के लिए या कोई व्यवसाय करने के लिए, या कोई उपजीविका, व्यापार या कारबार करने के लिए या ऐसे अन्य प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए, जो विहित किया जाये, उपयोग किये जाने के लिए आशयित, किसी भवन में, स्वतंत्र रूप से उपयोग हेतु आशयित किसी सम्पत्ति का कोई भाग, जिसके अन्तर्गत उसकी किसी एक मंजिल या अधिक मंजिलों पर या, उसके किसी भाग या किन्हीं भागों पर अवस्थित एक या अधिक कमरे या अहाते भी हैं और जिनका सीधा निकास किसी सार्वजनिक मार्ग, सड़क या राजमार्ग की ओर, या ऐसे मार्ग, सड़क या राजमार्ग की ओर जाने वाले सामान्य क्षेत्र की ओर है, और इसके अन्तर्गत ऐसा कोई गैराज या कमरा भी है (चाहे वह ऐसे भवन से लगा हुआ हो या नहीं जिसमें ऐसा अपार्टमेंट अवस्थित है) जिसे संप्रवर्तक द्वारा ऐसे अपार्टमेंट के स्वामी को किसी यान को पार्क करने के लिए या, यथास्थिति, ऐसे अपार्टमेंट में नियोजित किसी घरेलू सहायक के निवास के लिए उपलब्ध कराया गया है;

(ग) "अपार्टमेंट संख्यांक" से किसी अपार्टमेंट को अभिहित करने वाला संख्यांक, अक्षर या उनका संयोजन अभिप्रेत है;

(घ) "अपार्टमेंट स्वामी" से अभिप्रेत है कोई ऐसा व्यक्ति या ऐसे व्यक्ति (जिसके अन्तर्गत कोई ऐसा व्यक्ति सम्मिलित है जो सामूहिक आवासन सहकारी सोसाइटी का सदस्य है) जो अपार्टमेंट का स्वामित्व रखता है और किसी अपार्टमेंट अंतरण विलेख में विनिर्दिष्ट प्रतिशतता के आधार पर ऐसे अपार्टमेंट के सामान्य क्षेत्रों और उससे अनुलग्न प्रसुविधाओं में किसी अविभक्त हित का स्वामित्व रखता है और इसके अन्तर्गत ऐसे अपार्टमेंटों के संबंध में, जिनका आबंटन, विक्रय या अन्यथा अन्तरण नहीं किया गया है, कोई संप्रवर्तक सम्मिलित होगा;

(ङ) "अपील प्राधिकारी" से धारा 26 के अधीन नियुक्त अपील प्राधिकारी अभिप्रेत है;

(च) "संगम" से धारा 13 के अधीन बनाया गया, या बनाया हुआ समझा गया अपार्टमेंट स्वामियों का कोई ऐसा संगम अभिप्रेत है जो उप-विधियों के अनुसार किसी समूह के रूप में कार्य करते हुए उस भवन में सभी अपार्टमेंट स्वामियों से मिलकर बना है;

(छ) "भवन" से, चाहे इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व या पश्चात्, किसी भूमि पर सन्निर्मित कोई भवन जिसमें चार या अधिक अपार्टमेंट हों, या ब्लाक, पाकेट के रूप में या अन्यथा अभिहित किसी क्षेत्र में दो या अधिक भवन हों, जिनमें से प्रत्येक में दो या अधिक अपार्टमेंट अन्तर्विष्ट हों और ऐसे सभी भवनों में कुल मिलाकर चार या अधिक अपार्टमेंट हों, अभिप्रेत है;

(ज) "उप-विधि" से इस अधिनियम के अधीन बनायी गयी उप-विधियां अभिप्रेत हैं;

(झ) ''सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं'' से निम्नलिखित अभिप्रेत है-

(i) वह भूमि जिस पर वह भवन अवस्थित है और उस भूमि और भवन से संबंधित समस्त सुखाधिकार, अधिकार और अनुलग्नक;

(ii) आधार शिलाएं, कॉलम, गर्डर, बीम, आधार, मुख्य दीवारें, छतें, हाल, बरामदे, लॉबियां, सीढ़ियां, सीढ़ीमार्ग, अग्नि बचाव मार्ग और भवन के आने और जाने के रास्ते;

(iii) तहखाने, तलकक्ष, आंगन, बगीचे, पार्किंग क्षेत्र और भंडारण के स्थान;

(iv) चौकीदारों या संपत्ति के प्रबन्ध के लिए नियुक्त किये गये व्यक्तियों के निवास के लिए परिसर;

(v) केन्द्रीय सेवाओं जैसेकि पावर, प्रकाश, गैस, गर्म और ठंडा पानी, तापन, प्रशीतन, वातानुकूलन, निर्दहन और मल-नालियों के संस्थापन;

(vi) एलीवेटर, टैंक, पम्प, मोटरें, पंखे, कम्प्रेसर, डक्ट और साधारणतया सामान्य उपयोग के लिए विद्यमान समस्त साधित्र और संस्थापन;

(vii) ऐसी अन्य सामुदायिक और वाणिज्यिक सुविधाएं, जो विहित की जायें;

(viii) सम्पत्ति के ऐसे अन्य भाग जो इसकी विद्यमानता, रखरखाव और सुरक्षा के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हों या सामान्यतया सामान्य उपयोग में आते हों;

(ञ) "सामान्य खर्चे" से निम्नलिखित अभिप्रेत है;-

(i) ऐसी सभी राशियां जो सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रशासन, रखरखाव, मरम्मत या प्रतिस्थापन के खर्चों को चुकाने के लिए संगम द्वारा अपार्टमेंट स्वामियों पर विधिपूर्वक निर्धारित की जाती हैं;

(ii) ऐसे खर्चे जो इस अधिनियम या उप-विधियों के उपबंधों द्वारा सामान्य खर्चों के रूप में घोषित किये जायें या संगम द्वारा करार पाये जायें;

(ट) "सामान्य लाभ" से सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं से हुई समस्त आय, किराये, लाभों और आमदनी का, उसमें से सामान्य खर्चों की कटौती करने के पश्चात् बचा अतिशेष अभिप्रेत है;

(ठ) "सक्षम प्राधिकारी" से कोई अधिकारी या प्राधिकारी जिसको या जिसे धारा 24 की उप-धारा (1) के अधीन राज्य सरकार द्वारा प्राधिकृत किया जाये, अभिप्रेत है;

(ड) "अपार्टमेंट अंतरण विलेख" से धारा 11 में निर्दिष्ट अपार्टमेंट अंतरण विलेख अभिप्रेत है;

(ढ) किसी आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित भूमि के संबंध में "पूर्ण स्वामित्व" से, दाय और अन्यसंक्रामण के अधिकार की शाश्वत अवधि अभिप्रेत है;

(ण) "स्वतंत्र क्षेत्र" से वे क्षेत्र अभिप्रेत हैं जिनको अपार्टमेंट के संयुक्त उपयोग के लिए सामान्य क्षेत्रों के रूप में घोषित किया जा चुका है किन्तु जिनको इस रूप में सम्मिलित नहीं किया गया है और जिनका विक्रय संप्रवर्तक द्वारा अन्य अपार्टमेन्ट स्वामियों के हस्तक्षेप के बिना किया जा सकेगा;

(त) "संयुक्त कुटुंब" से अभिप्रेत है कोई हिन्दू अविभक्त कुटुंब, और अन्य व्यक्तियों की दशा में कोई ऐसा समूह या इकाई जिसके सदस्यों का रूढ़ि के आधार पर संयुक्त कब्जा या निवास है;

(थ) "सीमित सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं" से ऐसे सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं अभिप्रेत हैं जो किसी अपार्टमेंट के आबंटन, विक्रय या अन्यथा अन्तरण के पूर्व संप्रवर्तक द्वारा लिखित रूप में इस प्रकार अभिहित की जाती हैं कि वह अन्य अपार्टमेंटों का अपवर्जन करके कतिपय अपार्टमेंट या अपार्टमेंटों के उपयोग के लिए आरक्षित हैं;

(द) "व्यक्ति" के अन्तर्गत कोई कंपनी, फर्म और संयुक्त कुटुंब, और व्यक्तियों का कोई संगम, चाहे निगमित हो या नहीं, भी है;

(ध) "विहित" से इस अधिनियम के अधीन बनाये गये नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है;

(न) "संप्रवर्तक" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो किसी भवन का संनिर्माण करता है या करवाता है या किसी भवन को अपार्टमेंट में परिवर्तित करता है या करवाता है और जहां वह व्यक्ति, जो संनिर्माण करता है या परिवर्तन करता है, उस व्यक्ति से भिन्न है जो सम्पत्ति का स्वामी है, वहां इस पद में दोनों सम्मिलित हैं;

(प) "संपत्ति" से भूमि, भवन, उस पर की सभी अभिवृद्धियां और संरचनाएं और उसके सभी सुखाचार, अधिकार और अनुलग्नक, और उसके संबंध में उपयोग के लिए आशयित वैयक्तिक संपत्ति की सभी वस्तुएं अभिप्रेत हैं; और

(फ) "रजिस्ट्रार" से राजस्थान सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1958 (1958 का अधिनियम सं. 28) की धारा 1-क की उप-धारा (1) के उप-खण्ड (i) के अधीन नियुक्त रजिस्ट्रार अभिप्रेत है।

अध्याय 2
अपार्टमेंटों का स्वामित्व, दाययोग्यता और अंतरणीयता

4. अपार्टमेंटों का स्वामित्व.- (1) इस अधिनियम के अन्य उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए, प्रत्येक व्यक्ति, जिसको कोई अपार्टमेंट संप्रवर्तक द्वारा, इस अधिनियम के प्रारंभ पर या उसके पश्चात् आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है, उसको इस प्रकार आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार होगा।

(2) इस अधिनियम के अन्य उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए, प्रत्येक व्यक्ति, जिसको कोई अपार्टमेंट संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है, ऐसे प्रारंभ को और से उसको इस प्रकार आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार होगा।

(3) प्रत्येक व्यक्ति, जो उप-धारा (1) या उप-धारा (2) के अधीन किसी अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार हो जाता है, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की उतनी प्रतिशतता का हकदार होगा, जो अपार्टमेंट अंतरण विलेख में विनिर्दिष्ट की जाये और ऐसी प्रतिशतता की संगणना, भवन में सभी अपार्टमेंटों के निर्मित क्षेत्रों के संबंध में अपार्टमेंट के निर्मित क्षेत्र को आधार मानकर की जायेगी :

परन्तु अन्य अपार्टमेंट स्वामियों को अपवर्जित करते हुए, कतिपय अपार्टमेंट स्वामियों द्वारा उपयोग के लिए सीमित किसी सामान्य क्षेत्र या सुविधा के संबंध में ऐसे सामान्य क्षेत्र और सुविधा में अविभक्त हित की प्रतिशतता की संगणना, सभी ऐसे अपार्टमेंटों के निर्मित क्षेत्रों को आधार मानकर की जायेगी :

परन्तु यह और कि उस दशा में जहां किसी भवन में अपार्टमेंटों का आबंटन, विक्रय या अन्यथा अंतरण गैर-निवासीय उपयोग के लिए किया गया है वहां, ऐसे भवन के संबंध में गैर-निवासीय उपयोग की प्रतिशतता वह होगी, जो विहित की जाये।

स्पष्टीकरण.- इस उप-धारा के प्रयोजन के लिए, वास्तविक निर्मित क्षेत्र को प्रतिशतता की संगणना करने के लिए हिसाब में लिया जायेगा और किसी भिन्न क्षेत्र को, जिसका कथन संप्रवर्तक और आबंटिती के बीच करार में किया जाये, हिसाब में नहीं लिया जायेगा।

(4) (क) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के अविभक्त हित की प्रतिशतता का स्थायी स्वरूप होगा और उसे सभी अपार्टमेंट स्वामियों की लिखित सहमति के बिना परिवर्तित नहीं किया जायेगा।

(ख) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता उस अपार्टमेंट से, जिससे वह संबद्ध है, पृथक् नहीं की जायेगी और उसे अपार्टमेंट के साथ हस्तान्तरित या विल्लंगमित किया गया समझा जायेगा, चाहे ऐसा हित हस्तान्तरण-पत्र या अन्य लिखत में अभिव्यक्त रूप से वर्णित न हो।

(5) सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं अविभक्त रहेंगी और कोई अपार्टमेंट स्वामी या कोई अन्य व्यक्ति उसके किसी भाग के विभाजन या प्रभाजन के लिए कोई कार्रवाई नहीं करेगा और उसके प्रतिकूल कोई प्रसंविदा शून्य होगी।

(6) प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का उन प्रयोजनों के अनुसार, जिनके लिए वे आशयित हैं, अन्य अपार्टमेंट स्वामियों के विधिपूर्ण अधिकारों में प्रतिबाधा डाले बिना या उनका अधिक्रमण किये बिना उपयोग कर सकेगा।

(7) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन से संबंधित आवश्यक कार्य तथा उनमें कोई परिवर्धन या अभिवर्धन केवल इस अधिनियम और उप-विधियों के उपबंधों के अनुसार किया जायेगा।

(8) संगम को, प्रत्येक अपार्टमेंट के या वहां से पहुंचे जा सकने वाले सामान्य क्षेत्रों या सुविधाओं में से किसी के अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन के लिए युक्तियुक्त समय के दौरान, या सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को या किसी भी अन्य अपार्टमेंट या अपार्टमेंटों को नुकसान होने से रोकने के लिए आवश्यक आपात मरम्मत करने के लिए प्रत्येक अपार्टमेंट में समय-समय पर प्रवेश करने का अप्रतिसंहरणीय अधिकार होगा जिसका प्रयोग उसके शासी निकाय द्वारा किया जायेगा।

5. अपार्टमेंट का दाययोग्य और अन्तरणीय होना.- प्रत्येक अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित, सभी प्रयोजनों के लिए तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थान्तर्गत दाययोग्य और अंतरणीय स्थावर संपत्ति होगा, और तदनुसार, अपार्टमेंट का स्वामी अपना अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता को, विक्रय, बंधक, पट्टा, दान, विनिमय के रूप में या उसी रीति मे

किसी भी प्रकार की अन्य रीति से, उसी विस्तार तक और उन्हीं अधिकारों, विशेषाधिकारों, बाध्यताओं, दायित्वों, अन्वेषणों, विधिक कार्यवाहियों, उपचार और शास्ति, समपहरण या दण्ड के अध्यधीन रहते हुए अंतरित कर सकेगा जिस तक कोई अन्य स्थावर संपत्ति अंतरित की जा सकती है, या स्थावर संपत्ति के अंतरण और उत्तराधिकार को लागू विधि के अधीन उसकी वसीयत कर सकेगा:

परन्तु जहां भवन पट्टाधृत भूमि पर हो, वहां अन्तरण पट्टे के निबंधनों और शर्तों के अनुसार होगा:

परन्तु यह और कि कोई भी अपार्टमेंट संगम से अदेयता प्रमाणपत्र अभिप्राप्त किये बिना अंतरित नहीं किया जायेगा।

6. प्रसंविदाओं और उप-विधियों का अनुपालन.- प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी उप-विधियों का और प्रसंविदाओं, अपार्टमेंट अंतरण विलेख में उपवर्णित शर्तो और निबंधनों का दृढ़ता से अनुपालन करेगा और उनमें से किसी का अनुपालन करने में विफलता, नुकसानी के लिए शोध्य राशियां वसूल करने के लिए या व्यादेशात्मक अनुतोष के लिए, या दोनों के लिए, संगम की ओर से या किसी उचित मामले में किसी व्यथित अपार्टमेंट स्वामी द्वारा, कार्रवाई किये जाने के लिए आधार होगी।

7. उपपट्टे का निष्पादन या/और उपपट्टे के निबंधन और शर्तें.- (1) जहां कोई भूमि किसी व्यक्ति, जिसमें फर्म, कम्पनी, कोई स्थानीय निकाय, न्यास, निगम, विकास प्राधिकरण इत्यादि सम्मिलित हैं, द्वारा (जिसे इसके पश्चात् इस धारा में पट्टाकर्ता कहा गया है) दूसरे व्यक्ति को (जिसे इसके पश्चात् इस धारा में पट्टेदार कहा गया है), जिस पद के अन्तर्गत वह व्यक्ति भी सम्मिलित होगा, जिसके पक्ष में ऐसी भूमि का उपपट्टा अनुदत्त किया गया है पट्टे या भू-किराये पर दी गयी है, और ऐसी पट्टाधृत भूमि पर पट्टेदार द्वारा या उसके द्वारा प्राधिकृत या उसके माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति द्वारा किसी भवन का सन्निर्माण किया गया है, वहां ऐसा पट्टेदार उस भूमि के संबंध में, इतने उपपट्टे अनुदत्त करेगा जितने ऐसे भवन में अपार्टमेंट हैं और प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी को ऐसे भवन में अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने से पूर्व उसके पक्ष में ऐसी भूमि के संबंध में उपपट्टे के पृथक्-पृथक् विलेख निष्पादित करेगा। पट्टाकर्ता नक्शे और अन्य विधिक दस्तावेजों को पट्टेदार को प्रदान करने के लिए कर्तव्यबद्ध होगा,-

(क) इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व सन्निर्मित भवन की दशा में, ऐसे प्रारंभ से तीन मास के भीतर-भीतर; या

(ख) इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात् सन्निर्मित भवन की दशा में, उस तारीख से तीन मास के भीतर-भीतर, जिसको ऐसे भवन में किसी अपार्टमेंट का कब्जा उसको परिदत्त किया जाता है:

परन्तु उप-पट्टेदार उप-पट्टे के अधीन दिये गये क्षेत्र की सीमा तक पट्टेदार के समान ही अधिकार और दायित्व रखेगा। अर्थात् पट्टेदार ने उपपट्टे की शेष अवधि के लिए अंतरण के अधिकार सहित अपने समस्त अधिकार इत्यादि उप-पट्टेदार को अंतरित कर दिये हैं:

परन्तु यह और कि किसी भूमि के संबंध में, उन्हीं निबंधनों और शर्तों पर के सिवाय, जिन पर उस भूमि के संबंध में पट्टा पट्टाकर्ता द्वारा अनुदत्त किया गया है, कोई भी पट्टा अनुदत्त नहीं किया जायेगा तथा पट्टाकर्ता के पूर्व अनुमोदन के बिना पट्टेदार द्वारा कोई अतिरिक्त निबंधन और शर्तें अधिरोपित नहीं की जायेंगी।

(2) जहां पट्टेदार के पास यह संदेह करने का कोई कारण है कि उप-धारा (1) में निर्दिष्ट उपपट्टे के निबंधनों और शर्तों का कोई भंग किया गया है, वहां वह स्वयं उस भूमि का निरीक्षण कर सकेगा जिस पर ऐसा भवन सन्निर्मित किया गया है जिसमें कि संबंधित अपार्टमेंट है, या एक या अधिक व्यक्तियों को ऐसी भूमि का निरीक्षण करने के लिए और यह रिपोर्ट करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगा कि क्या ऐसी भूमि के संबंध में किसी उपपट्टे के निबंधनों और शर्तों का कोई भंग किया गया है और, यदि ऐसा किया गया है तो ऐसे भंग की प्रकृति और विस्तार क्या है, तथा इस प्रयोजन के लिए, पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के लिए यह विधिपूर्ण होगा कि वह उस भूमि में, जिसके संबंध में ऐसा भंग किया गया है या यह संदेह है कि ऐसा भंग किया गया है, प्रवेश करे और उस पर रहे।

(3) जहां पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत कोई व्यक्ति उप-धारा (1) में निर्दिष्ट भूमि का निरीक्षण करता है, वहां वह ऐसे निरीक्षण पर अपने निष्कर्ष लेखबद्ध करेगा [जिसकी एक सत्य प्रति उस अपार्टमेंट स्वामी को दी जायेगी जिसके द्वारा अपने स्वामित्वाधीन अपार्टमेंट से अनुलग्न भूमि के संबंध में उप-पट्टे के निबंधनों और शर्तों का ऐसा भंग किया गया है (जिसे इसमें इसके पश्चात् व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी कहा गया है)], और जहां ऐसे निष्कर्षों से यह उपदर्शित होता है कि ऐसी भूमि के संबंध में उपपट्टे के निबंधनों और शर्तों का भंग किया गया था, वहां पट्टेदार, लिखित नोटिस द्वारा, व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी से अपेक्षा कर सकेगा कि वह ऐसी भूमि के संबंध में उपपट्टे के निबंधनों और शर्तों का कोई भी भंग करने से विरत रहे, या उसके बदले में ऐसी प्रशमन फीस का संदाय करे जो प्रशमन फीस के ऐसे मानकों के अनुसार, जो विहित किये जायें, नोटिस में विनिर्दिष्ट की जायें।

(4) ऐसा व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी, जो किसी ऐसे नोटिस द्वारा व्यथित है जिसकी उस पर तामील उप-धारा (3) के अधीन पट्टेदार द्वारा की गयी थी, ऐसे नोटिस की तामील की तारीख से तीस दिन के भीतर, पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के निष्कर्षों को चुनौती देते हुए या नोटिस में यथा-विनिर्दिष्ट प्रशमन फीस की रकम का विरोध करते हुए सक्षम प्राधिकारी को अपील कर सकेगा और सक्षम प्राधिकारी पक्षकारों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् उन निष्कर्षों को पुष्ट कर सकेगा, परिवर्तित कर सकेगा या उलट सकेगा या प्रशमन फीस की रकम को पुष्ट कर सकेगा, कम कर सकेगा या बढ़ा सकेगा या नोटिस को अपास्त कर सकेगा।

(5) जहां किसी भूमि के संबंध में किसी उप-पट्टे के किन्हीं निबंधनों और शर्तों का भंग किये जाने पर कोई प्रशमन फीस संदेय हो जाती है, वहां व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी को ऐसे भंग का दोषी समझा जायेगा और उसके संदाय के व्यतिक्रम की दशा में पट्टेदार के लिए, व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी से प्रशमन फीस की रकम भू-राजस्व की बकाया के रूप में वसूल करना विधिपूर्ण होगा।

(6) जहां किसी प्रशमन फीस का संदाय, उप-धारा (3) के अधीन तामील किये गये नोटिस के अनुसरण में या अपील किये जाने पर सक्षम प्राधिकारी या अपील प्राधिकारी के विनिश्चय के अनुसार किया जाता है, वहां उस भूमि के संबंध में, जिसके संबंध में ऐसी प्रशमन फीसों का संदाय किया गया है, उप-पट्टे के निबंधनों और शर्तों के भंग के लिए, पट्टेदार द्वारा कोई और कार्रवाई नहीं की जायेगी।

(7) जहां कोई पट्टेदार, उप-धारा (2) या उप-धारा (3) के उपबंधों में से किसी के अनुसार कोई कार्रवाई करने में लोप करता है या विफल रहता है, वहां पट्टाकर्ता, प्रथमतः, पट्टेदार से, लिखित नोटिस द्वारा, अपेक्षा कर सकेगा कि वह उप-धारा (2) या, यथास्थिति, उप-धारा (3) के अधीन ऐसे

नोटिस की तामील की तारीख से नब्बे दिन की कालावधि के भीतर-भीतर व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी के विरुद्ध कार्रवाई करे, और पट्टेदार के ऐसी कालावधि के भीतर-भीतर ऐसा करने में लोप करने या विफल रहने की दशा में पट्टाकर्ता स्वयं उप-धारा (2) या उप-धारा (3) में यथाअन्तर्विष्ट कार्रवाई कर सकेगा और उप-धारा (4) से उप-धारा (6) तक के उपबंध, यावत्शक्य, उसके द्वारा की गयी किसी कार्रवाई को ऐसे लागू होंगे मानो ऐसी कार्रवाई पट्टेदार द्वारा की गयी थी।

(8) शंकाओं के निराकरण करने के लिए इसके द्वारा यह घोषित किया जाता है कि किसी अपार्टमेंट में उसके स्वामी के किसी कार्य को, उस भूमि के संबंध में, जिस पर ऐसा भवन सन्निर्मित किया गया है, जिसमें कि संबंधित अपार्टमेंट है, उपपट्टे के निबंधनों का तब तक कोई भंग नहीं समझा जायेगा जब तक ऐसा कार्य धारा 8 द्वारा प्रतिषिद्ध नहीं है।

8. कतिपय कार्यो का प्रतिषिद्ध होना.- कोई भी अपार्टमेंट स्वामी, ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा जिससे संपत्ति की मजबूती या सुरक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता हो या उसका मूल्य घट जाता हो या किसी सुखाचार या भू-सम्पत्ति का ह्रास होता हो या कोई भी अपार्टमेंट स्वामी अन्य सभी अपार्टमेंट स्वामियों की पूर्व सम्मति प्राप्त किये बिना कोई सारवान् संरचना नहीं जोड़ेगा या कोई अतिरिक्त तहखाना या तलकक्ष नहीं खोदेगा। अपार्टमेन्ट स्वामियों का संगम अधिनियम के उपबंधों के अनुसार बनाया जायेगा।

स्पष्टीकरण.- इस धारा में, किसी ब्लाक, पाकेट या अन्य अभिहित क्षेत्र में किसी बहुमंजिला भवन के संबंध में अपार्टमेंट स्वामियों के प्रति निर्देश का अर्थ, ऐसे ब्लाक, पाकेट या अन्य अभिहित क्षेत्र में संबंधित बहुमंजिला भवन के अपार्टमेंट स्वामियों से लगाया जायेगा।

9. अपार्टमेंट के विरुद्ध विल्लंगम.- (1) प्रत्येक अपार्टमेंट का स्वामी केवल अपने स्वामित्वाधीन अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता के विरुद्ध कोई विल्लंगम उस रीति से और उस विस्तार तक ही सृजित कर सकेगा जिस तक व्यष्टिक स्वामित्वाधीन संपत्ति के किसी अन्य पृथक् टुकड़े के संबंध में सृजित किया जा सकता है:

परन्तु जहां कोई ऐसा विल्लंगम सृजित किया जाता है, वहां वह अपार्टमेंट, जिसके संबंध में ऐसा विल्लंगम सृजित किया गया है, विभाजित या उप-विभाजित नहीं किया जायेगा।

(2) किसी अपार्टमेंट स्वामी या उसके अभिकर्ता या उसके ठेकेदार या उप-ठेकेदार की सहमति से या उसके अनुरोध पर किया गया कोई भी श्रम या दी गयी कोई भी सामग्री ऐसे अन्य अपार्टमेंट स्वामी के, जो उसके लिए अभिव्यक्त रूप से सहमति नहीं देता है या अनुरोध नहीं करता है, संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 4) के उपबंधों के अधीन, अपार्टमेंट या संपत्ति के विरुद्ध किसी प्रभार या अन्य विल्लंगम के लिए आधार नहीं होगी, सिवाय इसके कि किसी अपार्टमेंट की आपात मरम्मत की दशा में उसके स्वामी द्वारा ऐसी अभिव्यक्त सहमति दी गयी समझी जायेगी।

(3) यदि सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के लिए किया गया श्रम और दी गयी सामग्री इस अधिनियम या उप-विधियों के उपबंधों के अनुसार, संगम द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत है तो वह प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी की अभिव्यक्त सहमति से किया गया समझा जायेगा और वह श्रम और सामग्री पूर्वोक्त अधिनियम के अधीन प्रत्येक अपार्टमेंट के विरुद्ध भार या विल्लंगम के लिए आधार होगी और उप-धारा (4) के उपबंधों के अध्यधीन होगी।

(4) दो या अधिक अपार्टमेंटों के विरुद्ध किसी भार या विल्लंगम के प्रभावी होने की दशा में, अलग-अलग अपार्टमेंटों के अपार्टमेंट स्वामी अपने-अपने अपार्टमेंटों को और ऐसे अपार्टमेंटों से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता को भार या विल्लंगम से तब हटा सकते है जब उन्होंने प्रभावित प्रत्येक अपार्टमेंट के कारण हुई मानी जा सकने वाली भागरूप या आनुपातिक रकमों का संदाय कर दिया हो और ऐसे संदाय पर, अपार्टमेंट और उससे अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता इस प्रकार हटाये गये भार या विल्लंगम से मुक्त होगी:

परन्तु ऐसा आंशिक संदाय, उस व्यक्ति को, जो भार या कोई भी विल्लंगम रखता है, इस प्रकार संदत्त न की गयी रकम के संबंध में, किसी अन्य अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता के विरुद्ध अधिकारों के प्रवर्तन के लिए अग्रसर होने से नहीं रोकेगा।

(5) उप-धारा (4) में निर्दिष्ट ऐसे किसी संदाय, उन्मोचन या अन्य तुष्टि किये जाने पर अपार्टमेंट और उससे अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता इस प्रकार संदत्त, तुष्ट या उन्मोचित प्रभार या विल्लंगम से मुक्त और चुकता हो सकेगी।

