# भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016

**(2016 का अधिनियम संख्यांक 16)**

**[25 मार्च, 2016]**

भू-संपदा सेक्टर के विनियमन और संवर्धन के लिए भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना करने तथा यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय या भू-संपदा परियोजना का विक्रय दक्षतापूर्ण और पारदर्शी रीति में सुनिश्चित करने तथा भू-संपदा सेक्टर में उपभोक्ताओं के हित की संरक्षा करने और विवाद के शीघ्र समाधान के लिए एक न्यायनिर्णायक तंत्र की स्थापना और भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी के विनिश्चयों, निदेशों अथवा आदेशों के विरुद्ध अपीलों की सुनवाई करने के लिए भी एक अपील अधिकरण की स्थापना करने और उससे संबंधित या उसके आनुषंगिक विषयों का उपबंध करने के लिए अधिनियम

भारत गणराज्य के सड़सठवें वर्ष में संसद् द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो :—

**अध्याय 1**

## प्रारंभिक

**1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ**—(1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 है।

(2) इसका विस्तार जम्मू-कश्मीर राज्य के सिवाय संपूर्ण भारत पर है ।

(3) यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जो केंद्रीय सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, नियत करे:

परंतु इस अधिनियम के भिन्न-भिन्न उपबंधों के लिए भिन्न-भिन्न तारीखें नियत की जा सकेंगी और किसी ऐसे उपबंध में इस अधिनियम के प्रारंभ के प्रति किसी निर्देश का यह अर्थ लगाया जाएगा कि वह उस उपबंध के प्रवृत्त होने के प्रति निर्देश है ।

**2. परिभाषाएं**—इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

(क) "न्यायनिर्णायक अधिकारी" से धारा 71 की उपधारा (1) के अधीन नियुक्त न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिप्रेत है;

(ख) "विज्ञापन" से किसी भी साधन से माध्यम से विज्ञापन के रूप में वर्णित या जारी किया गया कोई दस्तावेज अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत ऐसी कोई सूचना, परिपत्र या अन्य दस्तावेज या किसी भी रूप में प्रचार, भू-संपदा परियोजना के बारे में व्यक्तियों को सूचित करना या किसी भू-खंड, भवन या अपार्टमेंट का विक्रय करने की प्रस्थापना करना या ऐसे भू-खंड, भवन या अपार्टमेंट को किसी भी रीति में क्रय करने या ऐसे प्रयोजनों के लिए अग्रिम या निक्षेप करने के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित करना भी है ;

(ग) "विक्रय करार" से संप्रवर्तक और आबंटिती के बीच किया गया करार अभिप्रेत है:

(घ) किसी भू-संपदा परियोजना के संबंध में "आबंटिती" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, कोई भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन (चाहे निर्बाधधृति के रूप में या पट्टाधृति के रूप में) आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया गया है और इसके अंतर्गत ऐसा व्यक्ति भी है जो बाद में उक्त आबंटन को विक्रय, अंतरण के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करता है परन्तु इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति नहीं है जिसे, यथास्थिति, ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन किराए पर दिया गया है;

(ङ) "अपार्टमेंट" से, चाहे उसे ब्लाक, चैम्बर, निवास एकक, फ्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सूईट, वासगृह, एकक कहा जाए या किसी अन्य नाम से जाना जाए, किसी भवन में या किसी भू-खंड पर एक या अधिक तलों पर या उसके किसी भाग पर अवस्थित किसी स्थावर सम्पत्ति का एक पृथक् और स्वत:पूर्ण भाग, जिनके अंतर्गत एक या अधिक कमरे या संलग्नक स्थल भी हैं, अभिप्रेत हैं, जिसका किसी आवासिक या वाणिज्यिक उपयोग जैसे कि निवास, कार्यालय, दुकान शोरूम या गोदाम के लिए अथवा कोई कारबार, उपजीविका, वृत्ति या व्यापार करने के लिए या विनिर्दिष्ट प्रयोजन के आनुषंगिक किसी अन्य प्रकार के उपयोग के लिए, उपयोग किया जाता है या उपयोग किया जाना आशयित है;

(च) "अपील अधिकरण" से धारा 43 के अधीन स्थापित भू-संपदा अपील अधिकरण अभिप्रेत है;

(छ) "समुचित सरकार" से,—

(i) विधान-मंडल रहित संघ राज्यक्षेत्र से संबंधित मामलों की बाबत, केंद्रीय सरकार;

(ii) पुडुचेरी संघ राज्यक्षेत्र से संबंधित मामलों की बाबत, संघ राज्यक्षेत्र सरकार;

(iii) दिल्ली संघ राज्यक्षेत्र से संबंधित मामलों की बाबत, केन्द्रीय शहरी विकास मंत्रालय;

(iv) राज्य से संबंधित मामलों की बाबत, राज्य सरकार,

अभिप्रेत है;

(ज) "वास्तुविद्" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जो वास्तुविद् अधिनियम, 1972 (1972 का 20) के उपबंधों के अधीन वास्तुविद् के रूप में रजिस्ट्रीकृत हो;

(झ) "प्राधिकरण" से धारा 20 की उपधारा (1) के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण अभिप्रेत है;

(ञ) "भवन" के अंतर्गत कोई संरचना या परिनिर्माण या किसी ऐसी संरचना या परिनिर्माण का भाग भी है, जिसका उपयोग आवासिक, वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए अथवा किसी कारबार, उपजीविका, वृत्ति या व्यापार के प्रयोजन के लिए या किन्हीं अन्य संबंधित प्रयोजनों के लिए किया जाना आशयित है;

(ट) "फर्श क्षेत्र" से किसी अपार्टमेंट का, बाह्य दीवारों द्वारा आवेष्टित क्षेत्र, सर्विस शाफ्टों के अधीन के क्षेत्रों, अनन्य बालकोनी या बरामदे के क्षेत्रों और अनन्य खुले टेरेस क्षेत्र को छोड़कर, वास्तविक प्रयोक्तव्य फर्श क्षेत्र अभिप्रेत है, किंतु इसके अंतर्गत अपार्टमेंट की आंतरिक विभाजक दीवारों द्वारा आवेष्टित क्षेत्र आता है ।

**स्पष्टीकरण**—इस खंड के प्रयोजन के लिए "अनन्य बालकोनी या बरामदा क्षेत्र" पद से, यथास्थिति, बालकोनी या बरामदे का ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जो अपार्टमेंट के वास्तविक प्रयोक्तव्य फर्श क्षेत्र से अनुलग्न है और जो आबंटिती के अनन्य उपयोग के लिए है और "अनन्य खुले टेरेस क्षेत्र" से खुले टेरेस का ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जो अपार्टमेंट के वास्तविक प्रयोक्तव्य फर्श क्षेत्र से अनुलग्न है, जो आबंटिती के अनन्य उपयोग के लिए है;

(ठ) "अध्यक्ष" से धारा 21 के अधीन नियुक्त भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का अध्यक्ष अभिप्रेत है;

(ड) "कार्य प्रारंभ करने संबंधी प्रमाणपत्र" से संप्रवर्तक को स्थावर संपत्ति पर विकास कार्य मंजूर रेखांक के अनुसार, आरंभ करने के लिए अनुज्ञात या अनुज्ञप्त करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया कार्य प्रारंभ करने संबंधी प्रमाणपत्र या निर्माण अनुज्ञापत्र या सन्निर्माण अनुज्ञापत्र, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, अभिप्रेत है;

(ढ) "सामान्य क्षेत्र" से अभिप्रेत है,—

(i) भू-संपदा परियोजना के लिए संपूर्ण भूमि या जहां परियोजना को अवस्थान क्रमों में विकसित किया जाता है और इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण की ईप्सा किसी अवस्थान-क्रम के लिए की जाती है वहां उस अवस्थान-क्रम के लिए संपूर्ण भूमि;

(ii) सीढ़ियां, लिफ्टें, सीढ़ी और लिफ्ट लाबी, अग्नि बचाव क्षेत्र और भवनों के सामान्य प्रवेश और बहिर्गमन द्वार;

(iii) सामान्य बेस्मेन्ट, टेरेस, पार्क, क्रीड़ा क्षेत्र, खुले पार्किंग क्षेत्र और सामान्य भंडारण स्थल;

(iv) संपत्ति के प्रबंधन के लिए नियोजित व्यक्तियों के आवास जिसके अंतर्गत पहरा निगरानी कर्मचारिवृंद के लिए वास-सुविधा भी है या सामुदायिक सेवा कार्मिकों के आवास के लिए परिसर;

(v) विद्युत, गैस, जल और स्वच्छता, वातानुकूलन और भस्मन, जल संरक्षण और नवीकरणीय ऊर्जा की प्रणाली जैसी केंद्रीय सेवाओं का संस्थापन;

(vi) पानी की टंकियां, चौबच्चा, मोटरें, पखों, संपीड़ित्रों, नलिकाओं के और सामान्य उपयोग के लिए संस्थापनों के साथ जुड़े सभी साधित्र;

(vii) भू-संपदा परियोजना में यथा उपबंधित सभी सामुदायिक और वाणिज्यिक सुविधाएं;

(viii) परियोजना के सभी अन्य भाग जो उसके अनुरक्षण, सुरक्षा आदि तथा सामान्य उपयोग के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हों;

(ण) "कंपनी" से कंपनी अधिनियम, 2013 (2013 का 18) के अधीन निगमित और रजिस्ट्रीकृत कोई कंपनी अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत निम्नलिखित भी हैं,—

(i) किसी केंद्रीय अधिनियम या राज्य अधिनियम द्वारा या उसके अधीन स्थापित कोई निगम;

(ii) सरकार द्वारा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन इस निमित्त स्थापित कोई विकास प्राधिकरण या कोई लोक प्राधिकरण;

(त) "सक्षम प्राधिकारी" से समुचित सरकार द्वारा, तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन, सृजित या स्थापित स्थानीय प्राधिकारी या कोई ऐसा प्राधिकारी अभिप्रेत है जो अपनी अधिकारिता के अधीन की भूमि पर प्राधिकार का प्रयोग करता है और जिसे ऐसी स्थावर संपत्ति के विकास के लिए अनुज्ञा देने की शक्तियां प्राप्त हैं;

(थ) "समापन प्रमाणपत्र" से सक्षम प्राधिकारी द्वारा यह प्रमाणित करते हुए कि भू-संपदा परियोजना का स्थानीय विधियों के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक और विनिर्देशों के अनुसार, विकास किया गया है, जारी किया गया है समापन प्रमाणपत्र या ऐसा अन्य प्रमाणपत्र, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, अभिप्रेत है;

(द) "दिवस" से समुचित सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित, यथास्थिति, संबंधित राज्य या संघ राज्यक्षेत्र में का कार्य दिवस अभिप्रेत है;

(ध) "विकास" से, उसके व्याकरणिक रूपभेदों और सजातीय पदों सहित, भूमि में, उस पर, उसके ऊपर या उसके नीचे स्थावर संपत्ति का विकास, इंजीनियरी या अन्य संक्रियाएं करना अथवा किसी स्थावर संपत्ति या भूमि में कोई तात्त्विक परिवर्तन करना अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत पुनर्विकास भी है;

(न) "विकास संकर्म" से स्थावर संपत्ति पर के बाह्य विकास संकर्म और आंतरिक विकास संकर्म अभिप्रेत हैं;

(प) "इंजीनियर" से ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जो अखिल भारतीय तकनीकी शिक्षा परिषद् या किसी विश्वविद्यालय या किसी विधि के अधीन मान्यताप्राप्त किसी संस्था से स्नातक या समतुल्य डिग्री धारण करता है या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन इंजीनियर के रूप में रजिस्ट्रीकृत है;

(फ) "भू-संपदा परियोजना की प्राक्कलित लागत" से भू-संपदा परियोजना का विकास करने में अंतर्वलित कुल लागत अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत भूमि की लागत, कर, उपकर, विकास और अन्य प्रभार भी है;

(ब) "बाह्य विकास संकर्म" के अंतर्गत सड़कें और सड़क प्रणालियां, भू-दृश्य निर्माण, जल प्रदाय, मलवहन और जलनिकास प्रणालियां, विद्युत प्रदाय ट्रांसफार्मर, उपकेन्द्र, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और व्ययन या कोई अन्य संकर्म आते हैं, जिसका किसी परियोजना की परिधि में या उसके बाहर उसके फायदे के लिए इस प्रकार निष्पादन किया जाना होगा जैसा स्थानीय विधियों के अधीन उपबंधित किया जाए;

(भ) "कुटुंब" के अंतर्गत पति, पत्नी, अवयस्क पुत्र और अविवाहित पुत्री, जो व्यक्ति पर पूर्णत: आश्रित हो;

(म) "गैराज" से परियोजना के भीतर का कोई ऐसा स्थान अभिप्रेत है जिसमें किसी यान की पार्किंग के लिए छत और तीन ओर दीवारें हों किंतु इसके अंतर्गत अपरिवेष्टित अथवा अनावेष्टित पार्किंग स्थल जैसे कि खुले पार्किंग क्षेत्र नहीं आते हैं;

(य) "स्थावर संपत्ति" के अंतर्गत भूमि, भवन, मार्गाधिकार, बत्तियां या भूमि और भूबद्ध चीजों से या भूबद्ध ऐसी किसी चीज से, जो स्थायी रूप से जकड़ी हुई है, उद्भूत कोई अन्य फायदा आता है, किंतु इसके अंतर्गत खड़ा काष्ठ, खड़ी फसलें या घास नहीं आती है;

(यक) "ब्याज" से, यथास्थिति, संप्रवर्तक या आबंटिती द्वारा संदेय ब्याज की दरें अभिप्रेत हैं ।

**स्पष्टीकरण**—इस खंड के प्रयोजन के लिए,—

(i) व्यतिक्रम की दशा में, संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती से प्रभार्य ब्याज की दर ब्याज की उस दर के बराबर होगी, जिसे संप्रवर्तक, व्यतिक्रम की दशा में, आबंटिती को संदत्त करने का दायी होगा;

(ii) संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को ब्याज उस तारीख से, जिसको संप्रवर्तक रकम या उसका कोई भाग प्राप्त करता है उस तारीख तक, जब तक रकम या उसके भाग का तथा उस पर के ब्याज का प्रतिदाय नहीं किया जाता है, संदेय होगा; और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को ब्याज उस तारीख से, जब आबंटिती संप्रवर्तक को संदाय करने में व्यतिक्रम करता है, उस तारीख तक, जब तक उसका संदाय नहीं कर दिया जाता है, संदेय होगा ;

(यख) "आंतरिक विकास संकर्म" से सड़कें, पैदल मार्ग, जल प्रदाय, मलनाली, नाले, पार्क, वृक्षारोपण, पथ प्रकाश, सामुदायिक भवनों के लिए और मल तथा मैले जल के उपचार और व्ययन का उपबंध, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और व्ययन, जल संरक्षण, ऊर्जा प्रबंधन, अग्नि संरक्षण और अग्नि सुरक्षा अपेक्षाएं, सामाजिक अवसंरचना जैसे कि शैक्षणिक, स्वास्थ्य और अन्य जन सुविधाएं अथवा परियोजना में का, उसके फायदे के लिए, कोई अन्य संकर्म, मंजूर रेखांकों के अनुसार, अभिप्रेत है;

(यग) "स्थानीय प्राधिकारी" से नगर निगम या नगरपालिका या पंचायत या कोई अन्य स्थानीय निकाय अभिप्रेत है जो उसकी अधिकारिता के अधीन क्षेत्रों के संबंध में, यथास्थिति, नगरपालिक सेवाओं या मूलभूत सेवाओं का उपबंध करने के लिए तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन गठित किया गया है;

(यघ) "संदस्य" से धारा 21 के अधीन नियुक्त भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण का सदस्य अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत अध्यक्ष भी है;

(यङ) "अधिसूचना" से राजपत्र में प्रकाशित कोई अधिसूचना अभिप्रेत है और "अधिसूचित" पद का तद्नुसार अर्थ लगाया जाएगा;

(यच) "अधिभोग-प्रमाणपत्र" से सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया अधिभोग-प्रमाणपत्र या ऐसा अन्य प्रमाणपत्र, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, अभिप्रेत है जिसमें किसी भवन के, जिसमें नागरिक अवसंरचना के जैसे कि जल, स्वच्छता और विद्युत का उपबंध हो, अधिभोग को स्थानीय विधियों के अधीन उपबंधित रूप में अनुज्ञात किया गया हो;

(यछ) "व्यक्ति" के अंतर्गत निम्नलिखित आते हैं,—

(i) कोई व्यष्टि;

(ii) कोई हिन्दू अविभक्त कुटुंब;

(iii) कोई कंपनी;

(iv) यथास्थिति, भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 (1932 का 9) या सीमिति दायित्व भागीदारी अधिनियम, 2008 (2009 का 6) के अधीन कोई फर्म;

(v) कोई सक्षम प्राधिकारी;

(vi) कोई व्यक्ति-संगम या व्यष्टि-निकाय, चाहे वह निगमित हो या नहीं;

(vii) सहकारी सोसाइटियों से संबंधित किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई सहकारी सोसाइटी;

(viii) कोई अन्य ऐसी इकाई, जिसे समुचित सरकार अधिसूचना द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट करे;

(यज) "योजना क्षेत्र" से कोई योजना क्षेत्र या विकास क्षेत्र या स्थानीय योजना क्षेत्र या प्रादेशिक विकास योजना क्षेत्र, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो या कोई ऐसा अन्य क्षेत्र अभिप्रेत है, जो समुचित सरकार या किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा उस रूप में विनिर्दिष्ट किया जाए और इसके अंतर्गत ऐसा कोई क्षेत्र भी है जिसे समुचित सरकार या सक्षम प्राधिकारी द्वारा नगर और ग्राम योजना से संबंधित तत्समय प्रवृत्त और समय-समय पर यथा पुनरीक्षित विधि के अधीन भावी योजनाबद्ध विकास के लिए किसी योजना क्षेत्र के रूप में अभिहित किया गया है;

(यझ) "विहित" से इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है;

(यञ) "परियोजना" से खंड (यढ) में यथापरिभाषित भू-संपदा परियोजना अभिप्रेत है;

(यट) "संप्रवर्तक" से अभिप्रेत है,—

(i) ऐसा व्यक्ति, जो किसी स्वतंत्र भवन या अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का, सभी अपार्टमेंटों का या उनमें से कुछ का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए सन्निर्माण करता है या सन्निर्माण कराता है अथवा किसी विद्यमान भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है और इसके अंतर्गत उसके समनुदेशिती भी हैं; या

(ii) ऐसा व्यक्ति, जो किसी परियोजना में, भूमि का, चाहे वह किसी भी भू-खंड पर अवसंरचनाओं का निर्माण करता है अथवा नहीं, उक्त परियोजना, चाहे उन पर संरचना है या नहीं, में सभी या कुछ भू-खंडों का अन्य व्यक्तियों को विक्रय करने के प्रयोजन के लिए विकास करता है; या

(iii) (क) यथास्थिति, विकास प्राधिकरण या लोक निकाय द्वारा उसके स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा उनके व्ययन पर रखी भूमि पर सन्निर्मित भवनों या अपार्टमेंटों, या

(ख) ऐसे प्राधिकरण या निकाय के स्वामित्वाधीन या सरकार द्वारा उनके व्ययन पर रखे भू-खंडों, के आबंटिती के संबंध में सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करने के प्रयोजन के लिए ऐसा कोई प्राधिकरण या अन्य निकाय, या

(iv) कोई ऐसी उच्चतर राज्य स्तरीय सहकारी आवास वित्त सोसाइटी और प्राथमिक सहकारी आवास सोसाइटी, जो अपने सदस्यों के लिए या ऐसे अपार्टमेंटों या भवनों के आबंटितियों के संबंध में अपार्टमेंटों या भवनों का सन्निर्माण करती है; या

(v) ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो स्वयं एक निर्माणकर्ता, कालोनी निर्माता, ठेकेदार, विकासकर्ता, संपदा विकासकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से कार्य करता है अथवा उस भूमि के, जिस पर विक्रय के लिए भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण किया जाता है या भू-खंड का विकास किया जाता है, स्वामी से प्राप्त मुख्तारनामे के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है; या

(vi) ऐसा अन्य व्यक्ति, जो जनसाधारण को विक्रय के लिए किसी भवन या अपार्टमेंट का सन्निर्माण करता है ।

