



सत्यमेव जयते

# झारखण्ड गजट

असाधारण अंक

झारखण्ड सरकार द्वारा प्रकाशित

संख्या 52

13 माघ, 1933 शकाब्द

राँची, वृहस्पतिवार 2 फरवरी, 2012

विधि (विधान) विभाग

अधिसूचना

30 जनवरी, 2012

संख्या—एल०जी०—23/2011—11/लेज०, झारखण्ड विधान मंडल का निम्न—  
लिखित अधिनियम, जिस पर राज्यपाल दिनांक 21 जनवरी, 2012 को अनुमति दे चुके  
हैं, इसके द्वारा सर्वसाधारण की सूचना के लिए प्रकाशित किया जाता है ।

[झारखण्ड अधिनियम 01, 2012]

### झारखण्ड अपार्टमेंट(फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011

बहुमंजिले भवन के किसी पृथक अपार्टमेंट(फ्लैट) की मालकियत सुनिश्चित करने तथा ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) के साथ संबद्ध सुविधाओं एवं साझा क्षेत्रों में अविभाजित हित सुनिश्चित करने तथा उससे संबद्ध अथवा उत्पन्न मामलों एवं हितों को दाययोग्य (विरासत योग्य) एवं हस्तांतरण योग्य बनाने के लिए अधिनियम ।

भारत गणराज्य के 62वें वर्ष में झारखण्ड राज्य विधान मंडल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:-

## अध्याय-I

### प्रारंभिकी

1. **संक्षिप्त नाम विस्तार एवं आरंभ :-** (1) यह अधिनियम "झारखण्ड अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2011" कहा जा सकेगा ।  
 (2) यह अधिनियम सम्पूर्ण झारखण्ड राज्य में प्रवृत्त होगा ।  
 (3) यह राज्य सरकार द्वारा असाधारण गजट में प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होगा ।
2. **अधिनियम का लागू होना :-** इस अधिनियम के प्रावधान किसी बहुमंजिले भवन के प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) पर लागू होंगे जिनका निर्माण आवासीय, व्यवसायिक या किसी अन्य उद्देश्य यथा कार्यालय, किसी वृत्ति, व्यवसाय, व्यापार या वाणिज्य के संचालन के लिए किसी अन्य प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व या बाद में पूर्ण स्वामित्व वाली भूमि अथवा लीज वाली भूमि जिसमें पट्टे की अवधि 30 वर्ष या उससे अधिक हो पर किया गया हो ।

परन्तु जहाँ कोई भवन इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व या बाद में निर्मित हुआ हो, और उसमें दो या तीन अपार्टमेंट(फ्लैट) ही हों, तो ऐसे भवन का मालिक, समय-समय पर यथा संशोधित, रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908(अधिनियम 16, 2008) के प्रावधानों के तहत अपार्टमेंट दस्तावेज कार्यान्वित एवं पंजीकृत कराएगा मानो उस भवन के संबंध में वह प्रवर्तक हो ।

परन्तु और कि, भूमि का एक मात्र स्वामी या सभी स्वामी, अपनी भूमि इस अधिनियम के प्रावधानों के समक्ष इस शर्त के साथ प्रस्तुत कर सकेगा कि वह या वे ऐसी भूमि अपार्टमेंट मालिक को पट्टे पर उपलब्ध करायेंगे और ऐसे पट्टों की शर्तों, इससे संबंधित घोषणा में, निष्पादित होने वाले पट्टे का कागजात संलग्न करके अथवा अन्यथा, प्रकट की जायेगी ।

परन्तु यह और कि, राज्य सरकार सामान्य अथवा विशेष आदेश द्वारा किसी ऐसे मालिक को अपना भवन, इस अधिनियम के प्रावधानों के समक्ष प्रस्तुत करने की बाध्यता से विमुक्त कर सकेगी ।

3. **परिभाषाएँ** :- इन नियमों में जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो :-

(क) **"अवंटिती"** से अभिप्रेत है अपार्टमेंट(फ्लैट) के संबंध में ऐसा व्यक्ति जिसे प्रवर्तक द्वारा प्रारंभ में ऐसा अपार्टमेंट आवंटित किया गया हो किन्तु अभी तक बिक्री अथवा हस्तांतरण नहीं किया गया हो ।

(ख) **"अपार्टमेंट(फ्लैट)"** से अभिप्रेत है प्रवर्तक/विकासकर्ता द्वारा किसी बहुमंजिले भवन में स्वतंत्र उपयोग की मंशा से उपलब्ध करायी गयी सम्पत्ति का ऐसा हिस्सा जिसमें एक या एक से अधिक कमरे या बंद जगह, जो एक या एक से अधिक तलों या उसके/उनके किसी हिस्से में अवस्थित हो और जिसका उपयोग आवास, कार्यालय, व्यवसाय, वाणिज्य या व्यापार के संचालन या यथा उल्लेखित अन्य किसी स्वतंत्र उपयोग के लिए हो और जिसका सीधा बहिर्गमन किसी सार्वजनिक गली, सड़क, उच्चमार्ग या ऐसे किसी सार्वजनिक स्थल में हो, जो किसी सार्वजनिक गली/सड़क या उच्चमार्ग में सीधे मिलते हो और इसमें, प्रवर्तक द्वारा उपबंधित ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) यथास्थिति मालिक को गाड़ी पार्क करने या ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) में घरेलू सहायता के लिए नियुक्त व्यक्ति के रहने के उपयोग हेतु उपलब्ध कराया गया तहखाना/बेसमेंट या तलघर/सेलर, कोई गराज या कमरा (चाहे ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) वाले बहुमंजिले भवन से जुड़ा हुआ या अलग हो) शामिल है ।

(ग) **"अपार्टमेंट(फ्लैट) संख्या"** से अभिप्रेत है अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज में अपार्टमेंट(फ्लैट) की विशिष्ट पहचान के लिए निर्धारित कोई संख्या, अक्षर या इन दोनों के संयोग से बनी पहचान ।

(घ) **"अपार्टमेंट मालिक"** से अभिप्रेत है ऐसा आवंटिती जिसको प्रवर्तक/प्रोमोटर ने कोई अपार्टमेंट(फ्लैट) अंतिम रूप से बेच दिया या हस्तांतरित कर दिया जो और जिसके फलस्वरूप वह इस अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामी बन गया हो और जो भवन ऐसे के साझे क्षेत्रों और उपलब्ध सुख-सुविधाओं में अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज में विनिर्दिष्ट रीति/प्रतिशत के अनुरूप अविभाजित हित रखता हो ।

स्पष्टीकरण: अवंटिती अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) का मालिक तभी बन पायेगा जब वह प्रवर्तक/प्रोमोटर को उसकी सम्पूर्ण राशि एवं उस पर आवश्यक ब्याज, यदि कोई हो का पूर्ण भुगतान कर दे और इस अधिनियम की धारा-11 के प्रावधानों के अधीन अन्तिम रूप से अपार्टमेंट(फ्लैट) उसे बेच या हस्तांतरित कर दिया गया हो। इसके साथ ही अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के पास उसके नाम से निष्पादित एवं पंजीकृत अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज होना चाहिए जबकि आवंटिती को ऐसा करना अपेक्षित नहीं है ।

(ङ.) **"अनुमोदित बैंक"** से अभिप्रेत है स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया ऐक्ट, 1955 के अधिनियम 23 की धारा-3 के अन्तर्गत गठित भारतीय स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया (सबसिडियरी बैंक्स) ऐक्ट, 1959 (अधिनियम 38, 1959) की धारा-3 के अन्तर्गत गठित सहायक बैंक या बैंकिंग कम्पनीज (एक्वीजीशन एण्ड ट्रान्सफर ऑफ अंडर टेकिंग) ऐक्ट, 1970 (अधिनियम सं0-5, 1970) की धारा-3 के अन्तर्गत गठित समकक्ष विद्यमान बैंक या बैंकिंग कम्पनीज (एक्वीजीशन एण्ड ट्रान्सफर ऑफ अंडर टेकिंग) ऐक्ट,

1980 (अधिनियम सं0-40, 1980) की धारा-3 के अन्तर्गत गठित कॉरेस्पॉन्डिंग विद्यमान बैंक ।

- (च) **“अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन”** से अभिप्रेत है बहुमंजिले भवनों के सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन जो समूह के रूप में कार्यरत हो और अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज तथा उपविधि के अनुसार इस रूप में परिभाषित हो तथा जो अपने नाम से कोई समझौता करने में सक्षम हो ।
- (छ) **“पर्षद”** से अभिप्रेत है जिसका चुनाव एसोसिएशन के सदस्य उपविधि के अधीन अपने सदस्यों द्वारा निर्वाचित अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की प्रबंधक पर्षद ।
- (ज) **“उपविधि”** से अभिप्रेत है अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा इस अधिनियम के अधीन निर्मित उपविधि ।
- (झ) **“सामान्य क्षेत्र एवं सुविधाएँ”** से भवन के संबंध में अभिप्रेत है :-
- (i) वह भूमि जिसपर भवन स्थित हो और उस भूमि और भवन से संबंधित सारी सुविधाएँ, अधिकार, उपकरण ।
  - (ii) नींव, स्तम्भ शहतीर, धरन, आधार स्तम्भ, मुख्य दीवार, छत, हॉल, गलियारा, प्रकोष्ठ, सीढ़ियाँ, सीढ़ी, रास्ते अग्नि से बचाव तथा भवन के प्रवेश एवं बहिर्गमन द्वार ।
  - (iii) तलघर, तहखाना, प्रांगण, बगीचा, खुला क्षेत्र, शॉपिंग केन्द्र, विद्यमान एवं स्टोरेज क्षेत्र ।
  - (iv) द्वारपाल या सम्पत्ति की देखरेख के लिए नियुक्त व्यक्तियों के रहने के लिए नियत परिसर ।
  - (v) केन्द्रीय सेवाओं, यथा- विद्युत, प्रकाश, गैस, गर्म एवं शीतल जल, तापन/प्रशीतिकरण वातानुकूलन/भस्मीकरण तथा मल वहिका का प्रतिष्ठापन ।
  - (vi) एलीवेटर, टंकी, पम्प, मोटर, पंखे, कम्प्रेसन, नलिकाएँ/डक्ट्स तथा सामान्य रूप से साझा उपयोग के लिए विद्यमान सभी उपकरण एवं प्रतिष्ठापन ।
  - (vii) अन्य ऐसी सामुदायिक एवं व्यवसायिक सुविधाएँ जो विहित की जाए तथा
  - (viii) सम्पत्ति के अन्य सभी हिस्से जो इसके अस्तित्व, रख-रखाव एवं सुरक्षा के लिए आवश्यक एवं सुविधाजनक हों अथवा सामान्यतः साझा उपयोग में हो ।
- (ञ) **“सामूहिक खर्च”** से अभिप्रेत है :-
- (i) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के लिए विधिपूर्वक निर्धारित कुल रकम ।

- (ii) प्रशासनिक रख-रखाव, साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं के मरम्मत या बदलाव पर खर्च ।
- (iii) अन्य खर्च जिसे अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन ने साझा खर्च का दर्जा दिया हो ।
- (iv) ऐसा खर्च, जिसे इस अधिनियम की धाराओं या उपधाराओं अथवा अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज अथवा उपविधि के द्वारा साझा खर्च माना गया हो ।
- (ट) **“साझा लाभ”** से अभिप्रेत है वैसी आमदनी जो साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं से प्राप्त कुल आमदनी, लाभ एवं राजस्व से साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं से सामूहिक खर्च घटाने के बाद बची हुई शेष आमदनी ।
- (ठ) **“सक्षम पदाधिकारी”** से अभिप्रेत है ऐसा पदाधिकारी या प्राधिकार, जो तथा जिसे राज्य सरकार द्वारा सक्षम प्राधिकारी के कार्य एवं कर्तव्यों का निर्वहन करने तथा राज्य सरकार के सामान्य निदेश, अधीक्षण एवं नियंत्रण के अधीन अधिसूचना में यथाविनिर्दिष्ट, ऐसे क्षेत्रों के लिए अधिनियम एवं उसके अधीन बनायी गयी नियमावली के प्रावधानों को लागू करने के लिए, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, कार्यपालक अधिकार प्रदान किया गया हो। परन्तु राज्य सरकार सक्षम प्राधिकारी के रूप में एक से अधिक पदाधिकारी अथवा प्राधिकारी को अधिसूचित कर सकेगी और उनके बीच कार्यों को उस रीति से आवंटित कर सकेगी जिसे वह उपयुक्त समझे ।
- (ड) **“अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज”** से अभिप्रेत है वह कागजात/लिखित बंध-पत्र जिसके द्वारा सम्पत्ति, इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन इसके बाद यथाउपबंधित सौंपी गयी हो ।
- (ढ) **“सरकार या राज्य सरकार”** से अभिप्रेत है झारखण्ड सरकार ।
- (ण) **“स्थानीय निकाय”** से अभिप्रेत है नगर पंचायत, नगर पर्वद, नगर निगम, नगरपालिका तथा अधिसूचित क्षेत्र समिति अथवा क्षेत्रीय विकास प्राधिकार या अन्य क्षेत्र अथवा निकाय, जो समय-समय पर, यथा संशोधित राँची रीजनल डेवलपमेंट आथॉरिटी एक्ट, 1981, बिहार एण्ड उडिसा म्यूनिसिपल एक्ट, 1922, खनिज क्षेत्र विकास प्राधिकार अधिनियम (यथा संशोधित), 1986 तथा राँची म्यूनिसिपल कॉरपोरेशन एक्ट, 2001 यथा संशोधित के अधीन राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित अथवा गठित हुआ हो ।
- (त) **“प्रबंधक”** से अभिप्रेत है उपविधि के अधीन नियुक्त अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन का प्रबंधक ।
- (थ) **“बहुमंजिला भवन”** से अभिप्रेत है पूर्ण स्वामित्व वाले भूमि पर निर्मित ऐसा भवन जिसमें चार या चार से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) हो या किसी क्षेत्र में दो या दो से अधिक भवन जिनका ब्लॉक, पार्किंग या अन्य ऐसा नामकरण किया गया हो यथा प्रत्येक ऐसा ब्लॉक या पॉकेट में दो या दो से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) हों जिससे इन सभी भवनों में अपार्टमेंट(फ्लैट) की कुल संख्या चार या इससे अधिक हो और इसमें, ऐसे भवन, जिनमें

कम से कम दो या तीन अपार्टमेंट(फ्लैट) हो और जो इस अधिनियम की धारा-2 के अन्तर्गत घोषित हो, शामिल है ।

- (द) **“प्रवर्तक अथवा विकासकर्ता”** से अभिप्रेत है ऐसा व्यक्ति जो ऐसे भवन का निर्माण करता या कराता हो जिसमें अपार्टमेंट(फ्लैट) हो या पहले से निर्मित भवन या उसके किसी हिस्से को पूर्ण या आंशिक बिक्री के उद्देश्य से अपार्टमेंट(फ्लैट) के रूप में विकसित करे इसमें उप समनुदेशिती शामिल है । जहाँ ऐसा भवन बनाने वाला या रूपान्तरित करनेवाला और उन्हें विभिन्न व्यक्तियों को बेचने वाला अलग-अलग दो व्यक्ति हो वहाँ उसमें दोनो शामिल है । सरकार द्वारा अधिसूचित कोई विकास प्राधिकरण तथा अन्य सार्वजनिक निकाय को उनके द्वारा अपनी भूमि या सरकार द्वारा उन्हें इस कार्य हेतु आवंटित भूमि पर निर्माण किए गए भवन के आवंटिती के लिए प्रमोटर माना जायेगा ।