अध्याय 3
संप्रवर्तक की बाध्यता

10. संप्रवर्तकों की बाध्यता.- (1) जहां भवन पट्टाधृत भूमि पर सन्निर्मित किया गया है, वहां संप्रवर्तक, धारा 11 के अधीन, अपार्टमेंट अंतरण विलेख निष्पादित करने से पूर्व भूमि को पट्टाधृति आधार से पूर्ण स्वामित्व आधार पर संपरिवर्तित करायेगा, यदि ऐसी भूमि पर लागू होने वाली विधि ऐसी अनुज्ञा देती हो।

(2) धारा 13 के अधीन संगम के बनाये जाने पर संप्रवर्तक, संगम को निम्नलिखित दस्तावेज सौंपेगा, अर्थात्:-

(क) भवन की अनुमोदित योजना की प्रमाणित प्रति;
(ख) सन्निर्माण के ब्यौरे;
(ग) तार बांधने (वायरिंग) का पूर्ण आरेख;
(घ) नलकारी का पूर्ण अभिन्यास;
(ङ) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के ब्यौरे, उनके संबंध में वारंटियों, रख-रखाव के करारों आदि की प्रतियों सहित;
(च) संप्रवर्तक के पास भवन से संबंधित ऐसी अन्य जानकारी जो कि अपार्टमेंट स्वामियों के हित में संगम द्वारा अपेक्षित हो।

अध्याय 4
अपार्टमेंट अंतरण विलेख और उसका रजिस्ट्रीकरण

11. अपार्टमेंट अंतरण विलेख की विषय-वस्तु.- (1) जब भी संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती या अंतरिती को किसी अपार्टमेंट का कोई आबंटन, विक्रय या अन्य अंतरण किया जाये तब संप्रवर्तक,-

(क) इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात् किये गये किसी आबंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण की दशा में, ऐसे आबंटन, विक्रय या अन्तरण की तारीख से छह मास के भीतर-भीतर; या

(ख) इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व किये गये किसी आबंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण की दशा में, जिसमें अपार्टमेंट का हस्तांतरण विलेख निष्पादित नहीं किया गया है, या यदि निष्पादित किया गया है तो वह इस अधिनियम के उपबंधों के अनुरूप नहीं है, ऐसे प्रारंभ की तारीख से एक वर्ष के भीतर-भीतर,

ऐसा अपार्टमेंट अंतरण विलेख निष्पादित करेगा जिसमें निम्नलिखित विशिष्टियां होंगी, अर्थात्:-

(i) आबंटिती या अतंरिती का नाम;

(ii) उस भूमि का विवरण जिस पर भवन और सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं अवस्थित हैं, तथा क्या भूमि पूर्ण स्वामित्व या पट्टाधृत भूमि है और यदि पट्टाधृत भूमि है तो ऐसे पट्टे की कालावधि;

(iii) स्थानीय प्राधिकारी, जिसकी अधिकारिता के भीतर भवन अवस्थित है, द्वारा यथा अनुमोदित अभिन्यास, अवस्थिति और, अपार्टमेंट की संख्या दर्शित करने वाली भवन के फर्श रेखांक की एक प्रति;

(iv) भवन में मंजिलों और तहखानों की संख्या, अपार्टमेंटों की संख्या और उस मुख्य सामग्री का जिससे वह सन्निर्मित है, का उल्लेख करते हुए, उस भवन का वर्णन;

(v) अपार्टमेंट संख्यांक, या अपार्टमेंट की अवस्थिति के बारे में विवरण, उसका क्षेत्रफल, कमरों की संख्या और उनका आकार और अव्यवहित सामान्य क्षेत्र, जिस तक उसकी पहुंच है, और उसकी उचित पहचान के लिए आवश्यक अन्य आंकड़े;

(vi) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का वर्णन तथा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपार्टमेंट से संबंधित अविभक्त हित की प्रतिशतता;

(vii) सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं, यदि कोई हों, के बारे में यह बताते हुए कि उनका उपयोग किन अपार्टमेंटों के लिए आरक्षित है, उनका वर्णन;

(viii) संपत्ति का और प्रत्येक अपार्टमेंट का मूल्य, और अपार्टमेंट अंतरण विलेख के निष्पादन की तारीख को अपार्टमेंट और अविभक्त हितों पर विल्लंगमों, यदि कोई हों, का कोई कथन;

(ix) उन प्रयोजनों का कथन जिनके लिए भवन और प्रत्येक अपार्टमेंट उपयोग के लिए आशयित और निर्बंधित हैं;

(x) आदेशिका की तामील प्राप्त करने वाले व्यक्ति का नाम, साथ में ऐसे व्यक्ति के निवास स्थान या कारबार के स्थान की विशिष्टियां:

परन्तु सक्षम प्राधिकारी, यदि उसका यह समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक पर्याप्त कारणवश, छह मास या, यथास्थिति, एक वर्ष की कालावधि के भीतर-भीतर किसी अपार्टमेंट के संबंध में अपार्टमेंट अंतरण विलेख निष्पादित नहीं कर सका था तो वह संप्रवर्तक को ऐसी और कालावधि के भीतर-भीतर, जो छह मास से अधिक नहीं होगी, जो वह विनिर्दिष्ट करे, ऐसा अपार्टमेंट अंतरण विलेख निष्पादित करने की अनुज्ञा दे सकेगा:

परन्तु यह और कि किसी रकम का संदाय किये जाने पर खण्ड (viii) में निर्दिष्ट विल्लंगमों के हटा लिये जाने पर, अपार्टमेंट अंतरण विलेख पर इस प्रभाव का पृष्ठांकन उस व्यक्ति द्वारा किया

जायेगा जिसके पक्ष में विल्लंगमों का सृजन किया गया था और अपार्टमेंट स्वामी, धारा 12 के उपबंधों के अनुसार पृष्ठांकन को रजिस्ट्रीकृत करवायेगा।

(2) संप्रवर्तक धारा 12 के अधीन यथा-रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक अपार्टमेंट अंतरण विलेख की एक प्रमाणित प्रति-

(क) सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में फाइल करेगा; और

(ख) संबंधित आबंटिती या, यथास्थिति, अंतरिती को परिदत्त करेगा।

(3) जब भी किसी अपार्टमेंट का उसके स्वामी द्वारा कोई अंतरण, चाहे विक्रय, पट्टा, बंधक, विनिमय, दान द्वारा किया जाये या अन्यथा, तब अंतरक, उप-धारा (2) के अधीन उसे परिदत्त अपार्टमेंट अंतरण विलेख की प्रमाणित प्रति को, उस पर अंतरिती का नाम, पता और अन्य विशिष्टियों के बारे में पृष्ठांकन करके अंतरिती को परिदत्त करेगा जिससे कि अंतरिती धारा 12 के उपबंधों के अनुसार अपार्टमेंट अंतरण विलेख की प्रमाणित प्रति पर पृष्ठांकन को रजिस्ट्रीकृत करा सके।

(4) यदि-

(क) संप्रवर्तक, उप-धारा (1) के अधीन अपार्टमेंट अंतरण विलेख का उस उप-धारा में उपबंधित कालावधि के भीतर-भीतर निष्पादन करने में विफल रहता है या उप-धारा (2) के उपबंधों का अनुपालन धारा 12 के अधीन अपार्टमेंट अंतरण विलेख के रजिस्ट्रीकरण से तीन मास की कालावधि के भीतर-भीतर नहीं करता है,

(ख) अपार्टमेंट स्वामी, ऐसे स्वामी द्वारा अपार्टमेंट के अंतरण के तीन मास की कालावधि के भीतर-भीतर उप-धारा (3) के उपबंधों का अनुपालन नहीं करता है,

तो सक्षम प्राधिकारी, ऐसी शास्ति, जो पांच हजार रुपये तक या अपार्टमेंट की कीमत के एक प्रतिशत तक, इनमें से जो भी अधिक हो, अधिरोपित कर सकेगा और व्यतिक्रम के पहले दिन से प्रारंभ होने वाले प्रत्येक दिन के लिए एक सौ रुपये की अतिरिक्त शास्ति अधिरोपित करेगा और इस प्रकार अधिरोपित शास्तियां, भू-राजस्व की बकाया के रूप में वसूलीय होंगी।

(5) उप-धारा (4) के अधीन किसी शास्ति के अधिरोपित किये जाने पर भी, कोई अपार्टमेंट स्वामी, आबंटिती या, यथास्थिति, अंतरिती, ऐसे अपार्टमेंट का ब्यौरा देते हुए जिसके संबंध में उप-धारा (1) के अधीन अपार्टमेंट अंतरण विलेख का निष्पादन या उप-धारा (3) के अधीन पृष्ठांकन के पश्चात् अपार्टमेंट अंतरण विलेख का परिदान नहीं किया गया है तो, विहित प्ररूप में और रीति से सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकेगा और सक्षम प्राधिकारी पट्टेदार, संप्रवर्तक या, यथास्थिति, अंतरक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् ऐसे आदेश, जिनके अन्तर्गत विलेख के निष्पादन को साक्ष्यित करने वाले दस्तावेज के रजिस्ट्रीकरण और परिदान के लिए आदेश सम्मिलित है, पारित करेगा, जो वह ठीक समझे, या विहित प्ररूप और रीति से पृष्ठांकन के पश्चात्, उस अपार्टमेंट अंतरण विलेख की एक सत्य प्रति, पृष्ठांकन के पश्चात्, संबंधित रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को धारा 12 के उपबंधों के अनुसार उसके रजिस्ट्रीकरण के लिए भेजेगा।

(6) जब भी कोई अपार्टमेंट या उसका भाग उत्तराधिकार में चला जाता है तब उत्तराधिकारी, ऐसे उत्तराधिकार की तारीख से छह मास की कालावधि के भीतर-भीतर, संबंधित अपार्टमेंट के संबंध में अपार्टमेंट अंतरण विलेख की प्रमाणित प्रति पर ऐसे उत्तराधिकार को अभिलिखित करने के लिए

सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करेगा, और, यदि अपार्टमेंट के उत्तराधिकार के बारे में कोई विवाद है तो सक्षम प्राधिकारी उसका विनिश्चय करेगा, और इस प्रयोजन के लिए, ऐसे प्राधिकारी को किसी वाद का विचारण करते समय सिविल न्यायालय की शक्तियां प्राप्त होंगी और उसके विनिश्चय डिक्री के रूप में प्रभावी होंगे और धारा 26 या अधिनियम में अन्यत्र अंतर्विष्ट किसी बात के होने पर भी, वे इस प्रकार अपीलीय होंगे मानो वे प्रारंभिक अधिकारिता के प्रधान सिविल न्यायालय द्वारा पारित कोई डिक्री हों।

(7) जब कभी किसी अपार्टमेंट का कोई उत्तराधिकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा उप-धारा (6) के अधीन अभिलिखित कर दिया गया हो तब ऐसा प्राधिकारी, ऐसे अभिलेख की सत्य प्रति धारा 12 के उपबंधों के अनुसार रजिस्ट्रीकरण के लिए संबंधित रजिस्ट्रार को भेजेगा।

(8) शंकाओं के निराकरण के लिए, इसके द्वारा यह घोषित किया जाता है कि इस धारा के उपबंध, स्थावर संपत्ति के अंतरण के संबंध में, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों के अतिरिक्त होंगे न कि उसके अल्पीकरण में।

12. अपार्टमेंट अंतरण विलेख का रजिस्ट्रीकरण.- (1) प्रत्येक अपार्टमेंट अंतरण विलेख और अपार्टमेंट के अंतरण से संबंधित उस पर प्रत्येक पृष्ठांकन ऐसा दस्तावेज समझा जायेगा जो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 16) के अधीन अनिवार्य रूप से रजिस्ट्रीकृत करने योग्य है और तदनुसार उन्हें रजिस्ट्रार के पास रजिस्ट्रीकृत कराया जायेगा, तथा उन शब्दों और पदों के, जो इस धारा में प्रयुक्त हैं किन्तु इस अधिनियम में परिभाषित नहीं है, क्रमश: वह अर्थ होंगे जो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 16) में उन्हें दिये गये हैं।

(2) सभी रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में, "राजस्थान अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2015 (2019 का अधिनियम सं. 12) के अधीन अपार्टमेंट अंतरण विलेखों का रजिस्टर" नामक पुस्तक और उससे संबंधित अनुक्रमणिका ऐसे प्ररूप में रखी जायेगी और उसमें ऐसी विशिष्टियां होंगी, जो विहित की जायें।

(3) जब कभी अपार्टमेंट अंतरण विलेख के किसी पृष्ठांकन को रजिस्ट्रीकृत किया जाये तब संबंधित रजिस्ट्रार उसकी एक प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी को भेजेगा जिससे कि वह धारा 11 की उप-धारा (2) के अधीन अपने पास फाइल किये गये संबंधित अपार्टमेंट अंतरण विलेख की प्रमाणित प्रति में आवश्यक प्रविष्टियां कर सके।

(4) किसी अपार्टमेंट का अर्जन करने वाले व्यक्ति के बारे में यह समझा जायेगा कि उसे अपार्टमेंट अंतरण विलेख और उस पर पृष्ठांकन, यदि कोई हो, की विषय-वस्तु की उस तारीख से जानकारी थी जिसको वह इस धारा के अधीन रजिस्ट्रीकृत किया गया था।

अध्याय 5
अपार्टमेंट स्वामियों का संगम और ऐसे संगम के कार्यकलापों के विनियमन के लिए उप-विधियां

13. अपार्टमेंट स्वामियों का संगम और उससे संबंधित उप-विधियां.- (1) अपार्टमेंटों और उनसे अनुलग्न संपत्ति से संबंधित कार्यकलापों के प्रशासन के लिए और सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रबंध के लिए अपार्टमेंट के स्वामियों का एक संगम होगा:

परन्तु जहां किसी क्षेत्र का सीमाकंन कई पृथक्-पृथक् भवनों के संनिर्माण के लिए किया गया है, चाहे वह क्षेत्र ब्लॉक या पाकेट के नाम से या किसी अन्य नाम से ज्ञात है, वहां ऐसे सीमांकित क्षेत्र में एक ही संगम होगा।

(2) प्रत्येक संप्रवर्तक,-

(क) उस दशा में जहां किसी भवन से, अपार्टमेंटों में से दस या दो-तिहाई से अधिक, इनमें से जो भी अधिक हो, इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किये गये और ऐसे अपार्टमेंटों के एक तिहाई से अधिक ऐसे प्रारंभ के पूर्व आबंटित, या अंतरित किये गये थे, वहां ऐसे प्रारंभ से छह मास के भीतर-भीतर; और