**स्पष्टीकरण**—इस खंड के प्रयोजनों के लिए, जहां ऐसा व्यक्ति, जो विक्रय के लिए किसी भवन का निर्माण करता है या उसको अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित करता है या किसी भू-खंड का विकास करता है और वे व्यक्ति, जो अपार्टमेंटों या भू-खंडों का विक्रय करते हैं, भिन्न-भिन्न व्यक्ति हैं तो उन दोनों को संप्रवर्तक समझा जाएगा और वे अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट कृत्यों और उत्तरदायित्वों के लिए उस रूप में संयुक्त रूप से दायी होंगे;

(यठ) "प्रास्पेक्ट्स" से प्रास्पेक्ट्स के रूप में वर्णित या जारी किया गया कोई दस्तावेज या कोई सूचना, परिपत्र या ऐसा अन्य दस्तावेज अभिप्रेत है, जिनके द्वारा किसी भू-संपदा परियोजना का विक्रय करने की प्रस्थापना की जाती है या किसी व्यक्ति को ऐसे प्रयोजनों के लिए अग्रिम देने या निक्षेप करने के लिए आमंत्रित किया जाता है;

(यड) "भू-संपदा अभिकर्ता" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जो एक व्यक्ति की ओर से किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, उसके भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय के रूप में अंतरण अथवा किसी अन्य व्यक्ति के, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का उसको अंतरण करने के संव्यवहार में दूसरे व्यक्ति के साथ बातचीत करता है या उसकी ओर से कार्य करता है और अपनी सेवाओं के लिए कमीशन के रूप में या अन्यथा पारिश्रमिक या फीस या कोई अन्य प्रभार प्राप्त करता है और इसके अंतर्गत ऐसा कोई व्यक्ति भी है जो किसी माध्यम के माध्यम से भावी क्रेताओं और विक्रेताओं को, यथास्थति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन का विक्रय या क्रय करने संबंधी बातचीत करने के लिए एक-दूसरे को परिचय करवाता है और इसके अंतर्गत संपत्ति व्यवहारी, दलाल, बिचौलिए, चाहे वे किसी भी नाम से ज्ञात हों, भी हैं,

(यढ) "भू-संपदा परियोजना" से, यथास्थिति, किसी भवन अथवा अपार्टमेंटों वाले किसी भवन का विकास या किसी विद्यमान भवन अथवा उसके किसी भाग का अपार्टमेंटों में संपरिवर्तन या, यथास्थिति, भू-खंडों अथवा अपार्टमेंटों में, भूमि का, यथास्थिति, उक्त सभी या कुछ अपार्टमेंटों या भू-खंडों या भवनों के प्रयोजनार्थ विकास अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत सामान्य क्षेत्र, विकास संकर्म, उस पर के सभी सुधारकार्य और संरचनाएं और सभी सुखाचार अधिकार और उससे संबद्ध अनुलग्नक भी हैं;

(यण) "विनियम" से इस अधिनियम के अधीन प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियम अभिप्रेत हैं;

(यत) "नियम" से समुचित सरकार द्वारा इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियम अभिप्रेत हैं;

(यथ) "मंजूर रेखांक" से स्थल रेखांक, भवन रेखांक, सेवा रेखांक, पार्किंग और परिचालन रेखांक, दृश्य भूमि रेखांक, अभिन्यास रेखांक, जोन रेखांक और ऐसा अन्य रेखांक अभिप्रेत है और इनके अंतर्गत, संरचनात्मक डिजाइन, यदि लागू हों, अनुज्ञाएं, जैसे कि पर्यावरण अनुज्ञा और ऐसी अन्य अनुज्ञाएं भी हैं, जो किसी भू-संपदा परियोजना को आरंभ करने के पूर्व सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित हों;

(यद) उन शब्दों और पदों के, जो इसमें प्रयुक्त हैं किंतु इस अधिनियम में परिभाषित नहीं हैं और तत्समय प्रवृत्त किसी विधि या नगरपालिका विधियों या समुचित सरकार की ऐसी अन्य सुसंगत विधियों में परिभाषित हैं, वे ही अर्थ होंगे जो उन विधियों में कमश: उनके हैं ।

**अध्याय 2**

## भू-संपदा परियोजना का रजिस्ट्रीकरण और भू-संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण

**3. भू-संपदा परियोजना का भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास पूर्व रजिस्ट्रीकरण**—(1) कोई भी संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना को इस अधिनियम के अधीन स्थापित भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास रजिस्टर कराए बिना किसी योजना क्षेत्र में, यथास्थिति, किसी भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके किसी भाग को किसी भी रीति में विज्ञापित, विपणित, बुक, उसका विक्रय या विक्रय करने की प्रस्थापना अथवा क्रय के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा:

परंतु उन परियोजनाओं के लिए, जो इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख को चल रही हैं और जिनके लिए कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाणपत्र जारी नहीं किया गया है, संप्रवर्तक उक्त परियोजना का रजिस्ट्रीकरण कराने के लिए इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से तीन मास की अवधि के भीतर प्राधिकारी को आवेदन करेगा:

परन्तु यह और कि यदि प्राधिकारी, आबंटितियों के हित में, उन परियोजनाओं के लिए, जो योजना क्षेत्र से परे किंतु स्थानीय प्राधिकारी की अपेक्षित अनुज्ञा से विकसित की जाती हैं, आवश्यक समझता है तो वह, आदेश द्वारा, संप्रवर्तक को उस परियोजना को

प्राधिकारी के पास रजिस्टर कराने का निदेश दे सकेगा और इस अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबन्ध उन परियोजनाओं को रजिस्ट्रीकरण के प्रक्रम से लागू होंगे।

(2) उपधारा (1) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, भू-संपदा परियोजना का कोई रजिस्ट्रीकरण उस दशा में अपेक्षित नहीं होगा—

(क) जब विकसित किए जाने वाला प्रस्तावित भू-क्षेत्र पांच सौ वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंटों की संख्या आठ से अधिक नहीं है, इसमें ऐसे सभी अवस्थान-क्रम की संख्या भी है:

परन्तु यदि समुचित सरकार इसे आवश्यक समझती है, तो वह इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण से छूट के लिए अवसीमा, यथास्थिति, पांच सौ वर्ग मीटर या आठ अपार्टमेंटों से नीचे तक, सभी अवस्थान-क्रमों सहित, कम कर सकेगी;

(ख) जहां संप्रवर्तक को इस अधिनियम के प्रारंभ के पूर्व भू-संपदा परियोजना का कार्य पूरा होने संबंधी प्रमाणपत्र प्राप्त हो गया हो;

(ग) ऐसे नवीकरण या मरम्मत या पुनर्विकास के प्रयोजन के लिए जिसमें इस भू-संपदा परियोजना के अधीन, यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के विपणन, विज्ञापन, विक्रया या नया आबंटन अंतर्वलित नहीं है।

**स्पष्टीकरण**—इस धारा के प्रयोजन के लिए, जहां भू-संपदा परियोजना को अवस्थान-क्रम में विकसित किया जाना है, वहां प्रत्येक ऐसे अवस्थान-क्रम को एकल भू-संपदा परियोजना माना जाएगा और संप्रवर्तक, इस अधिनियम के अधीन ऐसे प्रत्येक अवस्थान-क्रम के लिए पृथक् रूप में रजिस्ट्रीकरण अभिप्राप्त करेगा।

**4. भू-संपदा परियोजनाओं के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन**—(1) प्रत्येक संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिए प्राधिकरण को ऐसे प्ररूप में, ऐसी रीति में, ऐसे समय के भीतर आवेदन करेगा और उसके साथ ऐसी फीस होगी, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए।

(2) संप्रवर्तक उपधारा (1) में निर्दिष्ट आवदेन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करेगा, अर्थात्:—

(क) उसके उद्यम का संक्षिप्त ब्यौरा, जिसके अंतर्गत उसका नाम, रजिस्ट्रीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारी, सोसाइटी, भागीदारी, कंपनी, सक्षम प्राधिकारी), और रजिस्ट्रीकरण की विशिष्टियां, तथा संप्रवर्तक का नाम और फोटोचित्र;

(ख) उसके द्वारा, गत पांच वर्षो में, आरंभ की गई परियोजनाओं का, चाहे वे, यथास्थिति, पहले पूरी हो चुकी हों या विकसित की जा रही हैं, संक्षिप्त ब्यौरा, जिसके अंतर्गत उक्त परियोजनाओं की वर्तमान प्रास्थिति, उसके पूरा होने में कोई विलंब, लंबित मामलों का ब्यौरा, भूमि की किस्म का ब्यौरा और लंबित संदाय भी हैं;

(ग) सक्षम प्राधिकारी से उन विधियों के अनुसार, जो आवेदन में वर्णित भू-संपदा परियोजना को लागू हों, अभिप्राप्त किए गए अनुमोदनों और कार्य करने संबंधी प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति और जहां परियोजना को अवस्थान-क्रम में विकसित किया जाना प्रस्तावित हो, वहां सक्षम प्राधिकारी से ऐसे प्रत्येक अवस्थान-क्रम के लिए प्राप्त अनुमोदनों और कार्य संबंधी प्रमाणपत्र की अधिप्रमाणित प्रति;

(घ) प्रस्तावित परियोजना या उसके अवस्थान का मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक और विनिर्देश और सक्षम प्राधिकारी द्वारा मंजूर की गई संपूर्ण परियोजना;

(ङ) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसके संबंध में उपलब्ध कराई जाने वाली प्रस्तावित सुविधाएं, जिनके अंतर्गत अग्निशमन सुविधाएं, पेयजल संविधाए, आपात उत्खनन सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा का प्रयोग भी है;

(च) परियोजना के, परियोजना के लिए उसकी सीमाओं के साथ सौंपी गई भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ अवस्थिति संबंधी ब्यौरे, जिनके अंतर्गत परियोजना के अंत बिंदुओं का अक्षांश और रेखांश भी है;

(छ) आबंटितियों द्वारा हस्ताक्षर किए जाने वाले प्रस्तावित आबंटन पत्र, विक्रय संबंधी करार और विक्रय विलेख का प्रोफार्मा;

(ज) परियोजना में विक्रयार्थ अपार्टमेंटों की संख्या, प्रकार और अपार्टमेंट से अनुलग्न अनन्य बालकोनी या बरामदे के क्षेत्रों तथा अनन्य खुले टेरेस क्षेत्रों, यदि कोई हों, सहित फर्श क्षेत्र;

(झ) परियोजना में विक्रयार्थ गैरेज संख्या और क्षेत्र;

(ञ) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके भू-संपदा अभिकर्ताओं के, यदि कोई हों, नाम और पते;

(ट) प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित ठेकेदारों, वास्तुविद, अवसरंचना इंजीनियर, यदि कोई हों, और अन्य व्यक्तियों के नाम और पते;

(ठ) शपथ-पत्र द्वारा समर्थित एक घोषणा, जिस पर संप्रवर्तक या संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे और उसमें,—

(अ) यह कथन होगा कि उसका उस भूमि पर, जिस पर विकास कार्य प्रस्तावित है, विधिक हक है और यदि वह भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्वाधीन है तो ऐसे हक के अधिप्रमाणन सहित, विधिक रूप से वैध दस्तावेज होंगे;

(आ) यह कथन होगा कि, यथास्थिति, वह भूमि सभी विल्लंगमों से मुक्त है या ऐसी भूमि पर ऐसे विल्लंगमों के, जिनके अंतर्गत कोई अधिकार, हक, हित या ऐसी भूमि में या पर, उसके ब्यौरों सहित, किसी पक्षकार का नाम भी है, ब्यौरे;

(इ) उस समयावधि का उल्लेख होगा जिसके भीतर वह, यथास्थिति, परियोजना या उसके अवस्थान-क्रम को पूरा करने का वचनबंध करता है;

(ई) यह कथन होगा कि आबंटितियों से भू-संपदा परियोजना के लिए समय-समय पर वसूल की गई रकमों का सत्तर प्रतिशत निर्माण के खर्चों एवं भूमि की लागत को पूरा करने के लिए किसी अनुसूचित बैंक में रखे जाने वाले एक पृथक् खाते में जमा किया जाएगा और उसका केवल उस प्रयोजन के लिए ही उपयोग किया जाएगा:

परन्तु संप्रवर्तक भू-संपदा परियोजना की परियोजना लागत को पूरा करने के लिए परियाजना के पूरा होने की प्रतिशतता के अनुपात में, पृथक् खाते से रकमें निकालेगा:

परन्तु यह और कि संप्रवर्तक द्वारा पृथक् खाते से रकमें किसी इंजीनियर, वास्तुविद् और व्यवसायरत चार्टर्ड अकाउन्टेंट द्वारा यह प्रमाणित कर दिए जाने के पश्चात् निकाली जाएंगी कि रकम को परियोजना के पूरा होने की प्रतिशतता के अनुपात में निकाला गया है:

परन्तु यह भी कि संप्रवर्तक अपने खातों की, प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के पश्चात् छह मास के भीतर, व्यवसायरत चार्टर्ड अकाउन्टेंट से लेखा परीक्षा कराएगा तथा ऐसे चार्टर्ड अकाउन्टेंट द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित तथा हस्ताक्षरित लेखाओं का एक विवरण प्रस्तुत करेगा तथा उसका लेखा परीक्षा के दौरान यह सत्यापन किया जाएगा कि किसी विशिष्ट परियोजना के लिए संगृहीत रकमों का उस परियोजना के लिए उपयोग किया जा चुका है और निकाली गई रकमें परियोजना के पूरा होने की प्रतिशतता के अनुपात के अनुपालन में हैं।

**स्पष्टीकरण**—इस खंड के प्रयोजन के लिए "अनुसूचित बैंक" पद से ऐसा कोई बैंक अभिप्रेत है जो भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 (1934 का 2) की द्वितीय अनुसूची में सम्मिलित है;

(उ) यह कथन होगा कि वह सक्षम प्राधिकारियों से सभी लंबित अनुमोदन, समय पर, लेगा;

(ऊ) यह कथन होगा कि उसने ऐसे दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं, जो इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों द्वारा विहित किए जाएं; और

(ड) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज, जो विहित किए जाएं।

(3) प्राधिकारी परियोजनाओं के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन प्रस्तुत करने हेतु वेब आधरित आनलाइन पद्धति को उसकी स्थापना की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर परिचालित कराएगा।

**5. रजिस्ट्रीकरण का अनुदत्त किया जाना**—(1) धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन आवेदन के प्राप्त होने पर, प्राधिकरण तीस दिन की अवधि के भीतर, —

(क) इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के उपबंधों के अधीन रहते हुए, रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त करेगा और आवेदक को प्राधिकरण की वेबसाइट तक पहुंच बनाने तथा अपना वेब पेज सृजित करने और उसमें प्रस्तावित परियोजना के ब्यौरे भरने के लिए एक रजिस्ट्रीकरण संख्यांक, लॉगिन आई०डी० और पासवर्ड प्रदान करेगा; या

(ख) यदि ऐसा अवेदन इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के अनुरूप नहीं है तो, उस आवेदन को, लिखित में कारण लेखबद्ध करके नामंजूर करेगा :

परंतु कोई भी आवेदन तब तक नामंजूर नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो।

(2) यदि प्राधिकरण, उपधारा (1) के अधीन यथा उपबंधित, यथास्थिति, रजिस्ट्रीकरण को अनुदत्त करने या आवेदन को नामंजूर करने में असफल रहता है तो परियोजना को रजिस्ट्रीकृत कर दिया गया समझा जाएगा और प्राधिकरण उपधारा (1) के अधीन विनिर्दिष्ट तीस दिन की उक्त अवधि की समाप्ति की सात दिन की अवधि के भीतर संप्रवर्तक को प्राधिकरण की वेबसाइट तक पहुंच

बनाने तथा अपना वेब पेज सृजित करने और उसमें प्रस्तावित परियोजना के ब्यौरे भरने के लिए एक रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और एक लॉगिन आई०डी० और पासवर्ड प्रदान करेगा ।

(3) इस धारा के अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण, संप्रवर्तक द्वारा धारा 4 की उपधारा (2) के खंड (ठ) के उपखंड (इ) के अधीन, यथास्थिति, परियोजना या उसके अवस्थान-क्रम को पूरा करने के लिए घोषित अवधि के लिए विधिमान्य रहेगा ।

**6. रजिस्ट्रीकरण का विस्तारण**—धारा 5 के अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण को, संप्रवर्तक द्वारा आवेदन किए जाने पर, प्राधिकरण द्वारा अनिवार्य बाध्यता के कारण ऐसे प्ररूप में तथा ऐसी फीस का संदाय करने पर, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, विस्तारित किया जा सकेगा:

परन्तु प्राधिकरण संप्रवर्तक की ओर से व्यतिक्रम किए बिना, प्रत्येक मामले के तथ्यों पर आधरित युक्तियुक्त परिस्थितियों और कारणों, जो लिखबद्ध किए जाएंगे, से किसी परियोजना को अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण ऐसे समय तक के लिए, जो वह आवश्यक समझे और जो कुल मिलाकर एक वर्ष से अधिक अवधि का नहीं होगा, बढ़ा सकेगा:

परंतु यह और कि रजिस्ट्रीकरण के विस्तारण संबंधी आवेदन तब तक नामंजूर नहीं किया जाएगा जब तक आवेदक को उस मामले में सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

**स्पष्टीकरण**—इस धारा के प्रयोजन के लिए "अनिवार्य बाध्यता" पद से, कोई युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्नि, तूफान, भूंकप या प्रकृति द्वारा कारित कोई अन्य आपदा अभिप्रेत है, जो किसी भू-संपदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित करती हो ।

**7. रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण**—(1) प्राधिकरण, इस निमित्त कोई शिकायत प्राप्त होने पर या स्वप्रेरणा से या सक्षम प्राधिकारी की सिफारिश पर, अपना यह समाधान होने पर कि—

(क) संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों द्वारा या उनके अधीन अपेक्षित किसी बात को करने में व्यतिक्रम करता है;

(ख) संप्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिए गए अनुमोदन के किन्हीं निबंधनों या शर्तों का अतिक्रमण करता है;

(ग) संप्रवर्तक किसी प्रकार की अऋजु पद्धति या अनियमितताओं में संलिप्त है,

धारा 5 के अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहृत कर सकेगा ।

**स्पष्टीकरण**—इस खंड के प्रयोजनों के लिए "अऋजु पद्धति" पद से ऐसी कोई पद्धति, जो संप्रवर्तक किसी भू-संपदा परियोजना के विक्रय की अभिवृद्धि या विकास के प्रयोजन के लिए अपनाता है या अऋजु ढंग या अऋजु या प्रवंचक पद्धति अभिप्रेत है जिसके अंतर्गत निम्नलिखित पद्धतियां भी हैं, अर्थात्:—

(अ) लिखित रूप में या दृश्यरूपण द्वारा ऐसा कोई कथन करने की पद्धति, —

(i) जिससे मिथ्या रूप से यह व्यपदिष्ट होता है कि सेवाएं एक विशिष्ट मानक या श्रेणी की हैं;

(ii) जिससे यह व्यपदिष्ट होता है कि संप्रवर्तक के पास ऐसा अनुमोदन या संबंधन है जो कि उस संप्रवर्तक के पास नहीं है;

(iii) जिसके द्वारा सेवाओं के संबंध में मिथ्या या भ्रामक व्यपदेशन किया जाता है;

(आ) संप्रवर्तक ऐसी सेवाओं के संबंध में, जिनकी प्रस्थापना किया जाना आशयित नहीं है, किसी विज्ञापन या प्रास्पेक्टस को किसी समाचारपत्र में या अन्यथा प्रकाशित किए जाने की अनुज्ञा देता है;

(घ) संप्रवर्तक किन्हीं कपटपूर्ण पद्धतियों में लिप्त होता है ।

(2) संप्रवर्तक को धारा 5 को अधीन अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि प्राधिकरण द्वारा संप्रवर्तक को लिखित में तीस दिन से अन्यून की सूचना, उसमें उन आधारों का कथन करते हुए, जिनके आधार पर रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण किया जाना प्रस्तावित है, न दे दी गई हो और संप्रवर्तक द्वारा उस सूचना की अवधि के भीतर प्रस्तावित प्रतिसंहरण के विरुद्ध दर्शित किए गए किसी कारण पर उसके द्वारा विचार न कर लिया गया हो ।

(3) प्राधिकरण, उपधारा (1) के अधीन रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण करने के बजाय, उसके ऐसे अतिरिक्त निबंधनों और शर्तों के अधीन रहते हुए, जो वह आबंटितियों के हित में अधिरोपित करना ठीक समझे, उसके प्रवृत्त रहने को अनुज्ञात कर सकेगा और इस प्रकार अधिरोपित ऐसे कोई निबंधन और शर्तें संप्रवर्तक पर आबद्धकर होंगी ।