**स्पष्टीकरण :** ऐसा कोई व्यक्ति जो उपर वर्णित रीति से कार्य करता है तो उस हैसियत से भी उसे प्रमोटर समझा जायेगा यदि :-

- (i) वह अपने आपको बिल्डर, नई बस्ती बसाने वाला (कोलोनाइजर), टेकेदार, विकासकर्ता, सम्पत्ति प्रवर्तक या अन्य ऐसे किसी नाम से पदाभिहित करे अथवा
- (ii) वह जिस भूमि पर भवन का निर्माण हो रहा हो उसके भू-स्वामी का मुख्तारनामा धारक के रूप में कार्य करने का दावा करे ।
- (ध) **“प्रोपराइटर/मालिक”** से अभिप्रेत है ऐसा व्यक्ति, जो उस भूमि का वास्तविक मालिक हो जिसपर अपार्टमेंट(फ्लैट) वाले भवन का निर्माण होना है तथा उसे प्रस्तावित भूमि से संबंधित अधिकार, सक्षमता एवं हित प्राप्त हो और इसमें भूमि के स्वामी का उत्तराधिकारी एवं वैधानिक उत्तराधिकारी भी शामिल है । यदि भू-स्वामी राज्य सरकार/भारत सरकार/सार्वजनिक उपक्रम/को ऑपरेटिव सोसायटी/ट्रस्ट इत्यादि हो तो संबंधित प्राधिकार ही प्रोपराइटर/मालिक कहा जायेगा ।
- (न) **“विहित”** से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनायी गयी नियमावली द्वारा विहित ।
- (प) **“सम्पत्ति”** से अभिप्रेत है संबंधित भूमि, उस पर निर्मित बहुमंजिला भवन, उसमें किए गए विकास एवं रूपांतरण और उससे संबद्ध सभी सुविधाएँ, अधिकार एवं उपकरण और उससे संबंधित उपयोग के लिए आशायित व्यक्तिगत सम्पत्ति के सभी सामान ।
- (फ) **“राजस्व प्राधिकारी”** से अभिप्रेत है वह प्राधिकारी जो भूमि मालिकों या अपार्टमेंट(फ्लैट) के प्लॉट मालिकों से भूमि, भवन इत्यादि के लिए किराया वसूली हेतु सक्षम है ।
- (ब) **“आरक्षित या सीमित साझा क्षेत्र और सुख-सुविधाएँ”** से अभिप्रेत है ऐसा साझा क्षेत्र एवं सुविधायें जिन्हें किसी अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) के आवंटन, बिक्री या हस्तांतरण से पूर्व प्रवर्तक द्वारा लिखित रूप में किसी एक अपार्टमेंट(फ्लैट) या कुछ अपार्टमेंट(फ्लैटों) के लिए सुरक्षित या आवंटित कर दिया गया हो तथा अन्य अपार्टमेंटों का इन साझा या सुविधाओं पर अधिकार न हो ।

- (भ) "सेवा प्रभार" से अभिप्रेत है ऐसा खर्च जो सुरक्षाकर्मी और स्वीपर के वेतन-भत्ते, साझा क्षेत्रों की विद्युत-व्यवस्था, पानी की व्यवस्था, मरम्मत एवं रंगरोगन कार्य लिफ्ट संचालन, जेनेरेटर चलाने के लिए डीजल, मोबील इत्यादि एवं जेनेरेटर के वार्षिक रख-रखाव(ए0म0सी0) इन्टरकॉम एवं जेनेरेटर एवं साझा कार्य पर किए जाते हैं तथा जो मासिक रूप से देय है ।

## अध्याय—II

### अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व, दाययोग्यता तथा हस्तांतरणीयता

4. अपार्टमेंट(फ्लैट) के बेनामीदार अपार्टमेंट(फ्लैट) का वास्तविक मालिक माना जायेगा । यदि किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का हस्तांतरण एक व्यक्ति के नाम किया जाता है जबकि उससे संबंधित आवश्यक भुगतान किसी अन्य व्यक्ति द्वारा अपने फायदे के लिए किया जाता है, तो ट्रान्सफर ऑफ प्रोपर्टी ऐक्ट, 1882 या तत्समय प्रवृत्त अन्य विधियों में, किसी बात के होते हुए भी, जिसके नाम से अपार्टमेंट का हस्तांतरण किया गया है वही व्यक्ति उस अपार्टमेंट(फ्लैट) का वास्तविक मालिक होगा और कोई न्यायालय इस अपार्टमेंट(फ्लैट) के हस्तांतरण के लिए आवश्यक भुगतान करने वाले या शर्तों को पूरा करने वाले के इस दावे पर कि जिसके नाम से हस्तांतरण हुआ है उसके लाभ के लिए भुगतान करने का उसका कोई आशय नहीं था या अंतरिती उसका बेनामीदार है अथवा अन्य किसी आधार पर कोई सुनवाई नहीं करेगा ।
5. विकासकर्ता/प्रमोटर तथा मालिक द्वारा हस्तांतरण का दस्तावेज निष्पादित करना और उसका निबंधन कराना ।
  - (i) जहाँ विकासकर्ता/प्रवर्तक उस भू-खण्ड का मालिक नहीं हो जिसपर अपार्टमेंट(फ्लैट) का निर्माण होना है तो विकासकर्ता/प्रवर्तक और भू-खण्ड का मालिक एक एकरारनामा-दस्तावेज का निष्पादन और पंजीकरण करायेंगे जिसमें विकासकर्ता/प्रवर्तक एवं मालिक का भवन और भूमि में हिस्सेदारी सहित सभी शर्तों का ब्योरा होगा ।
 

इस एकरारनामा-दस्तावेज में यह भी शामिल होगा कि भवन का निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात् संबंधित अंशधारक, यथा-विकासकर्ता/प्रवर्तक तथा भू-स्वामी अपने हिस्से के पूर्ण स्वामी होंगे तथा उन्हें अपने अंश को अलग से बेचने या हस्तांतरित करने का अधिकार प्राप्त होगा ।
  - (ii) सामूहिक क्षेत्रों तथा सुख सुविधाओं सहित, अपार्टमेंट(फ्लैट) की अन्तिम बिक्री/पट्टा, यथास्थिति विकासकर्ता/प्रवर्तक अथवा मालिक द्वारा उपधारा(1) के अनुसार भावी अपार्टमेंट(फ्लैट) स्वामी के पक्ष में निष्पादित करेगा एवं पंजीकरण कराया जायेगा ।
6. **प्रसंविदाओं तथा उपविधियों का अनुपालन :-** प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक को प्रसंविदाओं एवं उपविधियों तथा अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज में उल्लेखित शर्तों एवं प्रतिबंधों का अनुपालन करना होगा तथा उनमें से किसी का भी अनुपालन न करने की स्थिति में, इससे हुई हानि या अनुमानित राहत के लिए या दोनों के लिए व्यथित अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक को या अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की ओर से, इसके प्रबंधक या प्रबंध समिति को,

समुचित मामले में, क्षति की पूर्ति हेतु राशि की वसूली के लिए कार्रवाई करने का आधार होगा ।

7. **प्रवर्तक के सामान्य दायित्व :-** अन्य विधियों में किसी बात के होते हुए भी, प्रवर्तक को अपने द्वारा बनाये जा रहे या बनाये जाने वाले भवन या ब्लॉक को जिसमें से कुछ या सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व किसी और को देना हो अथवा दिया गया हो या वैसे सभी व्यक्ति, जिन्होंने लिया हो या लेने वाले हों, के साथ अपने सभी संव्यवहारों में, इस धारा में आगे उल्लिखित दस्तावेजों एवं सूचनाओं, जिसमें खरीदने वाले की पहचान से संबंधित पूर्ण जानकारी एवं उसका पता भी शामिल होना चाहिए, देने या प्रस्तुत करने का दायी होगा और उसकी एक प्रति सक्षम प्राधिकारी को भी सूचनार्थ उपलब्ध करानी होगी ।

**किसी प्रवर्तक को, जो अपार्टमेंट(फ्लैट) वाला ऐसा भवन या ऐसा ब्लॉक/खण्ड बनाता है या बनाना चाहता है :**

- (क) उस भू-खण्ड, जिसपर अपार्टमेंट(फ्लैट) का निर्माण हुआ हो या होने वाला हो, पर अपने मालिकाना हक की प्रकृति का पूर्ण एवं सही ब्योरा प्रकट करना होगा और हकीयत संबंधी इस ब्योरे को कम से कम सात वर्ष का अनुभव रखने वाले किसी मुख्तार/एटर्नी या अधिवक्ता से प्रमाणित कराना होगा ।
- (ख) इस भू-खण्ड पर के सभी अवरोधों, जिसमें भूमि पर किसी अन्य द्वारा मालिकाना हक का दावा भी शामिल है, का पूर्ण एवं सही ब्योरा प्रकट करना होगा ।
- (ग) अपनी योजना और भवन निर्माण संबंधी विशेष विवरण, यथा—उस भूमि पर बनने वाले या बन रहे भवन को, भूकंप एवं आग से संरचनात्मक सुरक्षा के उपाय एवं इन उपायों के लिए संबंधित प्राधिकारी, यदि ऐसी कोई वैधानिक आवश्यकता हो, से प्राप्त स्वीकृति संबंधी ब्योरा सात दिनों की सूचना या मांग पर प्रस्तुत करना होगा ।
- (घ) उपलब्ध कराये जाने वाले आवश्यक साज— सामान, उनका सुदृढिकरण एवं सुख—सुविधाओं, जिनमें एक या एक से अधिक लिफ्ट की सुविधा भी शामिल है, की प्रकृति का ब्योरा देना होगा ।
- (ङ) यदि प्रवर्तक स्वयं भवन—निर्माता हो तो उचित सूचना अथवा मांग पर उसे भवन का खाका/नक्शा एवं उसके निर्माण में प्रयोग किए जाने वाले सामग्रियों का विहित ब्योरा प्रकट करना होगा और यदि प्रवर्तक स्वयं भवन निर्माता न हो तो उसे ऐसी मांग या सूचना पर भवन के वास्तुकार तथा टेकेदार के साथ हुए भवन निर्माण संबंधी खाका तथा प्रयुक्त होनेवाली सामग्रियों से संबंधित सभी एकरारनामों प्रकट करने होंगे ।
- (च) लिखित रूप में, उस तिथि को विनिर्दिष्ट करना होगा जिस तिथि तक उसे अपार्टमेंट(फ्लैट) का हस्तांतरण करना हो और उसे उस तिथि तक स्वामित्व का हस्तांतरण करना होगा ।
- (छ) वैसे अपार्टमेंट(फ्लैट) जो ले लिए गए हो या जिन्हें लेने के बारे में सहमति हो चुकी हो, की सूची एवं उनकी संख्या का ब्योरा तैयार करना एवं रखना होगा जिसमें लेने वालों के नाम, पते, उनसे ली गई या लेने के लिए सहमत हुई राशि और उन शर्तों का उल्लेख करना होगा



जिसपर अपार्टमेंट(फ्लैट) लिए गए हो या जिन्हें लेने की सहमति बनी हो ।

- (ज) लिखित रूप में उल्लेख करना होगा कि लेने वाले व्यक्तियों की कैसी प्रकृति का समूह बनेगा, इसका क्या नाम होगा, इसके क्या हक होंगे और ऐसी शर्तें, यदि कोई हो, जिनपर अपार्टमेंट(फ्लैट) ली गयी हो या ली जाने वाली हो ।
- (झ) जबतक स्थानीय निकाय द्वारा निर्माण पूर्ण होने का प्रमाण पत्र, जहाँ ऐसा प्रमाण पत्र सम्यक् रूप से दिया जाना किसी विधि के अधीन अपेक्षित हो, नहीं दे दिया गया हो, तबतक किसी भी व्यक्ति को रिहाइशी अधिकार हेतु प्रवेश की स्वीकृति नहीं देने (और कोई भी व्यक्ति अपार्टमेंट(फ्लैट) का कब्जा नहीं लेगा जबतक स्थानीय निकाय द्वारा इस आशय का प्रमाण पत्र सम्यक् रूप से न दिया गया हो) ।
- (ञ) सभी खर्चों का पूर्ण एवं सही ब्योरा देना होगा, जिसमें भूमि की मालगुजारी या भाड़ा, यदि कोई हो, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, आमदनी पर कर, जल प्रभार एवं विद्युत प्रभार, राजस्व मूल्यांकन, किसी बंधक पर ब्याज अथवा किसी अन्य विलंगम व्यय शामिल है ।
- (ट) यथाविहित रीति से अन्य ऐसी सूचनाओं और दस्तावेजों का पूर्ण एवं सही ब्योरा देना होगा और इस उपधारा के खण्डों में से किसी में निर्देशित ऐसे दस्तावेजों की सच्ची प्रतिलिपि की मांग पर उसके लिए यथा निर्धारित युक्तियुक्त प्रभार पर उपलब्ध करानी होगी ।
- (ठ) इस उपधारा के खण्ड (क), (ख) एवं (ग) में निर्देशित सभी दस्तावेजों, योजनाओं और विवरणों (या उनकी प्रतिलिपियाँ) निर्माण स्थल पर प्रदर्शित करनी या रखनी होगी एवं एक या एक से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) ले रहे या लेने के आशयित व्यक्ति/व्यक्तियों को उनका निरीक्षण करने की अनुज्ञा देनी होगी ।
- (ड) अपार्टमेंट(फ्लैट) की बिक्री के लिए विज्ञापन निकालते समय विज्ञापन में अन्य विवरणों के साथ निम्नलिखित विशिष्टियों को अन्य बातों के साथ-साथ, विज्ञापन में प्रकट करना होगा :-

- (i) अपार्टमेंट(फ्लैट) के कारपेट एरिया का विस्तार जिसमें बालकोनी का क्षेत्र अलग से दिखाया जायेगा ।
- (ii) अपार्टमेंट(फ्लैट) के साथ उपलब्ध होनेवाले साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं की समानुपातिक कीमत पृथक् रूप से प्रदर्शित होनी चाहिए तथा अपार्टमेंट(फ्लैट) क्रेता द्वारा भुगतान राशि एवं अंतराल जिसके बाद किस्तों का भुगतान करना है, सहित अपार्टमेंट(फ्लैट) की कीमत ।
- (iii) साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं की प्रकृति, विस्तार एवं विवरण ।
- (iv) सीमित साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं की प्रकृति, विस्तार एवं विवरण और
- (v) वैधानिक शर्तों के अनुसार जल संचयन एवं संरक्षण, तड़ित चालक अग्नि सुरक्षा और भूकंपरोधी प्रावधान ।

**8. आवंटिती के सामान्य दायित्व :-**

- (1) प्रवर्तक प्रत्येक आवंटिती के साथ निर्माण की निबंधन और शर्तें, भुगतान अनुसूची और धारा-7 के अधीन अन्य अपेक्षाओं का उल्लेख करते हुए एक एकरारनामा करेगा और प्रत्येक आवंटिती जिसने अपार्टमेंट(फ्लैट) लेने के लिए एकरार किया हो, उसे उचित समय एवं स्थान पर यथा निर्धारित कीमत, नगरपालिका कर, जल एवं विद्युत प्रभार(यदि कोई हो) एवं प्रवर्तक के साथ हुए एकरारनामा के अनुसार अन्य सार्वजनिक प्रभार में अपने हितों की अदायगी करनी होगी और जहाँ को-ऑपरेटिव सोसायटी या अपार्टमेंट(फ्लैट) लेने वाले व्यक्तियों की कम्पनी का गठन होना हो वहाँ आवंटिती को (यथास्थिति) ऐसी सोसाईटी या कम्पनी के गठन में सहयोग करना होगा ।
- (2) कोई व्यक्ति, जिसने अपार्टमेंट(फ्लैट) लेने के लिए प्रवर्तक से करार किया हो और बिना किसी उचित कारण के इसका पालन नहीं करे या उपधारा (1) के विरुद्ध आचरण करे, तो ऐसा दोषसिद्ध होने पर ऐसे जुर्माने से दंडित किया जायेगा जिसका विस्तार दो हजार रुपये तक किया जा सकेगा ।