(ख) किसी अन्य दशा में, उस तारीख से, जिसको ऐसे भवन में अपार्टमेंटों में से दस या दो-तिहाई से अधिक, इनमें से जो भी अधिक हो, आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किये जाते हैं, छह मास के भीतर-भीतर,

ऐसे व्यक्तियों के साथ, जिन्हें अपार्टमेंट आबंटित, विक्रय या अन्यथा अंतरित किये गये हैं, सदस्यों के रूप में संगम के रजिस्ट्रीकरण के लिए विहित प्ररूप में और रीति से रजिस्ट्रार को आवेदन करेगा।

यदि, संप्रर्वतक रजिस्ट्रार को संगम के पंजीयन के लिए आवेदन करने में असफल रहता है तो वह व्यक्ति जिसे अपार्टमेन्ट का आवंटन, विक्रय या अन्यथा अन्तरण किया जा चुका है, संगम के पंजीयन के लिए आवेदन करेगा:

परन्तु इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पूर्व राजस्थान सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1958 (1958 का अधिनियम सं. 28) के उपबंधों के अधीन रजिस्ट्रीकृत अपार्टमेंट स्वामियों का संगम, इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए संगम समझा जायेगा, यदि इसकी उप-विधियां इस अधिनियम के अधीन विहित आदर्श उप-विधियों के उपबंधों के अनुरूप हों या इस अधिनियम के प्रारंभ से छह मास के भीतर-भीतर इस अधिनियम के अधीन विहित आदर्श उप-विधियों के अनुरूप करने के लिए संशोधित कर दी गयी हों।

(3) संप्रवर्तक, ऐसे किसी अपार्टमेंट के संबंध में, जिसका आबंटन या अंतरण नहीं किया गया है, तब तक सहबद्ध सदस्य बना रहेगा जब तक कि ऐसे किसी व्यक्ति को ऐसे अपार्टमेंट का आबंटन या अंतरण नहीं कर दिया जाता है जो ऐसे आबंटन या अंतरण पर अपनी ओर से किसी और कार्रवाई के बिना संगम का सदस्य हो जायेगा और संगम द्वारा विनिश्चित वार्षिक प्रभार या किसी अन्य प्रभार का संदाय करने के लिए उत्तरदायी होगा:

परन्तु किसी संगम का रजिस्ट्रीकरण ऐसी किसी कार्रवाई पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होगा जो भवनों के परिनिर्माण के संबंध में विधि के किसी उपबंध के उल्लंघन के लिए संप्रवर्तक के विरूद्ध की जाये।

(4) उप-धारा (2) के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर, रजिस्ट्रार, अपना यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि प्रस्तावित संगम इस अधिनियम के उपबंधों की अपेक्षाओं को पूरा करता है, राजस्थान सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1958 (1958 का अधिनियम सं. 28) में अन्तर्विष्ट किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, राजस्थान सोसाइटी रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1958 (1958 का अधिनियम सं. 28) के अधीन संगम को सोसाइटी के रूप में रजिस्ट्रीकृत करेगा और उक्त अधिनियम

के उपबंध ऐसे संगम को यथावश्यक परिवर्तनों सहित वहां तक लागू होंगे, जहां तक वे इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत न हों।

(5) संगम, अपनी पहली बैठक में इस अधिनियम के अधीन विहित आदर्श उप-विधियों के उपबंधों के अनुसार अपनी उप-विधियां बनायेगा और सक्षम प्राधिकारी के पूर्व अनुमोदन के सिवाय, आदर्श उप-विधियों में कोई भी विचलन, उनमें फेरफार, परिवर्धन या लोप नहीं किया जायेगा और ऐसा कोई अनुमोदन नहीं किया जायेगा, यदि सक्षम प्राधिकारी की यह राय हो कि ऐसे विचलन, फेरफार, परिवर्धन या लोप का यह प्रभाव होगा कि उसके द्वारा आदर्श उपविधियों की आधारिक संरचना में परिवर्तन हो जायेगा।

(6) उप-धारा (5) के अधीन विरचित उप-विधियों में, अन्य बातों के साथ, निम्नलिखित विषयों की बाबत उपबंध किये जा सकेंगे, अर्थात्:-

(क) शासकीय निकाय की संरचना;

(ख) अपार्टमेंट स्वामियों के बीच में से, संगम के सदस्यों द्वारा शासकीय निकाय के सदस्यों का चुनाव, इस उपबंध के साथ कि शासकीय निकाय के सदस्यों में से एक तिहाई वार्षिक रूप से सेवानिवृत्त होंगे;

(ग) शासी निकाय की शक्तियां और कर्तव्य;

(घ) शासी निकाय के सदस्यों का मानदेय, यदि कोई हो;

(ङ) शासी निकाय के सदस्यों को पद से हटाये जाने की रीति;

(च) शासी निकाय और संगम की बैठकें बुलाने की रीति और शासी निकाय और संगम के सदस्यों की संख्या जो ऐसी बैठकों की गणपूर्ति करेंगे;

(छ) संगम के सदस्यों के बीच में से संगम के अध्यक्ष का चुनाव, जो संगम और शासी निकाय की बैठकों की अध्यक्षता करेगा;

(ज) संगम के सदस्यों में से संगम के सचिव का निर्वाचन, जो अलग-अलग कार्यवृत्त पुस्तकें रखेगा, जिनमें से एक संगम के लिए और दूसरी शासी निकाय के लिए होगी, प्रत्येक के पृष्ठ क्रमशः संख्यांकित होंगे और संगम के अध्यक्ष द्वारा अधिप्रमाणित किये जायेंगे, और संगम या, यथास्थिति, शासी निकाय द्वारा अंगीकृत किये गये संकल्प संबंधित कार्यवृत्त पुस्तक में अभिलिखित करेगा;

(झ) संगम के सदस्यों में से कोषाध्यक्ष का निर्वाचन, जो संगम के वित्तीय अभिलेख और लेखा पुस्तकें रखेगा;

(ञ) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन और उनके लिए संदाय;

(ट) अपार्टमेंट स्वामियों या अपार्टमेंट के किन्हीं भी अन्य अधिभोगियों से सामान्य व्ययों के उनके अंश का संग्रहण करने की रीति;

(ठ) सम्पत्ति और सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रशासन, प्रबंध, अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन के लिए नियुक्त व्यक्तियों का लगाया जाना और हटाया जाना;

(ड) अपार्टमेंटों के उपयोग और अनुरक्षण तथा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के उपयोग के बारे में ऐसे निर्बंधन जो विभिन्न अपार्टमेंट स्वामियों द्वारा प्रत्येक अपार्टमेंट के

और सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के उपयोग में अनुचित हस्तक्षेप को रोकने के लिए आवश्यक हों;

(ढ) ऐसा कोई विषय जिसके बारे में राज्य सरकार द्वारा सम्पत्ति के उचित या बेहतर प्रशासन के लिए आदर्श उप-विधियों में उपबंध किये जाने की अपेक्षा की जाये; और

(ण) ऐसे अन्य विषय जिनके बारे में उप-विधियों में उपबंध किया जाना अपेक्षित हो या जिनका उपबंध किया जाये।

(7) उप-धारा (5) के अधीन विरचित उप-विधियों में निम्नलिखित के लिए भी ऐसे उपबंध, जो इस अधिनियम से असंगत न हों, किये जा सकेंगे, अर्थात्:-

(क) शासी निकाय को, भवन निर्माण के विनियमों के अध्ययधीन रहते हुए, इस बात के लिए समर्थ बनाने के लिए कि वह भवन के कुछ क्षेत्रों को वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए रख सके और इस प्रकार रखे गये क्षेत्रों को पट्टे पर दे सके, और ऐसे पट्टे के आगमों को भवन, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण के सामान्य खर्चों को कम करने के काम में ला सके और यदि ऐसे खर्चों को पूरा करने के पश्चात् कोई अतिशेष बच जाता है, तो ऐसे अतिशेष को अपार्टमेंट स्वामियों में आय के रूप में वितरित कर सके;

(ख) संगम के लेखाओं की संपरीक्षा और सम्पत्ति के प्रशासन से संबंधित;

(ग) वह समय, जिस पर और रीति, जिससे संगम की साधारण बैठकें और विशेष बैठकें आयोजित और संचालित की जायेंगी, विनिर्दिष्ट करना;

(घ) वह समय, जिस पर और रीति, जिससे संगम के क्रियाकलापों से संबंधित वार्षिक रिपोर्ट प्रस्तुत की जायेगी, विनिर्दिष्ट करना;

(ङ) वह रीति विनिर्दिष्ट करना, जिससे संगम द्वारा व्युत्पन्न आय और उपगत व्यय के संबंध में कार्यवाही की जायेगी या, यथास्थिति, उसका लेखा-जोखा रखा जायेगा।

14. बीमा.- (1) संगम को, अग्नि या अन्य परिसंकटों से हानि या नुकसान के विरुद्ध उस संपत्ति का बीमा, ऐसे निबंधनों के अधीन और ऐसी रकमों के लिए,-

(क) यदि किसी अपार्टमेंट का प्रथम बंधक रखने वाले किसी बंधकदार द्वारा ऐसा करने का अनुरोध किया जाये, अभिप्राप्त करने का प्राधिकार होगा, और

(ख) वह, यदि उप-विधियों द्वारा या अपार्टमेंट स्वामियों के बहुमत द्वारा ऐसा करने की अपेक्षा की जाये, अभिप्राप्त करेगा,

जिनके लिए ऐसा अनुरोध किया जाये या ऐसी अपेक्षा की जाये।

(2) ऐसा बीमा रक्षण अपार्टमेंट स्वामियों में से प्रत्येक के लिए ऐसे संगम के नाम में न्यासी के रूप में उस संपत्ति पर उप-विधियों में विनिर्दिष्ट प्रतिशतता में लिखा जायेगा।

(3) ऐसे प्रत्येक बीमा की बाबत संदेय प्रीमियमें, सामान्य खर्चों में सम्मिलित की जायेंगी।

(4) उप-धारा (1) से उप-धारा (3) तक के उपबंध, अपार्टमेंट स्वामियों में से प्रत्येक के उस अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होंगे जो उसके फायदे के लिए उसके स्वयं के अपार्टमेंट का बीमा कराने के लिए उसे प्राप्त हैं।

15. संपत्ति का व्ययन, नाशकरण या नुकसान.- यदि किसी सम्पत्ति के संपूर्ण या उसके भाग के नुकसान या नष्ट होने की तारीख से साठ दिवस के भीतर-भीतर या ऐसे और समय के भीतर-भीतर, जो सक्षम प्राधिकारी, मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए अनुज्ञात करे, संगम, ऐसी संपत्ति की मरम्मत या उसका पुन:निर्माण कराने के लिए अग्रसर नहीं होता है तो ऐसी दशा में,-

(क) संपत्ति अपार्टमेंट स्वामियों के साझे स्वामित्व में समझी जायेगी;

(ख) साझे स्वामित्व वाली संपत्ति का वह अविभक्त हित, जो प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी से संबंधित होगा, अविभक्त हित की उस प्रतिशतता के अनुसार होगा जो सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में ऐसे स्वामित्व में पहले थी;

(ग) किसी भी अपार्टमेंट को प्रभावित करने वाले किन्हीं विल्लंगमों के बारे में यह समझा जायेगा कि उनका अन्तरण, संपत्ति में अपार्टमेंट स्वामी के अविभक्त हित की प्रतिशतता की विद्यमान पूर्विकता के अनुसार कर दिया गया है;

(घ) संपत्ति, किसी अपार्टमेंट स्वामी के वाद पर विभाजन की कार्रवाई के अध्यधीन होगी और ऐसी दशा में, विक्रय के शुद्ध आगम और संपत्ति के बीमा के शुद्ध आगमों, यदि कोई हों, एक ही निधि के रूप में समझे जायेंगे और उसका विभाजन, सभी अपार्टमेंट स्वामियों के बीच सम्पत्ति में उनके प्रत्येक के स्वामित्वाधीन अविभक्त हित की प्रतिशतता के बराबर प्रतिशतता में, अपार्टमेंट स्वामियों के अपने-अपने अंश की सभी राशियों का, जो उस प्रयोजन के लिए पर्याप्त हों, और प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के स्वामित्वाधीन संपत्ति में अविभक्त हित से संबंधित सभी प्रभारों का संदाय करने के पश्चात् किया जायेगा।

16. कार्रवाई.- (1) किसी अपार्टमेंट स्वामी के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, बोर्ड या प्रबंधक, किसी भी दशा में, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं या एक से अधिक अपार्टमेंटों से संबंधित किसी वाद हेतुक की बाबत कार्रवाई, दो या अधिक अपार्टमेंट स्वामियों की ओर से उस रूप में जिसमें उनके अपने हितों का अंतर्वलित होना प्रतीत हो संगम द्वारा की जा सकेगी।

(2) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं या एक से अधिक अपार्टमेंटों से संबंधित किसी कार्रवाई में दो या अधिक अपार्टमेंट स्वामियों पर आदेशिका की तामील उस व्यक्ति पर की जा सकेगी जो आदेशिका की तामील प्राप्त करने के लिए उप-विधियों में पदाभिहित है।

अध्याय 6

सामान्य लाभ, सामान्य खर्चे और अन्य विषय

17. अपार्टमेंट स्वामी का सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के उपयोग का अधित्यजन करने से अभिदाय के दायित्व से मुक्त न होना.- कोई भी अपार्टमेंट स्वामी किन्हीं सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के उपयोग का अधित्यजन करके या अपने अपार्टमेंट का परित्याग करके सामान्य खर्चों के मद्धे अपने अभिदाय के दायित्व से स्वयं को मुक्त नहीं कर सकेगा।

18. सामान्य लाभ, सामान्य खर्चे और अन्य विषय.- (1) संपत्ति के सामान्य लाभ और उसके सामान्य खर्चे, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपार्टमेंट स्वामियों के अविभक्त हित की प्रतिशतता के अनुसार अपार्टमेंट स्वामियों के बीच वितरित किये जायेंगे और उन पर प्रभारित किये जायेंगे।

(2) जहां अपार्टमेंट स्वामी अपने स्वामित्वाधीन अपार्टमेंट का स्वयं अधिभोग नहीं कर रहा है, वहां ऐसे अपार्टमेंट स्वामी द्वारा संदेय सामान्य खर्चे अपार्टमेंट का अधिभोग करने वाले व्यक्ति से वसूलीय होंगे।