(4) प्राधिकरण, रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण पर,—

(क) संप्रवर्तक को उस परियोजना के संबंध में उसकी वेबसाइट तक पहुंच बनाने से विवर्जित करेगा और अपनी वेबसाइट पर उसका नाम व्यतिक्रम करने वाले व्यक्तियों की सूची में विनिर्दिष्ट करेगा और उसका फोटोचित्र संप्रदर्शित करेगा तथा अन्य राज्यों तथा संघ राज्यक्षेत्रों में के अन्य भू-संपदा विनियामक प्राधिकरणों को ऐसे रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण के बारे में सूचित भी करेगा;

(ख) धारा 8 के उपबंधों के अनुसार किए जाले शेष विकास संकर्म को सुकर बनाएगा;

(ग) धारा 4 की उपधारा (2) के खंड (ठ) के उपखंड (ई) के अधीन विनिर्दिष्ट परियोजना बैंक खाते को धारण करने वाले बैंक को खाते को अक्रियाशील बनाने तथा धारा 8 के उपबंधों के अनुसार शेष विकास संकर्म को सुकर बनाने के प्रति ऐसी और आवश्यक कार्रवाइयां, जिनके अंतर्गत उक्त खाते का परिणामी क्रियाशीलन भी है, करने का निदेश देगा;

(घ) आबंटितियों के हितों की संरक्षा के लिए अथवा लोक हित में ऐसे निदेश जारी कर सकेगा, जो वह आवश्यक समझे ।

**8. रजिस्ट्रीकरण के व्यपगत होने या उसके प्रतिसंहरण के परिणामस्वरूप प्राधिकरण की बाध्यता**—इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण के व्यपगत हो जाने या रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण हो जाने पर, प्राधिकरण ऐसी कार्रवाई करने के लिए, जो वह ठीक समझे, जिसके अंतर्गत, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी द्वारा या आबंटितियों के संगम द्वारा या ऐसी किसी अन्य रीति में, जो प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाए, शेष विकास संकर्मों को करना भी है, समुचित सरकार से परामर्श कर सकेगा:

परन्तु इस धारा के अधीन प्राधिकरण का ऐसा कोई निदेश, विनिश्चिय या आदेश इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन उपबंधित अपील की अवधि की समाप्ति तक प्रभावी नहीं होगा:

परन्तु यह और कि इस अधिनियम के अधीन परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के प्रतिसंहरण की दशा में, आबंटितियों के संगम का शेष विकास कार्यों को करने के लिए इंकार करने का प्रथम अधिकार होगा ।

**9. भू-संपदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण**—(1) कोई भी भू-संपदा अभिकर्ता इस धारा के अधीन रजिस्ट्रीकरण अभिप्राप्त किए बिना ऐसी किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, किसी भू-खण्ड, अपार्टमेंट या भवन के या उसके किसी भाग के, जो धारा 3 के अधीन रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा परियोजना का भाग हो और जिसका संप्रवर्तक द्वारा किसी योजना क्षेत्र में विक्रय किया जा रहा है, विक्रय या क्रय को सुकर नहीं बनाएगा अथवा उसके विक्रय या क्रय को सुकर बनाने के लिए किसी व्यक्ति की ओर से कार्य नहीं करेगा ।

(2) प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता प्राधिकरण को रजिस्ट्रीकरण के लिए ऐसे प्ररूप में, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर आवेदन करेगा और उसके साथ ऐसी फीस और दस्तावेज संलग्न होंगे जो विहित किए जाएं ।

(3) प्राधिकरण, ऐसी अवधि के भीतर, ऐसी रीति में और उन शर्तों के, जो विहित की जाएं, पूरा होने के प्रति अपना समाधान हो जाने पर,—

(क) भू-संपदा अभिकर्ता को, यथास्थिति, संपूर्ण राज्य या संघ राज्यक्षेत्र के लिए एकल रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त करेगा;

(ख) यदि ऐसा आवेदन इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के अनुरूप नहीं है तो वह लेखबद्ध किए जाने वाले कारणों से आवेदन को नामंजूर करेगा:

परंतु ऐसा कोई आवदेन तब तक नामंजूर नहीं किया जाएगा, जब तक आवेदक को इस मामले में सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

(4) जहां उपधारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट अवधि के पूरा होने पर, यदि आवेदक को उसके आवेदन में की कमियों के बारे में अथवा उसके आवेदन को नामंजूर किए जाने के बारे में कोई संसूचना प्राप्त नहीं होती है तो उसे रजिस्टर कर दिया गया समझा जाएगा ।

(5) ऐसे प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता को, जिसे इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार रजिस्टर किया गया है, प्राधिकरण द्वारा एक रजिस्ट्रीकरण संख्यांक अनुदत्त किया जाएगा जिसे भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा इस अधिनियम के अधीन उसके द्वारा सुकर बनाए गए प्रत्येक विक्रय में कोट किया जाएगा ।

(6) प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण ऐसी अवधि के लिए, जो विहित की जाए, विधिमान्य होगा और ऐसी अवधि के लिए ऐसी रीति में और ऐसी फीस का संदाय करने पर नवीकरणीय होगा जो विहित की जाए ।

(7) जहां कोई ऐसा भू-संपदा अभिकर्ता, जिसे इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त किया गया है, उसकी किन्हीं शर्तों का या इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए किन्हीं नियमों या विनियमों के अधीन विनिर्दिष्ट किन्हीं अन्य निबंधनों और शर्तों का भंग करता है या जहां प्राधिकरण का यह समाधान हो जाता है कि ऐसा रजिस्ट्रीकरण भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा दुर्व्यपदेशन या कपट द्वारा प्राप्त किया गया है वहां प्राधिकरण इस अधिनियम के अधीन किन्हीं अन्य उपबंधों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, उस रजिस्ट्रीकरण का प्रतिसंहरण कर सकेगा या उसे ऐसी अवधि के लिए निलंबित कर सकेगा, जो वह ठीक समझे:

परंतु प्राधिकरण द्वारा ऐसा प्रतिसंहरण या निलंबन तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि भू-संपदा अभिकर्ता को सुनवाई का अवसर प्रदान न कर दिया गया हो ।

**10. भू-संपदा अभिकर्ताओं के कृत्य**—धारा 9 के अधीन रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक भू-संपदा अभिकर्ता, —

(क) किसी भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, किसी भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन या उसके भाग का, जिसका ऐसे संप्रवर्तक द्वारा किसी योजना क्षेत्र में, जो प्राधिकरण के पास रजिस्ट्रीकृत नहीं है, विक्रय किया जा रहा है, विक्रय या क्रय सुकर नहीं बनाएगा;

(ख) अपनी ऐसी लेखा बहियां, अभिलेख और दस्तावेज बनाए रखेगा और परिरक्षित रखेगा, जो विहित किए जाएं;

(ग) स्वयं को ऐसी किन्हीं अऋजु व्यापार पद्धतियों में, अर्थात्:—

(i) ऐसा कोई कथन करने की, चाहे मौखिक रूप से या लिखित रूप से या दृश्यरूपण द्वारा ऐसी पद्धति में,—

(अ) जिससे मिथ्या रूप से यह व्यपदिष्ट होता है कि सेवाएं किसी विशिष्ट मानक या श्रेणी की हैं;

(आ) जिससे यह व्यपदिष्ट होता है कि संप्रवर्तक को या उसको ऐसा अनुमोदन या संबंधन प्राप्त है जो कि संप्रवर्तक के या उसके पास नहीं है;

(इ) जिससे संबंधित सेवाओं के बारे में मिथ्या या भ्रामक व्यपदेशन होता है;

(ii) किसी समाचारपत्र में या अन्यथा उन सेवाओं के बारे में, जिनकी प्रस्थापना किया जाना आशयित नहीं है, किसी विज्ञापन के प्रकाशन को अनुज्ञात करने की दृष्टि से,

अलिप्त नहीं करेगा।

(घ) यथास्थिति, किसी भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन की बुकिंग के समय ऐसी सभी सूचना और दस्तावेजों के, जिनका आबंटिती हकदार हो, कब्जे को सुकर बनाएगा;

(ङ) ऐसे अन्य कृत्यों का निवर्हन करेगा, जो विहित किए जाएं।

**अध्याय 3**

## संप्रवर्तक के कृत्य और कर्तव्य

**11. संप्रवर्तक के कृत्य और कर्तव्य**—(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, धारा 5 की उपधारा (1) के खंड (क) या उपधारा (2) के अधीन लॉगिन आई०डी० और पासवर्ड प्राप्त होने पर प्राधिकरण की वेबसाइट पर लोक अवलोकन के लिए अपना वेब पेज सृजित करेगा और धारा 4 की उपधारा (2) के अधीन यथा उपबंधित प्रस्तावित परियोजना के सभी ब्यौरे निम्नलिखित सहित, यथा उपबंधित सभी क्षेत्रों में, प्रविष्ट करेगा,—

(क) प्राधिकरण द्वारा अनुदत्त रजिस्ट्रीकरण के ब्यौरे;

(ख) बुक किए गए, यथास्थिति, अपार्टमेंटों या भू-खंडों की संख्या और उनके प्रकार की त्रैमासिक अद्यतन सूची;

(ग) बुक किए गए गौराजों की तिमाही उद्यतन संख्या सूची;

(घ) लिए गए अनुमोदनों और उन अनुमोदनों की, जो कार्य प्रारंभ होने संबंधी प्रमाणपत्र के पश्चात् लंबित हैं, तिमाही अद्यतन सूची;

(ङ) परियाजना की तिमाही अद्यतन प्रास्थिति; और

(च) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं।

(2) संप्रवर्तक द्वारा जारी किए गए या प्रकाशित विज्ञापन या प्रास्पेक्ट्स में प्राधिकरण के वेबसाइट पते का सुस्पष्ट: उल्लेख किया जाएगा, जिसमें रजिस्ट्रीकृत परियोजना के सभी ब्यौरे प्रविष्ट किए हुए हों और प्राधिकरण से प्राप्त रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और ऐसे अन्य विषयों को, जो उसके आनुषंगिक हैं, सम्मिलित किया जाएगा।

(3) संप्रवर्तक बुकिंग किए जाने और आबंटन पत्र के जारी किए जाने के समय आबंटिती को निम्नलिखित जानकारी, अर्थात्:—

(क) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक, विनिर्देशों सहित, उस स्थल अथवा ऐसे अन्य स्थान पर, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, संप्रदर्शित करके;

(ख) परियोजना के, जिसके अंतर्गत नागरिक अवसंरचना जैसे जल, स्वच्छता और विद्युत आदि संबंधी उपबन्ध भी हैं, पूरा होने की प्रक्रमवार समय-अनुसूची,

उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा।

(4) संप्रवर्तक—

(क) इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अधीन ऐसी सभी बाध्यताओं, उत्तरदायित्वों और कृत्यों के लिए अथवा आबंटितियों को, यथास्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू-खंडों या भवनों का अथवा आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का हस्तांतरण किए जाने तक विक्रय करार के अनुसार, यथास्थिति, आबंटिती के प्रति या आबंटितियों के संगम के प्रति उत्तरदायी होगा:

परंतु अवसंरचनात्मक त्रुटि या किसी अन्य त्रुटि के संबंध में संप्रवर्तक का उत्तरदायित्व, ऐसी अवधि के लिए, जो धारा 14 की उपधारा (3) में निर्दिष्ट है, आबंटितियों को, यथास्थिति, सभी अपार्टमेंटों, भू-खंडों या भवनों की हस्तांतरण विलेख को निष्पादित कर दिए जाने के पश्चात् भी, बना रहेगा;

(ख) तत्समय प्रवृत्त स्थानीय विधियों या अन्य विधियों के अनुसार समापन प्रमाणपत्र अथवा अधिभोग-प्रमाणपत्र या दोनों, जैसे वे लागू हों, सुसंगत सक्षम प्राधिकारी से अभिप्राप्त करने तथा उसे, यथास्थिति, व्यष्टिक रूप से, आबंटितियों को या आबंटितियों के संगम को उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा;

(ग) जहां भू-संपदा परियोजना को पट्टाधृत भूमि पर विकसित किया जाता है, वहां पट्टा प्रमाणपत्र उसमें पट्टे की अवधि को विनिर्दिष्ट करते हुए तथा यह प्रमाणित करते हुए कि पट्टाधृत भूमि के बारे में सभी शोध्यों और प्रभारों का संदाय कर दिया गया है, अभिप्राप्त करने के लिए तथा आबंटितियों के संगम को पट्टा प्रमाणपत्र उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी होगा;

(घ) आबंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएं उपलब्ध कराने और उन्हें बनाए रखने के लिए उत्तरदायी होगा;

(ङ) लागू विधियों के अधीन आबंटितियों का एक संगम या उनकी एक सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उसका एक परिसंघ बनाने को समर्थ बनाएगा;

परंतु स्थानीय विधियों के अभाव में, परियोजना में बहुसंख्यक आबंटितियों द्वारा, यथास्थिति, अपना भू-खंड या अपार्टमेंट या भवन बुक करने के तीन मास की अवधि के भीतर आबंटितियों का संगम, चाहे वह किसी भी नाम से ज्ञात हो, बनाया जाएगा;

(च) आबंटिती के पक्ष में, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की, इस अधिनियम की धारा 17 के अधीन यथा उपबंधित आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों में के अविभाजित आनुपातिक हक सहित, एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा;

(छ) जब तक वह भू-संपदा परियोजना का वास्तविक कब्जा, यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम को अंतरित नहीं कर देता है, उन सभी निर्गमों का, जो उसने आबंटितियों से निर्गमों का संदाय करने के लिए (जिनके अंतर्गत भूमि की लागत, भूमि का किराया, जल या विद्युत के लिए नगरपालिक और अन्य स्थानीय कर, प्रभार, अनुरक्षण प्रभार, जिनके अंतर्गत बंधक ऋण और बंधकों या अन्य विल्लंगमों पर ब्याज तथा सक्षम प्राधिकारियों, बैंकों और वित्तीय संस्थाओं को संदेय ऐसे अन्य दायित्व भी हैं; जो परियोजना से संबंधित हैं) संगृहीत की हैं, संदाय करेगा:

परंतु जहां कोई संप्रवर्तक अपने द्वारा आबंटितियों से संगृहीत सभी या किन्हीं निर्गमों का या किसी दायित्व, बंधक ऋण और उस पर ब्याज का, यथास्थिति, आबंटितियों या आबंटितियों के संगम को भू-संपदा परियोजना का अंतरण करने के पूर्व संदाय करने में असफल रहता है, वहां संप्रवर्तक, संपत्ति के अंतरण के पश्चात् भी ऐसे निर्गमों तथा शास्तिक प्रभारों का, यदि कोई हों, प्राधिकारी या उस व्यक्ति को, जिन्हें वे संदेय हैं, संदाय करने के लिए दायी बना रहेगा और ऐसी किन्हीं विधिक कार्यवाहियों के खर्च के लिए जो उनके संबंध में ऐसे प्राधिकारी या व्यक्ति द्वारा लिया जाए, दायी होगा;

(ज) उसके द्वारा, यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के विक्रय करार को निष्पादित किए जाने के पश्चात्, वह, यथास्थिति, ऐसे अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन पर बंधक या भार सृजित नहीं करेगा और यदि ऐसा कोई बंधक या भार बनाया या सृजित किया जाता है तो तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, वह आबंटिती के, जिसने, यथास्थिति, ऐसा अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन लिया है या लेने का करार किया है, अधिकार और हितों को प्रभावित नहीं करेगा ।

(5) संप्रवर्तक आबंटन को केवल विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार रद्द कर सकेगा:

परंतु यदि आबंटिती ऐसे रद्दकरण से व्यथित है और ऐसा रद्दकरण, विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार नहीं है, एकपक्षीय है और बिना किसी पर्याप्त कारण के है तो वह प्राधिकरण को आवेदन कर सकेगा ।

(6) संप्रवर्तक ऐसे सभी अन्य ब्यौरे तैयार करेगा और उन्हें बनाए रखेगा जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा, समय-समय पर, विनिर्दिष्ट किए जाएं ।

**12. विज्ञापन या प्रास्पेक्टस की सत्यता के बारे में संप्रवर्तक की बाध्यताएं**—जहां कोई व्यक्ति सूचना, विज्ञापन या प्रास्पेक्टस में अंतर्विष्ट जानकारी के आधार पर या, यथास्थिति, किसी माडल अपार्टमेन्ट, भूखंड या भवन के आधार पर कोई अग्रिम देता है या

जमा करता है और उसे उसमें सम्मिलित किसी गलत, मिथ्या कथन के कारण कोई हानि या नुकसान उठाना पड़ता है, तो उसकी संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में प्रतिपूर्ति की जाएगी:

परंतु यदि यथास्थिति, माडल अपार्टमेन्ट, भू-खंड या भवन के सूचना विज्ञापन अथवा प्रास्पेक्ट्स में अंतर्विष्ट ऐसे गलत, मिथ्या कथन द्वारा व्यथित व्यक्ति प्रस्तावित परियोजना से अपना नाम वापस लेना चाहता है तो उसे उसकी समस्त विनिधान राशि, ब्याज सहित, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए लौटाई जाएगी, और इस अधिनियम के अधीन उपबंधित रीति में उसकी प्रतिपूर्ति की जाएगी।

**13. संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम विक्रय करार किए बिना कोई निक्षेप या अग्रिम न लिया जाना**—(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि अग्रिम संदाय अथवा आवेदन फीस के रूप में किसी व्यक्ति से, उस व्यक्ति के साथ सर्वप्रथम लिखित करार किए बिना, स्वीकार नहीं करेगा और उक्त विक्रय करार को तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्टर करेगा।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट विक्रय करार ऐसे प्ररूप में होगा जो विहित किया जाए और उसमें परियोजना के विकास की, जिसके अंतर्गत भवन और अपार्टमेंट का सन्निर्माण भी है, विनिर्देशों और आंतरिक विकास संकर्मों तथा बाह्य विकास संकर्मों की विशिष्टियां, वे तारीखें जिन तक और वह रीति, जिसमें, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन की लागत के मद्दे आबंटितियों द्वारा संदाय किए जाने हैं, और वह तारीख, जिसको अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है संप्रवर्तक द्वारा व्यतिक्रम की दशा में आबंटिती को और आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को संदेय ब्याज की दरें और ऐसी अन्य विशिष्टियां, जो विहित की जाएं, विनिर्दिष्ट की जाएंगी।

**14. संप्रवर्तक द्वारा मंजूर रेखांकों और परियोजना विनिर्देशों का पालन किया जाना**—(1) संप्रवर्तक द्वारा प्रस्तावित परियोजना का सक्षम प्राधिकारियों द्वारा यथा अनुमोदित मंजूर रेखांकों, अभिन्यास रेखांकों तथा विनिर्देशों के अनुसार विकास किया जाएगा और उसे पूरा किया जाएगा।

(2) किसी विधि, संविदा या करार में किसी बात के होते हुए भी, सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांक और विनिर्देशों तथा फिक्सचरों, फिटिंगों, सुख-सुविधाओं और सामान्य क्षेत्रों को उस व्यक्ति को, जिसने, यथास्थिति, उक्त एक या अधिक अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन को लेने का करार किया है, प्रकट करने या प्रस्तुत करने के पश्चात्, संप्रवर्तक—

(i) यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के संबंध में ऐसे मंजूर रेखांकों, अभिन्यास रेखांकों और विनिर्देशों और उनमें वर्णित फिक्सचरों, फिटिंगों और सुख-सुविधाओं में, जिनको किए जाने का करार किया गया है, उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना परिवर्धन और फेरफार नहीं करेगा:

परंतु संप्रवर्तक ऐसे गौण परिवर्धन या फेरफार, जिनकी आबंटिती द्वारा अपेक्षा की जाए, या ऐसे गौण परिवर्तन या फेरफार, जो किसी प्राधिकृत वास्तुविद् या इंजीनियर द्वारा सिफारिश किए गए और सत्यापित स्थापत्य और अवसंरचनात्मक कारणों से आवश्यक हों, आबंटिती समुचित घोषणा और आबंटिती को संसूचना देने के पश्चात्, कर सकेगा:

**स्पष्टीकरण**—इस खंड के प्रयोजन के लिए, "गौण परिवर्धन या फेरफार" में क्षेत्र का जोड़ा जाना या ऊंचाई में परिवर्तन या किसी भवन के भाग का हटाया जाना या संरचना में कोई परिवर्तन, किसी दीवार या दीवार के किसी भाग का, विभाजन, कालम, बीम, कड़ी, फर्श, जिसके अंतर्गत मेजानीन फर्श भी है, या अन्य अवलंब या प्रवेश या बाहर जाने वाले किन्हीं अपेक्षित मार्गों में कोई परिवर्तन या उन्हें बंद करना या फिक्सचरों या उपस्करों आदि में कोई परिवर्तन सहित अवसंरचनात्मक परिवर्तन को अपवर्जित किया गया है:

(ii) भवनों के मंजूर रेखांकों, अभिन्यास रेखांकों और विनिर्देशों या परियोजना के भीतर सामान्य क्षेत्रों में, संप्रवर्तक से भिन्न, कम से कम दो-तिहाई उन आबंटितियों की, जिन्होंने ऐसे भवन में अपार्टमेंट लेने का करार किया है, पूर्व लिखित सहमति के बिना कोई अन्य फेरफार या परिवर्धन नहीं करेगा।

**स्पष्टीकरण**—इस खंड के प्रयोजन के लिए, आबंटिती को, उसके द्वारा बुक किए गए या उसके कुटुंब के नाम से बुक किए गए या कंपनियों या फर्मों या किसी व्यष्टि संगम, चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हो, जैसे अन्य व्यक्ति की दशा में, उसके नाम से बुक किए गए या उसकी सहबद्ध इकाइयों से संबंधित उद्यमों के नाम से बुक किए गए, यथास्थिति, अपार्टमेंट या भू-खंडों की संख्या को विचार में लाए बिना, केवल एक आबंटिती के रूप में माना जाएगा।

(3) यदि कब्जा सौंपे जाने की तारीख से पांच वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा, ऐसे विकास से संबंधित किसी संरचनात्मक त्रुटि या सेवाओं के कर्मकौशल, क्वालिटी या उपबंध या संप्रवर्तक की किन्हीं अन्य बाध्यताओं की ओर संप्रवर्तक का ध्यान दिलाया जाता है तो संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह ऐसी त्रुटियों को बिना किन्हीं अतिरिक्त प्रभारों के तीस दिन के भीतर दूर कराए और संप्रवर्तक द्वारा ऐसी त्रुटियों को ऐसे समय के भीतर दूर करने में असफल रहने की दशा में व्यथित आबंटिती उस रीति में वह समुचित प्रतिकर पाने का हकदार होगा, जो इस अधिनियम के अधीन उपबंधित हो।

**15. भू-संपदा परियोजना का अन्य पक्षकार को अंतरण की दशा में संप्रवर्तक की बाध्यताएं**—(1) संप्रवर्तक, दो-तिहाई आबंटितियों से पूर्व लिखित सहमति अभिप्राप्त किए बिना और प्राधिकरण के पूर्व लिखित अनुमोदन के बिना, संप्रवर्तक के सिवाय किसी अन्य पक्षकार को किसी संपदा परियोजना के संबंध में अपने बहुमत, अधिकार और दायित्व अंतरित या समनुदेशित नहीं करेगा:

परंतु ऐसा अंतरण या समनुदेशन तत्कालीन संप्रवर्तक द्वारा बनाई गई भू-संपदा परियोजना में, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंडों या भवनों के आबंटन या विक्रय को प्रभावी नहीं करेगा ।

**स्पष्टीकरण**—इस उपधारा के प्रयोजन के लिए, आबंटिती को, उसके द्वारा बुक किए गए या उसके कुटुंब के नाम से बुक किए गए या कंपनियों या फर्मों या किसी व्यष्टि-संगम, चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हो जैसे अन्य व्यक्ति की दशा में, उसके नाम से बुक किए गए या उसकी सहबद्ध इकाइयों से संबंधित उद्यमों के नाम से बुक किए गए, यथास्थिति, अपार्टमेंट या भू-खंडों को विचार में लाए बिना, केवल एक आबंटिती के रूप में माना जाएगा ।

(2) उपधारा (1) के अधीन आबंटितियों और प्राधिकरण द्वारा अंतरण या समनुदेशन अनुज्ञात किए जाने पर आशयित संप्रवर्तक से, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अधीन सभी लंबित बाध्यताओं और तत्कालीन संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों के साथ किए गए विक्रय करार के अनुसार लंबित बाध्यताओं का स्वतंत्र रूप से पालन किए जाने की अपेक्षा की जाएगी:

परंतु इस धारा के उपबंधों के अधीन अनुज्ञात किसी अंतरण या समनुदेशन के परिणामस्वरूप आशयित संप्रवर्तक हेतु भू-संपदा परियोजना को पूरा करने के लिए समय का विस्तार नहीं किया जाएगा और उससे तत्कालीन संप्रवर्तक की सभी लंबित बाध्यताओं का पालन करने की अपेक्षा की जाएगी और व्यतिक्रम की दशा में ऐसा आशयित संप्रवर्तक, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन यथा उपबंधित, यथास्थिति, भंग या विलंब के परिणामों का दायी होगा ।

**16. भू-संपदा परियोजना के बीमे के संबंध में संप्रवर्तक की बाध्यता**—(1) संप्रवर्तक ऐसे सभी बीमा अभिप्राप्त करेगा, जो समुचित सरकार द्वारा अधिसूचित किए जाएं, इसके अंतर्गत निम्नलिखित के संबंध में बीमा भी हैं, किंतु ये निम्निलिखित के संबंध में बीमा तक सीमित नहीं हैं,—

(i) भू-संपदा परियोजना के भागरूप भू-खंड और भवन का हक; और

(ii) भू-संपदा परियोजना का सन्निर्माण ।

(2) संप्रवर्तक, उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट बीमा के संबंध में प्रीमियम और प्रभार संदाय करने का दायी होगा और वह आबंटितियों के संगम को बीमा अंतरण करने से पूर्व उसका संदाय करेगा ।

(3) संप्रवर्तक के आबंटिती के साथ विक्रय करार करने के समय, उपधारा (1) के अधीन यथाविनिर्दिष्ट बीमा, यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम के फायदे के लिए अंतरित हो जाएगा ।

(4) आबंटितियों का संगम बनाए जाने पर उपधारा (1) के अधीन विनिर्दिष्ट बीमे से संबंधित सभी दस्तावेज आबंटितियों के संगम को सौंप दिए जाएंगे ।

**17. हक का अंतरण**—(1) संप्रवर्तक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में एक रजिस्ट्रीकृत हस्तांतरण विलेख सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक हक सहित निष्पादित करेगा और स्थानीय विधियों के अधीन यथा उपबंधित मंजूर रेखांकों के अनुसार विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर किसी भू-संपदा परियोजना में आबंटितियों को, यथास्थिति, भू-संपदा, अपार्टमेंट या भवन का, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का भौतिक कब्जा और उससे तात्पर्यित अन्य हक दस्तावेज सौंपेगा:

परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र जारी किए जाने की तारीख से तीन मास के भीतर इस धारा के अधीन, यथास्थिति, आबंटिती या आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा ।

(2) अधिभोग संबंधी प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने और उपधारा (1) के निबंधनानुसार आबंटितियों को भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् संप्रवर्तक का यह दायित्व होगा कि वह स्थानीय विधि के अनुसार, सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सौंप दे:

परंतु किसी स्थानीय विधि के न होने पर संप्रवर्तक, अधिभोग प्रमाणपत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात् तीस दिन के भीतर, यथास्थिति, आबंटितियों के संगम या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और रेखांक सौंपेगा ।

**18. रकम का लौटाया जाना और प्रतिपूर्ति**—(1) यदि संप्रवर्तक,—

(क) विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार उसमें विनिर्दिष्ट तारीख तक सम्यक् रूप से पूरा करने में; या

(ख) इस अधिनियम के अधीन अथवा किसी अन्य कारण से रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण के कारण विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद होने के कारण,

यथास्थिति, किसी अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन को पूरा करने में असफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो वह उपलब्ध किसी अन्य उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना आबंटिती की मांग पर, यदि आबंटिती परियोजना से प्रत्याहृत होना चाहता है तो, यथास्थिति, उस अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त रकम को, ऐसी दर पर ब्याज सहित, जो इस निमित्त विहित की जाए, इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में प्रतिकर लौटाने का दायी होगा :

परंतु जहां किसी आबंटिती का परियोजना से प्रत्याहरण का आशय नहीं है, वहां संप्रवर्तक द्वारा उसे कब्जा सौंपे जाने तक विलम्ब के प्रत्येक मास के लिए उस दर पर जो विहित की जाए ब्याज का संदाय किया जाएगा ।

(2) संप्रवर्तक ऐसी भूमि के, जिस पर इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति से परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, दोषपूर्ण हक के कारण हुई किसी हानि की दशा में आबंटितियों की प्रतिपूर्ति करेगा और इस उपधारा के अधीन प्रतिकर का दावा तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन उपबंधित परिसीमा से वर्जित नहीं होगा ।

(3) यदि संप्रवर्तक इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों या विक्रय करार के अधीन उस पर अधिरोपित किन्हीं अन्य बाध्यताओं का निर्वहन करने में असफल रहता है तो वह आबंटितियों को प्रतिकार का इस अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में संदाय करने के लिए दायी होगा ।

**अध्याय 4**

## आबंटितियों के अधिकार और कर्तव्य

**19. आबंटितियों के अधिकार और कर्तव्य**—(1) आबंटिती सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों सहित मंजूर रेखांक, अभिन्यास रेखांकों से संबंधित सूचना तथा इस अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों या संप्रवर्तक द्वारा हस्ताक्षरित विक्रय करार में यथा उपबंधित ऐसी अन्य सूचना अभिप्राप्त करने का हकदार होगा ।

(2) आबंटिती परियोजना के, जिसके अंतर्गत जल, स्वच्छता, विद्युत और अन्य सुविधाओं तथा अन्य सेवाओं का, जो विक्रय करार के निबन्धनों और शर्तों के अनुसार संप्रवर्तन और आबंटिती के बीच करार पाई जाएं, का उपबंध भी है, प्रक्रमवार पूरा होने के समय अनुसूची के बारे में जानने का हकदार होगा ।

(3) धारा 4 की उपधारा (2) के खंड (ठ) के उपखंड (ड) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा की गई घोषणा के अनुसार, आबंटिती, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के कब्जे का और आबंटितियों का संगम सामान्य क्षेत्रों के कब्जे का दावा करने का हकदार होगा ।

(4) यदि संप्रवर्तक विक्रय करार के निबंधनों के अनुसार या इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के अधीन उसके रजिस्ट्रीकरण का निलंबन या प्रतिसंहरण हो जाने के कारण, विकासकर्ता के रूप में उसका कारबार बंद हो जाने के कारण या विक्रय करार के निबंधनानुसार अनुपालन करने में असफल रहता है या, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा देने में असमर्थ रहता है तो आबंटिती संप्रवर्तक से संदत्त रकम के प्रतिदाय का ऐसी दर पर जो विहित की जाए, ब्याज तथा अधिनियम के अधीन उपबंधित रीति में प्रतिकर सहित दावा करने का हकदार होगा ।

(5) संप्रवर्तक द्वारा, यथास्थिति, अपार्टमेंट या भू-खंड या भवन का भौतिक कब्जा सौंपे जाने के पश्चात् आबंटिती आवश्यक दस्तावेज और रेखांक, जिनके अंतर्गत सामान्य क्षेत्रों के दस्तावेज और रेखांक भी हैं, लेने का हकदार होगा ।

(6) प्रत्येक आबंटिती, जिसने धारा 13 के अधीन, यथास्थिति, कोई अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन लेने के लिए विक्रय करार किया है, आवश्यक संदाय, ऐसी रीति में और ऐसे समय के भीतर, जो उक्त विक्रय करार में विनिर्दिष्ट की जाएं, करने का उत्तरदायी होगा और समुचित समय और स्थान पर, उक्त विक्रय करार के रजिस्ट्रीकरण संबंधी प्रभारों, नगरपालिका करों, जल और विद्युत प्रभारों, अनुरक्षण प्रभारों, भूमि संबंधी किराए और अन्य प्रभारों, यदि कोई हों, का संदाय करेगा ।

(7) आबंटिती, उपधारा (6) के अधीन संदत्त की जाने वाली किसी रकम या प्रभारों के मद्दे संदाय करने में किसी विलंब के लिए ब्याज का, ऐसी दर पर, जो विहित की जाए, संदाय करने के लिए दायी होगा ।

(8) उपधारा (6) के अधीन आबंटिती की बाध्यताओं और उपधारा (7) के अधीन ब्याज के मद्दे उसके दायित्व को संप्रवर्तक और ऐसे आबंटिती के बीच परस्पर सहमति होने पर कम किया जा सकेगा ।

(9) प्रत्येक आबंटिती, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का कब्जा लेने के पश्चात् आबंटितियों का, एक संगम या सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाए जाने के प्रति सहभागी होगा ।

(10) प्रत्येक आबंटिती, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन के लिए अधिभोग प्रमाणपत्र जारी किए जाने के दो मास की अवधि के भीतर, यथास्थिति, उक्त अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन का भौतिक कब्जा लेगा ।

(11) प्रत्येक आबंटिती, इस अधिनियम की धारा 17 की उपधारा (1) के अधीन यथा उपबंधित, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भू-खंड या भवन हस्तांतरण विलेख का रजिस्ट्रीकरण करने संबंधी कार्रवाई में भाग लेगा ।

### अध्याय 5

## भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

**20. भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण की स्थापना और निगमन**—(1) समुचित सरकार, इस अधिनियम के प्रवृत्त होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर अधिसूचना द्वारा भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण नामक एक प्राधिकरण की इस अधिनियम के अधीन उसे प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने तथा उसको समनुदेशित कृत्यों का पालन करने के लिए स्थापना करेगी:

परंतु दो या अधिक राज्यों या संघ राज्यक्षेत्रों की समुचित सरकार, यदि वह ठीक समझे, एक एकल प्राधिकरण की स्थापना कर सकेगी:

परंतु यह और कि समुचित सरकार, यदि वह ठीक समझे, यथास्थिति, किसी राज्य या संघ राज्यक्षेत्र में एक से अधिक प्राधिकरण स्थापित कर सकेगी:

परंतु यह भी कि समुचित सरकार, आदेश द्वारा इस धारा के अधीन विनियामक प्राधिकरण की स्थापना किए जाने तक किसी विनियामक प्राधिकारी या ऐसे किसी अधिकारी, अधिमानत: आवासन से संबद्ध विभाग के सचिव, को इस अधिनियम के अधीन प्रयोजनों के लिए विनियामक प्राधिकारी के रूप में अभिहित करेगी:

परंतु यह भी कि विनियामक प्राधिकारी की स्थापना के पश्चात् पदाभिहित विनियामक प्राधिकारी के पास लंबित सभी आवेदन, परिवाद या मामले इस प्रकार स्थापित विनियामक प्राधिकरण को अंतरित हो जाएंगे और उनकी सुनवाई उसी प्रक्रम से की जाएगी जिस पर ऐसे आवेदन, परिवाद या मामले अंतरित हुए हैं ।

(2) प्राधिकरण पूर्वोक्त नाम का शाश्वत उत्तराधिकार और सामान्य मुद्रा वाला एक निगमित निकाय होगा, जिसे इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन रहते हुए जंगम और स्थावर, दोनों प्रकार की संपत्ति का अर्जन, धारण और व्ययन करने की और संविदा करने की शक्ति होगी तथा वह उक्त नाम से वाद लाएगा या उस पर वाद लाया जाएगा ।

**21. प्राधिकरण की संरचना**—प्राधिकरण एक अध्यक्ष और दो से अन्यून पूर्णकालिक सदस्यों से मिलकर बनेगा जिनकी नियुक्ति समुचित द्वारा की जाएगी ।

**22. प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों की अर्हताएं**—प्राधिकरण के अध्यक्ष और अन्य सदस्यों की नियुक्ति समुचित सरकार द्वारा उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायमूर्ति या उसके नामनिर्देशिती आवासन विभाग के सचिव और विधि सचिव से मिलकर बनी एक चयन समिति की सिफारिशों पर ऐसी रीति से, जो विहित की जाए, ऐसे व्यक्तियों, सुसंगत क्षेत्रों से तकनीकी विशेषज्ञों में से की जाएगी जिनके पास शहरी विकास, आवासन, भू-संपदा विकास, अवसंरचना, अर्थव्यवस्था, योजना, विधि, वाणिज्य, लेखाकर्म, उद्योग, प्रबंधन, समाज सेवा, लोक कार्यों और प्रशासन में अध्यक्ष की दशा में कम से कम बीस वर्ष और सदस्यों की दशा में कम से कम पंद्रह वर्ष का पर्याप्त  ज्ञान और वृत्तिक अनुभव हो:

परंतु ऐसे किसी व्यक्ति की, जो राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है, अध्यक्ष के रूप में नियुक्ति तब तक नहीं की जाएगी जब तक ऐसे व्यक्ति ने केन्द्रीय सरकार में अपर सचिव का पद अथवा केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार में उसके समतुल्य कोई पद धारण न किया हो:

परंतु यह और कि ऐसे किसी व्यक्ति की, जो राज्य सरकार की सेवा में है या रहा है, सदस्य के रूप में नियुक्ति तब तक नहीं की जाएगी जब तक ऐसे व्यक्ति ने राज्य सरकार में सचिव का पद अथवा राज्य सरकार में या केन्द्रीय सरकार में उसके समतुल्य कोई पर धारण न किया हो ।

**23. अध्यक्ष और सदस्यों की पदावधि**—(1) अध्यक्ष और सदस्य उस तारीख से, जिसको वे अपना पद ग्रहण करते हैं, पांच वर्ष से अनधिक अवधि के लिए या उनके द्वारा पैंसठ वर्ष की आयु प्राप्त कर लेने तक, इनमें से जो भी पूर्वतर हो, पद धारण करेंगे और पुनर्नियुक्ति के लिए पात्र होंगे ।

(2) समुचित सरकार, किसी व्यक्ति को अध्यक्ष या सदस्य के रूप में नियुक्त करने के पूर्व, अपना यह समाधान करेगी कि उस व्यक्ति का कोई ऐसा वित्तीय या अन्य हित नहीं है जिससे ऐसे सदस्य के रूप में उसके कृत्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना हो ।

**24. अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते**—(1) अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें वे होंगी जो विहित की जाएं और उनमें उनकी पदावधि के दौरान ऐसा परिवर्तन नहीं किया जाएगा जो उनके लिए अलाभकर हो ।

(2) धारा 23 की उपधारा (1) और उपधारा (2) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, यथास्थिति, अध्यक्ष या कोई सदस्य—

(क) समुचित सरकार को कम से कम तीन मास की लिखित सूचना देकर अपना पद त्याग सकेगा;

(ख) इस अधिनियम की धारा 26 के उपबंधों के अनुसार उसके पद से हटाया जा सकेगा ।

(3) यथास्थिति, अध्यक्ष या किसी सदस्य के पद में हुई रिक्ति को उस तारीख से, जिसको ऐसी रिक्ति होती है, तीन मास की अवधि के भीतर भरा जाएगा।

**25. अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां**— अध्यक्ष को प्राधिकरण के कार्यकलापों को करने में साधारण अधीक्षण और निदेशन की शक्तियां होंगी तथा वह प्राधिकरण की बैठकों की अध्यक्षता करने के अतिरिक्त प्राधिकरण की ऐसी प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग और कृत्यों का निर्वहन करेगा जो विहित किए जाएं।

**26. कतिपय परिस्थितियों में अध्यक्ष और सदस्यों का पद से हटाया जाना**—(1) समुचित सरकार अधिसूचित प्रक्रिया के अनुसार अध्यक्ष या अन्य सदस्यों को पद से हटा सकेगी, यदि, यथास्थिति, अध्यक्ष या ऐसा अन्य सदस्य—

(क) दिवालिया के रूप में न्यायनिर्णीत किया गया है; या

(ख) ऐसे किसी अपराध के लिए सिद्धदोष ठहराया गया है जिसमें नैतिक अधमता अंतर्वलित है; या

(ग) शारीरिक या मानसिक रूप से सदस्य के रूप में कार्य करने में असमर्थ हो गया है; या

(घ) उसने ऐसा वित्तीय या अन्य हित अर्जित कर लिया है, जिससे उसके कृत्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना है; या

(ङ) उसने अपनी स्थिति का इस प्रकार दुरुपयोग किया है जिससे उसके पद पर बने रहने से लोक हित पर प्रतिकूल पड़ सकता है।