**9. साझा लाभ एवं खर्च :-**

- (1) साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में उनके समानुपातिक हिस्से के अनुसार, ऐसी सम्पत्ति से प्राप्त साझा लाभ को अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच बंटवारा किया जायेगा तथा उनसे साझा खर्च की वसूली की जायेगी ।
- (2) यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक का अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) पर दखल नहीं हो, तो ऐसी स्थिति में अपार्टमेंट(फ्लैट) पर लगनेवाले साझा खर्च को उस अपार्टमेंट(फ्लैट) में रिहाइश कर रहे व्यक्ति से वसूल किया जायेगा ।
- (3) साझे लाभ का उपयोग साझे सुख-सुविधाओं की मरम्मत/भविष्य में उनकी क्षमता वृद्धि के लिए किया जा सकता है ।

**10. अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व :-**

- (1) प्रत्येक व्यक्ति को, जिसे प्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के आरंभ की तिथि को या बाद में किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का आवंटन, बिक्री अथवा अन्य किसी प्रकार से हस्तांतरण किया गया हो, धारा-11 में प्रावधानित अन्यथा के सिवाय एवं इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन रहते हुए, ऐसे आवंटित, बिक्री किए गए अथवा अन्य प्रकार से हस्तांतरण अपार्टमेंट(फ्लैट) का अनन्य स्वामित्व एवं कब्जा प्राप्त होगा ।
- (2) प्रत्येक व्यक्ति को जिसे इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व प्रवर्तक द्वारा अपार्टमेंट(फ्लैट) आवंटित किया गया हो, बेचा गया हो, या अन्य किसी प्रकार से हस्तांतरित किया गया है, धारा-11 में अन्यथा उपबंधित के सिवाय तथा इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन रहते हुए, इस अधिनियम के आरंभ की तिथि से आवंटित, बेचा या हस्तांतरित किया गया अपार्टमेंट(फ्लैट) का अनन्य स्वामित्व कब्जा प्राप्त होगा ।
- (3) प्रत्येक व्यक्ति को जो उपधारा (1) तथा (2) के अधीन बमोजिम अपार्टमेंट(फ्लैट) का अन्य स्वामित्व एवं कब्जा प्राप्त करने का हकदार हो गया हो, उसे अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज में यथाविनिर्दिष्ट प्रतिशत तक

साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के अविभाजित हितों का हकदार होगा तथा ऐसी प्रतिशतता का मूल्यांकन सम्पूर्ण सम्पत्ति में उस अपार्टमेंट(फ्लैट) के मूल्य के समानुपात किया जायेगा ।

- (4) (क) प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) के मालिक का साझे हितों में प्रतिशतता का स्थायी स्वरूप होगा और सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की लिखित सहमति के बिना उसके स्वरूप में परिवर्तन नहीं किया जायेगा ।

(ख) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अविभाजित हितों की प्रतिशतता को संबंधित अपार्टमेंट(फ्लैट) से पृथक नहीं किया जा सकेगा और उसे उप अपार्टमेंट(फ्लैट) के साथ हस्तांतरित या भारित माना जायेगा भले ही ऐसे हितों का स्पष्टतः उल्लेख हस्तांतरण पत्र या अन्य लिखित में न हो ।

- (5) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाएँ अविभाजित ही रहेगी और कोई भी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक या अन्य कोई व्यक्ति इसके किसी हिस्से का खण्ड या विभाजन नहीं करेगा और इसके विपरीत की गई कोई भी प्रसंविदा शून्य होगी ।

- (6) प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक, अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के विधिपूर्ण अधिकारों को बाधा पहुँचाये अथवा अतिक्रमण किए बिना, साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं का उनके निर्दिष्ट उद्देश्यों के अनुरूप उपयोग कर सकेगा ।

- (7) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत एवं बदलाव और उसमें कोई जुड़ाव या सुधार का कार्य सिर्फ इस अधिनियम एवं इसके अधीन बने उपविधि के प्रावधानों के अनुसार ही किए जायेंगे ।

- (8) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन को तर्कसंगत समय का ध्यान रखते हुए साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत या किसी बदलाव हेतु जैसे किसी भी अपार्टमेंट(फ्लैट) में जहाँ ये अवस्थित हों या जहाँ से होकर इनके पास पहुँचा जा सकता हो तक जाने या साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं अथवा अन्य किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) या अपार्टमेंट(फ्लैट)ों को किसी क्षति से बचाने के लिए आपातकालीन मरम्मती करने का अप्रतिसंहार्य अधिकार होगा जिसका प्रयोग प्रबंधन बोर्ड द्वारा किया जायेगा ।

11. **शर्तों के अधीन रहते हुए अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व :-** जहाँ किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का आवंटन, बिक्रय अथवा अन्य प्रकार से हस्तांतरण उसके प्रतिफल के भुगतान अथवा अंश भुगतान प्रतिज्ञा के अनुशरण में चाहे इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व या बाद में हुआ हो, प्रतिफल रकम का आवश्यक ब्याज (काई देय हो, तो) सहित, पूर्ण भुगतान या ऐसी किसी शर्त का पालन नहीं होने तक, यथास्थिति आवंटिती या अंतरिती, उस अपार्टमेंट(फ्लैट) के स्वामित्व एवं कब्जा अथवा अविभाजित सुख-सुविधाओं पर समानुपातिक प्रतिशत का हकदार नहीं होगा और जहाँ किसी प्रकार के बकाये के बावजूद ऐसे आवंटिती या अंतरिती को ऐसे किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) या उसके किसी भाग के अनुश्रवण में तय हुई रकम के भुगतान की प्रत्याशा में कब्जा दे दिया गया हो तो पूर्ण भुगतान न होने तक जिन शर्तों पर उसे कब्जा की अनुमति दी गई हो, उन्हीं शर्तों पर वह अपार्टमेंट(फ्लैट) या उसका कोई हिस्सा कब्जे में रख सकेगा ।

12. **अपार्टमेंट(फ्लैट) का दाययोग्य एवं हस्तांतरण योग्य होना :-** धारा-11 में उल्लिखित शर्तों के अधीन रहते हुए प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) अविभाजित साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अपनी समानुपातिक हिस्सेदारी सहित, समयानुसार तत्समय प्रवृत्त विधि अभिप्रेत के भीतर सभी उद्देश्यों के लिए दाययोग्य एवं हस्तांतरण योग्य अचल सम्पत्ति मानी जायेगी और तदनुसार प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक अपना अपार्टमेंट(फ्लैट), साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अपनी हिस्सेदारी सहित, बिक्री करने, बंधक रखने, पट्टा पर देने, उपहार देने, आदान-प्रदान करने या अन्य किसी रीति से चाहे उसी रीति से, उस हद तक तथा उसी अधिकार, विशेषाधिकार, बाध्यताओं, दायित्वों, अनुसंधानों, विधिक कार्यवाही, निदान, शास्ति, जब्ती या सजा के अधीन रहते हुए हस्तांतरित कर सकता है जिससे वह किसी अन्य अचल सम्पत्ति या वसीयत के रूप में अचल सम्पत्ति का हस्तांतरण या उत्तराधिकार के अंतरण के लिए लागू विधि के अधीन करता है ।

परन्तु किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का आवंटन, बिक्री या अन्य हस्तांतरण किसी ग्रुप हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी द्वारा उसके किसी सदस्य के पक्ष में किया गया हो, तो ऐसे अपार्टमेंट(फ्लैट) तथा सभी अन्य विषयों की अंतरणीयता, उस ग्रुप हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी के संबंध में लागू विधि द्वारा विनियमित होगी ।

13. **अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक से अपार्टमेंट(फ्लैट) क्रेताओं या पट्टे पर लेने वाले व्यक्तियों द्वारा वचनबध निष्पादित करना :-** ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी ऐक्ट, 1882 (1882 का अधिनियम 4) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के अंतर्विष्ट होते हुए भी, किसी अपार्टमेंट मालिक से उपहार, विनियम, क्रय या अन्यथा द्वारा कोई अपार्टमेंट(फ्लैट) अर्जित करने या तीस वर्षों या उससे अधिक कालावधि के लिए अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक से अपार्टमेंट(फ्लैट) को पट्टा पर लेने वाला व्यक्ति -

(क) उक्त अपार्टमेंट(फ्लैट) के संबंध में इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन होगा और

(ख) एक लिखित, यथाविहित रीति से एवं उस अवधि के भीतर निष्पादित और निबंधित करेगा जिसमें प्रसविदाओं, शर्तों एवं निर्बंधनों को पूरा करने हेतु बचनबद्धता उक्त अपार्टमेंट(फ्लैट) स्वामी के द्वारा जिस अपार्टमेंट(फ्लैट) का स्वामित्व हो ।

14. **कतिपय कार्यों का निषेध :-** कोई भी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक ऐसा कुछ भी कार्य नहीं करेगा जो सम्पत्ति की सुदृढता या सुरक्षा के प्रतिकूल हो या उसके मूल्य/महत्व में कमी या उसकी दाययोग्यता को प्रभावित करें अथवा अन्य सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की सहमति प्राप्त किए बिना किसी प्रकार का निर्माण कार्य, खुदाई या अतिरिक्त तहखाना, बेसमेंट या तलघर का निर्माण नहीं करायेगा ।

**स्पष्टीकरण:** इस धारा में किसी ब्लॉक, पॉकेट या अन्य ऐसे नाम वाले क्षेत्रों के बहुमंजिले भवन के अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के प्रति निर्देश से सम्बद्ध ब्लॉक या पॉकेट या अन्य ऐसे पदार्मिहित क्षेत्रों के अपार्टमेंट(फ्लैट) का मालिक अर्थ लगाया जायेगा ।

**15. अपार्टमेंट(फ्लैट) पर विलगम :-**

- (1) प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) का मालिक सिर्फ अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अपने अविभाजित हितों के समानुपातिक हिस्से का विलगम कर सकेगा, किन्तु यह विलगम उस रीति से और उस हद तक किया जा सकेगा जितने व्यक्तिगत स्वामित्व के अधीन रहते हुए सम्पत्ति के किसी अन्य पृथक भाग के संबंध में किया जा सके ।

परन्तु जहां ऐसा विलगम किया गया हो, वहां अपार्टमेंट(फ्लैट), जिसके संबंध में विलगम किया गया हो, बांटा या उपविभाजित नहीं किया जा सकेगा ।

- (2) किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक या उसके प्रतिनिधि या उसके ठेकेदार या उप-ठेकेदार की स्वीकृति से या उसके अनुरोध पर की गयी मजदूरी या सामान की आपूर्ति, ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट, 1882 (1882 का अधिनियम 4) के अधीन, अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) अथवा अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के लिए किसी प्रभार या विलगम का आधार नहीं बन सकती, यदि उसके लिए स्पष्ट सहमति नहीं दी गयी हो या अनुरोध नहीं किया गया हो, सिवाय उसके यदि ऐसा किसी आकस्मिक मरम्मत के लिए किया गया हो, तो ऐसी स्थिति में इस कार्य के लिए अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों द्वारा स्वीकृति दी गयी मान ली गयी होगी
- (3) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के लिए की गई मजदूरी या सामान की आपूर्ति, यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा, इस अधिनियम या उपविधि के प्रावधानों के अधीन सम्यकरूप से अधिकृत किया गया हो, तो ऐसी मजदूरी या सामान आपूर्ति को सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की सहमति से किया गया माना जायेगा और यह उक्त अधिनियम के अधीन सभी अपार्टमेंट मालिकों से प्रभार लेने या विलगम के लिए आधार होगा और ऐसा उपधारा (4) में उल्लिखित प्रावधानों के अधीन होगा ।
- (4) दो या दो से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैटों) पर प्रभार या कोई विलगम प्रभावकारी होने की स्थिति में पृथक अपार्टमेंट(फ्लैट) के मालिक अपने उपर लगने वाले समानुपातिक आंशिक प्रभार या विलगम का भुगतान कर अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) को साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में इसके समानुपातिक हिस्से सहित प्रभार या विलगम से अपने को मुक्त कर सकेंगे और इस प्रकार के भुगतान की स्थिति में अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में उनका समानुपातिक हिस्सा इसके बाद प्रभार या विलगम से मुक्त होगा ।

परन्तु ऐसा आंशिक भुगतान बकाया शेष राशि की वसूली के लिए अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अविभाजित हितों पर प्रभार या कोई विलगम रखने वाला व्यक्ति, किसी अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) के विरुद्ध उस प्रकार भुगतान न की गयी राशि के संबंध में अधिकार प्रवृत्त करने की कार्यवाही से प्रतिषिद्ध नहीं होगा ।

- (5) उप-धारा (4) में संदर्भित किसी ऐसे भुगतान, उन्मोचन या अन्य समाधान होने पर अपार्टमेंट(फ्लैट) और उससे संबंधित अविभाजित साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में समानुपातिक अविभाजित हिस्सेदारी, उस प्रकार किये

गए भुगतान, समाधान होने पर प्रभार या विलगम से समाधान या उन्मोचन से मुक्त हो जायेंगे ।

16. को-ऑपरेटिव सोसाईटी या कम्पनी के गठन के लिए प्रवर्तक द्वारा उठाये जाने वाले कदम अपार्टमेंट(फ्लैट) लेने वालों की संख्या को-ऑपरेटिव सोसाईटी या कम्पनी के गठन के लिए आवश्यक न्यूनतम संख्या के बारबर होने के साथ ही, प्रवर्तक निर्देशित समय-समय के भीतर निबंधक के यहाँ अपार्टमेंट(फ्लैट) लेनेवाले व्यक्तियों के समूह को यथास्थिति, को-ऑपरेटिव सोसाईटी या कम्पनी, के रूप में पंजीकृत करने के लिए आवेदन प्रस्तुत करेगा और जिन अपार्टमेंट(फ्लैटों) को अबतक किसी ने लिया नहीं हो, उनके संदर्भ में प्रवर्तक ही, यथास्थिति, उक्त को-ऑपरेटिव सोसाईटी या कम्पनी की सदस्यता के लिए आवेदन में शामिल होंगे ।
17. **प्रवर्तक के अपराध :-**
- (1) कोई प्रवर्तक जो धारा (2) के खण्ड (क), (ख), (ग), (घ), (ङ) या (ज) में उल्लिखित मामलों में जान-बूझकर गलत ब्योरा देता है या इस अधिनियम की धाराओं के प्रतिकूल आचरण करता है, तो दोष सिद्ध होने पर उसे ऐसी अवधि के लिए कारावास, जो एक वर्ष तक बढ़ाई जा सकेगी या ऐसे जुर्माने से, जो दो हजार रूपये तक बढ़या जा सकेगा, या दोनों से दंडित किया जायेगा ।
  - (2) कोई प्रवर्तक जो धारा-10 में उल्लिखित परियोजनाओं के लिए उसको दी गई या उसके पास जमा की गई किसी राशि का आपराधिक न्यास भंग करे, दोष सिद्ध होने पर, उस अवधि के लिए, जो चार वर्षों तक बढ़ाई जा सकेगी या जुर्माने अथवा दोनों से दंडित किया जा सकेगा ।
  - (3) कोई प्रवर्तक, जो स्थानीय निकाय या आर0आर0डी0ए0 एक्ट द्वारा अधिसूचित स्थानीय निकाय से स्वी कृत भवन निर्माण-योजना और विशिष्टियों का उल्लंघन करते हुए भवन निर्माण करता है, तो ऐसा साबित होने पर उसे 10 वर्षों तक की कैद या जुर्माना या दोनों सजा हो सकती है ।
18. **राज्य सरकार, हाउसिंग बोर्ड इत्यादि पर इस अधिनियम का लागू नहीं होना :-** इस अधिनियम का कोई भी प्रावधान राज्य सरकार या बिहार स्टेट हाउसिंग बोर्ड एक्ट, 1982(झारखण्ड सरकार द्वारा अंगीकृत) के अधीन गठित झारखण्ड स्टेट हाउसिंग बोर्ड पर लागू नहीं होगा ।