(3) सामान्य खर्चे, अपार्टमेंट स्वामी या, यथास्थिति, अपार्टमेंट के कब्जाधारी पर संगम द्वारा मांग के नोटिस की तामील की तारीख से सात दिवस की समाप्ति के पश्चात् देय होंगे और ऐसी दर, जो प्रतिवर्ष पन्द्रह प्रतिशत से अनधिक हो, जैसीकि संगम द्वारा अवधारित की जाये, पर ब्याज सामान्य खर्चों की बकायाओं पर संदेय होगा।

19. संप्रवर्तक द्वारा संगम को लेखा-जोखा दिया जाना.- प्रत्येक संप्रवर्तक, सामान्य खर्चों, स्थिर आस्तियों के प्रतिस्थापन के लिए निक्षेप निधि और सरकार और नगरपालिका के करों के संदाय के मद्धे, संगम के बनाये जाने के पूर्व, अपार्टमेंट स्वामियों से उसके द्वारा संगृहीत रकमों का लेखा-जोखा संगम को देगा और अतिशेष को, यदि कोई हो, जो उसके पास बच गया है, संगम के बनाये जाने के तीन मास के भीतर-भीतर और किसी संगम के इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत समझे जाने के मामले में, इस अधिनियम के प्रारंभ के तीन मास के भीतर-भीतर संगम को अन्तरित करेगा।

20. सामान्य खर्चों का अपार्टमेंट पर प्रभार होना.- संगम द्वारा निर्धारित किन्तु किसी अपार्टमेंट पर प्रभार्य सामान्य खर्चों के अंश के लिए असंदत्त सभी राशियां, केवल-

(क) सरकार और नगरपालिका के करों के संदाय के लिए अपार्टमेंट पर प्रभार, यदि कोई हो;

(ख) अपार्टमेंट के प्रथम बंधक पर असंदत्त सभी राशियों; और

(ग) भूमि भाटक की बकाया और उससे संबंधित तथा पट्टाकर्ता को संदेय अन्य प्रभारों,

को छोड़कर सभी अन्य प्रभारों के पूर्व ऐसे अपार्टमेंट पर प्रभार होंगी।

21. पृथक्-पृथक् निर्धारण.- स्थानीय प्राधिकारियों से संबंधित किसी विधि में तत्प्रतिकूल किसी बात के होते हुए भी, प्रत्येक अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित में उसकी प्रतिशतता को ऐसी विधि के अधीन भूमियों और भवनों पर उद्ग्रहणीय कर के निर्धारण के प्रयोजन के लिए पृथक् संपत्ति समझा जायेगा और तदनुसार उसका निर्धारण किया जायेगा और उस पर कर लगाया जायेगा; और स्थानीय प्राधिकारी इस प्रयोजन के लिए इस धारा के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए यथोचित विनियम बनायेगा।

22. सेवा या आवश्यक आपूर्ति को काटने, रोकने, कम करने या घटाने के लिए संगम.- (1) यदि कोई अपार्टमेन्ट स्वामी,-

(क) धारा 4 की उप-धारा (6) के उपबंधों का या तो जानबूझकर उल्लंघन करता है या सुव्यक्त रूप से उल्लंघन करने की धमकी देता है, या

(ख) उन सामान्य व्ययों का, जो इस अधिनियम के अधीन उसके द्वारा संदेय हैं, संदाय करने में छह मास से अधिक की कालावधि के लिए असफल रहता है,

तो संगम का सामान्य निकाय, ऐसे अपार्टमेंट के स्वामी को सात दिवस से अनधिक का नोटिस देने के पश्चात्, ऐसे अपार्टमेन्ट स्वामी द्वारा ली जा रही सेवा या किसी आवश्यक आपूर्ति को काटने, रोकने या किसी भी रीति में कम करने या घटाने का एक संकल्प पारित कर सकेगा:

परन्तु संगम उपरोक्त निर्दिष्ट संकल्प को अग्रसर करने में तब तक कोई कार्रवाई नहीं करेगा जब तक कि उसकी एक प्रमाणित प्रति प्रत्येक सक्षम प्राधिकारी और संबंधित अपार्टमेन्ट स्वामी को

रजिस्टर्ड डाक या स्पीड पोस्ट द्वारा भिजवा न दी जाये और इसे भेजे जाने की तारीख से एक मास पूरा हो गया हो और इसकी प्रति भवन के किसी सहजदृश्य स्थान पर लगा दी गयी हो।

स्पष्टीकरण.- यह स्पष्ट किया जाता है कि इस उप-धारा के अधीन कार्रवाई किये जाने की शक्ति, इस अधिनियम के अधीन या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन संगम को उपलब्ध उपचारों और अन्य अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगी।

(2) यदि कोई अपार्टमेन्ट स्वामी उप-धारा (1) के अधीन की गयी किसी कार्रवाई से व्यथित है, तो वह संकल्प की प्रति की प्राप्ति की तारीख से पन्द्रह दिनों के भीतर सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अपील कर सकेगा, और सक्षम प्राधिकारी पक्षकारों को पर्याप्त अवसर प्रदान करने के पश्चात् अतिशीघ्रता से ऐसा आदेश पारित करेगा, जैसा वह उचित समझे।

23. असंदत्त सामान्य खर्चों के लिए विक्रेता आदि का संयुक्त और पृथक् दायित्व.- (1) किसी अपार्टमेंट के विक्रय, वसीयत या अन्य अंतरण पर, अपार्टमेंट का क्रेता या प्राप्तिकर्ता या वसीयतदार या, यथास्थिति, अंतरिती, विक्रेता या अंतरक के विरुद्ध सभी असंदत्त निर्धारणों के लिए विक्रय, वसीयत या अन्य अंतरण के समय तक सामान्य खर्चों के अपने अंश के लिए विक्रेता या अंतरक के साथ संयुक्ततः और पृथकतः दायी होगा किन्तु यह क्रेता, प्राप्तिकर्ता, वसीयतदार या अंतरिती द्वारा संदत्त किसी रकम के विक्रेता या अंतरक से वसूल करने के लिए क्रेता, प्राप्तिकर्ता, वसीयतदार या अंतरिती के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होगा।

(2) उप-धारा (1) में निर्दिष्ट कोई भी क्रेता, प्राप्तिकर्ता, वसीयतदार या अंतरिती, संगम से ऐसे विवरण के लिए हकदार होगा जिसमें, विक्रेता या, यथास्थिति, अंतरक के विरुद्ध असंदत्त निर्धारण की रकम उपवर्णित हो और ऐसा क्रेता, प्राप्तिकर्ता, वसीयतदार या अंतरिती ऐसे अपार्टमेंट के विरुद्ध, ऐसे विक्रय, वसीयत या अन्य अंतरण के पूर्व उद्भूत सामान्य खर्चों के, उस विवरण में उपवर्णित रकम से अधिक, किसी अंसदत्त अंश के लिए दायी नहीं होगा या अपार्टमेंट का ऐसे असंदत्त अंश के प्रभार के अध्यधीन रहते हुए विक्रय नहीं किया जायेगा।

अध्याय 7

अधिनियम के अधीन प्राधिकारी

24. सक्षम प्राधिकारी और उसके कृत्य.- (1) राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी के सभी कृत्यों या उनमें से किसी का पालन करने के लिए किसी अधिकारी या प्राधिकारी को प्राधिकृत करेगी और भिन्न-भिन्न क्षेत्रों के लिए भिन्न-भिन्न अधिकारियों या प्राधिकारियों को प्राधिकृत किया जा सकेगा।

(2) सक्षम प्राधिकारी, उसे किये गये आवेदन पर,-

(i) धारा 4 की उप-धारा (3) के अधीन सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के अविभक्त हित की प्रतिशतता अनुमोदित कर सकेगा;

(ii) धारा 6 के अधीन नुकसानी के लिए शोध्य राशियों की वसूली के लिए कार्रवाई करने या व्यादेशात्मक अनुतोष प्रदान करने, या दोनों, के लिए विनिश्चय कर सकेगा;

(iii) धारा 11 की उप-धारा (1) के प्रथम परंतुक के अधीन, संप्रवर्तक को अपार्टमेंट अंतरण विलेख निष्पादित करने के लिए और समय अनुज्ञात कर सकेगा;

(iv) धारा 11 की उप-धारा (2) के अधीन, अपार्टमेंट अंतरण विलेख की प्रमाणित प्रतियां और सभी पृष्ठांकन प्राप्त कर सकेगा;

(v) धारा 11 की उप-धारा (4) के अधीन शास्ति अधिरोपित कर सकेगा;

(vi) धारा 11 की उप-धारा (5) के अधीन आवेदन की सुनवाई और उसका निपटारा कर सकेगा;

(vii) अपार्टमेंट अंतरण विलेख की प्रमाणित प्रति पर, किसी अपार्टमेंट का उत्तराधिकार अभिलिखित कर सकेगा और धारा 11 की उप-धारा (6) के अधीन उससे संबंधित किसी विवाद का विनिश्चय कर सकेगा और उप-धारा (7) के अधीन अपार्टमेंट के अंतरण के ऐसे विलेख की सही प्रति रजिस्ट्रीकरण के लिए संबंधित रजिस्ट्रार को भेज सकेगा ;

(viii) धारा 15 के अधीन, किसी संगम को किसी ऐसी संपत्ति की, जो क्षतिग्रस्त या नष्ट हो गयी है, मरम्मत, पुन: संनिर्माण या पुन:निर्माण करने के लिए साठ दिन के पश्चात् और समय अनुज्ञात कर सकेगा;

(ix) संप्रवर्तकों, संगमों और अपार्टमेंट स्वामियों द्वारा इस अधिनियम, और तदधीन बनाये गये नियमों और उप-विधियों के उपबंधों का अनुपालन उपयुक्त निदेश जारी करके सुनिश्चित कर सकेगा;

(x) संगमों और अपार्टमेंट स्वामियों को इस अधिनियम और तदधीन बनाये गये नियमों के उपबंधों से संगत निदेश जारी कर सकेगा;

(xi) किसी ऐसे अन्य विवाद का समाधान कर सकेगा जो इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन उद्भूत हो सकता है;

(xii) किन्हीं ऐसे अन्य कृत्यों का, जिन्हें राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी को न्यस्त करे, पालन करेगा।

(3) उप-धारा (2) के अधीन प्रत्येक आवेदन ऐसे प्ररूप में, और ऐसी रीति से और ऐसी फीस के साथ, जैसाकि विहित किया जाये, किया जायेगा।

(4) सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्राप्त प्रत्येक आवेदन, यथासंभव, इसकी प्राप्ति की तारीख से एक सौ अस्सी दिवस की कालावधि के भीतर-भीतर निपटाया जायेगा और यदि कोई आवेदन उपर्युक्त कालावधि में नहीं निपटाया जाता है तो सक्षम प्राधिकारी उसके कारणों का अभिलेखन करेगा।

25. सक्षम प्राधिकारी की शक्तियां.- सक्षम प्राधिकारी को इस अधिनियम के अधीन उसके कृत्यों का निर्वहन करने के प्रयोजनों के लिए निम्नलिखित विषयों के संबंध में वही शक्तियां होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 5) के अधीन किसी वाद का विचारण करते समय सिविल न्यायालय में निहित हैं, अर्थात्:-

(क) किसी व्यक्ति को समन करना और हाजिर कराना तथा शपथ पर उसकी परीक्षा करना;

(ख) दस्तावेजों के प्रकटीकरण और पेश किये जाने की अपेक्षा करना;

(ग) साक्षी की परीक्षा के लिए कमीशन निकालना;

(घ) इसकी डिक्री या आदेश का निष्पादन करना;

(ङ) कोई अन्य मामला, जो विहित किया जाये,

और सक्षम प्राधिकारी के समक्ष कोई कार्यवाही, भारतीय दण्ड संहिता, 1860 (1860 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 45) की धारा 193 और धारा 228 के अर्थान्तर्गत और धारा 196 के प्रयोजन के लिए न्यायिक कार्यवाही समझी जायेगी और सक्षम प्राधिकारी, दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 2) की धारा 195 के प्रयोजनों के लिए सिविल न्यायालय समझा जायेगा किन्तु अध्याय 26 के प्रयोजनों के लिए सिविल न्यायालय नहीं समझा जायेगा।

26. अपील प्राधिकारी और अपील .- (1) राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के अधीन किसी अधिकारी या प्राधिकारी को सक्षम प्राधिकारी के आदेशों के विरुद्ध अपीलों का विनिश्चय करने की शक्ति के साथ अपील प्राधिकारी के रूप में नियुक्त कर सकेगी:

परन्तु राज्य सरकार इस उप-धारा के अधीन एक से अधिक अधिकारी या प्राधिकारी नियुक्त कर सकेगी और उनमें कार्य का बंटवारा ऐसी रीति से कर सकेगी जो वह ठीक समझे।

(2) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किन्तु धारा 11 की उप-धारा (6) के उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए, इस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी के किसी भी आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति, उसे आदेश की संसूचना से तीस दिवस की कालावधि के भीतर-भीतर, अपील प्राधिकारी को अपील कर सकेगा।

(3) उप-धारा (2) के अधीन प्रत्येक अपील ऐसे प्ररूप में और ऐसी रीति से और ऐसी फीस के साथ की जायेगी, जैसाकि विहित किया जाये।

(4) अपील प्राधिकारी, पक्षकारों को और सक्षम प्राधिकारी को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी के आदेश को पुष्ट, उपांतरित या अपास्त करते हुए ऐसा आदेश पारित कर सकेगा, जो वह ठीक समझे, और अपील प्राधिकारी का आदेश अंतिम होगा।

(5) इस धारा के अधीन फाइल की गयी प्रत्येक अपील, अपील प्राधिकारी द्वारा यथासंभव, इसके फाइल किये जाने की तारीख से एक सौ अस्सी दिवस की अवधि के भीतर-भीतर निपटायी जायेगी और यदि कोई अपील पूर्वोक्त अवधि में नहीं निपटायी जाती है तो सक्षम प्राधिकारी उसके कारणों का अभिलेखन करेगा।

(6) अपील प्राधिकारी को इस अधिनियम के अधीन उसके कृत्यों का निर्वहन करने के प्रयोजनों के लिए निम्नलिखित विषयों के संबंध में वही शक्तियां होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 5) के अधीन किसी वाद की सुनवाई करते समय किसी सिविल न्यायालय को होती हैं, अर्थात्:-

(क) साक्ष्य प्राप्त करना;

(ख) साक्षियों की परीक्षा के लिए कमीशन निकालना;