(2) अध्यक्ष या सदस्य को, उसके पद से उच्च न्यायालय के किसी न्यायाधीश द्वारा की गई जांच के, जिसमें ऐसे अध्यक्ष या सदस्य को उसके विरुद्ध आरोपों की सूचना और उन आरोपों के संबंध में सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दे दिया गया हो, पश्चात् ही समुचित सरकार द्वारा उपधारा (1) के खंड (घ) या खंड (ङ) के अधीन विनिर्दिष्ट आधार पर हटाया जाएगा, अन्यथा नहीं।

**27. अध्यक्ष या सदस्यों के पद पर न रहने के पश्चात् नियोजन पर निर्बंधन**—(1) अध्यक्ष या कोई सदस्य उस रूप में पद पर न रहने पर—

(क) उस तारीख से, जिसको वह उस पद पर नहीं रहता है, ऐसे किसी व्यक्ति या संगठन के, जो इस आधिनियम के अधीन किसी कार्य से सहयुक्त रहा है, प्रबंधन या प्रशासन में या उससे संबंधित कोई नियोजन स्वीकार नहीं करेगा:

परंतु इस खंड में अंतर्विष्ट कोई बात समुचित सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण या किसी कानूनी प्राधिकरण या किसी केंद्रीय, राज्य या प्रांतीय अधिनियम द्वारा या उसके अधीन स्थापित किसी निगम या कंपनी अधिनियम, 2013 (2013 का 18) की धारा 2 के खंड (45) के अधीन यथा परिभाषित किसी सरकारी कंपनी के, जो इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार संप्रवर्तक नहीं है, अधीन के किसी नियोजन को लागू नहीं होगी;

(ख) ऐसी किसी विनिर्दिष्ट कार्यवाही या संव्यवहार या परक्रामण के संबंध में किसी व्यक्ति या संगठन के लिए या उसकी ओर से या ऐसे किसी मामले के संबंध में जिसमें प्राधिकरण एक पक्षकार है और जिसके संबंध में अध्यक्ष या ऐसे सदस्य ने, पद पर न रहने के पूर्व, प्राधिकरण के लिए कार्य किया था या उसे सलाह दी थी, कार्य नहीं करेगा;

(ग) ऐसे किसी व्यक्ति को, जो ऐसी सूचना का, जिसे अध्यक्ष या सदस्य के रूप में उसकी हैसियत में अभिप्राप्त किया गया था, प्रयोग कर रहा है और जो जनसाधारण को उपलब्ध नहीं है अथवा जनसाधारण को उपलब्ध कराए जाने के योग्य नहीं है, सलाह नहीं देगा;

(घ) ऐसे किसी अस्तित्व के साथ, जिसके साथ उसने उस रूप में अपनी पदावधि के दौरान प्रत्यक्ष और महत्वपूर्ण शासकीय कार्य किए थे, सेवा-संविदा नहीं करेगा या उसके निदेशक बोर्ड में कोई नियुक्ति स्वीकार नहीं करेगा या उसके साथ नियोजन की किसी प्रस्थापना को स्वीकार नहीं करेगा।

(2) अध्यक्ष और सदस्य किसी व्यक्ति को ऐसे किसी विषय की, जो उसके द्वारा उस रूप में कार्य करते समय उसके विचाराधीन लाया गया था या उसे ज्ञात था, संसूचना नहीं देगा या उसको प्रकट नहीं करेगा।

**28. प्राधिकरण के अधिकारी और अन्य कर्मचारी**—(1) समुचित सरकार, प्राधिकरण के परामर्श से, उतने अधिकारियों और कर्मचारियों को नियुक्त कर सकेगी, जितने वह इस अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों के दक्षतापूर्ण निर्वहन के लिए आवश्यक समझे, जो अध्यक्ष के साधारण अधीक्षण के अधीन अपने कृत्यों का निर्वहन करेंगे।

(2) उपधारा (1) के अधीन प्राधिकरण के नियुक्त अधिकारियों और कर्मचारियों को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें ऐसी होंगी, जो विहित की जाएं।

**29. प्राधिकरण की बैठकें**—(1) प्राधिकरण ऐसे समयों और स्थानों पर बैठकें करेगा और अपनी बैठकों के कार्य संचालन के बारे में (जिसके अंतर्गत ऐसी बैठकों में गणपूर्ति भी है) ऐसे प्रक्रिया-नियमों का पालन करेगा, जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं।

(2) यदि अध्यक्ष, किसी कारणवश प्राधिकरण की बैठक में उपस्थित होने में असमर्थ है तो बैठक में उपस्थित सदस्यों द्वारा अपने में से चुना गया कोई अन्य सदस्य उस बैठक की अध्यक्षता करेगा ।

(3) ऐसे सभी प्रश्नों का, जो प्राधिकरण की किसी बैठक के समक्ष उठाए जाएं, विनिश्चय, उपस्थित और मत देने वाले सदस्यों के बहुमत द्वारा किया जाएगा और मतों के बराबर होने की दशा में, अध्यक्ष का अथवा उसकी अनुपस्थिति में, अध्यक्षता करने वाले व्यक्ति का मत निर्णायक होगा ।

(4) उन प्रश्नों पर, जो प्राधिकरण के समक्ष आते है, यथासंभव शीघ्रता के साथ, विचार किया जाएगा और प्राधिकरण उनका निपटारा आवेदन की प्राप्ति की तारीख से साठ दिन के भीतर करेगा:

परंतु जहां ऐसे किसी प्रश्न का निपटारा साठ दिन की उक्त अवधि के भीतर नहीं किया जा सकता है, वहां प्राधिकरण आवेदन का निपटारा उस अवधि के भीतर न किए जाने के कारण लेखबद्ध करेगा ।

**30. रिक्तियों आदि से प्राधिकरण की कार्यवाहियों का अविधिमान्य न होना**—प्राधिकरण का कोई भी कार्य या कार्यवाही केवल इस कारण अविधिमान्य नहीं होगी कि—

(क) प्राधिकरण में कोई रिक्ति है या उसके गठन में कोई त्रुटि है; या

(ख) प्राधिकरण के सदस्य के रूप में कार्य करने वाले किसी व्यक्ति की नियुक्ति में कोई त्रुटि है; या

(ग) प्राधिकरण की प्रक्रिया में कोई ऐसी अनियमितता है जिससे मामले के गुणागुण पर कोई प्रभाव नहीं पड़ता है ।

**31. प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को परिवाद का फाइल किया जाना**—(1) कोई व्यथित व्यक्ति, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के विरुद्ध अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के किसी अतिक्रमण या उल्लंघन के लिए, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास परिवाद फाइल कर सकेगा ।

**स्पष्टीकरण**—इस उपधारा के प्रयोजनों के लिए, "व्यक्ति" के अंतर्गत आबंटितियों का संगम, या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक उपभोक्ता संगम भी है ।

(2) उपधारा (1) के अधीन कोई परिवाद फाइल करने का प्ररूप, रीति और फीस वह होगी, जो विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए ।

**32. प्राधिकरण के भू-संपदा सेक्टर के संवर्धन संबंधी कृत्य**—प्राधिकरण, स्वास्थ्य, पारदर्शी, दक्ष और प्रतिस्पर्धी भू-संपदा सेक्टर के विकास और संवर्धन को सुकर बनाने  के लिए, यथास्थिति, समुचित सरकार या सक्षम प्राधिकारी को निम्नलिखित के संबंध में सिफारिशें करेगा,—

(क) आबंटितियों, संप्रवर्तक और भू-सम्पदा अभिकर्ता के हित संरक्षण;

(ख) परियोजना को समय से पूरा करने के लिए समयबद्ध परियोजना अनुमोदनों और अनापत्तियों को सुनिश्चित करने के लिए एकल खिड़की प्रणाली का सृजन;

(ग) सक्षम प्राधिकारियों और उनके पदधारियों के कार्य लोप या किए जाने के विरुद्ध पारर्शक और शक्तिशाली शिकायत प्रतितोष तंत्र का सृजन;

(घ) भू-सम्पदा सेक्टर में विनिधान को प्रोत्साहन देने के उपाय, जिसके अंतर्गत सस्ते आवास क्षेत्र के लिए वित्तीय सहायता की वृद्धि के उपाय भी हैं;

(ङ) पर्यावरणीय रूप से संधार्य तथा सस्ते आवास के सन्निर्माण को प्रोत्साहित करने के लिए, मानकीकरण के संवर्धन के लिए और समुचित सन्निर्माण सामग्रियों, फिक्सचरों, फिटिंगों और सन्निर्माण तकनीकों के उपयोग के उपाय;

(च) विकास के विभिन्न पैरामीटरों के आधार पर परियोजनाओं के श्रेणीकरण, जिसके अन्तर्गत संप्रवर्तकों का श्रेणीकरण भी है, को प्रोत्साहित करना;

(छ) उपभोक्ता या संप्रवर्तक संगमों द्वारा गठित विवाद प्रतितोष पीठों के माध्यम से संप्रवर्तकों और आबंटितियों के मध्य विवादों के सौहार्द्रपूर्ण सुलह को सुकर बनाने के लिए उपाय;

(ज) डिजिटिकरण का भू-अभिलेखों और हक प्रतिभूति के साथ अंतिम सम्पत्ति हक की प्रणाली को सुकर बनाने के उपाय;

(झ) भू-संपदा सेक्टर के विकास से संबंधित विषयों में समुचित सरकार को सलाह देना;

(ञ) कोई अन्य मुद्दा जो प्राधिकरण भू-संपदा सेक्टर के संवर्धन के लिए आवश्यक समझे ।

**33. पक्षसमर्थन और जागरुकता उपाय**—(1) समुचित सरकार, भू-सम्पदा सेक्टर या किसी अन्य विषय पर नीति बनाते समय (जिसके अर्न्तगत भू-सेक्टर से सम्बन्धित विधियों का पुनर्विलोकन भी है) प्राधिकरण को, भू-सम्पदा सेक्टर पर ऐसी नीति या विधि के

सम्भाव्य प्रभाव पर उसकी राय के लिए निर्देश कर सकेगी और प्राधिकरण, ऐसे किसी निर्देश के प्राप्त होने पर, ऐसे निर्देश के किए जाने की साठ दिन की अवधि के भीतर समुचित सरकार को अपनी राय देगी जिस पर वह तत्पश्चात् ऐसी और कार्रवाई कर सकेगी जो वह ठीक समझे ।

(2) उपधारा (1) के अधीन प्राधिकरण द्वारा दी गई राय, समुचित सरकार पर ऐसी नीति या विधि बनाने के सम्बध में आबद्धकर नहीं होगी ।

(3) प्राधिकरण, पक्ष समर्थन के संवर्धन, जागरुकता का सृजन करने के लिए और भू-सम्पदा सेक्टर से संबंधित विधियों और नीतियों के बारे में प्रशिक्षण देने के लिए समुचित उपाय करेगा ।

**34. प्राधिकरण के कृत्य**—प्राधिकरण के कृत्यों में, निम्नलिखित सम्मिलित होंगे—

(क) भू-सम्पदा परियोजनाओं को और इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत भू-संपदा अभिकर्ताओं को रजिस्टर करना और विनियमित करना;

(ख) उन सभी भू-संपदा परियोजनाओं का जन साधारण के अवलोकन के लिए, जिनके लिए रजिस्ट्रीकरण प्रदान किया गया है, अभिलेखों की, ऐसे ब्यौरों सहित, जो विहित किए जाएं, जिसमें उस आवेदन में उपलब्ध कराई गई सूचना भी है जिसके लिए रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त किया गया है, प्रकाशित करना और वेबसाइट बनाए रखना;

(ग) अपनी वेबसाइट पर जनसाधारण के अवलोकन के लिए, साधारण जनता की पहुंच के लिए एक डाटा बेस बनाए रखना और उसमें ऐसे संप्रवर्तकों के नाम और फोटो व्यतिक्रमी के रूप में प्रविष्ट करना, जिसके अंतर्गत उन परियोजनाओं के, जिनके लिए अधिनियम के अधीन उनके रजिस्ट्रीकरण को प्रतिसंहृत किया गया है या उन्हें दंडित किया गया है और ऐसा करने के कारणों के ब्यौरे भी हैं;

(घ) अपनी वेबसाइट पर, जनसाधारण के अवलोकन के लिए, एक डाटाबेस बनाए रखना और ऐसे भू-संपदा अभिकर्ताओं के नाम और फोटो को, जिन्होंने आवेदन किया है और जिन्हें इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत किया गया है, ऐसे ब्यौरों सहित, जो विहित किए जाएं, जिसके अंतर्गत वे अभिकर्ता भी हैं, जिनका रजिस्ट्रीकरण अस्वीकार या प्रतिसंहृत कर दिया गया है, उसमें प्रविष्ट करना;

(ङ) अपनी अधिकारिता के अधीन प्रत्येक क्षेत्र के लिए विनियमों के माध्यम से, यथास्थिति, आबंटितियों या संप्रवर्तकों या भू-सम्पदा अभिकर्ता पर उद्गृहीत की जाने वाली मानक फीस नियत करना;

(च) इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं पर अधिरोपित बाध्यताओं का अनुपालन सुनिश्चित करना;

(छ) इस अधिनियम के अधीन अपनी शक्तियों के प्रयोग में अपने विनियमों या आदेशों या निदेशों का अनुपालन सुनिश्चित करना;

(ज) ऐसे अन्य कृत्य करना जो, समुचित सरकार द्वारा प्राधिकरण को सौंपे जाएं और जो इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए आवश्यक हों ।

**35. सूचना मंगाने, अन्वेषण करने की प्राधिकरण की शक्तियां**—(1) जहां प्राधिकरण अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों से संबंधित किसी परिवाद पर या स्वप्रेरणा से ऐसा करना समीचीन समझता है तो वह लिखित आदेश और उसके संबंध में कारणों को लेखबद्ध करते हुए, यथास्थिति, किसी संप्रवर्तक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता से किसी भी समय लिखित में ऐसी सूचना या अपने कार्यों से संबंधित स्पष्टीकरण, जैसी प्राधिकरण अपेक्षा करे, प्रस्तुत करने की मांग कर सकेगा, और, यथास्थिति, संप्रवर्तक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता के कार्यों के संबंध में चांज करने के लिए एक या अधिक व्यक्तियों को नियुक्त कर सकेगा ।

(2) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी प्राधिकरण को, उपधारा (1) के अधीन शक्तियों का प्रयोग करते समय वही शक्तियां प्राप्त होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के अधीन निम्नलिखित विषयों के संबंध में किसी वाद का विचारण करते समय सिविल न्यायालय में निहित होती हैं, अर्थात्:—

(i) लेखा बहियों और अन्य दस्तावेजों का ऐसे स्थान और ऐसे समय पर, जो प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाए, प्रकटीकरण और पेश किया जाना;

(ii) व्यक्तियों को समन करना और हाजिर कराना तथा शपथ पर उनकी परीक्षा करना;

(iii) साक्षियों की परीक्षा या दस्तावेजों की जांच के लिए कमीशन निकालना;

(iv) कोई अन्य विषय जो विहित किया जाए ।

**36. अंतरिम आदेश जारी करने की शक्ति**—जहां जांच के दौरान प्राधिकरण का यह समाधान हो जाता है कि जहां कोई कार्य इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उल्लंघन में किया गया है और किया जाना जारी है या यह कि ऐसा

कार्य किया ही जाने वाला है, वहां प्राधिकरण आदेश द्वारा, किसी संप्रवर्तक, आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता को ऐसी जांच के समाप्त होने तक अथवा अगले आदेशों तक, ऐसे पक्षकार को सूचना दिए बिना, जहां प्राधिकरण ऐसा आवश्यक समझे, अवरुद्ध कर सकेगा ।

**37. निदेश जारी करने की प्राधिकरण की शक्तियां**—प्राधिकरण, इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजन के लिए समय-समय पर, यथास्थिति, संप्रवर्तकों या आबंटितियों या भू-संपदा अभिकर्ताओं को ऐसे निदेश जारी कर सकेगा जैसे वह आवश्यक समझे और ऐसे निदेश सभी संबंधित व्यक्तियों पर आबद्धकर होंगे ।

**38. प्राधिकरण की शक्तियां**—(1) प्राधिकरण को, संप्रवर्तकों, आबंटितियों और भू-संपदा अभिकर्ताओं पर डाली गई बाध्यताओं के किसी उल्लंघन के संबंध में, इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन शास्ति या ब्याज अधिरोपित करने की शक्ति होगी ।

(2) प्राधिकरण नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा मार्गदर्शित होगा और इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों के अन्य उपबंधों के अधीन रहते हुए प्राधिकरण को अपनी स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्तियां होंगी ।

(3) जहां ऐसे करार, कार्रवाई, लोप, पद्धति या प्रक्रिया के संबंध में कोई विवाद्यक उठाया जाता है,—

(क) जिसमें भू-संपदा परियोजना के विकास के संबंध में प्रतिस्पर्धा का पर्याप्त निवारण निर्बंधन या विरूपण है, या

(ख) जिसमें एकाधिकारिक स्थिति की बाजार शक्ति का आबंटितियों के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करने के लिए दुरुपयोग किए जाने का प्रभाव है,

वहां प्राधिकरण स्वप्रेरणा से ऐसे विवाद्यक के संबंध में भारत के प्रतिस्पर्धा आयोग को निर्देश कर सकेगा ।

**39. आदेशों का सुधार**— प्राधिकरण, अभिलेख से प्रकट किसी गलती को सुधारने की दृष्टि से, इस अधिनियम के अधीन किए गए आदेश की तारीख से दो वर्ष की अवधि के भीतर किसी समय, उसके द्वारा पारित किसी आदेश को संशोधित कर सकेगा और यदि पक्षकारों द्वारा उसके ध्यान में गलती लाई जाती है तो ऐसा संशोधन करेगा:

परंतु ऐसा कोई संशोधन ऐसे किसी आदेश के संबंध में, जिसके विरुद्ध इस अधिनियम के अधीन अपील प्रस्तुत की गई है, नहीं किया जाएगा:

परन्तु यह और कि प्राधिकरण अभिलेख से प्रकट किसी गलती का सुधार करते समय, इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन पारित उसके आदेश के सारवान् भाग का संशोधन नहीं करेगा ।

**40. ब्याज या शास्ति या प्रतिकर की वसूली और आदेश, आदि का प्रवर्तन**—(1) यदि, यथास्थिति, संप्रर्वतक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन, यथास्थिति, न्यायनिर्णायक अधिकारी या विनियामक प्राधिकरण या अपील अधिकरण द्वारा उसे अधिरोपित किसी ब्याज या शास्ति या प्रतिकर का संदाय करने में असफल रहता है, तो वह, जिसके अर्न्तगत भू-राजस्व का बकाया भी है, उस संप्रवर्तक या आबंटिती या भू-संपदा अभिकर्ता से ऐसी रीति में, जो विहित की जाए, वसूलनीय होगा ।

(2) यदि, यथास्थिति, न्यायनिर्णायक अधिकारी या विनियामक प्राधिकरण या अपील अधिकरण किसी व्यक्ति को ऐसा कोई कार्य करने या कोई कार्य करने से प्रविरत रहने का, जिसके करने के लिए वह इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन सशक्त है, कोई आदेश या निदेश जारी करता है तो ऐसे किसी व्यक्ति द्वारा ऐसे आदेश या निदेश का पालन करने में असफल रहने की दशा में, वह ऐसी रीति में प्रवर्तित किया जाएगा, जो विहित की जाए ।

**अध्याय 6**

## केन्द्रीय सलाहकार परिषद्

**41. केन्द्रीय सलाहकार परिषद् की स्थापना**—(1) केन्द्रीय सरकार, अधिसूचना द्वारा, ऐसी तारीख से, जो वह ऐसी अधिसूचना में विनिर्दिष्ट करे, केन्द्रीय सलाहकार परिषद् के नाम से ज्ञात एक परिषद् की स्थापना करेगी ।

(2) भारत सरकार का आवासन से संबंधित केन्द्रीय सरकार के मंत्रालय का प्रभारी मंत्री केन्द्रीय सलाहकार परिषद् का पदेन अध्यक्ष होगा ।

(3) केन्द्रीय सलाहकार परिषद् वित्त मंत्रालय, उद्योग और वाणिज्य मंत्रालय, शहरी विकास मंत्रालय, उपभोक्ता कार्य मंत्रालय, कारपोरेट कार्य मंत्रालय, विधि और न्याय मंत्रालय, नीति आयोग, राष्ट्रीय आवास बैंक, आवास और शहरी विकास निगम के प्रतिनिधियों, राज्य सरकार के चक्रानुक्रम से चयनित किए जाने वाले पांच प्रतिनिधियों, भू-संपदा विनियामक प्राधिकारियों के चक्रानुक्रम से चयनित किए जाने वाले पांच प्रतिनिधियों और यथा अधिसूचित केन्द्रीय सरकार के किसी अन्य विभाग से मिलकर बनेगी ।