### अध्याय-III

#### अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज एवं इसका पंजीकरण

19. **अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की विषयवस्तु :-**

- (1) जब कभी किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) की बिक्री या उसका हस्तांतरण किया जाए तो प्रवर्तक -

- (क) इस अधिनियम के लागू होने के बाद बिक्री या हस्तांतरण की दशा में उसी बिक्री या अन्य हस्तांतरण की तिथि से तीन मास के भीतर या
- (ख) इस अधिनियम के आरंभ के पूर्व बिक्री या हस्तांतरण की दशा में आरंभ होने की तिथि से छः माह के भीतर, निम्नलिखित विशिष्टियों को अंतर्विष्ट करते हुए अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादित करेगा :—
- (i) व्यक्ति या व्यक्तियों के नाम, जिन्हे अपार्टमेंट(फ्लैट) बेचा या हस्तांतरित किया गया हो ।
  - (ii) जिस भूमि पर भवन तथा साझे क्षेत्र एवं सुख—सुविधाएँ अवस्थित हो, उसका विवरण और चाहे भूमि पूर्ण स्वामित्व वाली हो या पट्टे वाली, उस पट्टे की अवधि ।
  - (iii) बहुमंजिले भवन की मंजिल संबंधी योजनाओं/संरचनात्मक ब्योरा, जिसमें निर्माण की रूप रेखा, उसकी अवस्थिति, उस मंजिल पर अपार्टमेंट(फ्लैट) की संख्या तथा किसी वास्तुकार/वास्तुविद् या निर्माण अभियंता की सत्यापित अभ्युक्ति जिसमें यह प्रमाणित किया गया हो कि यह उस भवन—निर्माण—योजना के अंश की एकदम सच्ची प्रतिलिपि है, जो स्थानीय निकाय, जिसके अधिकार क्षेत्र में वह भवन अवस्थित है, के यहाँ प्रस्तुत की गई है और वहाँ से अनुमोदित है ।
  - (iv) बहुमंजिले भवन की विवरणी, जिसमें मंजिलों तथा बेसमेंटों की संख्या, उस भवन के अन्तर्गत कुल अपार्टमेंटो(फ्लैटों) की संख्या और प्रमुख सामग्रियाँ, जिनसे निर्माण हुआ है ।
  - (v) अपार्टमेंट(फ्लैट) संख्या, या अपार्टमेंट(फ्लैट) की अवस्थिति के बारे में विवरण, अनुमानित क्षेत्रफल कमरों की संख्या एवं उनका क्षेत्रफल, उसका पहुँच का सबसे नजदीक वाला साझा क्षेत्र एवं उसके सही पहचान के लिए कोई अन्य आवश्यक डाटा ।
  - (vi) साझे क्षेत्रों एवं सुख—सुविधाओं का विवरण एवं साझा क्षेत्रों एवं सुख—सुविधाओं में अपार्टमेंट(फ्लैट) से जुड़े अविभाजित हितों का प्रतिशत ।
  - (vii) आरक्षित या सीमित क्षेत्रों और सुख—सुविधाओं, यदि कोई हो, का विवरण यह स्पष्ट करते हुए कि किन अपार्टमेंट (फ्लैट) के लिए उनका उपयोग आरक्षित किया गया है ।
  - (viii) सम्पत्ति एवं प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) का मूल्य तथा साथ में यह कथन कि अमुक अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं उसका अविभाजित हित का प्रतिशत पर, अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादन करने की तिथि को, चाहे जो भी हो, किसी रीति से विलगम नहीं है ।

- (ix) उन प्रायोजनों का, जिसके लिए भवन एवं प्रत्येक अपार्टमेंट (फ्लैट) का निर्माण आशयित हो एवं उपयोग के संबंध में निबंधित हो, का विवरण ।
- (x) प्रोसेस प्राप्ति हेतु व्यक्ति का नाम के साथ उस व्यक्ति का निवास या काबार स्थल की विशिष्टियाँ ।
- (xi) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के मतों का प्रतिशत के संबंध में प्रावधान, जो निश्चायक होगा कि पूर्ण या आंशिक सम्पत्ति के नुकसान या क्षतिग्रस्त होने की स्थिति में सम्पत्ति का पुनर्निर्माण किया जाए, मरम्मत की जाए, सुधारा जाए या सम्पत्ति को बेच दी जाए ।

परन्तु सक्षम प्राधिकार, यदि उसका समाधान हो जाए कि प्रवर्तक को किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) के संबंध में अपार्टमेंट (फ्लैट) – दस्तावेज को यथास्थिति तीन या छः माह के भीतर निष्पादित करने से किसी पर्याप्त कारण से रोका गया था, तो वह प्रवर्तक को अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादित करने के लिए आगे छः माह से अनधिक, अवधि के भीतर, जो विनिर्दिष्ट की जाए, उस अपार्टमेंट (फ्लैट) दस्तावेज को निष्पादित करने की अनुज्ञा दे सकेगा ।

- (2) प्रवर्तक धारा-20 के अनुसार अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज को पंजीकृत करायेगा और वह –
  - (क) सक्षम प्राधिकार के कार्यालय में दाखिल करेगा और
  - (ख) यथास्थिति संबंधित आवंटिती या अंतरिती को धारा-20 के अधीन पंजीकृत अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की एक-एक सत्यापित प्रति निबंधन के एक माह के भीतर देगा ।
- (3) जब भी किसी अपार्टमेंट का अंतरण, उसके अपार्टमेंट स्वामी द्वारा चाहे बिक्री के द्वारा हो या पट्टे या बंध के या विनिमय या उपहार द्वारा या अन्यथा किया गया हो, वहाँ अंतरणकर्ता उस अंतरिती को वह प्रमाणित अपार्टमेंट दस्तावेज देगा जो उसने प्रवर्तक से उपधारा (2) के अधीन पाया था और उस दस्तावेज पर अंतरिती का नाम, पता एवं अन्य विवरण अंकित करते हुए देगा ताकि अंतरिती धारा-20 के प्रावधानों के अनुरूप अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की प्रमाणित प्रति पर किए गए इन्डोर्समेंट को पंजीकृत करा सके ।
- (4) जब भी किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) या उसके किसी हिस्से का उत्तराधिकार किया जाता हो, वहाँ उत्तराधिकारी को उत्तरवर्तन प्राप्त होने के छः माह के भीतर उक्त अपार्टमेंट(फ्लैट) से संबंधित अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी के समक्ष अनुमोदन के लिए जमा करनी होगी और यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) के उत्तराधिकार को लेकर कोई विवाद हो तो सक्षम प्राधिकारी इसका निपटारा करेगा और इस प्रायोजनार्थ उस प्राधिकारी को वाद की सुनवाई करते समय, व्यवहार न्यायालय की शक्तियाँ प्राप्त होगी और उसके विनिश्चय को डिक्री का प्रभाव प्राप्त होगा और वह इस प्रकार लागू होगा मानो यह मौलिक अधिकारिता के प्रधान व्यवहार न्यायालय द्वारा पारित डिक्री हो ।



- (5) जब भी उप-धारा(4) के अधीन समक्ष पदाधिकारी द्वारा अपने यहाँ किसी अपार्टमेंट के उत्तरवर्तन को अभिलिखित किया जाए, तो वह ऐसे अभिलेख की सच्ची प्रतिलिपि, संबंधित रजिस्ट्रार को धारा-20 के प्रावधानों के अधीन उसके निबंधन हेतु भेज देगा ।
- (6) किसी भी तरह की शंका के निवार के लिए एतद् द्वारा यह घोषित किया जाता है कि इस धारा के प्रावधान अचल संपत्ति के हस्तांतरण संबंधी तत्सम प्रवृत्त अन्य किसी विधि के प्रावधानों के अतिरिक्त न कि उसके अल्पीकरण में होंगे ।

## 20. अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज का पंजीकरण :-

- (1) प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज एवं अपार्टमेंट के हस्तांतरण से संबंधित प्रत्येक पृष्ठांकन, रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908(1908 का अधिनियम 16) के अधीन अनिवार्य रूप से निबंधन योग्य मानी जायेगी और तदनुसार इसका पंजीकरण रजिस्ट्रार के यहाँ कराया जायेगा और इस धारा में प्रत्युक्त शब्द एवं अभिव्यक्तियों का, जिन्हें इस अधिनियम में परिभाषित नहीं किये गये हों, वही अभिप्रेत होंगे, जो रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 में उनके प्रति समानुदेशित किये गए हों ।
- (2) सभी रजिस्ट्रेशन कार्यालयों में झारखण्ड अपार्टमेंट(फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 के अधीन अपार्टमेंट(फ्लैट)-दस्तावेज की पंजी नाकम एक अभिलेख और उससे संबंधित अनुक्रमणिका, यथाविहित प्रारूप में रखी जायेगी और उसमें यथाविहित विशिष्टियाँ अंतर्विष्ट होंगी ।
- (3) जब भी किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज पर का पृष्ठांकन को पंजीकृत किया जायेगा, तो संबंधित रजिस्ट्रार उसकी प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी को उपधारा (2) के अधीन दाखिल किए गए संबंधित अपार्टमेंट (फ्लैट) दस्तावेज की प्रमाणित प्रति में आवश्यक प्रविष्टियाँ करने हेतु, उस प्राधिकारी को अग्रसारित कर देंगे ।
- (4) किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) को अर्जित करने वाले के बारे में यह मान लिया जायेगा कि इस धारा के अधीन उसके निबंधन होने की तिथि से उसे अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की अंतर्वस्तुओं की सूचना और उसपर पृष्ठांकन, यदि कोई हो, की जानकारी प्राप्त हो चुकी है ।

## 21. हस्तांतरण का प्रवर्तन :-

- (1) यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) का प्रवर्तक, अपार्टमेंट(फ्लैट) का कब्जा देने की तिथि से छः माह के भीतर या जहाँ सक्षम प्राधिकारी या राज्य सरकार ने अवधि विस्तार (छः माह से अधिक नहीं हो) की हो उस अवधि की समाप्ति पर यथास्थिति, अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज या उस पर किए गए पृष्ठांकन को निष्पादित करने में चूक करता है तो सक्षम प्राधिकारी किसी शिकायत या स्वप्रेषण से (Suo moto) प्रति अपार्टमेंट(फ्लैट) अधिकतम पचास हजार रुपये की शास्ति और यदि व्यतिक्रम जारी रहता है तो प्रति अपार्टमेंट(फ्लैट) एक हजार रुपये प्रतिदिन की दर से अधिकतम

बीस हजार रूपये के अधीन रहते हुए, शास्ति भी कर सकेगा और शास्ति की वसूली भू-राजस्व के बकाये के रूप में की जा सकेगी । यह शास्ति स्टाम्प एक्ट या रजिस्ट्रेशन एक्ट, 1908 के अधीन की गयी किसी कार्रवाई के अतिरिक्त होगी ।

- (2) यदि प्रवर्तक, उपधारा (1) में उल्लिखित समय के भीतर अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादित करने में असफल रहता है, तो आवंटिती सक्षम प्राधिकारी को आवेदन दे सकेगा ।
- (3) यदि कोई अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक सहमत समय के भीतर अपार्टमेंट (फ्लैट) दस्तावेज पर अपार्टमेंट(फ्लैट) के हस्तांतरण का पृष्ठांकन नहीं करना है तो प्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी को आवेदन दे सकेगा ।
- (4) यथास्थिति उपधारा (2) और (3) के अधीन आवेदन विहित प्रारूप में लिखित रूप में, क्षेत्र के सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में दिया जायेगा ताकि उक्त प्राधिकारी से प्राप्त प्रमाण-पत्र को निबंधन कार्यालय में प्रस्तुत कर निबंधन को लागू कराया जा सके । आवश्यक जाँच पडताल के बाद जब सक्षम प्राधिकारी का समाधान हो जाय कि आवेदक ने एकरारनामा के मुताबिक उसे जो कुछ करना था किया है, तो वह आवेदन प्राप्त होने की तिथि से दो माह के भीतर संबंधित निबंधन कार्यालय के नाम एक प्रमाण-पत्र निर्गत करेगा कि निबंधन प्रवर्तन करने के लिए यह उपयुक्त मामला है और उक्त आवेदनकर्ता को दूसरी पार्टी से अनिष्पादित अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज को एकपक्षीय निष्पादन एवं निबंधन के लिए प्रस्तुत करने के लिए निदेश देगा। पंजीकरण प्राधिकारी लिखित को पंजीकृत करेगा । ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट, 1882 अथवा रजिस्ट्रेशन एक्ट में किसी बात के होते हुए भी इस धारा के अधीन निबंधित लिखित आवेदनकर्ता में सम्पत्ति को निहित करने के लिए पर्याप्त होगा । सक्षम पदाधिकारी द्वारा प्रवर्तक, मालिक या आवंटिती, जो भी व्यतिक्रमी हो, से प्रति आवेदन पाँच हजार रूपये सेवा प्रभार प्रभारित करेगा ।

## 22. उत्तरवर्तन का अभिलेखन :-

- (1) जब कभी कोई उत्तराधिकारी किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) या उसके हिस्से को उत्तरवर्तन में प्राप्त करता है, तो ऐसे उत्तरवर्तन की तिथि से छः माह के भीतर, वह स्थानीय प्राधिकारी और राजस्व प्राधिकारी को अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज की प्रमाणित प्रति ऐसा उत्तरवर्तन अभिलिखित करने के लिए आवेदन देगा और यदि अपार्टमेंट(फ्लैट) के उत्तराधिकार संबंधी कोई विवाद हो तो इसका निपटारा स्थानीय प्राधिकारी करेगा ।
- (2) जब भी उपधारा (1) के अधीन किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) के उत्तरवर्तन को स्थानीय प्राधिकारी और राजस्व प्राधिकारी द्वारा अभिलिखित किया जायेगा, वह प्राधिकारी उस उत्तरवर्तन के अभिलेख की सच्ची प्रति, रजिस्ट्रेशन एक्ट के प्रावधान के अनुसार अभिलेखों में आवश्यक अभिलेख के लिए, संबंधित रजिस्ट्रेशन को भेज देगा ।