(ग) किसी भी लोक अभिलेख की अपेक्षा करना; और

(घ) कोई अन्य मामला, जो विहित किया जाये,

और अपील प्राधिकारी के समक्ष कोई भी कार्यवाही, भारतीय दण्ड संहिता, 1860 (1860 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 45) की धारा 193 और 228 के अर्थान्तर्गत और धारा 196 के प्रयोजन के लिए न्यायिक कार्यवाही समझी जायेगी और सक्षम प्राधिकारी, दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 2) की धारा 195 के प्रयोजन के लिए सिविल न्यायालय समझा जायेगा किन्तु अध्याय 26 के प्रयोजनों के लिए सिविल न्यायालय नहीं समझा जायेगा।

अध्याय 8
प्रकीर्ण

27. अधिनियम का संप्रवर्तकों, अपार्टमेंट स्वामियों, किरायेदारों आदि पर आबद्धकर होना.- (1) इस अधिनियम के उपबंध, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में या किसी संविदा, वचनबंध या अन्य लिखत में अन्तर्विष्ट उससे किसी असंगत बात के होते हुए भी प्रभावी होंगे और सभी संप्रवर्तक, अपार्टमेंट स्वामी, स्वामियों के किरायेदार, स्वामियों और किरायेदारों के कर्मचारी या ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो किसी भी रीति से ऐसी संपत्ति या उसके किसी भाग का उपयोग करे जिसे यह अधिनियम लागू होता है, इस अधिनियम और तदधीन बनाये गये नियमों और उपविधियों के उपबंधों के अध्यधीन होगा:

परन्तु इस उप-धारा में अन्तर्विष्ट कोई बात इस अधिनियम के प्रारम्भ के पूर्व किसी आवंटिती या अन्य व्यक्ति द्वारा किसी संप्रवर्तक से सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अर्जित अधिकार, हक या हित को प्रभावित नहीं करेगी।

(2) इस अधिनियम और उप-विधियों के उपबंधों के अनुसार संगम द्वारा विधिपूर्वक किये सभी करारों, प्रभाजनों और अवधारणों को सभी अपार्टमेंट स्वामियों पर आबद्धकर समझा जायेगा।

28. इस अधिनियम के उपबंधों के भंग के लिए शास्ति.- (1) यदि कोई संप्रवर्तक या किसी संगम या किसी अपार्टमेंट का स्वामी इस अधिनियम के या तदधीन बनाये गये नियमों के किसी उपबंध का उल्लंघन करता है, या संगम की किसी भी उप-विधि के किसी उपबंध या अपार्टमेंट अंतरण विलेख के निबंधनों और शर्तों का भंग करता है, या ऐसी कोई बात करता है जो जनता के स्वास्थ्य या उसकी सुरक्षा के लिए अहितकर है तो सक्षम प्राधिकारी, या तो स्वप्रेरणा से या किसी प्रभावित व्यक्ति से किसी आवेदन पर, ऐसे संप्रवर्तक या संगम या किसी अपार्टमेंट स्वामी को इस बारे में हेतुक दर्शित करने के लिए नोटिस जारी कर सकेगा कि शास्ति अधिरोपित क्यों न की जाये, और यदि कोई पर्याप्त हेतुक दर्शित नहीं किया जाता है तो ऐसे प्रत्येक भंग या उल्लंघन के लिए प्रत्येक अपार्टमेंट के लिए उस अपार्टमेंट की कीमत के अधिकतम एक प्रतिशत या एक हजार रुपये, जो भी अधिक हो, की शास्ति और ऐसे प्रत्येक दिन के लिए जिसको ऐसा भंग या उल्लंघन जारी रहता है, प्रत्येक अपार्टमेंट के लिए एक सौ रुपये की और न्यूनतम शास्ति अधिरोपित कर सकेगा।

(2) यदि कोई संप्रवर्तक या संगम या किसी अपार्टमेंट का स्वामी, जिस पर ऐसी शास्ति अधिरोपित की जाती है, ऐसी शास्ति का पन्द्रह दिवस से अनधिक ऐसे समय के भीतर-भीतर, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवधारित किया जाये, संदाय करने मे विफल रहता है तो उप-धारा (1) के अधीन शास्ति भू-राजस्व की बकाया के रूप में वसूल की जा सकेगी।

29. सदभावपूर्वक की गयी कार्रवाई के लिए संरक्षण.- इस अधिनियम या तदधीन बनाये गये किसी नियम या उप-विधियों या किये गये किसी आदेश के अनुसरण में सदभावपूर्वक की गयी या की जाने के लिए आशयित किसी बात के लिए अपील प्राधिकारी या सक्षम प्राधिकारी या अपील प्राधिकारी या सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य व्यक्ति के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं होगी।

30. अपील प्राधिकारी, सक्षम प्राधिकारी और उनके कर्मचारिवृन्द का लोकसेवक होना.- अपील प्राधिकारी, सक्षम प्राधिकारी और अपील प्राधिकारी और सक्षम प्राधिकारी के अधीन कार्यरत अधिकारी

और अन्य कर्मचारी भारतीय दण्ड संहिता, 1860 (1860 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 45) की धारा 21 के अर्थान्तर्गत लोक सेवक समझे जायेंगे।

31. न्यायालयों आदि की अधिकारिता का वर्जन.- किसी न्यायालय या अन्य प्राधिकारी को उन मामलों के संबंध में कोई अधिकारिता, शक्ति या प्राधिकार नहीं होगा या वह उनका प्रयोग करने का हकदार नहीं होगा जिनके लिए सक्षम प्राधिकारी या अपील प्राधिकारी को इस अधिनियम के अधीन अधिकारिता, शक्ति या प्राधिकार है या वह उनका प्रयोग करने का हकदार है।

32. शंकाओं का दूर किया जाना.- शंकाओं को दूर करने के लिए इसके द्वारा यह घोषित किया जाता है कि संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 4) के उपबंध, जहां तक वे इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत नहीं हैं, किसी अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित के सहित उस अपार्टमेंट के ऐसे अन्तरण को, जो ऐसे अपार्टमेंट के स्वामी द्वारा किया गया हो, चाहे ऐसा अन्तरण विक्रय, पट्टे, बंधक, विनियम, दान द्वारा या अन्यथा किया गया हो, इस प्रकार लागू होंगे जैसे वे किसी स्थावर संपत्ति के अन्तरण को लागू होते हैं।

33. नियम बनाने की शक्ति.- (1) राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बना सकेगी।

(2) विशिष्टतया, और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसे नियम निम्नलिखित सभी या इनमें से किन्हीं विषयों के लिए उपबंध कर सकेंगे, अर्थात्:-

(क) धारा 3 के खण्ड (ख) में विनिर्दिष्ट उपयोगों से भिन्न स्वतंत्र उपयोगों के प्रकार, जो किसी अपार्टमेंट के हो सकते हैं;

(ख) धारा 3 के खण्ड (झ) के उप-खण्ड (vii) के अधीन अन्य सामुदायिक और वाणिज्यिक सुविधाएं;

(ग) धारा 4 की उप-धारा (3) के द्वितीय परन्तुक के अधीन किसी भवन के गैर-निवासीय उपयोग की प्रतिशतता;

(घ) धारा 7 की उप-धारा (3) के अधीन प्रशमन फीसों के मानक;

(ङ) वह प्ररूप जिसमें और रीति जिससे सक्षम प्राधिकारी को आवेदन किया जायेगा और धारा 11 की उप-धारा (5) के अधीन अपार्टमेंट अंतरण विलेख पर पृष्ठांकन का प्ररूप और रीति;

(च) वह प्ररूप जिसमें अपार्टमेंट अंतरण विलेखों का रजिस्टर और उनसे संबंधित अनुक्रमणिका रखी जायेगी और वे विशिष्टियां जो ऐसे रजिस्टर में रखी जायेंगी, जैसाकि धारा 12 की उप-धारा (2) द्वारा अपेक्षित हो;

(छ) धारा 13 की उप-धारा (2) के अधीन संगम के रजिस्ट्रीकरण के लिए संप्रवर्तक द्वारा आवेदन किये जाने का प्ररूप और उसकी रीति;

(ज) धारा 13 की उप-धारा (5) के अधीन आदर्श उप-विधियां;

(झ) धारा 24 की उप-धारा (3) के अधीन सक्षम प्राधिकारी को फाइल किये जाने वाले आवेदन का प्ररूप और रीति और ऐसे आवेदन के साथ संलग्न की जाने वाली फीस;

(ञ) धारा 25 के खण्ड (ङ) के अधीन के मामले, जिनके संबंध में सक्षम प्राधिकारी को सिविल न्यायालय की शक्तियां होंगी;

(ट) धारा 26 की उप-धारा (3) के अधीन अपील प्राधिकारी को फाइल की जाने वाली अपील का प्ररूप और रीति और ऐसी अपील के साथ संलग्न की जाने वाली फीस;

(ठ) धारा 26 की उप-धारा (6) के खण्ड (घ) के अधीन वे मामले जिनके संबंध में अपील प्राधिकारी को सिविल न्यायालय की शक्तियां होंगी;

(ड) कोई अन्य मामला जो विहित किया जाना अपेक्षित हो या विहित किया जाये।

(3) इस अधिनियम के अधीन बनाये गये समस्त नियम, उनके इस प्रकार बनाये जाने के पश्चात् यथाशक्य शीघ्र, राज्य विधान-मण्डल के सदन के समक्ष, जब वह सत्र में हो, चौदह दिन से अन्यून की कालावधि के लिए, जो एक सत्र में या दो उत्तरोत्तर सत्रों में समाविष्ट हो सकेगी, रखे जायेंगे और यदि, उस सत्र की, जिसमें वे इस प्रकार रखे गये हैं या ठीक अगले सत्र की समाप्ति के पूर्व राज्य विधान-मण्डल का सदन ऐसे किसी भी नियम में कोई भी उपान्तरण करता है या यह संकल्प करता है कि ऐसा कोई नियम नहीं बनाया जाना चाहिए तो तत्पश्चात् ऐसे नियम केवल ऐसे उपान्तरित रूप में प्रभावी होंगे या, यथास्थिति, उनका कोई प्रभाव नहीं होगा, तथापि, ऐसा कोई भी उपान्तरण या बातिलकरण उनके अधीन पूर्व में की गयी किसी बात की विधिमान्यता पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा।

34. कठिनाइयों के निराकरण की शक्ति.- (1) यदि इस अधिनियम के उपबंधों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो राज्य सरकार अवसर की अपेक्षानुसार, आदेश द्वारा, ऐसी कोई भी बात कर सकेगी, जो इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत न हो, जो उसे उस कठिनाई को दूर करने के प्रयोजन के लिए आवश्यक प्रतीत हो:

परन्तु ऐसा कोई आदेश इस अधिनियम के प्रारम्भ की तारीख से दो वर्ष की कालावधि की समाप्ति के पश्चात् नहीं किया जायेगा।

(2) उप-धारा (1) के अधीन आदेश द्वारा किये गये उपबंधों का प्रभाव इस प्रकार होगा मानो वे इस अधिनियम में अधिनियमित हों, और ऐसा कोई आदेश ऐसी किसी तारीख से भूतलक्षी रूप से किया जा सकेगा जो इस अधिनियम के प्रारम्भ की तारीख से पूर्वतर नहीं हो:

परन्तु कोई भी व्यक्ति ऐसे किसी अपराध का ऐसी अधिसूचना के कारण दोषी नहीं समझा जायेगा जिसका कोई उपबंध उसके किये जाने के पूर्व की किसी तारीख से भूतलक्षी रूप से किया गया हो।

(3) इस धारा के अधीन किया गया प्रत्येक आदेश, यथाशक्य शीघ्र, राज्य विधान-मण्डल के सदन के समक्ष रखा जायेगा और धारा 33 की उप-धारा (3) के उपबंध ऐसे आदेश को, यथावश्यक परिवर्तनों सहित, लागू होंगे।

महावीर प्रसाद शर्मा,

प्रमुख शासन सचिव।

LAW (LEGISLATIVE DRAFTING) DEPARTMENT
(GROUP-II)
NOTIFICATION
Jaipur, May 16, 2019

No. F. 2(43)Vidhi/2/2014 .-In pursuance of Clause (3) of article 348 of the Constitution of India, the Governor is pleased to authorise the publication in the Rajasthan Gazette of the following translation in the English language of Rajasthan Apartment Swamitva Adhiniyam, 2015 (2019 Ka Adhiniyam Sankhyank 12) :-

(Authorised English Translation)
THE RAJASTHAN APARTMENT OWNERSHIP ACT, 2015
(Act No. 12 of 2019)
(Received the assent of the President on the 06th day of May, 2019)

An

Act

to provide for the ownership of an individual apartment in a building and 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.

Whereas, with a view to securing that the ownership and control of the material resources of the community are so distributed as to sub serve the common good, it is expedient to provide for the ownership of an individual apartment in a building and 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 to provide for matters connected therewith or incidental thereto.

Be it enacted by the Rajasthan State Legislature in the Sixty-ninth Year of the Republic of India, as follows:-

CHAPTER I

Preliminary

1. Short title, extent and commencement.- (1) This Act may be called the Rajasthan Apartment Ownership Act, 2015.

(2) It extends to the whole of the State of Rajasthan.

(3) It shall come into force at once.

2. Application.- The provisions of this Act shall apply to every apartment in any building constructed or converted into apartments by a promoter before or after the commencement of this Act on a free hold land or on a lease hold land, if the lease for such land is for a period of thirty years or more.

3. Definitions.- 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 one or more rooms or enclosed spaces located on one or more floors or any part or parts thereof, in a building, intended to be used for residence or office or for the

practice of any profession, or for carrying on of any occupation, trade or business or for such other type of independent use, as may be prescribed, and with a direct exit to a public street, road or highway, or to a common area leading to such street, road or highway, 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 any vehicle 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 (including a person being a member of a group housing cooperative society) owning an apartment and an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment in the percentage specified in the Deed of Transfer of Apartment and shall include a promoter in respect of the apartments which have not been allotted, sold or otherwise transferred;

(e) "Appellate Authority" means the Appellate Authority appointed under section 26;

(f) "Association" means an Association of apartment owners formed, or deemed to have been formed, under section 13, consisting of the apartment owners in the building acting as a group in accordance with the bye-laws;

(g) "building" means a building constructed, whether before or after commencement of this Act, on any land, containing four or more apartments, or two or more buildings in any area designated as a block, pocket or otherwise, each containing two or more apartments, with a total of four or more apartments in all such buildings;

(h) "bye-laws" means the bye-laws made by the Association 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, gardens, parking areas and storage spaces;

(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, compressors, ducts and in general all apparatus and installations existing for common use;

(vii) such other community and commercial facilities as may be prescribed;

(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) all sums lawfully assessed against the apartment owners by the Association for meeting the expenses of administration, maintenance, repair or replacement of the common areas and facilities;

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

(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 the officer or authority who or which may be authorized by the State Government under sub-section (1) of section 24;

(m) "Deed of Transfer of Apartment" means the Deed of Transfer of Apartment referred to in section 11;

(n) “free hold”, in relation to a land allotted, sold or otherwise transferred, means tenure in perpetuity with right of inheritance and alienation;

(o) "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;

(p) "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;

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

(r) "person" includes a company, a firm and a joint family, and also any association of persons, whether incorporated or not;

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

(t) "promoter" means a person, who constructs, or causes to be constructed, the building or converts, or causes to be converted, a building into apartments and where the person who constructs or converts is different from the person who owns the property, the term includes both of them;

(u) "property" means the land, building, 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; and

(v) "Registrar" means the Registrar as defined in sub-clause (i) of sub-section (1) of section 1-A of the Rajasthan Societies Registration Act, 1958 (Act No. 28 of 1958).