(4) केन्द्रीय सलाहकार परिषद् में भू-सम्पदा उद्योग, उपभोक्ताओं, भू-सम्पदा अभिकर्ता, सन्निर्माण करने वाले श्रमिकों, गैर-सरकारी संगठनों और भू-सम्पदा सेक्टर में शैक्षणिक तथा अनुसंधान निकायों के हितों का प्रतिनिधित्व करने के लिए दस से अनधिक सदस्य भी होंगे ।

**42. केन्द्रीय सलाहकार परिषद् के कृत्य**—(1) केन्द्रीय सलाहकार परिषद् के कृत्य केन्द्रीय सरकार को—

(क) इस अधिनियम के कार्यान्वयन से संबंधित सभी विषयों पर;

(ख) नीति विषयक मुख्य प्रश्नों पर;

(ग) उपभोक्ता हित के संरक्षण के सम्बध में;

(घ) भू-सम्पदा सेक्टर के वर्धन और विकास के संवर्धन के संबंध में;

(ङ) किसी अन्य विषय पर जो केन्द्रीय सरकार द्वारा उसे सौंपा जाए,

सलाह देने और सिफारिश करने के होंगे ।

(2) केन्द्रीय सरकार उपधारा (1) के अधीन यथा उपबंधित विषयों पर केन्द्रीय सलाहकार परिषद् की सिफारिशों को प्रभावी करने के लिए नियम विनिर्दिष्ट कर सकेगी ।

**अध्याय 7**

## भू-सम्पदा अपील अधिकरण

**43. भू-सम्पदा अपील अधिकरण की स्थापना**—(1) समुचित सरकार, इस अधिनियम के प्रवृत्त होने की तरीख से एक वर्ष के भीतर, अधिसूचना द्वारा, (राज्य/संघ राज्यक्षेत्र का नाम) भू-सम्पदा अपील अधिकरण के नाम से ज्ञात एक अपील अधिकरण की स्थापना करेगी ।

(2) समुचित सरकार, यदि आवश्यक समझे, यथास्थिति, राज्य या संघ राज्यक्षेत्र में की विभिन्न अधिकारिताओं के लिए अपील अधिकरण की एक या अधिक न्यायपीठों की स्थापना कर सकेगी ।

(3) अपील अधिकरण की प्रत्येक न्यायपीठ में कम से कम एक न्यायिक सदस्य और एक प्रशासनिक या तकनीकी सदस्य होगा ।

(4) दो या अधिक राज्यों या संघ राज्यक्षेत्रों की समुचित सरकार, जो वह ठीक समझे, एक एकल अपील अधिकरण स्थापित कर सकेगी:

परंतु समुचित सरकार, आदेश द्वारा, इस धारा के अधीन अपील अधिकरण की स्थापना किए जाने तक तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन कृत्यशील अपील अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन अपीलों की सुनवाई करने के लिए अपील अधिकरण पदाभिहित करेगी :

परंतु यह और कि इस धारा के अधीन अपील अधिकरण की स्थापना के पश्चात् इस धारा के चौथे परंतुक के अधीन उस रूप में अभिहित अपील अधिकरण के पास लंबित सभी मामले इस प्रकार स्थापित अपील अधिकरण को अंतरित हो जाएंगे और उनकी सुनवाई उस प्रक्रम से की जाएगी जिस पर वह अपील अन्तरित हुई है ।

(5) प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा इस अधिनियम के अधीन दिए गए किसी निदेश या किए गए किसी विनिश्चय या आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति उस अपील अधिकरण के समक्ष, जिसकी उस मामले के संबंध में अधिकारिता है, अपील फाइल कर सकेगा:

परंतु जहां कोई संप्रवर्तक, अपील अधिकरण में कोई अपील फाइल करता है वहां संप्रवर्तक द्वारा सर्वप्रथम अपील अधिकरण के पास, यथास्थिति, शास्ति का कम से कम तीस प्रतिशत या ऐसे उच्चतर प्रतिशत का, जो अपील अधिकरण द्वारा अवधारित किया जाए, अन्यथा आबंटिती को संदत्त की जाने वाली कुल रकम, जिसके अंतर्गत ब्याज और उस पर अधिरोपित प्रतिकर, यदि कोई हो, भी है, या दोनों उक्त अपील की सुनवाई के पूर्व, जमा किए बिना ग्रहण नहीं की जाएगी ।

**स्पष्टीकरण**—इस उपधारा के प्रयोजन के लिए "व्यक्ति" के अंतर्गत आबंटितियों का संगम या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई स्वैच्छिक संगम भी है ।

**44. विवादों और अपीलों के निपटारे के लिए अपील अधिकरण को आवेदन**—(1) समुचित सरकार या सक्षम प्राधिकारी या कोई व्यक्ति, जो प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के किसी निदेश या आदेश या विनिश्चय से व्यथित हो, अपील अधिकरण को अपील कर सकेगा ।

(2) उपधारा (1) के अधीन की गई प्रत्येक अपील, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा दिए गए निदेश या किए गए आदेश या विनिश्चय की प्रति समुचित सरकार या सक्षम प्राधिकारी या व्यथित व्यक्ति द्वारा प्राप्त किए जाने की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर की जाएगी और वह ऐसे प्ररूप और ऐसी फीस के साथ होगी, जो विहित की जाए:

परंतु यदि अपील अधिकरण का यह समाधान हो जाता है कि उस अवधि के भीतर अपील न करने के पर्याप्त कारण थे तो वह साठ दिन की अवधि के पश्चात् भी कोई अपील ग्रहण कर सकेगा।

(3) उपधारा (1) के अधीन किसी अपील की प्राप्ति पर अपील अधिकरण पक्षकारों को सुने जाने का अवसर प्रदान करने के पश्चात् ऐसा आदेश जिसके अन्तर्गत अन्तरिम आदेश भी है, कर सकेगा जैसा वह उचित समझे।

(4) अपील प्राधिकरण, उसके द्वारा किए गए प्रत्येक आदेश की प्रति, पक्षकारों और, यथास्थिति, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी को भेजेगा।

(5) उपधारा (1) के अधीन की गई अपील का वह यथासंभवशीघ्र निपटारा करेगा और उसके द्वारा अपील प्राप्त होने की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर उसका निपटारा करने का प्रयास किया जाएगा:

परंतु जहां ऐसी किसी अपील का निपटारा उक्त साठ दिन की अवधि के भीतर नहीं किया जा सकता है, वहां अपील अधिकरण उस अवधि के भीतर अपील का निपटारा न किए जाने के अपने कारणों को लेखबद्ध करेगा।

(6) अपील अधिकरण, प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के किसी आदेश या विनिश्चय की वैधता या औचित्य या उसके सही होने की जांच करने के प्रयोजन के लिए स्वप्रेरणा से या अन्यथा ऐसी अपील का निपटारा करने के लिए सुसंगत अभिलेखों को मंगा सकेगा और ऐसे आदेश कर सकेगा जैसा वह ठीक समझे।

**45. अपील अधिकरण का गठन**—अपील अधिकरण अध्यक्ष और कम से कम दो पूर्णकालिक सदस्यों से मिलकर बनेगा जिनमें से एक न्यायिक सदस्य होगा और दूसरा तकनीकी या प्रशासनिक सदस्य होगा, जिनकी नियुक्ति समुचित सरकार द्वारा की जाएगी।

**स्पष्टीकरण**—इस अध्याय के प्रयोजनों के लिए,—

(i) "न्यायिक सदस्य" से अपील अधिकरण का ऐसा कोई सदस्य अभिप्रेत है, जो धारा 46 की उपधारा (1) के खंड (ख) के अधीन उस रूप में नियुक्त किया जाए;

(ii) "तकनीकी या प्रशासनिक सदस्य'' से अपील अधिकरण का ऐसा कोई सदस्य अभिप्रेत है, जो धारा 46 की उपधारा (1) के खंड (ग) के अधीन उस रूप में नियुक्त किया जाए।

**46. अध्यक्ष और सदस्यों की नियुक्ति के लिए अर्हताएं**—(1) कोई व्यक्ति अपील अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के रूप में नियुक्ति के लिए उस दशा में पात्र होगा, जब,—

(क) अध्यक्ष की दशा में, वह किसी उच्च न्यायालय का न्यायाधीश है या रहा है; और

(ख) न्यायिक सदस्य की दशा में, उसने भारत के राज्यक्षेत्र में कम से कम प्रंद्रह वर्ष तक न्यायिक पद धारण किया हुआ हो या वह भारतीय विधिक सेवा का सदस्य रहा हो तथा उस सेवा में अपर सचिव या समतुल्य पद धारण किया हुआ हो या वह भू-संपदा के मामलों के अनुभव सहित कम से कम बीस वर्ष तक अधिवक्ता रहा हो; और

(ग) तकनीकी या प्रशासनिक सदस्य की दशा में, वह एक ऐसा व्यक्ति है जो शहरी विकास, आवास, भू-संपदा विकास, अवसंरचना, अर्थाशास्त्र, योजना, विधि, वाणिज्य, लेखाकर्म, उद्योग, प्रबंध, लोक मामले या प्रशासन के क्षेत्र में निपुण है और उस क्षेत्र में कम से कम बीस वर्ष का अनुभव रखता है या उसने केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार में भारत सरकार के अपर सचिव के समतुलय पद या केन्द्रीय सरकार में कोई समतुल्य पद या राज्य सरकार में कोई समतुल्य पद धारण किया हुआ है।

(2) अपील अधिकरण के अध्यक्ष की नियुक्ति समुचित सरकार द्वारा उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायमूर्ति या उसके नामनिर्देशिती के परामर्श से की जाएगी।

(3) अपील अधिकरण के न्यायिक सदस्यों और तकनीकी या प्रशासनिक सदस्यों की नियुक्ति समुचित सरकार द्वारा उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायमूर्ति या उसके नामनिर्देशिती, आवासन से संबद्ध विभाग के सचिव और विधि सचिव से मिलकर बनने वाली चयन समिति की सिफारिशों पर और ऐसी रीति में की जाएगी, जो विहित की जाए।

**47. अध्यक्ष और सदस्यों की पदावधि**—(1) अपील अधिकरण का अध्यक्ष और अपील अधिकरण का कोई सदस्य उस तारीख से, जिसको वह अपना पद ग्रहण करता है, उस रूप में पांच वर्ष से अनधिक अवधि तक पद धारण करेगा किंतु वह पुनर्नियुक्ति का पात्र नहीं होगा:

परन्तु यदि कोई व्यक्ति, जो किसी उच्च न्यायालय का न्यायाधीश है या रहा है, अधिकरण के अध्यक्ष के रूप में नियुक्त किया गया है, तो वह सड़सठ वर्ष की आयु प्राप्त कर लेने के पश्चात् पद धारण नहीं करेगा:

परन्तु यह और कि कोई भी न्यायिक सदस्य अथवा तकनीकी या प्रशासनिक सदस्य पैंसठ वर्ष की आयु प्राप्त कर लेने के पश्चात् पद धारण नहीं करेगा।

(2) समुचित सरकार, किसी व्यक्ति को अध्यक्ष या सदस्य के रूप में नियुक्त करने के पूर्व अपना यह समाधान करेगी कि उस व्यक्ति का कोई ऐसा वित्तीय या अन्य हित नहीं है जिससे ऐसे सदस्य के रूप में उसके कृत्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना हो।

**48. अध्यक्ष और सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते**—(1) अध्यक्ष और अन्य सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें वे होंगी, जो विहित की जाएं और उनमें उनकी पदावधि के दौरान उनके लिए अलाभकारी परिवर्तन नहीं किया जाएगा।

(2) धारा 47 की उपधारा (1) और उपधारा (2) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, यथास्थिति, अध्यक्ष या कोई सदस्य:—

(क) समुचित सरकार को तीन मास से अन्यून की लिखित सूचना देकर अपना पद त्याग सकेगा;

(ख) धारा 49 के उपबंधों के अनुसार उसके पद से हटाया जा सकेगा।

(3) यथास्थिति, अध्यक्ष या किसी अन्य सदस्य के पद में हुई किसी रिक्ति को, ऐसी रिक्ति होने की तारीख से तीन मास की अवधि के भीतर भरा जाएगा।

**49. अध्यक्ष और सदस्य को कतिपय परिस्थितियों में पद से हटाया जाना**—(1) समुचित सरकार, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायमूर्ति के परामर्श से, अपील अधिकरण के अध्यक्ष या किसी न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य को पद से हटा सकेगी, —

(क) जिसे दिवालिया के रूप में न्यायनिर्णीत किया गया है; या

(ख) जिसे किसी ऐसे अपराध के लिए सिद्धदोष ठहराया गया है जिसमें समुचित सरकार की राय में नैतिक अधमता अंतर्वलित है; या

(ग) जो शारीरिक या मानसिक रूप से अक्षम हो गया है; या

(घ) जिसने ऐसा वित्तीय या अन्य हित अर्जित कर लिया है जिससे उसके कृत्यों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की संभावना है; या

(ङ) जिसने अपने पद का इस प्रकार दुरुपयोग किया है जिससे उसका पद पर बने रहना लोकहित के प्रतिकूल हो गया है।

(2) अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य को उच्च न्यायालय के न्यायाधीश द्वारा कराई गई ऐसी जांच के पश्चात्, जिसमें ऐसे अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य को उसके विरुद्ध आरोपों की सूचना दी गई हो और उन आरोपों के संबंध में सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान किया गया हो, समुचित सरकार द्वारा किए गए आदेश से ही उसके पद से हटाया जाएगा, अन्यथा नहीं।

(3) समुचित सरकार ऐसे अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य को, जिसके संबंध में उपधारा (2) के अधीन उच्च न्यायालय के न्यायाधीश को कोई जांच कराने का निर्देश किया गया है, तब तक के लिए पद से निलंबित कर सकेगी जब तक कि समुचित सरकार द्वारा उस निर्देश पर उच्च न्यायालय के न्यायाधीश द्वारा कराई गई जांच की रिपोर्ट की प्राप्ति पर कोई आदेश पारित नहीं कर दिया जाता है।

(4) समुचित सरकार, नियमों द्वारा, उपधारा (2) में निर्दिष्ट जांच की प्रक्रिया को विनियमित कर सकेगी।

**50. अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य के पद पर न रहने के पश्चात् नियोजन पर निर्बंधन**—(1) अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य उस रूप में पद पर न रहने पर—

(क) उस तारीख से, जिसको वह उस पद पर नहीं रहता है, ऐसे व्यक्ति या संगठन के, जो इस अधिनियम के अधीन किसी कार्य से सहयोजित रहा है, प्रबंधन या प्रशासन में या उससे संबंधित कोई नियोजन स्वीकार नहीं करेगा:

परंतु इस खंड में अंतर्विष्ट कोई बात समुचित सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण या किसी केन्द्रीय, राज्य या प्रांतीय अधिनियम द्वारा या उसके अधीन स्थापित किसी कानूनी प्राधिकरण या किसी निगम या कंपनी अधिनियम, 2013 (2013 का 18) की धारा 2 के खंड (45) के अधीन यथापरिभाषित ऐसी किसी सरकारी कंपनी जो इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार संप्रवर्तक नहीं है, के अधीन के किसी नियोजन को लागू नहीं होगी;

(ख) किसी व्यक्ति या संगठन के लिए या उसकी ओर से ऐसी किसी विनिर्दिष्ट कार्यवाही या संव्यवहार या परक्रामण या ऐसे किसी मामले के संबंध में, जिसमें प्राधिकरण एक पक्षकार है और जिसके संबंध में अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य ने, पद पर ना रहने के पूर्व, प्राधिकरण के लिए कार्य किया था या उसे सलाह दी थी, कार्य नहीं करेगा;

(ग) ऐसे किसी व्यक्ति को, जो ऐसी सूचना का, जो अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य के रूप में उसकी हैसियत में अभिप्राप्त की गई थी, प्रयोग कर रहा है और जो जनसाधारण को उपलब्ध नहीं है अथवा जनसाधारण को उपलब्ध कराए जाने के योग्य नहीं है, सलाह नहीं देगा;

(घ) ऐसी किसी इकाई के साथ, जिसके साथ उसने उस रूप में अपनी पदावधि के दौरान प्रत्यक्ष और महत्वपूर्ण शासकीय कार्य किए थे, सेवा-संविदा नहीं करेगा या उसके निदेशक बोर्ड में कोई नियुक्ति स्वीकार नहीं करेगा या उसके साथ नियोजन की किसी प्रस्थापना को स्वीकार नहीं करेगा ।

(2) अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य या तकनीकी अथवा प्रशासनिक सदस्य किसी व्यक्ति को ऐसे किसी विषय की, जो उसके उस रूप में कार्य करते समय उसके विचारार्थ लाया गया है या जो उसे ज्ञात था, संसूचना नहीं देगा या उसको प्रकट नहीं करेगा ।

**51. अपील अधिकरण के अधिकारी और अन्य कर्मचारिवृंद**—(1) समुचित सरकार अपील अधिकरण को उतने अधिकारी और कर्मचारी उपलब्ध करवाएगी जितने वह ठीक समझे ।

(2) अपील अधिकरण के अधिकारी और कर्मचारी अपने कृत्यों का निर्वहन उसके अध्यक्ष के साधारण अधीक्षण के अधीन करेंगे।

(3) अपील अधिकरण के अधिकारियों और कर्मचारी को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबन्धन और शर्तें वे होंगी, जो विहित की जाएं ।

**52. रिक्तियां**—यदि अपील अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य का पद अस्थायी अनुपस्थिति से भिन्न कारण से रिक्त होता है तो समुचित सरकार उस रिक्ति को भरने के लिए इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार किसी अन्य व्यक्ति की नियुक्ति करेगी और अपील अधिकरण के समक्ष कार्यवाहियां उसी प्रक्रम से, जिससे रिक्ति भरी जानी है, जारी रखी जा सकेगी ।

**53. अधिकरण की शक्तियां**—(1) अपील अधिकरण सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) द्वारा अधिकथित प्रक्रिया से आबद्धकर नहीं होगा, किन्तु नैसर्गिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा मार्गदर्शित होगा ।

(2) इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन रहते हुए, अपील अधिकरण को अपनी स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्ति होगी ।

(3) अपील अधिकरण भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) में अंतर्विष्ट साक्ष्य के नियमों द्वारा भी आबद्धकर नहीं होगा ।

(4) अपील अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों का निर्वहन करने के प्रयोजन के लिए वही शक्तियां प्राप्त होंगी जो निम्नलिखित विषयों के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के अधीन किसी सिविल न्यायलय में निहित होती हैं, अर्थात्:—

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

(ख) दस्तावेजों का प्रकटीकरण और पेश किए जाने की अपेक्षा करना;

(ग) शपथ-पत्रों पर साक्ष्य ग्रहण करना;

(घ) साक्षियों या दस्तावेजों की परीक्षा के लिए कमीशन निकालना;

(ङ) अपने विनिश्चयों का पुनर्विलोकन करना;

(च) व्यतिक्रम के कारण किसी आवेदन को खारिज करना या उसे एकपक्षीय रूप से निर्दिष्ट करना; और

(छ) कोई अन्य विषय जो विहित किया जाए ।

(5) अपील अधिकरण के समक्ष की सभी कार्यवाहियों को भारतीय दंड संहिता (1860 का 45) की धारा 196 के प्रयोजनों के लिए धारा 193, धारा 219 और धारा 228 के अर्थान्तर्गत न्यायिक कार्यवाही समझा जाएगा और अपील अधिकरण को दंड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1974 का 2) की धारा 195 और अध्याय 26 के सभी प्रयोजनों के लिए सिविल न्यायालय समझा जाएगा ।

**54. अपील अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां**—अध्यक्ष को अपील अधिकरण के कार्य संचालन में साधारण अधीक्षण और निदेशन की शक्तियां होंगी और वह अपील अधिकरण के अधिवेशनों की अध्यक्षता करने के अतिरिक्त अपील अधिकरण की ऐसी प्रशासनिक शक्तियों का प्रयोग करेगा और ऐसे कृत्यों का निर्वहन करेगा जो विहित किए जाएं ।

**55. रिक्तियों आदि के कारण अपील अधिकरण की कार्यवाहियों का अविधिमान्य न होना**—अपील अधिकरण का कोई कार्य या इसकी कार्यवाही, केवल इस कारण अविधिमान्य नहीं होगी कि,—