## अध्याय—IV

### अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन एवं ऐसे एसोसिएशन के कारबार के विनियमन के लिए उपविधि

#### 23. अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन एवं उससे संबंधित उपविधि :-

- (1) अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं उनसे जुड़ी सम्पत्ति के कार्य प्रसाशन तथा साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के प्रबंधन हेतु अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एक एसोसिएशन होगा, परन्तु जहाँ किसी क्षेत्र को बहुमंजिले भवनों के निर्माण के लिए चिन्हित किया गया हो, चाहे इसे ब्लॉक, पॉकेट या कोई अन्य नाम दिया गया हो, वहाँ इस चिन्हित या पृथक किए गए क्षेत्र के लिए अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एकल एसोसिएशन होगा ।
- (2) सक्षम प्राधिकारी, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा आदर्श उपविधि बना सकेंगे, जिसके अनुसार उपधारा (1) में निर्देशित सम्पत्ति का प्रबंधन अपार्टमेंट (फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा किया जायेगा और ऐसा प्रत्येक एसोसिएशन, अपनी पहली बैठक में, इस आदर्श उपविधि के अनुसार अपनी उपविधि बनायेगा और उपविधि बनाते समय अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन उक्त आदर्श उपविधि से, सक्षम प्राधिकारी के पूर्व अनुमोदन के सिवाय कोई विचलन, भिन्नता, जोड़ा जाना या विलोपन नहीं कर सकेगा और यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में यदि कोई ऐसा विचलन, भिन्नता, जुड़ाव या विलोपन, उसके द्वारा बनाये गये आदर्श उपविधि की मूल संरचना को प्रभावित करता हो, तो वह ऐसे किसी परिवर्तन की इजाजत नहीं देगा । यदि सक्षम प्राधिकारी ने आदर्श उपविधि नहीं बनायी हो तो अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन उपधारा (3) के अनुसार अपनी उपविधि बनायेगा ।
- (3) सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्मित आदर्श उपविधि या अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक एसोसिएशन द्वारा निर्मित उपविधि, यदि उपधारा (2) के अधीन निर्मित आदर्श उपविधि नहीं हो, तो निम्नलिखित अन्य विषयों के लिये यह उपबंध करेगी, यथा –
  - (क) वह रीति जिस रीति से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन का गठन होना हो ।
  - (ख) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के सदस्यों द्वारा एक प्रबंधन बोर्ड का निर्वाचन ।
  - (ग) प्रबंधन बोर्ड में शामिल होने वाले अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की संख्या, प्रबंधन बोर्ड की संरचना और कि बोर्ड के एक तिहाई सदस्य प्रतिवर्ष बोर्ड से अवकाश प्राप्त करेंगे ।
  - (घ) बोर्ड के अधिकार एवं कर्तव्य ।
  - (ङ.) बोर्ड के सदस्यों का मानदेय, यदि कोई हो ।
  - (च) प्रबंधन बोर्ड के सदस्यों को उनके पद से हटाने की प्रवृत्ति ।
  - (छ) प्रबंधक की सेवा प्राप्त करने संबंधी बोर्ड के अधिकारी ।

- (ज) बोर्ड के अधिकारों एवं कर्तव्यों का ऐसे प्रबंधक को प्रत्यायोजन ।
- (झ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की बैठक आहूत करने की पद्धति और ऐसे एसोसिएशन की सदस्य संख्या, जो ऐसी बैठक की कोरम पूरा करेगी ।
- (ञ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के अध्यक्ष का निर्वाचन, जो प्रबंधन बोर्ड की बैठकों एवं अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की बैठक की अध्यक्षता करेगा ।
- (ट) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के सचिव का निर्वाचन, जो समिति का पदेन सदस्य होगा और एसोसिएशन तथा बोर्ड के लिए दो अलग-अलग कार्यवृत्त पुस्तिका रखेगा, जिसमें से एक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन एवं दूसरी बोर्ड के लिए होगी, जिसके प्रत्येक पृष्ठों पर क्रमवार संख्या लिखा रहेगा और एसोसिएशन के अध्यक्ष द्वारा अभिप्रमाणित किया जायेगा और यथास्थिति, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक एसोसिएशन या बोर्ड द्वारा अंगीकार किए गए संकल्प को, संबंधित कार्यवृत्त पुस्तिका में अभिलिखित करेगा ।
- (ठ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच से कोषाध्यक्ष का निर्वाचन, जो अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन एवं प्रबंधन बोर्ड के भी वित्तीय अभिलेखों को रखेगा ।
- (ड) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत एवं बदलाव तथा उनके लिए आवश्यक भुगतान ।
- (ढ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक या किसी अन्य अपार्टमेंट(फ्लैट) अधियोगी से सामान्य व्यय का अंश संग्रह करने की रीति ।
- (ण) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं संधारण के मरम्मत या बदलाव के लिए नियुक्त व्यक्तियों का पद त्याग या उन्हें पद से हटाया जाना ।
- (त) अपार्टमेंट(फ्लैटों) के उपयोग एवं रख-रखाव तथा साझे एवं सुख-सुविधाओं के उपायो से संबंधित निबंधन जो प्रत्येक अपार्टमेंट (फ्लैट) तथा साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के उपयोग में विभिन्न अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों द्वारा युक्तियुक्त हस्तक्षेप रोकन के लिए आवश्यक हो ।
- (थ) कोई विषय, जो सम्पत्ति के समुचित या बेहतर प्रबंधन के लिए उप विधि में प्रावधान करना सक्षम प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित हो, तथा ।
- (द) ऐसे अन्य जो उप-नियमावली द्वारा अपेक्षित हों या जिनके लिए उपविधि में प्रावधान करना अपेक्षित हो ।
- (4) उपधारा (2) के अधीन तैयार की गयी उपविधि में इस अधिनियम से असंगत प्रावधान भी निम्नलिखित के लिए अंतर्विष्ट हो सकेंगे :-

- (क) भवन के क्षेत्रों को व्यवसायिक प्रयोजन हेतु रोक रखने के लिए बोर्ड को समर्थ बनाना और ऐसे रखे गए को पट्टा पर देने तथा पट्टे के उपयोजन से भवन, साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं के रख-रखाव के लिए साझा व्यय की कमी के लिए आगम और यदि साझा व्यय को पूरा करने के बाद यदि कुछ अधिशेष हो, तो अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच उस अधिशेष को आय के रूप में वितरित करने ।
- (ख) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन तथा प्रबंधन बोर्ड के लेखा परीक्षा और सम्पत्ति का प्रशासन ।
- (ग) वह समय और वह रीति विनिर्दिष्ट करना, जब और जिस रीति से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन की वार्षिक आम-सभा एवं विशेष आम सभा की बैठक बुलायी और संचालित की जायेगी ।
- (घ) वह समय और रीति, विनिर्दिष्ट करना, जब और जिस रीति से अपार्टमेंट मालिकों के एसोसिएशन की गतिविधियों से संबंधित वार्षिक प्रतिवेदन प्रस्तुत की जायेगी ।
- (ङ) वह रीति विनिर्दिष्ट करना जिस रीति से अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन द्वारा प्राप्त आय एवं किए गए व्यय, यथास्थिति, उपगत किया जायेगा या उनका लेखा रखा जाए ।

#### 24. बीमा :-

- (1) बोर्ड या प्रबंधक -
- (क) बंधक द्वारा अनुरोध पर अपार्टमेंट(फ्लैट) पर प्रथम बंधक रखने वाला प्राधिकार, और
- (ख) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की बहुमत द्वारा अथवा उपविधि द्वारा यदि वैसा करना अपेक्षित हो, अग्नि द्वारा या परिसंकटमय सम्पत्ति हानि या नुकसान के विरुद्ध, उन शर्तों के अधीन एवं ऐसे राशि के लिए, जैसा अनुरोध किया जाए या अपेक्षित हो, बीमा प्राप्त करेगा ।
- (2) सम्पत्ति पर ऐसी बीमा, प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के लिए उपविधि में प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) के लिए उल्लिखित प्रतिशत के अनुसार, प्रबंधन-बोर्ड या प्रबंधक के नाम न्यासी के रूप में रहेगा ।
- (3) ऐसी प्रत्येक बीमा के संबंध में भुगतयेय प्रीमियम साझा व्यय होगा ।
- (4) उपधारा (1) से (3) तक के प्रावधान, प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक को, अपने लाभ के लिए अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) सुनिश्चित करने हेतु अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होंगे ।

25. सम्पत्ति का व्ययन, ध्वंस या नुकसान :- किसी सम्पत्ति के सभी या उसके किसी हिस्से के नुकसान या ध्वंस होने के 60 दिनों के भीतर या उस अगले समय के भीतर, जिसकी सक्षम प्राधिकारी मामले की परिस्थितियों या ध्यान रखते हुए स्वीकृति दें, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन, सम्पत्ति की

मरम्मत या पुनसंरचना या पुनर्निर्माण करने हेतु निश्चय नहीं करे, तब उस परिस्थिति में —

- (क) सम्पत्ति अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों को साझा स्वामित्व की मानी जायेगी ।
- (ख) सम्पत्ति में प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के अविभाजित हित उसी प्रतिशत में होगी, जितना प्रतिशत उनका साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में होगा ।
- (ग) किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का प्रभावित करने वाला कोई भार, सम्पत्ति में अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक की अविभाजित हित का प्रतिशत विद्यमान प्रथमिकता के अनुसार अंतरित मानी जायेगी ।
- (घ) सम्पत्ति किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के बाद, जिसमें सम्पत्ति पर बीमा शुद्ध आगम के साथ विक्रय का शुद्ध आगम, यदि कोई हो, में बंटवारे के लिए कार्रवाई के अधीन रहते हुए होगी, एक निधी के रूप में समझा जायेगा और प्रत्येक अपार्टमेंट मालिक की स्वामित्व वाली सम्पत्ति में अविभाजित हित पर सभी प्रभार और मालिकों द्वारा सभी संबंधित हिस्से का उस प्रयोजनार्थ प्राप्त भुगतान के बाद, सम्पत्ति में प्रत्येक अपार्टमेंट (फ्लैट) मालिक द्वारा रखने वाले अविभाजित हित के प्रतिशत के बराबर प्रतिशत में, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के बीच विभाजित कर दिया जाएगा ।

## 26. कार्रवाई :-

- (1) किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, बोर्ड या प्रबंधक, दो या दो से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की ओर से, जब उनसे संबंधित हित प्रतीत हो, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक के विरुद्ध दोनों ही स्थिति में अपने स्व-विवेक से, साझे क्षेत्र एवं सुख सुविधाओं या एक से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैटों) को लेकर कोई वाद हेतु के संबंध में कार्रवाई कर सकेगा ।
- (2) साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं से संबंधित किसी कार्रवाई में एक या एक से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) से संबंधित किसी मामले में दो या दो से अधिक अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों पर अथवा एक से अधिक पर व्यक्तिगत रूप से, प्रोसेस तामिल प्राप्ति हेतु, उपविधि में पदाभिहित पर प्रोसेस तामिल किया जा सकेगा ।

## 27. पृथक निर्धारण :-

- (1) स्थानीय प्राधिकारी से संबंधित तत्सय प्रवृत्त किसी विधि में अंतर्विष्ट किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) और उस अपार्टमेंट(फ्लैट) (वैसे अपार्टमेंट(फ्लैट) सहित जिसके संबंध में इस अधिनियम के प्रावधान धारा (2) के परंतुक के अधीन लागू हो) से जुड़े साझे क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में अविभाजित हित में उसका प्रतिशत,

भूमि और भवन पर, उस विधि के अधीन उद्ग्रहणीय कर निर्धारण के प्रायोजनार्थ पृथक सम्पत्ति माने जायेंगे और तदनुसार उनका प्रावधान होगा और इस प्रायोजनार्थ स्थानीय प्राधिकार, इस धारा के प्रावधानों को क्रियान्वित करने हेतु उपयुक्त विनियमावली बनायेगा ।

(2) उप धारा(1) में निर्देशित न तो बहुमंजिले भवन और न सम्पत्ति या साझे क्षेत्र एवं सुख-सुविधाओं, ऐसे कर उद्ग्रहण के प्रायोजनार्थ पृथक माने जायेंगे ।

- 28. साझे व्ययों के लिए सम्पत्ति पर प्रभार :-** अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन द्वारा किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) पर प्रभार्या साझे व्ययों के अंश के लिए निर्धारित सभी रकम, सिवाय कानूनी प्रभार के सभी अन्य प्रभार के पूर्व नगरपालिका कर के भुगतान के लिए प्रथम भार होगा ।
- 29. अपार्टमेंट(फ्लैट) की बिक्री होने पर भुगतान नहीं किए गए साझा व्ययों के लिए दायित्व :-** किसी अपार्टमेंट(फ्लैट) का क्रेता विक्रेता के साथ संयुक्त रूप से एवं पृथक रूप से विक्रय के समय तक सामान्य व्ययों के अपने हिस्से के लिए बाद वाले के विरुद्ध भुगतान नहीं किए गए सभी निर्धारण के लिए दायी होगा ।
- 30. यदि प्रबंधक या प्रबंधक बोर्ड का प्रयोग करनेवाला अधिकार रखने वाला अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों का एसोसिएशन इस अधिनियम के अधीन या इसके अधीन बनायी गयी नियमावली के अधीन अपने कार्यों का निष्पादन करने में असफल रहता है, तो संबंधित प्राधिकारी ऐसा निदेश दे सकेगा जैसा उचित समझे ।**
- 31. नियम बनाने की शक्ति :-** इस अधिनियम के प्रावधानों को क्रियान्वित करने के लिए राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियमावली बना सकेगी ।

## अध्याय—V

### इस अधिनियम के अधीन प्राधिकारी

**32. सक्षम प्राधिकारी के अधिकार एवं कर्तव्य :-**

- (1) समक्ष प्राधिकारी के निम्नलिखित अधिकार एवं कर्तव्य होंगे —
- (क) अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज निष्पादित करने के लिए प्रवर्तक को अतिरिक्त समय की अनुमति देना ।
- (ख) अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज संबंधी लिखित, बंध-पत्र या पट्टा संबंधी दस्तावेज, अपार्टमेंट(फ्लैट) तथा प्रबंधन हस्तांतरण संबंधी दस्तावेज और उसपर पृष्ठांकन और भाड़ा क्रय-एकरारनामा की प्रमाणित प्रतियाँ स्वीकार करना ।
- (ग) निबंधन अधिकारी को प्रमाण पत्र निर्गत करने हेतु विकास कर्ता/प्रवर्तक/अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक/अपार्टमेंट(फ्लैट) खरीदने वालों के पक्ष में लिखितों का निष्पादित करने में किसी विलंब या असफल रहने के लिए शास्ति अधिरोपित करना ।
- (घ) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन को क्षतिग्रस्त सम्पत्ति की मरम्मत का निर्देश देना और एसोसिएशन को क्षतिग्रस्त या नष्ट

सम्पत्ति की मरम्मत या उसके पुनर्निर्माण के लिए अतिरिक्त समय की अनुमति प्रदान करना ।

- (ड.) समुचित निर्देश जारी कर, प्रवर्तकों, अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन को, इस अधिनियम और उसके अधीन बनी नियमावली और उपविधि के अधीन उनकी बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित कराना ।
  - (च) अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन को, इस अधिनियम, नियमावली एवं उपविधि के अनुरूप निर्देश देना ।
  - (छ) ऐसा कोई अन्य कार्य जिसे राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, सक्षम प्राधिकारी को सौंपे, और ।
  - (ज) निबंधन प्रभार का तीन प्रतिशत सम्बद्ध प्राधिकारी को देय होगा ।
- (2) इस अधिनियम के अधीन अपना कार्य निष्पादन करने हेतु या मामले की सुनवाई करते समय सक्षम प्राधिकारी को कोड ऑफ सिविल प्रोसिड्योर, 1908 के अधीन व्यवहार न्यायालय की शक्ति प्राप्त होगी ।