CHAPTER II

Ownership, Heritability and Transferability of Apartments

4. Ownership of apartments.- (1) Every person to whom any apartment is allotted, sold or otherwise transferred by the promoter, on or after the commencement of this Act, shall, subject to the other provisions of this Act, be entitled to the exclusive ownership and possession of the apartment so allotted, sold or otherwise transferred to him.

(2) Every person to whom any apartment was allotted, sold or otherwise transferred by the promoter before the commencement of this Act shall, subject to the other provisions of this Act, be entitled, on and from such commencement, to the exclusive ownership and possession of the apartment so allotted, sold or otherwise transferred to him.

(3) Every person who becomes entitled to the exclusive ownership and possession of an apartment under sub-section (1) or sub-section (2) shall be entitled to such percentage of undivided interest in the common areas and facilities as may be specified in the Deed of Transfer of Apartment and such percentage shall be computed by taking, as a basis, the built up area of the apartment in relation to the built up areas of all the apartments in the building:

Provided that in relation to any common area or facility limited for use by certain owners to the exclusion of other owners, the percentage of undivided interest in such common area or facility shall be computed by taking, as a basis, the built up areas of all such apartments:

Provided further that in a case where apartments in a building have been allotted, sold or otherwise transferred for non-residential use, the percentage of non-residential use in relation to such building shall be such as may be prescribed.

Explanation.- For the purpose of this sub-section, the actual built up area shall be taken into account for the calculation of the percentage and any different area which may be stated in the agreement between the promoter and the allottee shall be ignored.

(4) (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.

(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 the apartment, even though such interest is not expressly mentioned in the conveyance or other instrument.

(5) The common areas and facilities shall 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.

(6) 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.

(7) The necessary work relating to maintenance, repairs and replacement 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.

(8) The Association shall have the irrevocable right, to be exercised by its governing body, 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.

5. Apartment to be heritable and transferable.- Each apartment, together with the undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment, shall, for all purposes, constitute as 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, remedy 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 of immovable property:

Provided that where the building is on leasehold land, the transfer shall be subject to the terms and conditions of the lease:

Provided further that no apartment shall be transferred without obtaining no-dues certificate from the Association.

6. Compliance with the covenants and bye-laws.- Each apartment owner shall comply strictly with the bye-laws and with the covenants, conditions and restrictions set forth in the Deed of Transfer 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 Association, or, in a proper case, by an aggrieved apartment owner.

7. Execution of sub-lease or/and terms and conditions of sub-lease.- (1) Where any land is given on lease or ground rent by a person includes firm, company, any local body, Trust, Corporation, Development Authority etc. (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 that has been constructed on such leasehold 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.

(a) in the case of a building constructed before the commencement of this Act, within three months from such commencement; or

(b) in the case of a building constructed after the commencement of this Act, within three months from the date on which the possession of any apartment is such building is delivered to him:

Provided that the sub-lessee shall have the same rights and liabilities as the lease to the extent of the area given under sub-lease. That is the lessee has transferred all his right to the sub-lessee including the right of transfer for the remaining period of sub-lease and so forth:

Provided further 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 has 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 authorize 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 in to, and to be in, the lane in relation to which such breach has been or is suspected to have been committed.

(3) Where the lessee or any person authorized 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 compositions 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 competent authority either challenging the finding of the lessee or any person authorized by him or disputing the amount of composition fees as specified in the notice, and the competent authority 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 owners 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 an arrear of land revenue.

(6) Where any composition fees are paid whether in pursuance of the notice served under sub-section (3) or in accordance with the decision of the competent authority or Appellate Authority on appeal, no further action shall be taken by the lessee for the breach of the terms and conditions of the sub-lease in respect of the land in relation to which payment of such composition fees has been made.

(7) Where any lessee omits or fails to take any action either in accordance with the provisions of sub-section (2) or sub-section (3) the lessor may, in the first instance, require the lessee by a notice in writing to take action against the defaulting apartment owner under sub-section (2) or, as the case may be, under sub-section (3) 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) and the provisions of sub-section (4) to sub-section (6) shall, as far as may be, apply to any action taken by him as if such action has been taken by the lessee.

(8) 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 section 8.

8. Certain works prohibited.- 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 impair any easement or hereditament nor shall any apartment owner add any material structure or excavate any additional basement or cellar without first obtaining the consent of all the other apartment owners. Association of apartment owners formed as per the provisions of the Act

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

9. Encumbrances against apartments.- (1) The owner of each apartment may create any encumbrance, only against the apartment owned by him 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 be partitioned or sub-divided.

(2) No labour performed or material furnished with the consent, or at the request, of an apartment owner or his agent or his contractor or sub-contractor, shall be the basis for a charge or any encumbrance under the provisions of the Transfer of Property Act, 1882 (Central Act No. 4 of 1882), against the apartment or property of any other apartment owner not expressly consenting to, or requesting, the same, except that such express consent shall be deemed to be given by the other apartment owner in case of emergency repairs thereto.

(3) The labour performed and material furnished for the common areas and facilities, if duly authorized by the Association in accordance with the provisions of this Act, or the bye-laws, shall be deemed to be performed or furnished with the express consent of each apartment owner and shall be the basis for a charge or encumbrance under the Act aforesaid against each of the apartments and shall be subject to the provisions of sub-section (4).

(4) 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 undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartments 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 encumbrances 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.

(5) On any such payment, discharge or other satisfaction, referred to in sub-section (4), the apartment and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant thereto shall be free and clear of the charge or encumbrances, so paid, satisfied or discharged.

CHAPTER III

Obligation of Promoter

10. Obligation of promoters.- (1) Where the building is constructed on the lease hold land, the promoter shall, before executing a Deed of Transfer of Apartment under section 11, get the land converted from lease hold basis to free hold basis, if the laws applicable to such land permits so.

(2) The promoter shall on formation of the Association under section 13 hand over the following documents to the Association, namely :-

(a) a certified copy of the approved plan of the building ;

(b) details of the construction ;

(c) complete diagram of wiring ;

(d) complete plumbing layout ;

(e) details of common areas and facilities including copies of warranties, maintenance agreements, etc. in respect thereof ;

(f) such other information relating to building available with the promoter as may be required by the Association in the interest of the apartment owners.

CHAPTER IV

Deed of Transfer of Apartment and its Registration

11. Contents of Deed of Transfer of Apartment.- (1) Whenever any allotment, sale or other transfer of any apartment is made by the promoter to the allottee or transferee, the promoter shall, -

(a) in the case of an allotment, sale or other transfer made after the commencement of this Act, within six months from the date of such allotment, sale or other transfer; or

(b) in the case of any allotment, sale or other transfer made before the commencement of this Act, wherein conveyance deed of apartment has not been executed or if executed, is not in consonance with the provisions of this Act, within one year from the date of such commencement,

execute a Deed of Transfer of Apartment containing the following particulars, namely:-

(i) the name of the allottee or transferee;

(ii) description of the land on which the building and other the common areas and facilities are located and whether the land is free-hold or lease-hold, and if lease-hold, the period of such lease;

(iii) a copy of the floor plans of the building, showing the layout, location and number of apartments, as approved by the local authority within the jurisdiction of which the building is located;

(iv) description of the building, stating the number of stories and basements, the number of apartments in that building and the principal materials of which it is constructed;

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

(vi) description of the common areas and facilities and the percentage of undivided interest appertaining to the apartment in the common areas and facilities;

(vii) description of the limited common areas and facilities, if any, stating to which apartments their use is reserved;

(viii) value of the property and of each apartment, and a statement of encumbrances, if any, on the apartment and the undivided interest on the date of execution of the Deed of Transfer of Apartment;

(ix) statement of the purposes for which the building and each of the apartments are intended and restricted as to use;

(x) the name of the person to receive service of process, together with the particulars of the residence or place of business of such person:

Provided that the Competent Authority may, if it is satisfied that the promoter was prevented by sufficient cause from executing the Deed of Transfer of Apartment in relation to any apartment within the period of six months, or one year, as the case may be, permit the promoter to execute such Deed of Transfer of Apartment within such further period, not exceeding six months, as it may specify:

Provided further that on removal of the encumbrances referred to in clause (viii) on payment of amount therefore an endorsement to that effect shall be made on the Deed of Transfer of Apartment by the person in whose favour encumbrances were created and the apartment owner shall get the endorsement registered in accordance with the provisions of section 12.

(2) The promoter shall-

(a) file in the office of the Competent Authority; and

(b) deliver to the concerned allottee or transferee, as the case may be, a certified copy of each Deed of Transfer of Apartment as registered under section 12.

(3) Whenever any transfer of any apartment is made by the owner thereof, whether by sale, lease, mortgage, exchange, gift or otherwise, the transferor shall deliver to the transferee the certified copy of the Deed of Transfer of Apartment delivered to him under sub-section (2) after making an endorsement thereon as to the name, address and other particulars of the transferee, to enable the transferee to get the endorsement on the certified copy of the Deed of Transfer of Apartment registered in accordance with the provisions of section 12.

(4) If-

(a) the promoter fails to execute a Deed of Transfer of Apartment under sub-section (1) within the period provided in that sub-section or does not comply with the provisions of sub-section (2) within a period of three months of registration of the Deed of Transfer of Apartment under section 12,

(b) the apartment owner does not comply with the provisions of sub-section (3) within a period of three months of transfer of an apartment by such owner,

the Competent Authority may impose a penalty to the extent of rupees five thousand or one per cent of the price of apartment, whichever is higher, and shall impose an additional penalty of rupees one hundred for each day commencing with the first day of default and the penalties so imposed shall be recoverable as arrears of land revenue.

(5) Notwithstanding imposition of any penalty under sub-section (4), an apartment owner, allottee or transferee, as the case may be, may make an application to the Competent Authority in the prescribed form and manner giving the details of the apartment in relation to which execution of Deed of Transfer of Apartment under sub-section (1) or delivery of Deed of Transfer of Apartment after endorsement under sub-section (3) has not been done and the Competent Authority shall, after giving a reasonable opportunity of being heard to the lessee, promoter or the transferor, as the case may be, pass such orders as he deems proper including an order for registration and delivery of document evidencing the execution of Deed or after endorsement in the prescribed form and manner shall send a true copy of the Deed of Transfer of Apartment after endorsement to the concerned Registering Officer for registration thereof in accordance with the provisions of section 12.

(6) Whenever any succession takes place to any apartment or part thereof, the successor shall, within a period of six months from the date of such succession, make an application to the Competent Authority for recording such succession on the certified copy of the Deed of Transfer of Apartment in relation to the concerned apartment, and, if there is any dispute as to the succession to the apartment, the Competent Authority shall decide the same, and for this purpose, such authority shall have the power of a civil court, while trying a suit, and its decisions shall have effect of a decree and shall, notwithstanding anything contained in section 26 or elsewhere in this Act, be appealable as if it were a decree passed by the principal civil court of original jurisdiction.

(7) Whenever any succession to an apartment has been recorded by the Competent Authority under sub-section (6), such authority shall send a true copy of such record, to the concerned Registering Officer for registration thereof in accordance with the provision of section 12.

(8) For the removal of doubts, it is hereby declared that the provisions of this section shall be in addition to, and not in derogation of, the provisions of any other law, for the time being in force, relating to the transfer of immovable property.

12. Registration of Deed of Transfer of Apartment.- (1) Every Deed of Transfer of Apartment and every endorsement thereon relating to the transfer of the apartment shall be deemed to be a document which is compulsorily registrable under the Registration Act, 1908 (Central Act No. 16 of 1908) and shall be registered with the Registering Officer accordingly, and the words and expressions used in this section but not defined in this Act, shall have the meanings respectively assigned to them in the Registration Act, 1908 (Central Act No. 16 of 1908).

(2) In all registration offices, a book called "Register of Deeds of Transfer of Apartments under the Rajasthan Apartment Ownership Act, 2015 (Act No. 12 of 2019) " and an index relating thereto shall be kept in such form and shall contain such particulars as may be prescribed.

(3) Whenever any endorsement on a Deed of Transfer of Apartment is registered the Registering Officer shall forward a certified copy thereof to the Competent Authority to enable it to make necessary entries in the certified copy of the Deed of Transfer of Apartment filed with it under sub-section (2) of section 11.

(4) Any person acquiring any apartment shall be deemed to have notice of the contents of the Deed of Transfer of Apartment and the endorsement, if any, thereon as from the date of its registration under this section.

CHAPTER V

Association of Apartment Owners and Bye-Laws for Regulation of Affairs of such Association

13. Association of Apartment Owners and bye-laws relating thereto.- (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 several buildings, whether such area is called a block or pocket or by any other name, there shall be a single Association in such demarcated area.

(2) Every promoter shall, -

(a) in case where ten or more than two-third, whichever is higher, of apartments in a building had been allotted, sold or otherwise transferred before the commencement of this Act, within six months of such commencement; and

(b) in any other case, within six months from the date on which ten or more than two-third whichever is higher, of the apartments in the building are allotted, sold or otherwise transferred,

make an application in the prescribed form and manner to the Registrar for registration of the Association with the persons, who have been allotted, sold or otherwise transferred apartments, as members.

In case, the promoter fails to make an application to the Registrar for registration of Association, the persons who have been allotted, sold or otherwise transferred apartments shall apply for registration of the Association:

Provided that an Association of apartment owners registered under the provisions of the Rajasthan Societies Registration Act, 1958 (Act No. 28 of 1958) before the commencement of this Act shall be deemed to be the Association for the purposes of this Act, if its bye-laws are in consonance with the provisions of the model bye-laws prescribed under this Act or they are amended to bring them in consonance with the provisions of the model bye-laws prescribed under this Act within six months from the commencement of this Act.