(क) अपील अधिकरण में कोई रिक्ति है या उसके गठन में कोई त्रुटि है; या

(ख) अपील अधिकरण के सदस्य के रूप में कार्य करने वाले किसी व्यक्ति की नियुक्ति में कोई त्रुटि है; या

(ग) अपील अधिकरण की प्रक्रिया में कोई ऐसी अनियमितता है, जो मामले के गुणागुण पर प्रभाव नहीं डालती है ।

**56. विधिक प्रतिनिधित्व का अधिकार**— आवेदक या अपीलार्थी, यथास्थिति, अपील अधिकरण या विनियामक प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष अपने या इसके मामले को प्रस्तुत करने के लिए स्वयं हाजिर हो सकेगा या एक या अधिक चार्टर्ड अकाउंटेंटों या कंपनी सचिवों या लागत लेखापालों या विधि व्यवसायियों या अपने किन्हीं अधिकारियों को प्राधिकृत कर सकेगा ।

**स्पष्टीकरण**—इस धारा के प्रयोजनों के लिए,—

(क) "चार्टर्ड अकाउंटेंट" से चार्टर्ड अकाउंटेंट अधिनियम, 1949 (1949 का 38) की धारा 2 की उपधारा (1) के खंड (ख) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में यथा परिभाषित चार्टर्ड अकाउंटेंट अभिप्रेत है और जिसने उस अधिनियम की धारा 6 की उपधारा (1) के अधीन व्यवसाय करने का प्रमाणपत्र अभिप्राप्त कर लिया है;

(ख) "कंपनी सचिव" से कंपनी सचिव अधिनियम, 1980 (1980 का 56) की धारा 2 की उपधारा (1) के खंड (ग) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में यथा परिभाषित कंपनी सचिव अभिप्रेत है और जिसने उस अधिनियम की धारा 6 की उपधारा (1) के अधीनव्ययसाय करने का प्रमाणपत्र अभिप्राप्त कर लिया है;

(ग) "लागत लेखापाल" से लागत और संकर्म लेखापाल अधिनियम, 1959 (1959 का 23) की धारा 2 की उपधारा (1) के खंड (ख) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में यथा परिभाषित लेखपाल लागत अभिप्रेत है और जिसने उस अधिनियम की धारा 6 की उपधारा (1) के अधीन व्यवसाय करने का प्रमाणपत्र अभिप्राप्त कर लिया है;

(घ) "विधि व्यवसायी" से कोई अधिवक्ता, वकील या किसी उच्च न्यायालय का अटॅर्नी अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत व्यवसाय करने वाला प्लीडर भी है ।

**57. अपील अधिकरण के आदेशों का डिक्री के रूप में निष्पादनीय होना**—(1) इस अधिनियम के अधीन अपील अधिकरण द्वारा किया गया प्रत्येक आदेश अपील अधिकरण द्वारा सिविल न्यायालय की डिक्री के रूप में निष्पादनीय होगा और इस प्रयोजन के लिए अपील अधिकरण को सिविल न्यायालय की सभी शक्तियां प्राप्त होंगी ।

(2) उपधारा (1) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, अपील अधिकरण अपने द्वारा किए गए किसी आदेश को स्थानीय अधिकारिता रखने वाले किसी सिविल न्यायालय को पारेषित कर सकेगा और ऐसा सिविल न्यायालय उस आदेश को इस प्रकार निष्पादित करेगा मानो कि वह उस न्यायालय द्वारा की गई कोई डिक्री हो ।

**58. उच्च न्यायालय को अपील**—(1) अपील अधिकरण के किसी विनिश्चय या आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति, अपील अधिकरण के विनिश्चय या आदेश की उसे संसूचना दिए जाने की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) की धारा 100 में विनिर्दिष्ट किसी एक या अधिक आधारों पर उच्च न्यायालय को अपील कर सकेगा:

परंतु यदि उच्च न्यायालय का यह समाधान हो जाता है कि अपीलार्थी समय पर अपील करने में पर्याप्त कारणों से निवारित रहा था तो वह साठ दिन की उक्त अवधि के अवसान के पश्चात् कोई अपील ग्रहण कर सकेगा ।

**स्पष्टीकरण**—"उच्च न्यायालय" पद से ऐसे किसी राज्य या संघ राज्यक्षेत्र का उच्च न्यायालय अभिप्रेत है, जहां भू-संपदा स्थित है ।

(2) अपील अधिकरण द्वारा पक्षकारों की सहमति से किए गए किसी विनिश्चय या आदेश के विरुद्ध कोई अपील नहीं होगी ।

**अध्याय 8**

## अपराध, शास्तियां और न्यायनिर्णयन

**59. धारा 3 के अधीन रजिस्ट्रीकरण न किए जाने के लिए दंड**—(1) यदि कोई संप्रवर्तक धारा 3 के उपबंधों का उल्लंघन करता है, तो वह ऐसी किसी शास्ति के लिए जो प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के दस प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा ।

(2) यदि संप्रवर्तक उपधारा (1) के अधीन जारी किए गए आदेशों, विनिश्चयों या निदेशों का अनुपालन नहीं करता है या धारा 3 के उपबंधों का उल्लंघन जारी रखता है, तो वह कारावास से, जिसकी अवधि तीन वर्ष तक की हो सकेगी या जुर्माने से, जो भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के दस प्रतिशत तक का हो सकेगा, या दोनों से, दंडनीय होगा ।

**60. धारा 4 के उल्लंघन के लिए शास्ति**—यदि कोई संप्रवर्तक मिथ्या सूचना देता है या धारा 4 के उपबंधों का उल्लंघन करता है तो वह शास्ति के लिए, जो प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा ।

**61. इस अधिनियम के अन्य उपबंधों के लिए शास्ति**— यदि कोई संप्रवर्तक इस अधिनियम या उससे भिन्न जो धारा 3 या धारा 4 के अधीन उपबंधित है, या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के किसी अन्य उपबंध का, उल्लंघन करता है तो वह

ऐसी शास्ति के लिए जो प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा ।

**62. धारा 9 और धारा 10 के अधीन रजिस्ट्रीकरण न किए जाने के लिए या उनके उल्लंघन के लिए शास्ति**—यदि कोई भू-संपदा अभिकर्ता जानबूझकर धारा 9 या धारा 10 के उपबंधों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है तो वह ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान व्यतिक्रम जारी रहता है, दस हजार रुपए की शास्ति के लिए, जो संचयी रूप से भू-संपदा परियोजना के, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन की जिसके लिए विक्रय या क्रय सुकर बनाया गया है, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित लागत के पांच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा ।

**63. संप्रवर्तक द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में असफल रहने के लिए शास्ति**—यदि कोई संप्रवर्तक, जो प्राधिकरण के किन्हीं आदेशों या निदेशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है तो वह ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, ऐसी शास्ति के लिए, जो संचयी रूप से, प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा ।

**64. संप्रवर्तक द्वारा अपील प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में असफल रहने के लिए शास्ति**—यदि कोई संप्रवर्तक, जो अपील अधिकरण के किन्हीं आदेशों, विनिश्चयों या निदेशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है, या तो वह ऐसी अवधि के कारावास जो तीन वर्ष तक का हो सकेगा या ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, या जुर्माने से जो संचयी रूप से अपील अधिकरण द्वारा यथा अवधारित भू-संपदा परियोजना की अनुमानित लागत के दस प्रतिशत तक का हो सकेगा, या दोनों से दंडनीय होगा ।

**65. भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में असफल रहने के लिए शास्ति**—यदि कोई भू-संपदा अभिकर्ता, जो प्राधिकरण के किन्हीं आदेशों या निदेशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है, या तो वह ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, ऐसी शास्ति के लिए, जो संचयी रूप से प्राधिकरण द्वारा भू-संपदा परियोजना के, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन, जिसके लिए विक्रय या क्रय प्राधिकरण द्वारा सुकर बनाया गया है और यथा अवधारित अनुमानित लागत के पांच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा ।

**66. भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अपील प्राधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में असफल रहने के लिए शास्ति**—यदि कोई भू-संपदा अभिकर्ता, जो अपील अधिकरण के किन्हीं आदेशों, विनिश्चयों या निदेशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है, तो वह ऐसे कारावास की अवधि से, जो एक वर्ष तक की हो सकेगी या ऐसे प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, जुर्माने से, संचयी रूप से भू-संपदा परियोजना, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन लागत, जिसके लिए विक्रय या क्रय सुकर बनाया गया है, की अनुमानित लागत के दस प्रतिशत तक का हो सकेगा, या दोनों से, दंडनीय होगा ।

**67. आबंटिती द्वारा अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में असफल रहने के लिए शास्ति**—यदि कोई आबंटिती, जो प्राधिकरण के किन्हीं आदेशों या निदेशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है, तो वह, उस अवधि के लिए, जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, ऐसी शास्ति के लिए, जो संचयी रूप से प्राधिकरण द्वारा यथा अवधारित, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन की लागत के पांच प्रतिशत तक की हो सकेगी, दायी होगा ।

**68. आबंटिती द्वारा अपील अधिकरण के आदेशों का अनुपालन करने में असफल रहने के लिए शास्ति**— यदि कोई आबंटिती, जो अपील अधिकरण के किन्हीं आदेशों या निदेशों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है, तो वह, उस अवधि के लिए ऐसे कारावास से जिसकी अवधि एक वर्ष तक की हो सकेगी या ऐसे प्रत्येक दिन के लिए जिसके दौरान ऐसा व्यतिक्रम जारी रहता है, जुर्माने से जो संचयी रूप से, यथास्थिति, भू-खंड, अपार्टमेंट या भवन की लागत के दस प्रतिशत तक का सकेगा, या दोनों से, दंडनीय होगा ।

**69. कंपनियों द्वारा अपराध**—(1) जहां इस अधिनियम के अधीन कोई अपराध किसी कंपनी द्वारा किया गया है, वहां ऐसा प्रत्येक व्यक्ति, जो उस अपराध के लिए जाने के समय उस कंपनी के कारबार के संचालन के लिए उस कंपनी का भारसाधक या उसके प्रति उत्तरदायी था और साथ ही वह कंपनी भी, उस अपराध के दोषी समझे जाएंगे और तदनुसार अपने विरुद्ध कार्यवाही किए जाने और दंडित किए जाने के भागी होंगे:

परंतु इस उपधारा की कोई बात ऐसे किसी व्यक्ति को दंड का भागी नहीं बनाएगी यदि वह यह साबित कर देता है कि वह अपराध उसकी जानकारी के बिना किया गया था या यह कि उसने ऐसे अपराध के किए जाने का निवारण करने के लिए सब सम्यक् तत्परता बरती थी ।

(2) उपधारा (1) में किसी बात के होते हुए भी, जहां इस अधिनियम के अधीन कोई अपराध किसी कंपनी द्वारा किया गया है और यह साबित हो जाता है कि वह अपराध कंपनी के किसी निदेशक, प्रबंधक, सचिव या अन्य अधिकारी की सहमति या मौनानुकूलता से किया गया है या उस अपराध का किया जाना उसकी किसी उपेक्षा के कारण माना जा सकता है, वहां ऐसा निदेशक, प्रबंधक, सचिव या अन्य अधिकारी भी उस अपराध का दोषी समझा जाएगा और तदनुसार अपने विरुद्ध कार्यवाही किए जाने और दंडित किए जाने का भागी होगा ।

**स्पष्टीकरण**—इस धारा के प्रयोजनों के लिए—

(क) "कंपनी" से कोई निगमित निकाय अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत फर्म या अन्य व्यष्टि-संगम भी है; और

(ख) फर्म के संबंध में, "निदेशक" से उस फर्म का भागीदार अभिप्रेत है ।

**70. अपराधों का शमन**—दंड प्रक्रिया संहिता 1973 (1974 का 2) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, यदि किसी व्यक्ति को इस अधिनियम के अधीन कारावास से दंडादिष्ट किया जाता है, तो वह ऐसे दंड का, अभियोजन के संस्थित किए जाने के पूर्व या पश्चात्, न्यायालय द्वारा ऐसे निबंधनों और शर्तों पर तथा ऐसी राशि का संदाय करने पर, जो विहित की जाए, शमन किया जा सकेगा:

परंतु विहित राशि, किसी भी दशा में जुर्माने की उस अधिकतम राशि से अधिक नहीं होगी, जो अपराध के इस प्रकार शमन किए जाने के लिए अधिरोपित की जाए ।

**71. न्यायनिर्णयन करने की शक्ति**—(1) प्राधिकरण, धारा 12, धारा 14 और धारा 18 और धारा 19 के अधीन प्रतिकर न्यायनिर्णीत करने के प्रयोजन के लिए समुचित सरकार के परामर्श से ऐसे एक या अधिक न्यायिक अधिकारी जैसा आवश्यक समझे जो जिला न्यायाधीश है या रहा है, न्यायनिर्णायक अधिकारी के रूप में नियुक्त करेगा, जो कि किसी संबद्ध व्यक्ति को, सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान किए जाने के पश्चात्, विहित रीति में जांच करेगा:

परंतु ऐसा कोई व्यक्ति, जिसका धारा 12, धारा 14, धारा 18, और धारा 19 के अधीन आने वाले मामलों की बाबत परिवाद इस अधिनियम के प्रारंभ पर या उसके पूर्व, उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, 1986 (1986 का 68) की धारा 9 के अधीन स्थापित उपभोक्ता विवाद प्रतितोष मंच या उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग या राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग के समक्ष लंबित है, यथास्थिति, उस पीठ या आयोग की अनुज्ञा से उसके समक्ष लंबित परिवाद को वापस ले सकेगा और इस अधिनियम के अधीन न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन फाइल कर सकेगा ।

(2) उपधारा (1) के अधीन प्रतिकर का न्यायनिर्णयन किए जाने संबंधी आवेदन पर न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा यथासंभव शीघ्रता के साथ कार्यवाही की जाएगी और उसके आवेदन की प्राप्ति की तारीख से साठ दिन की अवधि के भीतर निपटारा किया जाएगा:

परंतु जहां ऐसे किसी आवेदन का निपटारा उक्त साठ दिन की अवधि के भीतर नहीं किया जा सकता है, वहां न्यायनिर्णायक अधिकारी उक्त अवधि के भीतर आवेदन का निपटारा न किए जाने के अपने कारण लेखबद्ध करेगा ।

(3) न्यायनिर्णायक अधिकारी को जांच करते समय मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से अवगत किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए अथवा ऐसे किसी दस्तावेज को, जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु के लिए उपयोगी या सुसंगत हो सकता है, प्रस्तुत करने के लिए समन करने तथा हाजिर कराने की शक्ति होगी और ऐसी जांच पर, यदि उसका यह समाधान हो जाता है कि वह व्यक्ति उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट धाराओं में से किसी भी धारा के उपबंधों का अनुपालन करने में असफल रहा है तो वह उन धाराओं में से किसी भी धारा के उपबंधों के अनुसार, यथास्थिति, ऐसे प्रतिकर या ब्याज का संदाय करने का निदेश दे सकेगा, जो वह ठीक समझे ।

**72. न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा विचार में लिए जाने वाले कारक**—न्यायनिर्णायक अधिकारी, धारा 7 के अधीन, यथास्थिति, प्रतिकर या ब्याज की मात्रा का न्यायनिर्णयन करते समय निम्नलिखित कारकों पर सम्यक् रूप से विचार करेगा, अर्थात्:—

(क) व्यतिक्रम के परिणामस्वरूप अननुपातिक लाभ या अनुचित फायदे की, जहां कहीं अनुमान्य हो, रकम;

(ख) व्यतिक्रम के परिणामस्वरूप हुई हानि की रकम;

(ग) व्यतिक्रम की आवृतिमूलक प्रकृति;

(घ) ऐसे अन्य कारक, जो न्यायनिर्णायक अधिकारी न्याय के अग्रसरण के मामले में आवश्यक समझे ।

**अध्याय 9**

## वित्त, लेखा, संपरीक्षा और रिपोर्ट

**73. केन्द्रीय सरकार द्वारा अनुदान और ऋण**—केन्द्रीय सरकार, संसद् द्वारा इस निमित्त सम्यक् विनियोग किए जाने के पश्चात्, प्राधिकरण को ऐसी धनराशि का अनुदान और ऋण दे सकेगी जितना वह सरकार आवश्यक समझे ।

**74. राज्य सरकार द्वारा अनुदान और ऋण**—राज्य सरकार, राज्य विधान-मंडल द्वारा, विधि द्वारा, इस निमित्त सम्यक् विनियोग किए जाने के पश्चात्, प्राधिकरण को ऐसी धनराशि का अनुदान और ऋण दे सकेगी, जितना राज्य सरकार इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने के लिए उचित समझे ।

**75. निधि का गठन**—(1) समुचित सरकार "भू-संपदा विनियामक निधि" नामक एक निधि का गठन करेगी और उसमें,—

(क) प्राधिकरण द्वारा प्राप्त सभी सरकारी अनुदानों को;

(ख) इस अधिनियम के अधीन प्राप्त फीसों को;

(ग) खंड (क) से खंड (ख) में निर्दिष्ट रकमों पर प्रोद्भूत ब्याज को,

जमा किया जाएगा ।

(2) निधि का उपयोग निम्नलिखित को चुकाने के लिए किया जाएगा—

(क) अध्यक्ष और अन्य सदस्यों, न्यायनिर्णायक अधिकारी को संदेय वेतन और भत्ते तथा प्रशासनिक व्यय, जिसके अंतर्गत प्राधिकरण और अपील अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों को संदेय वेतन और भत्ते भी हैं;

(ख) प्राधिकरण के कृत्यों के निर्वहन के संबंध में उसके और इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए अन्य व्यय ।

(3) निधि का प्रशासन प्राधिकरण के ऐसे सदस्यों की समिति द्वारा किया जाएगा जो कि अध्यक्ष द्वारा अवधारित की जाए ।

(4) उपधारा (3) के अधीन नियुक्त समिति निधि में से उस धनराशि का, उन उद्देश्यों को पूरा करने के लिए व्यय करेगी जिनके लिए निधि का गठन किया गया है ।

**76. शास्तियों के रूप में वसूल की गई धनराशियों का भारत की संचित निधि या राज्य के खाते में जमा किया जाना**—(1) अपील अधिकरण या प्राधिकरण द्वारा संघ राज्यक्षेत्रों में अधिरोपित शास्तियों के रूप में वसूल की गई सभी धनराशियां भारत की संचित निधि में जमा की जाएंगी ।

(2) अपील अधिकरण या प्राधिकरण द्वारा किसी राज्य में अधिरोपित शास्तियों के रूप में वसूल की गई सभी धनराशियां ऐसे खाते में जमा की जाएंगी, जो राज्य सरकार विनिर्दिष्ट करे ।

**77. बजट लेखे और संपरीक्षा**—(1) प्राधिकरण बजट तैयार करेगा, उचित लेखे और अन्य सुसंगत अभिलेख रखेगा और लेखाओं का एक वार्षिक विवरण ऐसे प्ररूप में तैयार करेगा जो केन्द्रीय सरकार भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक से परामर्श करके, विहित करे ।

(2) प्राधिकरण के लेखाओं की संपरीक्षा भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक द्वारा ऐसे अंतरालों पर की जाएगी, जो उसके द्वारा विनिर्दिष्ट किए जाएं, और ऐसी संपरीक्षा के संबंध में उपगत कोई व्यय प्राधिकरण द्वारा भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक को संदेय होगा ।

(3) भारत का नियंत्रक-महालेखापरीक्षक और प्राधिकरण के लेखाओं की संपरीक्षा के संबंध में उसके द्वारा इस अधिनियम के अधीन नियुक्त किसी व्यक्ति के, उस संपरीक्षा के संबंध में, वही अधिकार और विशेषाधिकार तथा प्राधिकार होंगे, जो साधारणतया सरकारी लेखाओं की संपरीक्षा के संबंध में नियंत्रक-महालेखापरीक्षक के होते हैं और विशिष्टतया उसे बहियां, लेखे, संबंधित वाउचर और अन्य दस्तावेज तथा कागजपत्र पेश किए जाने की मांग करने और प्रस्तुत करने तथा प्राधिकरण के किसी भी कार्यालय का निरीक्षण करने का अधिकार होगा ।

(4) भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक द्वारा या उसके द्वारा इस निमित्त नियुक्त किसी अन्य व्यक्ति द्वारा यथाप्रमाणित प्राधिकरण के लेखे, उनकी संपरीक्षा रिपोर्ट के साथ प्रतिवर्ष प्राधिकरण द्वारा समुचित सरकार को अग्रेषित किए जाएंगे और समुचित सरकार संपरीक्षा रिपोर्ट को उसके प्राप्त होने के पश्चात् यथाशीघ्र, यथास्थिति, संसद् के प्रत्येक सदन के समक्ष या राज्य विधान-मंडल या संघ राज्यक्षेत्र विधान-मंडल के, जहां उसके दो सदन हैं, प्रत्येक सदन के समक्ष या जहां विधान-मंडल का एक सदन है वहां उस सदन के समक्ष रखवाएगी ।