### 33. अपील एवं अपीलीय प्राधिकार :-

- (1) प्रमंडलीय आयुक्त, अपीलीय प्राधिकारी होगा जो सक्षम प्राधिकारी के आदेशों के विरुद्ध अपील सुनेगा -
  - (क) इस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी के किसी आदेश से व्यथित व्यक्ति, आदेश प्राप्त होने के तिथि से 30 दिनों के भीतर अपील प्राधिकारी के पास, यथा विहित प्रारूप में एवं प्रक्रिया के अनुसार, अपील कर सकेगा ।
  - (ख) अपीलीय प्राधिकारी, पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् ऐसा आदेश, या तो सक्षम प्राधिकारी के आदेश को संपुष्ट करते हुए, उपांतरित करते हुए या अपास्त करते हुए, पारित करेगा, जो उपयुक्त समझे और लिखित रूप में इसका कारण अभिलिखित करेगा । अपीलीय प्राधिकारी का आदेश अंतिम और निश्चयक होगा ।
  - (ग) अपीलीय प्राधिकारी को, अपने कृत्यों का निर्वहन करते समय, कोड ऑफ सिविल प्रोसिड्योर, 1908 के अधीन सभी शक्तियाँ प्राप्त होगी ।

34. **नियंत्रण :-** यदि अपार्टमेंट मालिकों का एसोसिएशन, प्रबंधक और प्रबंधक बोर्ड अपने कृत्यों का अनुपालन नहीं कर रहा हो तो सक्षम प्राधिकारी समुचित निर्देश दे सकेगा ।

35. **देनदारी का परित्याग नहीं :-** कोई अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिक अपने आपको साझे व्ययों की अपनी देनदारी से इस आधार पर मुक्त नहीं कर सकता कि उसने किसी साझा क्षेत्रों और सुख-सुविधाओं का उपयोग या उपभोग करना बन्द कर दिया है या उसने अपने अपार्टमेंट(फ्लैट) को छोड़ दिया है ।

36. **अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों पर अधिनियम का बाध्यकारी होना :-** सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों, उनके किरायेदारों, उनके सेवकों या कर्मचारियों या अन्य व्यक्तियों, जो किसी भी रूप में सम्पत्ति या उसके किसी हिस्से का इस



अधिनियम के अधीन उपयोग करते हो, पर इस अधिनियम और अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेज और अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के द्वारा इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुशरण में अंगीकार की गयी उपविधि के अधीन होंगे। अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों के एसोसिएशन के द्वारा अपार्टमेंट(फ्लैट) दस्तावेजों के अनुसार अथवा विधि पूर्वक किए गए सभी समझौतों, निर्णयों एवं संकल्पों को मानने की बाध्यता सभी अपार्टमेंट(फ्लैट) मालिकों की होगी।

**37. शंकाओं का निवारण :-** सभी शंकाओं का निवारण के लिए एतद् द्वारा घोषणा की जाती है कि ट्रांसफर ऑफ प्रोपर्टी एक्ट, 1882 के प्रावधान, जहाँ तक वे इस अधिनियम के प्रावधानों के असंगत नहीं हों, प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) एवं साझा क्षेत्रों एवं सुख-सुविधाओं में प्रत्येक अपार्टमेंट(फ्लैट) की अपनी अविभाजित हितों पर उसी तरह से लागू होगी जैसे वे किसी अचल सम्पत्ति पर लागू होती है और किसी भी समझौते में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रावधान लागू होंगे।

**38. निरसन एवं व्यावृत्ति :-**

- (1) झारखण्ड अपार्टमेंट(सम्पत्ति विनियमन स्वामित्व) अधिनियम, 2005 को एतद् द्वारा निरस्त किया जाता है।
- (2) इस निरसन के बावजूद झारखण्ड अपार्टमेंट (सम्पत्ति विनियमन एवं स्वामित्व) अधिनियम, 2005 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए यदि कोई कार्य किया गया है या कोई कार्रवाई की गयी है तो ऐसा कार्य या ऐसी कार्रवाई को इस अधिनियम के अधीन किया गया कार्य या की गयी कार्रवाई माना जायेगा मानों यह अधिनियम उस दिन लागू था, जब ऐसा कार्य या ऐसी कार्रवाई की गयी थी।

-----

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,

**पंकज श्रीवास्तव,**

सरकार के सचिव-सह-विधि परामर्शी

विधि (विधान) विभाग, झारखण्ड, राँची।

### अधिसूचना

30 जनवरी, 2012

संख्या-एल०जी०-23/2011-12/लेज०, झारखण्ड विधान मंडल द्वारा यथा पारित और राज्यपाल द्वारा दिनांक 21 जनवरी, 2012 को अनुमत झारखण्ड अपार्टमेंट (फ्लैट) स्वामित्व अधिनियम, 2011 का निम्नांकित अंग्रेजी अनुवाद झारखण्ड राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है, जिसे भारतीय संविधान के अनुच्छेद 348 के खंड (3) के अधीन उक्त अधिनियम का अंग्रेजी भाषा में प्राधिकृत पाठ समझा जाएगा।

**[JHARKHAND ACT 01 of 2012]****THE JHARKHAND APARTMENT(FLAT)  
OWNERSHIP ACT, 2011**

To provide for the ownership of an individual Apartment(Flat) in a multi-storied building and of an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat) and to make such payment and interest heritable and transferable and for matters connected therewith or incidental thereto.

**Preamble :** WHEREAS it is expedient to provide for giving ownership of an individual Apartment(Flat) in a building and to make such Apartment(Flat) heritable and transferable property and to provide for the matters connected with the purposes aforesaid;

Be it enacted by the Legislature of the State of Jharkhand in the Sixty Two year of the Republic of India as follows :-

**CHAPTER - I****PRELIMINARY****1. Short title, extent and commencement –**

- (1) This Act may be called “Jharkhand Apartment(Flat) Ownership Act, 2011.”
- (2) It shall extend to the whole of the State of Jharkhand.
- (3) This Act shall come into force on the date of publication of notification by the State Government of Jharkhand in the official Gazette.

**2. Application of the Act-** The provisions of this act shall apply to every Apartment(Flat) in a multi-storied building which was constructed for residential or commercial or such other purposes such as office, practice of any profession, occupation, trade or business for any other type of independent uses before or after the commencement of this Act and on a free hold land, or a lease hold land, if the lease for such land is for a period of thirty years or more.

Provided that, the condition that he or they shall grant a lease of such land to the Apartment(Flat) where a building constructed, whether before or after the commencement of this Act, on any land contains only two or three Apartment(Flat), the owner of such building may, by a declaration duly executed and registered under the provisions of the Registration Act, 1908 (16 of 1908) and as amended from time to time, indicate his intention to make the provisions of this Act applicable to such building, and on such declaration being made, such owner shall execute and register a Deed of Apartment(Flat) in accordance with the provisions of this Act, as if such owner were the promoter in relation to such building:

Provided further, that the sole owner or all the owners of the land may submit such land to the provisions of this Act with owners, terms and conditions of the lease being disclosed in the declaration to be made in this regard either by annexing a copy of the instrument of lease to be executed to the declaration or otherwise.

Provided that the state government may exempt by general or special order any such owner from submitting such building to the provisions of this Act.

**3. Definition -** In this Act unless the context otherwise requires:-

- (a) **“Allottee”** In relation to an Apartment(Flat), means the person to whom such Apartment(Flat) has been allotted, initially by the promoter but not yet sold or transferred.
- (b) **“Apartment(Flat)”** means a part of the property, provided by the promoter/ developer in a multi-storied building 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 multi-storied building to be used for residence or office or for the practice of any profession or for the carrying on of any occupation, trade or for business or 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 basement, cellar, any garage or room (whether or not adjacent to the multi-storied building in which such Apartment(Flat) is located) provided by the promoter for use by the owner of such an Apartment(Flat) for parking any vehicle or as the case may be for the residence of any domestic aide employed in such an Apartment(Flat).
- (c) **“Apartment(Flat) number”** means the number, letter or combination thereof, which is the designation of the Apartment(Flat) in the Deed of Apartment(Flat).
- (d) **“Apartment(Flat) owner”** means an allottee to whom an Apartment(Flat) has been finally transferred or sold by the Promoter and who as a result of which owns the Apartment(Flat) and has an undivided interest in the Common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat) in the manner/percentage specified in the deed of Apartment(Flat).

**Explanation** — An allottee becomes an Apartment(Flat) owner only after payment of the entire consideration together with interest thereon, if any due, and the Apartment(Flat) finally transferred or sold to him by the Promoter subject to provision of Section-11. Besides this, the Apartment(Flat) Owner should have a Deed of Apartment(Flat) executed and registered in his favour whereas merely an Allottee is not required to do so.

- (e) **“Approved Bank”** means the State Bank of India constituted under Section 3 of the State Bank of India Act, 1955 (23 of 1955), or a subsidiary bank constituted under Section 3 of the State Bank of India (Subsidiary Banks) Act, 1959 (38 of 1959), or a corresponding existing bank constituted under Section – 3 of the Banking Companies (Acquisition and Transfer of Undertakings) Act, 1970 (5 of 1970) or a corresponding existing bank constituted under Section 3 of the Banking Companies (Acquisition and Transfer of Undertakings) Act, 1980 (40 of 1980).

- (f) **“Association of Apartment(Flat) owners”** means the association of all the Apartment(Flat) owners of a multi storied building acting as a group and termed as such in accordance with the bye-laws and Deed of Apartment(Flat) and competent to contract in its own name.

**Explanation—** A member of a co-operative housing society or an allottee under a hire purchase agreement will be deemed to be an owner entitled to membership of the association.

- (g) **“Board”** means the Board of Manager of an Association of Apartment(Flat) Owners elected by its members under the bye-laws.

- (h) **“Bye-laws”** means the bye-laws of an association of Apartment(Flat) owners made under this Act.

- (i) **“Common areas and facilities”** in relation to a building means:-

- (i) The land on which such building is located and all easements, rights and appurtenances belonging to the land and the building.
- (ii) The foundation, columns girders, beams, supports, main wall, roofs, halls, corridors, lobbies, stairs, stair-ways, fire escapes, and entrances and exit of the building.
- (iii) The basements, cellars, yards, gardens, open areas, shopping centers, schools and storage spaces.
- (iv) The premises for the lodging Gatekeeper or the person employed for looking after the property.
- (v) Installation of central services, such as, power, lights, gas, hot and cold water, heating, refrigeration, air conditioning, incinerating, and sewerages.
- (vi) The elevators, tanks, pumps, motors, fans, compressor, ducts and in general, all apparatuses and installations existing for Common use.
- (vii) Such other community and commercial facilities as may be prescribed; and
- (viii) All other parts of the property necessary or convenient to its existence, maintenance and safety, or normally in Common use.

- (j) **“Common expenses”** means.-

- (i) All sums lawfully assessed against the Apartment(Flat) owners by the Association of Apartment(Flat) owners;
- (ii) Expenses of administration maintenance, repair or replacement of Common areas & facilities;
- (iii) Other expenses agreed upon as Common expenses by the Association of Apartment(Flat) owners;
- (iv) Expenses declared as Common expenses by the provisions of this Act, or by the Deed of Apartment(Flat) or the Bye-laws.

- (k) **“Common profits”** means the balance of all incomes, rent, profits and revenues from the Common areas and facilities remaining after the deduction of Common expenses.

- (l) **“Competent Authority”** means the officer or authority who or which maybe vested by the state Government, by notification in the official gazette with executive powers to perform duties and functions of the competent Authority and for implementing the provisions of the Act and the rules made there under for such areas as may be specified in the notification under the general guidance, superintendence & control of the State Government.

Provided that the State Government may notify more than one officer or Authority as competent authority and distribute the work among them in the manner as it may deem fit.

- (m) **“Deed of Apartment(Flat)”** means the instrument by which the property is submitted to the provisions of this Act as hereinafter provided.
- (n) **“Government or State Government”** means the Government of the State of Jharkhand.
- (o) **“Local Authority”** means Municipal Panchayat, Municipal Council, Municipal Corporation, Municipality and Notified Area Committee or Regional Development Authority or any other area so notified by the government or constituted under the Ranchi Regional Development Authority Act, 1981; The Bihar & Orissa Municipal Act, 1942; Mineral Area Development Authority Act (As Amended)] 1986 and the Ranchi Municipal Corporation Act-2001; as amended time to time.
- (p) **“Manager”** means the manager of an Association of Apartment(Flat) Owners appointed under the bye-laws.
- (q) **“Multi Storied Building”** means a building constructed containing four or more Apartment(Flat), or two or more buildings in any area designated as block, pocket or otherwise, each containing two or more Apartment(Flat), with a total of four or more Apartment(Flat) in all such buildings and includes a building containing two or three Apartment(Flat) in respect of which a declaration has been made under the proviso to Section 2.
- (r) **“Promoter or Developer”** means - the person who constructs or causes to be constructed a building consisting of Apartment(Flat) or converts an existing building or a part thereof into Apartment(Flat) for the purpose of selling all or some of the Apartment to other persons, and includes his assigns. Where the person who constructs or converts a building and the person who sells are different persons, the terms include both of them. Any development authority and any other public body so notified by Government are deemed to be the Promoters in respect of the allottees in building constructed by them on land owned by them or placed at their disposal by Government :

**Explanation** — Any such person, who acts in the manner described above, will be deemed to be a promoter, in that capacity also if.

- (i) he designates himself as builder, colonizer, contractor, developer, estate promoter or by any other name or
- (ii) he claims to be acting as the holder of a power of attorney of the owner of the land on which the building is constructed.

- (s) **“Proprietor/ Owner”** means - the person who is the actual owner of the land on which the Apartment(Flat) building is to be constructed and has the right, title and interest over the proposed land and it also includes the successor and legal heirs of the owner of land. If the land owner is State Government/ Government of India/ public undertaking/ Co-operative society/ Trust etc., the concerned authority shall be termed as Proprietors / Owners.
- (t) **“Prescribed”** means prescribed by rules made under this Act.
- (u) **“Property”** means the land, the multi-storied building, all improvement and structure thereon and all easements, right and appurtenances belonging thereto, and all articles of personal property intended for use in connection therewith.
- (v) **“Revenue Authority”** means the authority that is competent for collection of rent of land, building etc. from owners of the plot of land/ Apartment(Flats).
- (w) **“Reserved or limited Common areas and facilities”** means those Common areas and facilities which are designated in writing by the Promoter before the allotment, sale or transfer of any other Apartment(Flat), and kept as reserved for use of certain Apartment(Flat) or remain allotted to any Apartment(Flat) and to the exclusion of other Apartment(Flat).
- (x) **“Service charges”** means expenses incurred on salary to guard and sweeper, and energy charges for Common area lighting and pumping of water and operation of lift, cost of diesel/ Mobil etc. for running the generator, and Annual Maintenance Charges (AMC) for lift, intercom and generator repairing and construction and common works etc. payable monthly.

## CHAPTER - II

### OWNERSHIP, HERITABILITY AND TRANSFERABILITY OF APARTMENT(FLAT)

4. **Benamidar of an Apartment(Flat) shall be deemed to be the real owner there of-** Where an Apartment(Flat) is transferred to one person for consideration paid or provided by any other person for his own benefit, the transferee shall, notwithstanding any thing in the Transfer of Property Act, 1882 or in any other law for the time being in force, be deemed to be the real owner of such Apartment(Flat), and no court shall consider any claim of the person, paying and providing the consideration for title in such Apartment(Flat) on the ground that he/she did not intend to pay or provide such consideration for the benefit of the transferee and that the transferee is his benamidar, or on any other ground.
5. **The Developer/ Promoter and Owner to execute and get Registered document of transfer-**
- (1) Where the Developer/ Promoter is not the owner of the land over which the Apartment(Flat) is to be built, the Developer/ Promoter and the Owner shall execute and register an agreement stating all the terms and conditions of the agreement

including the portion of the building and land to be shared by the Developer/Promoter and the Owner.