(3) The promoter shall continue to be the member in relation to an apartment not allotted or transferred till such apartment is allotted or transferred to a person who shall become a member of the Association on such allotment or transfer without any further action on his part and be responsible for paying the annual maintenance charge or any other charge decided by the Association :

Provided that the registration of any Association shall be without prejudice to any action that may be taken against the promoter for violation of any provision of law in relation to erection of buildings.

(4) On receipt of an application under sub-section (2), the Registrar, after satisfying himself that the proposed Association meets the requirements of the provisions of this Act, shall, notwithstanding anything to the contrary contained in the Rajasthan Societies Registration Act, 1958 (Act No. 28 of 1958), register the Association as a society under the Rajasthan Societies Registration Act, 1958 (Act No. 28 of 1958) and the provisions of the said Act shall apply to such Association *mutatis mutandis*, as far as they are not inconsistent with the provisions of this Act.

(5) The Association shall, at its first meeting, make its bye-laws in accordance with the provisions of the model bye-laws prescribed under this Act and no departure from, variation of, addition to, or omission from, the model bye-laws shall be made except with the prior approval of the Competent Authority and no such approval shall be given if, in the opinion of the Competent Authority, such departure, variation, addition or omission will have the effect of altering the basic structure of the model bye-laws.

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

(a) composition of the governing body;

(b) election, from among apartment owners, of the members of the governing body by the members of the Association, with provision that one-third of the members of the governing body shall retire annually;

(c) powers and duties of the governing body;

(d) honorarium, if any, of the members of the governing body;

(e) method of removal from office of the members of the governing body;

(f) method of calling meetings of the Association and of the governing body and the number of members of the Association or the governing body who shall constitute a quorum for such meetings;

(g) election of a President of the Association from among the members of the Association, who shall preside over the meetings of the Association and of the governing body;

(h) election of a Secretary of the Association from among members of Association, who shall keep two separate minutes books, one for the Association and the other for the governing body, pages of each of which shall be consecutively numbered and authenticated by the President of the Association, and shall record in the respective minutes books the resolutions adopted by the Association or the governing body, as the case may be;

(i) election of a treasurer from among the members of the Association, who shall keep the financial records and account books of the Association;

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

(k) manner of collecting from the apartment owners or any other occupants of apartments, their share of common expenses;

(l) engagement and removal of persons employed for administration, management, maintenance, repair and replacement of the property and the common areas and facilities;

(m)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;

(n) any matter which may be required by the State Government to be provided for in the model bye-laws for the proper or better administration of the property; and

(o) any other matter as may be required to be, or may be provided for in the model bye-laws.

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

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

(b) relating to the audit of the accounts of the Association and the administration of the property;

(c) specifying the time at which and the manner in which annual general meetings and special meetings of the Association 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 shall be submitted;

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

14. Insurance.- (1) The Association-

(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 shall be so requested or required.

(2) Such insurance coverage shall be written on the property in the name of the Association 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 included in common expenses.

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

15. Disposition of property, destruction or damage.- If, within sixty days of the date of damage to or destruction of all, or part of any property, or within such further time as the Competent Authority may, having regard to the circumstances of the case, allow, the Association does not proceed 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 owner, 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 the extent sufficient for the purpose and all charges on the undivided interest in the property owned by each apartment owner.

16. Action.- (1) Without prejudice to the rights of any apartment owner, action may be brought by the Association, in either case in the discretion of the Association, 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 VI

Common Profits, Common Expenses and Other Matters

17. Apartment owner not to be exempted from liability for contribution by waiver of the use of the common areas and facilities.- 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.

18. Common profits, common expenses and other matters.- (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 himself in the occupation of the apartment owned by him, the common expenses payable by such apartment owner shall be recoverable from the person in the occupation of the apartment.

(3) Common expenses shall be due from the expiry of seventh day from the date of service of demand notice on the apartment owner or, as the case may be, the occupant of the apartment, by the Association and an interest at such rate, not exceeding fifteen per cent per annum, as may be determined by the Association, shall be payable on the arrears of common expenses.

19. Promoter to render account to the Association.- Every promoter shall render an account to the Association for the amount collected by him, from the apartment owners before the formation of the Association, towards common expenses, sinking fund for replacement of fixed assets and payment of State Government and municipal taxes and shall transfer the balance, if any, with him to the Association within three months of the formation of the Association and in case of an Association deemed to be registered under this Act, within three months from the commencement of this Act.

20. Common expenses to be a charge on the apartment.- All sums assessed by the Association, but unpaid for the share of the common expenses chargeable to any apartment, shall constitute a charge on such apartment prior to all other charges except only-

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

(b) all sums unpaid on a first mortgage of the apartment; and

(c) arrears of ground rent and other charges relatable thereto payable to lessor.

21. Separate assessments.- 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 buildings 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.

22. Association to cut off, withhold, curtail or reduce essential supply or service.- (1) If an apartment owner,-

(a) either wilfully violates or evidently threatens to violate the provision of sub-section (6) of section 4, or

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

the general body of the Association 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 Association 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 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 fifteen 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.

23. Joint and several liability of vendor etc. for unpaid common expenses.- (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 assessments 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, legatee or transferee therefor.

(2) Any purchaser, grantee, legatee or transferee referred to in sub-section (1) shall be entitled to a statement from the Association 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 the apartment be sold 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 VII

The Authorities under the Act

24. Competent Authority and its functions.- (1) The State Government shall, by notification in the Official Gazette, authorize any officer or authority to perform all or any of the functions of the Competent Authority under this Act and different officers or authorities may be authorized for different areas.

(2) The Competent Authority may, on an application made to it,-

(i) approve the percentage of undivided interest in the common areas and facilities to which each apartment owner is entitled under sub-section (3) of section 4;

(ii) decide under section 6, action for recovery of sums due for damages or grant injunctive relief, or both;

(iii) permit, under first proviso to sub-section (1) of section 11 further time to the promoter to execute Deed of Transfer of Apartment;

(iv) receive, under sub-section (2) of section 11, the certified copies of the Deed of Transfer of Apartment and all endorsements;

(v) impose penalty under sub-section (4) of section 11;

(vi) hear and dispose of an application under sub-section (5) of section 11;

(vii) record succession to any apartment on the certified copy of the Deed of Transfer of Apartment and to decide any dispute relating therewith under sub-section (6) and to send true copies of such Deed of Transfer of Apartment to the concerned Registrar for registration under sub-section (7) of section 11;

(viii) allow, under section 15, further time beyond sixty days to any Association to repair, reconstruct or re-build a property which is damaged or destroyed;

(ix) ensure compliance by promoters, Associations and apartment owners of the provisions of this Act and the rules made thereunder by issue of suitable directions;

(x) issue directions to Associations and apartment owners consistent with the provisions of this Act and this rules made thereunder;

(xi) resolve any other dispute which may arise under the provisions of this Act;

(xii) perform any other functions which the State Government may, by notification in the Official Gazette, entrust to the Competent Authority from time to time.

(3) Every application under sub-section (2) shall be made in such form and manner and shall be accompanied by such fee as may be prescribed.

(4) Every application received by the Competent Authority shall, as far as possible, be disposed of by it within a period of one hundred eighty days from the date of its receipt and if any application is not disposed of within the aforesaid period, the Competent Authority shall record reasons therefor.

25. Powers of the Competent Authority.- The Competent Authority shall, for the purposes of discharging its functions under this Act, have the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act No. 5 of 1908) while trying a suit, in respect of the following matters, namely:-

(a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;
(b) requiring the discovery and production of documents;
(c) issuing commissions for the examination of witness;
(d) executing its decree or order;
(e) any other matter which may be prescribed,

and any proceeding before the Competent Authority shall be deemed to be a judicial proceeding within the meaning of sections 193 and 228, and for the purpose of section 196 of the Indian Penal Code, 1860 (Central Act No. 45 of 1860), and the Competent Authority shall

be deemed to be a civil court for the purposes of section 195, but not for the purposes of Chapter XXVI, of the Code of Criminal Procedure, 1973 (Central Act No. 2 of 1974).

26. Appellate Authority and Appeals.- (1) The State Government may, by notification in the Official Gazette, appoint an officer or an authority as Appellate Authority, with the power to decide appeals against the orders of the Competent Authority under this Act:

Provided that the State Government may appoint more than one officer or authority under this sub-section and distribute the work among them in such manner as it deems fit.

(2) Notwithstanding anything contained in any law for time being in force but subject to the provisions of sub-section (6) of section 11, any person aggrieved by any order of the Competent Authority under this Act may, within a period of thirty days of communication of the order to him, prefer an appeal to the Appellate Authority.

(3) Every appeal under sub-section (2) shall be made in such form and manner and shall be accompanied by such fee as may be prescribed.

(4) The Appellate Authority may, after giving an opportunity to be heard to the parties and to the Competent Authority, pass such order, as it deems fit, either confirming, modifying or setting aside the order of the Competent Authority, and the order of the Appellate Authority shall be final.

(5) An appeal under this section shall, as far as possible, be disposed of by the Appellate Authority within a period of one hundred eighty days from the date of its filing and if an appeal is not disposed of within the aforesaid period, the Appellate Authority shall record reasons therefor.

(6) The Appellate Authority shall have, for the purposes of discharging its functions under this Act, the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act No. 5 of 1908) while trying a suit, in respect of the following matters, namely:-

(a) receiving evidence;

(b) issuing commissions for examination of witnesses;

(c) requisitioning any public record; and

(d) any other matter, which may be prescribed,

and any proceeding before the Appellate Authority shall be deemed to be a judicial proceeding within the meaning of sections 193 and 228, and for the purpose of section 196 of the Indian Penal Code, 1860 (Central Act No. 45 of 1860), and the Appellate Authority shall be deemed to be a civil court of the purpose of section 195, but not for the purposes of Chapter XXVI, of the Code of Criminal Procedure, 1973 (Central Act No. 2 of 1974).

CHAPTER VIII

Miscellaneous

27. Act to be binding on promoters, apartment owners, tenants, etc.- (1) The provisions of this Act shall have effect notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other law for the time being in force or in any contract, undertaking or other instrument and all promoters, 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 provisions of this Act and the rules and the bye-laws made thereunder:

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

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

28. Penalty for breach of the provisions of this Act.- (1) If a promoter or an Association or an apartment owner contravenes any provision of this Act or the rules made thereunder, or commits the breach of any provision of bye-law of the Association or of the terms and conditions of the Deed of Transfer of Apartment, or does anything detrimental to the health or safety of the public, the Competent Authority may issue, either *suo motu* or on an application from any person affected, a notice to such promoter or Association or an apartment owner to show cause why penalty should not be imposed and if no sufficient cause is shown, the Competent Authority may impose for each breach or contravention, a penalty of maximum one per cent of the price of the apartment or one thousand rupees, whichever is greater, and a further minimum penalty for each apartment of one hundred rupees for each day till the breach or contravention continues.

(2) The penalty under sub-section (1) may be recovered as an arrear of land revenue in case a promoter or an Association or an apartment owner on which such penalty is imposed fails to pay such penalty within a time, as determined by the Competent Authority, not exceeding fifteen days.

29. Protection of action taken in good faith.- No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against the Appellate Authority or the Competent Authority or any other person authorized by the Appellate Authority or Competent Authority for anything which is done or intended to be done in good faith in pursuance of this Act or any rule, bye-laws or order made thereunder.

30. Appellate Authority, Competent Authority and their staff to be public servants.- The Appellate Authority, the Competent Authority and officers and other employees working under the Appellate Authority and Competent Authority shall be deemed to be public servant within the meaning of section 21 of Indian Penal Code, 1860 (Central Act No. 45 of 1860).

31. Bar of jurisdiction of courts, etc.- No court or other authority shall have, or be entitled to exercise, any jurisdiction, power or authority in relation to the matters for which Competent Authority or the Appellate Authority has, or is entitled to exercise, jurisdiction, power or authority under this Act.

32. Removal of doubts. - For the removal of doubts, it is hereby declared that the provisions of the Transfer of Property Act, 1882 (Central 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.

33. Power to make rules.- (1) The State Government may, by notification in the Official Gazette, make rules to carry out the provisions of this Act.

(2) In particular, and without prejudice to the generality of the foregoing power, such rules may provide for all or any of the following matters, namely:-

(a) the type of independent uses, other than the uses specified in clause (b) of section 3, which may be made of an apartment;

(b) the other community and commercial facilities under sub-clause (vii) of clause (i) of section 3;

(c) the percentage of non-residential use in a building under the second proviso of sub-section (3) of section 4;

(d) scales of compositions fee under sub-section (3) of section 7;

(e) the form and manner in which applications to the Competent Authority shall be made and the form and manner for endorsement on Deed of Transfer of Apartment under sub-section (5) of section 11;

(f) the form in which the Register of Deeds of Transfer of Apartments and the index relating thereto shall be kept and the particulars which such register shall contain as required by sub-section (2) of section 12;

(g) the form and manner of making application by the promoter for registration of the Association under sub-section (2) of section 13;

(h) the model bye-laws under sub-section (5) of section 13;

(i) the form and manner of application to be filed to the Competent Authority and the fee to be accompanied with such application under sub-section (3) of section 24;

(j) the matters under clause (e) of section 25, in respect of which the Competent Authority shall have powers of a civil court;

(k) the form and manner of appeal to be filed to the Appellate Authority and the fee to be accompanied with such appeal under sub-section (3) of section 26;

(l) the matters under clause (d) of sub-section (6) of section 26, in respect of which the Appellate Authority shall have powers of a civil court;

(m) any other matter which is required to be, or may be, prescribed.

(3) All rules made under this Act shall be laid, as soon as may be after they are made, before the House of the State Legislature, while it is in session, for a period of not less than fourteen days which may be comprised in one session or in two or more successive sessions, and if, before the expiry of the session in which they are so laid or the session immediately following, the House of the State Legislature makes any modification in any such rule or resolves that any such rule should not be made, the rules shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be, so however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done thereunder.

34. Power to remove difficulties.- (1) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act, the State Government may, as occasion may require, by order, do anything not inconsistent with the provisions of this Act, which appears to it to be necessary for the purpose of removing the difficulty:

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

(2) The provisions made by order under sub-section (1) shall have effect as if enacted in this Act, and any such order may be made so as to have retrospective effect from any date not earlier than the date of the commencement of this Act:

Provided that no person shall be deemed to be guilty of an offence by reason of so much of any notification as makes any provision thereof retrospective to any date before the making thereof.

(3) Every order made under this section shall be laid, as soon as may be, before the House of the State Legislature and provisions of sub-section (3) of section 33 shall apply to such order *mutatis mutandis*.

महावीर प्रसाद शर्मा,
Principal Secretary to the government.

Government Central Press, Jaipur.