**78. वार्षिक रिपोर्ट**—(1) प्राधिकरण प्रतिवर्ष एक बार ऐसे प्ररूप में और ऐसे समय पर, जो समुचित सरकार द्वारा विहित किया जाए,—

(क) पूर्ववर्ष के प्राधिकरण के समस्त क्रियाकलापों का एक विवरण;

(ख) पूर्ववर्ष के वार्षिक लेखे; और

(ग) अगामी वर्ष का कार्यक्रम,

तैयार करेगा ।

(2) उपधारा (1) के अधीन प्राप्त रिपोर्ट की प्रति उसके प्राप्त होने के पश्चात् यथाशीघ्र, यथास्थिति, संसद् के प्रत्येक सदन के समक्ष या राज्य विधान-मंडल या संघ राज्यक्षेत्र विधान-मंडल के, जहां उसके दो सदन हैं, प्रत्येक सदन के समक्ष या जहां विधान-मंडल का एक सदन है वहां उस सदन के समक्ष रखी जाएगी ।

## अध्याय 10

## प्रकीर्ण

**79. अधिकारिता का वर्जन**—किसी भी सिविल न्यायालय को, ऐसे किसी विषय की बाबत, जिसका अवधारण करने के लिए प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपील अधिकरण इस अधिनियम द्वारा या उसके अधीन सशक्त है, कोई वाद या कार्यवाही

ग्रहण करने की अधिकारिता नहीं होगी और किसी न्यायालय या अन्य प्राधिकारी द्वारा इस अधिनियम द्वारा या उसके अधीन प्रदत्त शक्ति के अनुसरण में की गई या की जाने वाली किसी कार्रवाई की बाबत कोई व्यादेश नहीं दिया जाएगा ।

**80. अपराधों का संज्ञान**—(1) कोई भी न्यायालय इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन दंडनीय किसी अपराध का संज्ञान प्राधिकरण द्वारा या इस प्रयोजन के लिए उसके द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत प्राधिकरण के किसी अधिकारी द्वारा लिखित शिकायत करने के सिवाय नहीं लेगा ।

(2) महानगर मजिस्ट्रेट या प्रथम वर्ग न्यायिक मजिस्ट्रेट के न्यायालय से निम्नतर कोई न्यायालय इस अधिनियम के अधीन दंडनीय किसी अपराध का विचारण नहीं करेगा ।

**81. प्रत्यायोजन**—प्राधिकरण साधारण या विशेष लिखित आदेश द्वारा प्राधिकरण के किसी सदस्य, अधिकारी या किसी अन्य व्यक्ति को, ऐसी शर्तों के, यदि कोई हों, अधीन रहते हुए, जो आदेश में विहित की जाएं, इस अधिनियम के अधीन अपनी ऐसी शक्तियां और कृत्य (धारा 85 के अधीन विनियम बनाने की शक्ति के सिवाय), जो वह आवश्यक समझे, प्रत्यायोजित कर सकेगा ।

**82. समुचित सरकार की प्राधिकरण को अधिक्रांत करने की शक्ति**—(1) यदि किसी समय समुचित सरकार की यह राय है कि—

(क) प्राधिकरण के नियंत्रण से परे की परिस्थितियों के कारण, वह इस अधिनियम के उपबंधों द्वारा या उसके अधीन अधिरोपित कृत्यों का निर्वहन करने या कर्तव्यों का पालन में असमर्थ है; या

(ख) प्राधिकरण ने इस अधिनियम के अधीन समुचित सरकार द्वारा दिए गए किसी निदेश के अनुपालन में या इस अधिनियम के उपबंधों द्वारा या उसके अधीन अधिरोपित कृत्यों का निर्वहन करने या कर्तव्यों के पालन करने में लगातार व्यतिक्रम किया है और ऐसे व्यतिक्रम के परिणामस्वरूप प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति या प्राधिकरण के प्रशासन को हानि पहुंची है; या

(ग) ऐसी परिस्थितियां विद्यमान हैं जिनके कारण लोकहित में ऐसा आवश्यक हो गया है, तो समुचित सरकार, अधिसूचना द्वारा, प्राधिकरण को छह मास से अनधिक की ऐसी अवधि के लिए, जो अधिसूचना में विनिर्दिष्ट की जाए, अधिक्रांत कर सकेगी और इस अधिनियम के अधीन शक्तियों के प्रयोग और कृत्यों के निर्वहन के लिए किसी व्यक्ति या किन्हीं व्यक्तियों को जैसे, यथास्थिति, राष्ट्रपति या राज्यपाल निदेश दे, नियुक्त कर सकेगी:

परंतु ऐसी कोई अधिसूचना जारी किए जाने से पूर्व, समुचित सरकार, प्राधिकरण को प्रस्तावित अधिक्रमण के विरुद्ध अभ्यावेदन करने के लिए युक्तियुक्त अवसर प्रदान करेगी और प्राधिकरण के अभ्यावेदनों पर, यदि कोई हों, विचार करेगी ।

(2) उपधारा (1) के अधीन प्राधिकरण को अधिक्रांत किए जाने संबंधी अधिसूचना के प्रकाशन पर—

(क) अध्यक्ष और अन्य सदस्य अधिक्रमण की तारीख से ही उस रूप में अपने पद रिक्त कर देंगे;

(ख) ऐसी सभी शक्तियों, कृत्यों और कर्तव्यों का, जिनका इस अधिनियम के उपबंधों द्वारा या उनके अधीन प्राधिकरण द्वारा या उसकी ओर से प्रयोग या निर्वहन किया जा सकता है, प्राधिकरण का उपधारा (3) के अधीन पुनर्गठन किए जाने तक, उपधारा (1) में निर्दिष्ट व्यक्ति या व्यक्तियों द्वारा प्रयोग और निर्वहन किया जा सकेगा;

(ग) प्राधिकरण के स्वामित्वाधीन या नियंत्रणाधीन सभी संपत्तियां, उपधारा (3) के अधीन प्राधिकरण का पुनर्गठन किए जाने तक, समुचित सरकार में निहित होंगी ।

(3) उपधारा (1) के अधीन जारी की गई अधिसूचना में विनिर्दिष्ट अधिक्रमण की अवधि के अवसान पर या उसके पूर्व, समुचित प्राधिकरण का, उसके अध्यक्ष और अन्य सदस्यों की नए सिरे से नियुक्ति करके, पुनर्गठन करेगी और उस दशा में, ऐसे किसी व्यक्ति को, जिसने उपधारा (2) के खंड (क) के अधीन अपना पद रिक्त किया था, पुनर्नियुक्ति के लिए निरर्हित नहीं समझा जाएगा ।

(4) समुचित सरकार, उपधारा (1) के अधीन जारी अधिसूचना और इस धारा के अधीन की गई किसी कार्रवाई और ऐसी कार्रवाई करने की परिस्थितियों की एक पूरी रिपोर्ट यथाशीघ्र, संसद् के प्रत्येक सदन के समक्ष या राज्य विधान-मंडल या संघ राज्यक्षेत्र विधान-मंडल के, जहां उसके दो सदन हैं, प्रत्येक सदन के समक्ष या जहां विधान-मंडल का एक सदन है वहां उस सदन के समक्ष रखवाएगी ।

**83. समुचित सरकार की प्राधिकरण को निदेश देने और रिपोर्ट तथा विवरणियां अभिप्राप्त करने की शक्तियां**—(1) इस अधिनियम के पूर्वगामी उपबंधों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, प्राधिकरण इस अधिनियम के अधीन अपनी शक्तियों के प्रयोग और अपने कृत्यों के पालन में नीति विषयक प्रश्नों पर ऐसे निदेशों से आबद्धकर होगा, जो समुचित सरकार समय-समय पर लिखित में उसे दे:

परंतु प्राधिकरण को जहां तक साध्य हो इस उपधारा के अधीन कोई निदेश दिए जाने से पहले अपने विचार अभिव्यक्त करने का अवसर दिया जाएगा ।

(2) यदि समुचित सरकार और प्राधिकरण के मध्य इस बात का कोई विवाद उद्भूत होता है कि वह प्रश्न नीति का प्रश्न है या नहीं तो समुचित सरकार का विनिश्चय अंतिम होगा ।

(3) प्राधिकरण समुचित सरकार को अपने क्रियाकलापों के संबंध में ऐसी विवरणियां या अन्य जानकारी प्रस्तुत करेगा जिसकी समुचित सरकार, समय-समय पर अपेक्षा करे ।

**84. नियम बनाने की समुचित सरकार की शक्ति**—(1) समुचित सरकार इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए, इस अधिनियम के प्रारंभ से छह मास की अवधि के भीतर, अधिसूचना द्वारा, नियम बनाएगी ।

(2) विशिष्टतया और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना ऐसे नियमों में निम्नलिखित सभी विषयों या उनमें से किसी के लिए उपबंध किया जा सकेगा, अर्थात्:—

(क) धारा 4 की उपधारा (2) के खंड (ड) के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्राधिकरण को आवेदन करने के लिए सूचना और दस्तावेज;

(ख) धारा 9 की उपधारा (2) के अधीन ऐसे आवेदन करने का प्ररूप और रीति तथा ऐसे आवेदन के साथ संलग्न की जाने वाली फीस और दस्तावेज;

(ग) वह अवधि, रीति और वे शर्तें जिनके अधीन धारा 9 की उपधारा (3) के अधीन रजिस्ट्रीकरण अनुदत्त किया जाना है;

(घ) धारा 9 की उपधारा (6) के अधीन रजिस्ट्रीकरण की अवधि की वैधता और नवीकरण की रीति और फीस;

(ङ) धारा 10 के खंड (ख) के अधीन लेखा बहियों, अभिलेखों और दस्तावेजों का बनाए रखा जाना और उनका परिरक्षण,

(च) धारा 10 के खंड (ङ) के अधीन भू-संपदा अभिकर्ता द्वारा अन्य कृत्यों का निर्वहन;

(छ) धारा 12 के अधीन संदेय ब्याज की दर;

(ज) धारा 13 की उपधारा (2) के अधीन विक्रय के लिए करार का प्ररूप और विशिष्टियां;

(झ) धारा 18 की उपधारा (1) के खंड (ख) के अधीन संदेय ब्याज की दर;

(ञ) धारा 19 की उपधारा (4) के अधीन संदेय ब्याज की दर;

(ट) धारा 19 की उपधारा (7) के अधीन संदेय ब्याज की दर;

(ठ) धारा 22 के अधीन प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों के चयन की रीति;

(ड) धारा 24 की उपधारा (1) के अधीन प्राधिकरण के अध्यक्ष और अन्य सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें;

(ढ) धारा 25 के अधीन अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां;

(ण) धारा 28 की उपधारा (2) के अधीन प्राधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें ।

(त) धारा 34 के खंड (ख) के अधीन और खंड (घ) के अधीन वेबसाइट पर प्रकाशित किए जाने वाले ब्यौरे;

(थ) ऐसे अन्य अतिरिक्त कृत्य जिनका धारा 35 की उपधारा (2) के खंड (iv) के अधीन प्राधिकरण द्वारा पालन किया जा सकेगा;

(द) धारा 40 की उपधारा (1) के अधीन प्राधिकरण द्वारा ब्याज, शास्ति और प्रतिकर की वसूली की रीति;

(ध) धारा 40 की उपधारा (2) के अधीन न्यायनिर्णायक अधिकारी, प्राधिकरण या अपील अधिकरण के आदेश, निदेश या विनिश्चय का क्रियान्वयन करने की रीति;

(न) धारा 42 की उपधारा (2) के अधीन केन्द्रीय सलाहकार परिषद् से प्राप्त सिफारिशें;

(प) धारा 44 की उपधारा (2) के अधीन अपील फाइल किए जाने का प्ररूप और रीति तथा फीस;

(फ) धारा 46 की उपधारा (3) के अधीन अधिकरण के सदस्यों के चयन की रीति;

(ब) धारा 48 की उपधारा (1) के अधीन अपील अधिकरण के अध्यक्ष और अन्य सदस्यों को संदेय वेतन और भत्ते तथा उनकी सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें;

(भ) धारा 49 की उपधारा (4) के अधीन अधिकरण के अध्यक्ष या न्यायिक सदस्य के विरुद्ध आरोपों की जांच के लिए प्रक्रिया;

(म) धारा 51 की उपधारा (3) के अधीन अपील अधिकरण के अधिकारियों और अन्य कर्मचारियों को संदेय वेतन और भत्ते तथा सेवा के अन्य निबंधन और शर्तें;

(य) धारा 53 की उपधारा (4) के खंड (ज) के अधीन अधिकरण की कोई अन्य शक्तियां;

(यक) धारा 54 के अधीन अपील अधिकरण के अध्यक्ष की शक्तियां;

(यख) धारा 70 के अधीन अपराधों के शमन के लिए निबंधन और शर्तें तथा ऐसी राशि का संदाय;

(यग) धारा 71 की उपधारा (1) के अधीन जांच की रीति;

(यघ) धारा 77 की उपधारा (1) के अधीन विनिर्दिष्ट किया जाने वाला वह प्ररूप जिसमें प्राधिकरण बजट तैयार करेगा, उचित लेखे और अन्य सुसंगत अभिलेख बनाए रखेगा और लेखाओं का वार्षिक विवरण तैयार करेगा;

(यङ) धारा 78 की उपधारा (1) के अधीन वह प्ररूप और समय जिसमें प्राधिकरण वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा;

(यच) कोई अन्य विषय जो विहित किया जाना है या विहित किया जाए या जिसके संबंध में नियमों द्वारा उपबंध किया जाना है ।

**85. विनियम बनाने की शक्ति**—(1) प्राधिकरण इस अधिनियम के प्रयोजनों को पूरा करने के लिए इस अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों से सुसंगत विनियम समुचित सरकार द्वारा उनका अनुमोदन किए जाने के पश्चात् अपनी स्थापना के तीन मास की अवधि के भीतर, अधिसूचना द्वारा बनाएगा ।

(2) विशिष्टतया और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना ऐसे विनियमों में निम्नलिखित सभी विषयों या उनमें से किसी के लिए उपबंध किया जा सकेगा, अर्थात्:—

(क) धारा 4 की उपधारा (1) के अधीन आवेदन करने का प्ररूप और रीति तथा उसके साथ संदेय फीस;

(ख) धारा 6 के अधीन रजिस्ट्रीकरण के आवेदन का प्ररूप और विस्तार के लिए फीस;

(ग) धारा 11 की उपधारा (1) के खंड (च) के अधीन अपेक्षित ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज;

(घ) धारा 11 की उपधारा (3) के खंड (क) के अधीन प्रदर्शन के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्वीकृत रेखांक, विनिर्देशों सहित, अभिन्यास रेखांकों का प्रदर्शन;

(ङ) धारा 11 की उपधारा (6) के अधीन अन्य ब्यौरे तैयार करना और उनका अनुरक्षण;

(च) धारा 29 की उपधारा (1) के अधीन प्राधिकरण के अधिवेशनों का समय, स्थान और कार्य-संचालन के संबंध में प्रक्रिया;

(छ) धारा 31 की उपधारा (2) के अधीन परिवाद फाइल करने के लिए प्ररूप, रीति और फीस;

(ज) धारा 34 के खंड (ङ) के अधीन संप्रवर्तक पर आबंटितियों या भू-संपदा अभिकर्ता पर उद्गृहीत की जाने वाली मानक फीस;

(झ) कोई अन्य विषय जिसे विनियम द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाना अपेक्षित है या जो विनिर्दिष्ट किया जाए या जिसके संबंध में विनियमों द्वारा उपबंध किया जाना होगा ।

**86. नियमों का रखा जाना**—(1) इस अधिनियम के अधीन केंद्रीय सरकार द्वारा बनाया गया प्रत्येक नियम, दिल्ली संघ राज्यक्षेत्र और विधान-रहित संघ राज्यक्षेत्र के अधीन प्राधिकरण द्वारा बनाया गया प्रत्येक विनियम और केंद्रीय सरकार द्वारा जारी की गई प्रत्येक अधिसूचना उसके बनाए जाने या जारी किए जाने के पश्चात्, यथाशीघ्र, संसद् के प्रत्येक सदन के समक्ष जब वह सत्र में हो, कुल तीस दिन की अवधि के लिए रखा जाएगा/रखी जाएगी । यह अवधि एक सत्र में अथवा दो या अधिक आनुक्रमिक सत्रों में पूरी हो सकेगी । यदि उस सत्र के या पूर्वोक्त आनुक्रमिक सत्रों के ठीक बाद के सत्र के अवसान के पूर्व दोनों सदन, यथास्थिति, उस नियम या विनियम या अधिसूचना में कोई परिवर्तन करने के लिए सहमत हो जाएं तो तत्पश्चात् वह ऐसे परिवर्तित रूप में ही प्रभावी होगा/होगी। यदि उक्त अवसान के पूर्व दोनों सदन सहमत हो जाएं कि, यथास्थिति, वह नियम या विनियम नहीं बनाया जाना चाहिए या वह अधिसूचना जारी नहीं की जानी चाहिए तो तत्पश्चात् वह निष्प्रभावी हो जाएगा/जाएगी किन्तु, यथास्थिति, उस नियम या विनियम या अधिसूचना के ऐसे परिवर्तित या निष्प्रभावी होने से उसके अधीन पहले की गई किसी बात की विधिमान्यता पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा ।

(2) इस अधिनियम के अधीन, यथास्थिति, राज्य सरकार या संघ राज्यक्षेत्र सरकार द्वारा बनाया गया प्रत्येक नियम, यथास्थिति, राज्य सरकार या पुडुचेरी संघ राज्यक्षेत्र सरकार के अधीन प्राधिकरण द्वारा बनाया गया प्रत्येक विनियम और, यथास्थिति, राज्य सरकार या पुडुचेरी संघ राज्यक्षेत्र सरकार द्वारा जारी की गई प्रत्येक अधिसूचना उसके बनाए जाने या जारी किए जाने के पश्चात्

यथाशीघ्र जहां राज्य विधान-मंडल के दो सदन हैं वहां प्रत्येक सदन के समक्ष या जहां ऐसे विधान-मंडल का एक सदन है, वहां उस सदन के समक्ष रखा जाएगा ।

**87. सदस्यों आदि का लोक सेवक होना**—प्राधिकरण, अपील अधिकरण के अध्यक्ष, सदस्य और अन्य अधिकारी और कर्मचारी और न्यायनिर्णायक अधिकारी भारतीय दंड संहिता (1860 का 45) की धारा 21 के अर्थांतर्गत लोक सेवक समझे जाएंगे ।

**88. अन्य विधियों का लागू होना, वर्जित न होना**—इस अधिनियम के उपबंध तत्यमस प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों के अतिरिक्त होंगे न कि उनके अल्पीकरण में ।

**89. अधिनियम का अध्यारोही प्रभाव होना**—इस अधिनियम के उपबंध तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी असंगत बात के होते हुए भी प्रभावी होंगे ।

**90. सद्भावपूर्वक की गई कार्रवाई के लिए संरक्षण**—इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए किन्हीं नियमों या विनियमों के अधीन सद्भावपूर्वक की गई या किए जाने के लिए आशयित किसी बात के लिए समुचित सरकार या प्राधिकरण या समुचित सरकार के किसी अधिकारी या प्राधिकरण के किसी सदस्य, अधिकारी या अन्य कर्मचारियों के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाहियां नहीं होंगी ।

**91. कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति**—(1) यदि इस अधिनियम के उपबंधों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है तो केंद्रीय सरकार, राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा, ऐसे उपबंध कर सकेगी जो इस अधिनियम के उपबंधों से असंगत न हों और जो उस कठिनाई को दूर करने के लिए आवश्यक प्रतीत हों:

परंतु ऐसा कोई आदेश इस अधिनियम के प्रारंभ की तारीख से दो वर्ष समाप्ति के पश्चात् इस धारा के अधीन नहीं किया जाएगा ।

(2) इस धारा के अधीन किया प्रत्येक आदेश उसके किए जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, संसद् के प्रत्येक सदन के समक्ष रखा जाएगा ।

**92. निरसन**—महाराष्ट्र आवासन (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2012 (2014 का महाराष्ट्र अधिनियम संख्यांक 2) इसके द्वारा निरसित किया जाता है ।

———