The agreement document shall also include that after the completion of construction of the building project the respective share owner i.e.; developer/ promoter and the land owner, shall be absolute owner of their respective shares and they will be entitle to sell/ transfer their shares separately.

- (2) The final sale/ lease of the Apartment(Flat) along with the Common areas and facilities shall be executed and registered by the Developer/ Promoter or the Owner, as the case may be, as per sub-section 5.1. in favour of the prospective Apartment (Flat) Owner.

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

**7. General liabilities of Promoter-**

- (1) Notwithstanding anything in other law, a promoter who intends to construct or constructs a block or building of Apartment(Flat), all or some of which are to be taken or are taken on ownership basis, shall, in all transaction with persons intending to take or taking one or more of such Apartment(Flat), be liable to give or produce, or cause to be given or produced, the information and the documents hereinafter in this section mentioned, a copy of which should also be filed with the Competent Authority for information, including the full particulars about their identity, address etc.
- (2) A Promoter, who constructs or intends to construct such block or building of Apartment(Flat), shall -
  - (a) make full and true disclosure of the nature of his title to the land on which the Apartment(Flat) are constructed, or are to be constructed, such title to the land as aforesaid having been duly certified by an Attorney-at-law, or by an Advocate of not less than seven years standing;
  - (b) make full and true disclosure of all encumbrances on such land, including any title, interest or claim of any party in or over such land.
  - (c) give inspection on seven days notice or demand, of the plans and specification of the building, such as specifications relating to structural safety against earthquake and fire safety, built or to be built on the land; such plans and specifications having been approved by the local authority which he is required so to do under any law for the time being in force;
  - (d) disclose the nature of fixtures, fittings and amenities (including the provision for one or more lifts) provided or to be provided;



- (e) disclose on reasonable notice or demand if the promoter is himself the builder, the prescribed particulars as respects the design and the materials to be used in the construction of the building, and if the promoter is not himself the builder disclose, on such notice or demand, all agreements entered into by him with the architects and contractors regarding the design, materials and construction of the buildings;
- (f) specify in writing the date by which possession of the Apartment(Flat) is to be handed over (and he shall hand over such possession accordingly);
- (g) prepare and maintain a list of Apartment(Flat) with their numbers already taken or agreed to be take, and the names and addresses of the parties, and the price charged or agreed to be charged therefore, and the terms and conditions if any on which the Apartment(Flat) are taken or agreed to be taken;
- (h) state in writing, the precise nature of the organization of persons to be constituted and to which title is to be passed, and the terms and conditions governing such organization of persons who have taken or are to take the Apartment(Flat);
- (i) not allow persons enter into possession until a completion certificate where such certificate is required to be given under any law, is duly given by the local authority (and no person shall take possession of a Apartment(Flat) until such completion certificate has been duly given by the local Authority);
- (j) make a full and true disclosure of all outgoing (including ground rent, if any, municipal or other local taxes, taxes on income, water charges and electricity charges, revenue assessment, interest on any mortgage or other encumbrances, if any);
- (k) make a full and true disclosure of such other information and document; in such manner as may be prescribed; and given on demand true copies of such of the documents referred to in any of the clauses of this subsection as may be prescribed at a reasonable charge therefor.
- (l) display or keep all the documents, plans or specifications (or copies thereof) referred to in clauses (a), (b) and (c), at the site and permit inspection thereof to persons intending to take or taking one or more Apartment(Flat).
- (m) when the Apartment(Flat) are advertised for sale, disclose inter alia in the advertisement the following particulars, namely :-
  - (i) the extent of the carpet area of the Apartment(Flat) including the area of the balconies which should be shown separately;
  - (ii) the price of the Apartment(Flat) including the proportionate price of the Common areas and facilities which should be shown separately, to be paid by the purchaser of Apartment(Flat) and the intervals at which the installments thereof may be paid;
  - (iii) the nature, extent and description of the Common areas and facilities;



- (iv) the nature, extent and description of limited Common areas and facilities, and;
- (v) the Fire Safety & Earthquake resistant, water harvesting and preservation and lighting conductor provisions as per the norms laid down in law;

**8. General liabilities of Allottee.-**

- (1) The Promoter would execute an agreement with an Allottee setting out the terms and conditions of construction, payment schedules and other requirements under Section 7 of the Act and every Allottee who has executed an agreement to take an Apartment(Flat) shall pay at the proper time and place the price, his proportionate share as amended time to time of the Municipal taxes, water and electricity charges, ground rent (if any) and other public charges in accordance with his agreement with the promoter; and where a co-operative society or a company of persons taking the Apartment(Flat) is to be constituted, co-operate in the formation of such society or company, as the case may be.
- (2) Any person who has executed an agreement to take an Apartment(Flat) and who, without reasonable excuse, fails to comply with or contravenes sub-section 8.1 shall, on conviction, be punished with fine which may extend to two thousand rupees.

**9. Common profit and expenses.-**

- (1) The Common profits of the property shall be distributed among, and the Common expenses shall be charged to, the Apartment(Flat) owners according to the percentage of the undivided interest of the Apartment(Flat) owners in the Common areas and facilities.
- (2) Where the Apartment(Flat) owner is not in the occupation of the Apartment(Flat) owned by him, the Common expenses payable by such Apartment(Flat) owner may be recovered from the person in the occupation of the Apartment(Flat).
- (3) Common profits can be used for major repair/ up-gradation of Common facilities in future.

**10. Ownership of Apartment(Flat)-**

- (1) Every person to whom any Apartment(Flat) is allotted, sold or otherwise transferred by the Promoter, on or after the commencement of this Act shall, save as otherwise provided in Section 11, and subject to the other provisions of this Act, be entitled to the exclusive ownership and possession of the Apartment(Flat) so allotted sold or otherwise transferred to him.
- (2) Every person to whom any Apartment(Flat) was allotted, sold or otherwise transferred by the promoter before the commencement of this Act shall, save as otherwise provided under section 11 and subject to the other provisions of this Act, be entitled, on and from such commencement, to the exclusive ownership and possession of the Apartment(Flat) so allotted, sold or otherwise transferred to him.
- (3) Every person who becomes entitled to the exclusive ownership and possession of an Apartment(Flat) 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 Apartment(Flat) and such percentage shall be computed by taking, as a basic, the value of the Apartment(Flat) in relation to the value of the property.

- (4) (a) The percentage of the undivided interest of each Apartment(Flat) 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(Flat) owners.
- (b) The percentage of the undivided interest in the Common areas and facilities shall not be separated from the Apartment(Flat) to which it appertains and shall be deemed to be conveyed or encumbered with the Apartment(Flat), 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(Flat) 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(Flat) 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(Flat) owners.
- (7) The necessary work relating to maintenance repair 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 byelaws.
- (8) The Association of Apartment(Flat) Owners shall have the irrevocable right, to be exercised by the Board of Manager, to have access to each Apartment(Flat) from time to time during reasonable hours for the maintenance, repairs or replacement of any of the Common areas or facilities therein, or accessible there from, or for making emergency repairs therein necessary to prevent damage to the Common areas and facilities or to any other Apartment(Flat) or Apartment(Flat).

**11. Ownership of Apartment(Flat) subject to conditions.-** Where any allotment, sale or other transfer of any Apartment(Flat) has been made, whether before or after the commencement of this Act, in pursuance of any promise of payment, or part payment, of the consideration thereof, the allottee or transferee, as the case may be, shall not become entitled to the ownership and possession of that Apartment(Flat) or to a percentage of undivided interests in the Common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat), until full payment has been made of the consideration thereof together with interest, if any due thereon, and where any such allottee or transferee has been inducted into the possession of such Apartment(Flat) or any part thereof in pursuance of such allotment or transfer, he shall, until the full payment of the consideration has been made, continue to remain in possession thereof on the same terms and conditions on which he was so inducted into possession of such Apartment(Flat) or part thereof.

**12. Apartment(Flat) to be heritable and transferable.-** Subject to the provisions of Section 11, each Apartment(Flat), together with the undivided interest in the Common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat), 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(Flat) owner may transfer his Apartment(Flat) and percentage of undivided interest in the Common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat) 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 proceeding, 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 allotment, sale, or other transfer of any Apartment(Flat) has been made by any group housing co-operative society in favour of any member thereof, the transferability of such Apartment(Flat) and all other matters shall be regulated by the law applicable to such group housing co-operative society.

**13. Purchasers or persons taking lease of Apartment(Flat) from Apartment(Flat) owners to execute an undertaking-** Notwithstanding anything contained in the Transfer of Property Act, 1982 (4 of 1882), or in any other law of the time being in force, any person acquiring any Apartment(Flat) from any Apartment(Flat) owner by gift, exchange, purchase or otherwise, or taking lease of an Apartment(Flat) from an Apartment(Flat) owner for a period of thirty years or more, shall -

- (a) in respect of the said Apartment(Flat), be subject to the provisions of this Act; and
- (b) execute and register an instrument in such form, in such manner and within such period, as may be prescribed, giving an undertaking to comply with the covenants, conditions and restrictions, subject to which such Apartment(Flat) is owned by the Apartment(Flat) owner aforesaid.

**14. Certain works prohibited.** - No Apartment(Flat) 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 or shall add any material structure or excavate any addition basement or cellar without first obtaining the consent of all the other Apartment(Flat) owners.

**Explanation** – In this section, reference to Apartment(Flat) owners shall be construed, in relation to a multi-storied building in any block, pocket or other designated area, the Apartment(Flat) owners of the concerned multi-storied building in such block, pocket or other designated area.

**15. Encumbrance against Apartment(Flat) -**

- (1) The owner of each Apartment(Flat) may create any encumbrance, only against the Apartment(Flat) owned by him and the percentage of the undivided interest in the Common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat) 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(Flat) 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(Flat) 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 (4 of 1882), against the Apartment(Flat) or property of any other Apartment(Flat) owner not expressly consenting to, or requesting the same, except that such express consent shall be deemed to be given by the other Apartment(Flat) owner in the case of emergency repairs thereto.
- (3) The labour performed and material furnished for the Common areas and facilities, if duly authorized by the Association of Apartment(Flat) Owner 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(Flat) owner and shall be the basis for a charge or encumbrance under the Act aforesaid against each of the Apartment(Flat) 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 Apartment(Flats) becoming effective, the Apartment(Flat) owners of the separate Apartment(Flats) may remove their Apartment(Flats) and the percentage of undivided interest in the Common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flats) from the charge or encumbrance on payment of the fractional or proportional amount attributable to each of the Apartment(Flats) affected and on such payment, the Apartment(Flat) 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(Flat) and the percentage or undivided interest in the Common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat).

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

**16. Promoter to take steps for formation of Co-operative Society or Company.-** As soon as a minimum number of persons required to form a Co-operative Society or a company have taken Apartment(Flat), the promoter shall within the prescribed period submit an application to the Registrar for registration of the organization of persons who take the Apartment(Flats) as a Co-operative Society, or as the case may be, as a company; and the promoter shall join, in respect of the Apartment(Flats) which have not been taken, in such application for membership of a Co-operative Society or as the case may be, of a company.

**17. Offences by Promoter-**

- (1) Any promoter who knowingly makes a false disclosure in respect of any of the matters referred to in clauses (a), (b), (c), (g), (i) or (j) of Section (2) or contravenes the provisions of this Act shall, on conviction, be punished with imprisonment for a term which may extend to one year or with fine which may extend to two thousand rupees, or with both.
- (2) a promoter who commits criminal breach of trust of any amount advanced or deposited with him for the purposes mentioned in Section 10 shall, on conviction be punished with imprisonment for a term which may extend to four years, or with fine, or with both;
- (3) A Promoter who constructs a building in violation of plans and specifications, approved by the Local Authority or RRDA Act notified by the Local Authority shall on conviction be punished with imprisonment for a term which may extend to ten years or with fine, or with both;

- 18. Act not to apply to the State Government, Housing Board, etc.-** Nothing contained in this Act shall apply to the State Government or to *The Jharkhand State Housing Board* constituted under *The Bihar State Housing Board Act, 1982(Adopted by Jharkhand Govt.)*.

**CHAPTER – III****DEED OF APARTMENT(FLAT) & ITS REGISTRATION****19. Contents of Deed of Apartment(Flat)-**

- (1) Whenever any sale or other transfer of any Apartment(Flat) is made, the Promoter shall -
  - (a) in the case of any sale or other transfer made after the commencement of this Act, within three months from the date of such, sale or other transfer, or
  - (b) in the case of any sale or other transfer made before the commencement of this Act, within six months from the date of such commencement, execute a Deed of Apartment(Flat) containing the following particulars, namely-
    - (i) the names of the person (s) to whom the Apartment(Flat) has been sold or transferred;
    - (ii) description of the land on which the building and the Common areas and facilities are located, and whether the land is freehold or leasehold, the period of such lease;
    - (iii) a set of floor plans/ structural details of the multi-storied building showing the lay-out and location, number of Apartment(Flats) and bearing a certified statement of an Architect/ Structural Engineer certifying that it is an accurate copy of the portions of the plans of the building as filed with, an approved by, the local authority within the jurisdiction of which are building is located;

- (iv) description of the multi-storied building, stating the number of storeys and basements, the number of Apartment(Flats) in that building and the principal materials of which it is constructed;
- (v) the Apartment(Flat) number, or statement of the location of the Apartment(Flat), its approximate 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 interests appertaining to the Apartment(Flat) in the Common areas and facilities;
- (vii) description of the Reserved or limited Common areas and facilities, if any, stating to which Apartment(Flats) their use is reserved;
- (viii) value of the property and of each Apartment(Flat) and a statement that the Apartment(Flat) and such percentage of undivided interest not encumbered in any manner whatsoever on the date of execution of the Deed of Apartment(Flat);
- (ix) statement of the purposes for which the building and each of the Apartment(Flats) are intended and restricted as to use;
- (x) the name of the person to receive Process, together with the particulars of the residence or place of business of such person;
- (xi) provision as to the percentage of votes by the Apartment(Flat) owners which shall be determinative of whether to rebuild, repair, restore, or sell the property in the event of damage or destruction of all or any part of the property;

Provided that the competent authority may, if it is satisfied that the promoter was prevented, by sufficient cause, from executing the Deed of Apartment(Flat) in relation to any Apartment(Flat) within the period of three months, or six months, as the case may be, permit the promoter to execute such Deed of Apartment(Flat) within such further period, not exceeding six months, as it may specify.

- (2) The promoter shall get the Deed of agreement registered in accordance with Section 20 and 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 Apartment(Flats) as registered under Section 20 within one month of registration.
- (3) Whenever any transfer of any Apartment(Flat) is made by the Apartment(Flat) 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 Apartment(Flat) delivered to him under sub-section 19.2 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



Apartment(Flat) registered in accordance with the provisions of Section 20.

- (4) Whenever any succession takes place to any Apartment(Flat) or part thereof, the successor shall, within a period of six months from the date of such succession on the certified copy of the Deed of Apartment(Flat) in relation to the concerned Apartment(Flat), and if there is any dispute as to the succession to the Apartment(Flat), the Competent Authority shall decide be same, and for this purpose, such authority shall have the powers of a Civil court, while trying a suit, and its decision shall have effect of a degree and shall be appealable as if it were a degree passed by the principal Civil Court of original jurisdiction.
- (5) Whenever any succession to an Apartment(Flat) has been recorded by the competent authority under sub-section 16.4, such authority shall send a true copy of such record, to the concerned Registrar for registration thereof in accordance with the provisions of Section 20.
- (6) 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.

## **20. Registration of Deed of Apartment(Flat)-**

- (1) Every Deed of Apartment(Flat) and every endorsement thereon relating to the transfer of the Apartment(Flat) shall be deemed to be a document which is compulsorily registrable under the Registration Act, 1908 (16 of 1908) and shall be registered with the Registrar accordingly, and the words and expressions used in this section but not defined in this Act shall have the meaning respectively assigned to them in the Registration Act, 1908.
- (2) In all registration offices, a book called Register of Deeds of Apartment(Flat) under the “Jharkhand Apartment(Flat) Ownership Act, 2011” 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 Apartment(Flat) is registered, the concerned Registrar shall forward a certified copy thereof to the competent authority to enable that authority to make necessary entries in the certified copy of the concerned Deed of Apartment(Flat) filed with it under sub-section (2).
- (4) Any person acquiring any Apartment(Flat) shall be deemed to have notice of the contents of the Deed of Apartment(Flat) and the endorsement, if any, thereon as from the date of its registration under this section.

## **21. Enforcement of Transfer .-**

- (1) If the Promoter of the Apartment(Flat) as the case may be, fails to execute a deed of Apartment(Flat) or an endorsement thereon, within six months of the date on which possession of the Apartment(Flat) is given or where the competent authority or the State Government has granted extension of period(not more than 06 months), on expiry of such extended period, the competent authority may either on a complaint or suo moto impose a penalty up-to maximum of Fifty thousand per Apartment(Flat) and also may impose minimum penalty for each Apartment(Flat) of thousand rupees for every day and the penalty may be recovered as arrears of

land revenue. This penalty shall be in addition to any action under the Stamp Act or Registration Act 1908.

- (2) On the failure of the Promoter to execute the Deed of Apartment(Flat) within the time stated above in sub-section (1) the allottee may make an application to the competent Authority.
- (3) On the failure of the Apartment(Flat) owner to make an endorsement of the transfer of an Apartment(Flat) on the Deed of Apartment(Flat) within the time agreed upon, the Promoter may make an application to the competent Authority.
- (4) The application under sub-section (2) and (3) as the case may be, shall be given in prescribed form in writing in the office of the competent authority of the area for certificate to be produced before the Registration officer for enforcing the registration of the transfer. After making such enquiry as may be necessary and satisfying itself that the applicant has done what he is required to do under the agreement, the competent Authority shall issue a certificate to the concerned Registration Officer within a period of two month from the date of application that it is a fit case for enforcing registration and shall further direct the applicant to present the Deed of Apartment(Flat) though not executed by the other party, for unilateral execution & registration. The registering Authority shall register the instrument. Notwithstanding anything contained in The Transfer of Property Act, 1882 or the Registration Act, the registration of the instrument made under this section shall be sufficient to vest the property with the applicant. Service charges of **Rs. Five thousand** along with each application shall be charged by the competent authority whoever is defaulter i.e., Promoter/ Owner/ Allottee.

## **22. Recording of Succession -**

- (1) Whenever any successor gets an Apartment(Flat) or part thereof, by succession, the successor shall within a period of six months from the date of such succession, make an application to the Local Authority and Revenue Authority for recording such succession on the certified copy of the deed of Apartment(Flat) and if there is a dispute as to the succession of the Apartment(Flat), the local authority shall decide the same.
- (2) Whenever any succession of an Apartment(Flat) shall be recorded by the local Authority and Revenue Authority under sub-section (1) and such authority shall send a true copy of such record to the concerned Registrar for necessary recording in the records according to the provisions of the Registration Act.

## **CHAPTER - IV**

### **ASSOCIATION OF APARTMENT(FLAT) OWNERS AND BYE-LAWS FOR THE REGULATION OF THE AFFAIRS OF SUCH ASSOCIATION**

#### **23. Association of Apartment(Flat) Owners and bye-laws relating thereto:**

- (1) There shall be an Association of Apartment(Flat) Owners for the administration of the affairs in relation to the Apartment(Flats) 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 multistoried buildings, whether such area is called a block or pocket or by any other name, there shall be a single Association of Apartment(Flat) Owners in such demarcated area.

- (2) The Competent authority may, by notification in the Official Gazette, frame model bye-laws in accordance with which the property referred to in sub-section (1) shall be administered by the Association of Apartment(Flat) Owners and every such Association shall, at its first meeting, make its bye-laws in accordance with the model bye-laws so framed, and in making its bye-laws the Association of Apartment(Flat) Owners shall not make any departure from, variation of, addition to, or omission from, the model bye-laws aforesaid except with the prior approval of the Competent Authority 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 framed by him. In case the Competent Authority has not framed model bye-laws, the Association of Apartment(Flat) Owners shall frame bye-laws in accordance with Section 23.3.
- (3) The model bye-laws framed by the Competent Authority or the bye-laws framed by Association of Apartment(Flat) Owners in case no model bye-law is framed under sub-section (2) it shall provide for the following, among other matters namely -
  - (a) the manner in which the Association of Apartment(Flat) Owners is to be formed;
  - (b) the election from among Apartment(Flat) owners, of a Board of Management by members of the Association of Apartment(Flat) Owners;
  - (c) the number of Apartment(Flat) owners, constituting of a Board, the composition of the Board and that one-third of members of the Board shall retire annually;
  - (d) the powers and duties of the Board;
  - (e) the honorarium, if any, of the members of the Board;
  - (f) the method of removal from office of the members of the Board;
  - (g) the powers of the Board to engage the services of a Manager;
  - (h) delegation of powers and duties of the Board to such Manager;
  - (i) method of calling meetings of the Association of Apartment(Flat) Owners and the number of members of such Association who shall constitute a quorum for such meetings;
  - (j) election of a President of the Association of Apartment(Flat) Owners from among the Apartment(Flat) owners, who, shall preside over the meetings of the Board and of the Association of Apartment(Flat) Owners;
  - (k) election of a Secretary to the Association of Apartment(Flat) Owners from among the Apartment(Flat) owners, who shall be ex-officio member of the Board and shall keep two separate minutes books, one for the Association of Apartment(Flat) Owners and the other for the Board, pages of each of which shall be consecutively numbered and authenticated by the President of the

Association of Apartment(Flat) Owners, and shall record, in the respective minutes books, the resolutions adopted by the Association of Apartment (Flat) Owners or the Board, as the case may be;

- (l) election of a Treasurer from among the Apartment(Flat) owners, who shall keep the financial records of the Association of Apartment(Flat) Owners as also of the Board;
  - (m) maintenance, repair and replacement of the Common areas and facilities and payment therefore;
  - (n) manner of collecting from the Apartment(Flat) owners or any other occupant of Apartment(Flats), share of the Common expenses;
  - (o) resignation and removal of persons employed for the maintenance, repair and replacement of the Common areas and facilities;
  - (p) restrictions with regard to the use and maintenance of the Apartment(Flats) and the use of the Common areas and facilities, as may be necessary to prevent unreasonable interference in the use of each Apartment(Flat) and of the Common areas and facilities by the several Apartment(Flat) owners;
  - (q) any matter which may be required by the Competent Authority to be provided for in bye-laws for the proper or better administration of the property;
  - (r) such other, matters as are required to be, or may be provided for in the bye-laws;
- (4) The bye-laws framed under sub-section (2) may also contain provisions not inconsistent with this Act for the following:-
- (a) enabling the Board to retain areas of the building for commercial purpose and to grant lease of the areas so retained, and to apply the proceeds of such lease for the reduction of the Common expenses for maintaining the building, Common areas and facilities, and if any surplus is left after meeting such expenses, to distribute such surplus to the Apartment(Flat) owners as income;
  - (b) relating to the audit of the accounts of the Association of Apartment(Flat) Owners and of the Board, and of the administration of the property;
  - (c) specifying the times at which and the manner in which annual general meetings and special general meetings of the Association of Apartment (Flat) Owners shall be held and conducted;
  - (d) to specify the time at which and the manner in which, the annual report relating to the activities of the Association of Apartment(Flat) Owners shall be submitted;
  - (e) to specify the manner in which the income derived and expenditure incurred by the Association of Apartment(Flat) Owners shall be dealt with, or as the case may be, accounted for.

**24. Insurance.-**

- (1) The Board or Manager -
  - (a) shall have, if requested so to do by a mortgages having a first mortgage covering an Apartment(Flat), the authority to, and
  - (b) shall, if required so to do by the bye-laws or by a majority of the Apartment(Flat) owners, obtain insurance for the property against loss or damages 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 such Board or Manager as trustee for each of the Apartment(Flat) owners in the percentages specified in the bye-laws.
- (3) The premium payable in respect of every such insurance shall be Common expenses.
- (4) The provisions of sub-section (1) to (3) shall be without prejudice to the right of each of the Apartment(Flat) owner to insure his own Apartment(Flat) for his benefit.

**25. Disposition of property, destruction or damage-** If within sixty days of the date of damage or destruction to all, or part of any property, or within such further times as the competent authority may, having regard to the circumstances of the case, allow, the Association of Apartment(Flat) Owners does not determine to repair, reconstruct or re-build property, then, and in that event.

- (a) the property shall be deemed to be owned in Common by the Apartment(Flat) owners;
- (b) the undivided interest in the property owned in Common which shall appertain to each Apartment(Flat) owner, shall be the percentage of the undivided interest previously owned by such owner in the Common areas and facilities;
- (c) any incumbencies affecting any of the Apartment(Flats) shall be deemed to be transferred in accordance with the existing priority to the percentage of the undivided interest of the Apartment(Flat) owner in the property;
- (d) the property shall be subject to an action for partition at the suit of any Apartment(Flat) 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(Flat) owners in the percentages equal to the percentage of undivided interest owned by each Apartment(Flat) owner in the property after paying out, all the respective shares of the payment by the owners to the extent sufficient for the purpose and all charge on the undivided interest in the property owned by each Apartment(Flat) owner.

**26. Action -**

- (1) Without prejudice to the rights of any Apartment(Flat) owner, action may be brought by the Board or Manager, in either case in the discretion of the Board on behalf of two or more of the Apartment(Flat) 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(Flat).

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

**27. Separate Assessments.-**

- (1) Notwithstanding anything to the contrary contained in any law relating to local authorities, each Apartment(Flat) and its percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat) (including an Apartment(Flat) in respect of which the provisions of this Act were applied under the proviso to Section-2) shall be deemed to be separate property for the purpose of assessment of tax on lands and building livable under such law and shall be assessed and taxed accordingly, and for this purpose a Local Authority shall make suitable regulations to carry out the provisions of this section.
- (2) Neither the multi-storey building nor the property nor the common areas and facilities referred to in sub-section 27.1, shall be deemed to be separate properties for the purpose of the levy of such taxes.

**28. Charges on property for Common expenses. -** All sums assessed by the Association of Apartment(Flat) Owners for the share of the Common expenses chargeable on any Apartment(Flat) shall be first charge on such Apartment(Flat) for the payment of Municipal rates and taxes prior to all other charges, except other statutory charges.

**29. Liability for unpaid Common expenses on the sale of an Apartment(Flat). -** The purchaser of the Apartment(Flat) shall be jointly and severally liable with the vendor for all unpaid assessment against the latter for his share of the Common expenses up to the time of sale.

**30.** If the Association of Apartment(Flat) Owners, having right to be exercised by the Manager or the Board of Managers fails to perform its functions under this Act or the Rules made there under, the Competent Authority may give such direction as he may consider proper.

**31. Power to make Rules-** The State Government by notification in Official Gazette may make rules for carrying out the provisions of this Act.

## **CHAPTER - V** **AUTHORITIES UNDER THE ACT**

**32. Powers and duties of the Competent Authority.-**

- (1) The competent authority shall have the following powers and duties:
- (a) to permit further time to the promoter to execute Deed of Apartment(Flat);
- (b) to receive the certified copies relating to Deed of Apartment(Flat) instruments or undertaking, deeds of lease, document of transfer of Apartment

(Flat) and management and endorsements thereon and hire purchase agreement;

- (c) to impose penalty upon developers, promoters, Apartment(Flat) owners for any delay or failure to execute instruments in favour of purchasers of Apartment(Flats), to issue certificate to Registration officer;
- (d) to direct association of Apartment(Flat) owners repair damaged property and to, allow further time to an association of Apartment(Flat) owners to repair, reconstruct or rebuild a property which is damaged/ destroyed;
- (e) to ensure compliance, by the promoters, Association of Apartment(Flat) Owners of the obligations under the Act, Rules or Bye-Laws, by issuance of proper directions;
- (f) to issue directions consistent with the Act, Rules and bye-laws to the Associations of Apartment(Flat) owners;
- (g) any other function which the government may by notification entrust to the competent authority; and
- (h) Three percent in registration charge would be payable to concerned authority.

(2) In discharging his function under the Act, the competent Authority with have the powers of a Civil Court under the Code of Civil procedure 1908 while trying a suit.

**33. Appellate Authority and Appeals.-** (1) The Commissioner of the Division will be the Appellate Authority who will hear appeals against the orders of the Competent Authority.

- (a) Any person aggrieved by any order of the Competent Authority under this Act, may, within a period of thirty days of the Communication of the order to him, prefer an appeal to the Appellate Authority in such form and manner as may be prescribed.
- (b) The Appellate Authority, after giving opportunity to be heard to the parties, may pass such order, as Appellate Authority shall deem fit, either confirming, modifying or setting aside the order of the Competent Authority, and shall record its reasons in writing. The order of the Appellate Authority shall be final and conclusive.
- (c) In discharging its functions, the Appellate Authority shall have all the powers under the Code of Civil Procedure 1908 while deciding an appeal.

**34. Control. -** If an association of Apartment(Flat) owners, Manager or Board of Managers is not performing its function, the Competent Authority may give suitable directions.

**35. No Waiver of Liability. -** No Apartment(Flat) owner may exempt himself/ herself from liability for his/ her contribution towards the Common expenses, by waiver of use or enjoyment of any of the Common areas and facilities or by the abandonment of his/ her Apartment(Flat).

**36. Act to be binding on Apartment(Flat) owners.-** All Apartment(Flat) owners, tenants of such owners, employees of owners and tenants or any other person who may in any manner use property or any part thereof

submitted under the provisions of this Act, shall be subject to this Act and to the Deed of Apartment(Flat) and the bye-laws of the Association of Apartment(Flat) owners adapted pursuant to the provisions of this Act. All agreements decision and determination law-fully made by the Association of Apartment(Flat) owners in accordance with the Deed of Apartment(Flat) or bye-laws shall be deemed to be binding on all Apartment(Flat) owners.

**37. Removal of Doubts-** For the removable of doubts it is hereby declared that the provisions of the Transfer of property Act, 1882, shall, in so far as they are not inconsistent with the provisions of this Act, apply to every Apartment(Flat) and its undivided interest in the Common areas and facilities appurtenant to such Apartment(Flat) as those provisions apply in relation to any immovable property, and notwithstanding anything contrary to any contract the provisions of this Act shall take effect.

**38. Repeal and Savings-**

- (1) The Jharkhand Apartment(Property Regulation and Ownership) Act, 2005 is hereby repealed.
- (2) Notwithstanding such repeal, anything done or any action taken in exercise of any power conferred by or under the said "The Jharkhand Apartment(Property Regulation and Ownership) Act, 2005" shall be deemed to have been done or taken in exercise of powers conferred by or under this Act as if this Act was in force on the day on which such things was done or action taken.

.....

झारखण्ड राज्यपाल के आदेश से,  
**पंकज श्रीवास्तव,**  
 सरकार के सचिव-सह-विधि परामर्शी  
 विधि (विधान) विभाग, झारखण्ड, राँची ।