

दिल्ली अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1986

(1986 का अधिनियम संख्यांक 58)

[23 दिसम्बर, 1986]

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

यह सुनिश्चित करने की दृष्टि से कि समुदाय की भौतिक सम्पदा का स्वामित्व और नियंत्रण इस प्रकार बंटा हो जिससे सामूहिक हित का साधन हो सके यह समीचीन है कि बहुमंजिला भवन में अलग-अलग अपार्टमेंट के और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित के स्वामित्व के लिए और ऐसे अपार्टमेंट और हित को दाययोग्य और अंतरणीय बनाने के लिए तथा उससे संबंधित या उसके आनुषंगिक विषयों के लिए उपबन्ध किया जाए ;

भारत गणराज्य के सैंतीसवें 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 दिल्ली अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1986 है।

(2) इसका विस्तार संपूर्ण दिल्ली संघ राज्यक्षेत्र पर है।

(3) यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जिसे प्रशासक, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, नियत करे।

2. लागू होना—इस अधिनियम के उपबन्ध किसी ऐसे बहुमंजिला भवन में प्रत्येक अपार्टमेंट को लागू होंगे, जिसका सन्निर्माण मुख्य रूप से आवासिक, वाणिज्यिक या किन्हीं ऐसे अन्य प्रयोजनों के लिए, जो विहित किए जाएं—

(क) किसी सामूहिक आवास सहकारी सोसाइटी द्वारा ; या

(ख) किसी अन्य व्यक्ति या प्राधिकारण द्वारा,

इस अधिनियम के प्रारम्भ से पहले या उसके पश्चात् और पूर्णस्वामित्व भूमि या पट्टाधृत भूमि पर, यदि ऐसी भूमि के लिए ऐसा पट्टा तीस वर्ष या उससे अधिक अवधि के लिए है, किया गया था :

परन्तु जहां किसी ऐसे भवन में, जिसका सन्निर्माण किसी भूमि पर इस अधिनियम के प्रारम्भ से पहले या उसके पश्चात् किया गया है, केवल दो या तीन अपार्टमेंट हैं वहां ऐसे भवन का स्वामी, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के उपबंधों के अधीन सम्यक् रूप से निष्पादित और रजिस्ट्रीकृत घोषणा द्वारा ऐसे भवन को इस अधिनियम के उपबंध लागू करने के अपने आशय को उपदर्शित कर सकेगा और ऐसी घोषणा कर दिए जाने पर, ऐसा स्वामी अपार्टमेंट विलेख का इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार इस प्रकार निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण करेगा मानो ऐसा स्वामी ऐसे भवन के संबंध में संप्रवर्तक हो।

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

(क) “प्रशासक” से संविधान के अनुच्छेद 239 के अधीन राष्ट्रपति द्वारा नियुक्त दिल्ली संघ राज्यक्षेत्र का प्रशासक अभिप्रेत है ;

(ख) किसी अपार्टमेंट के संबंध में, “आबंटिती” से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसको ऐसे अपार्टमेंट के संप्रतर्वक द्वारा आबंटन, विक्रय या अन्यथा अंतरण किया गया है ;

(ग) “अपार्टमेंट” से निवास या कार्यालय के लिए या कोई वृत्ति, उपजीविका, व्यापार या कारबार करने के लिए उपयोग के लिए, या ऐसे अन्य प्रकार के स्वतंत्र उपयोग के लिए जो विहित किया जाए, किसी बहुमंजिला भवन में स्वतंत्र रूप से प्रयोग के लिए आशयित किसी संपत्ति का कोई भाग, जिसके अन्तर्गत उसकी किसी एक मंजिल या अधिक मंजिलों पर या उसके किसी भाग या किन्हीं भागों पर अवस्थित एक या अधिक कमरे या अहाते भी हैं, अभिप्रेत है और जिनका सीधा निकास किसी सार्वजनिक गली, सड़क या राजमार्ग की और ऐसी गली या सड़क या राजमार्ग की ओर जाने वाले सामान्य क्षेत्र की ओर

है और इसके अन्तर्गत ऐसा कोई गराज या कमरा भी है (चाहे वह ऐसे बहुमंजिला भवन से लगा हुआ हो या नहीं जिसमें ऐसा अपार्टमेंट अवस्थित है) जो संप्रवर्तक ने ऐसे अपार्टमेंट के स्वामी को, यथास्थिति, किसी यान को पार्क करने के लिए या ऐसे अपार्टमेंट में नियोजित किसी घरेलू सहायक के निवास के लिए उपलब्ध कराया है ;

(घ) “अपार्टमेंट संख्यांक” से किसी अपार्टमेंट को अभिहित करने वाला संख्यांक, अक्षर या उनका संयोजन अभिप्रेत है ;

(ङ) “अपार्टमेंट स्वामी” से कोई ऐसा व्यक्ति या ऐसे व्यक्ति अभिप्रेत हैं जो किसी अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट के सामान्य क्षेत्रों और उससे अनुलग्न सुविधाओं में किसी अविभक्त हिस्से के, अपार्टमेंट विलेख में विनिर्दिष्ट प्रतिशतता के आधार पर स्वामी हैं ;

(च) “अपार्टमेंट स्वामी-संगम” से—

(i) किसी ऐसे बहुमंजिला भवन के संबंध में जो उपखंड (ii) के अन्तर्गत नहीं आता है, उसमें अपार्टमेंटों के ऐसे सभी स्वामी अभिप्रेत हैं ;

(ii) किसी ऐसे क्षेत्र में बहुमंजिला भवनों की दशा में, जो ब्लाक, पाकेट या अन्यथा अभिहित किए गए हैं, ऐसे ब्लाक, पाकेट या अन्य अभिहित क्षेत्र में अपार्टमेंटों के ऐसे सभी स्वामी अभिप्रेत हैं,

जो उपविधियों के अनुसार एक समूह के रूप में कार्य कर रहे हैं ;

(छ) “प्राधिकरण” के अन्तर्गत तत्समय प्रवृत्त किसी विधि द्वारा या उसके अधीन गठित या स्थापित कोई प्राधिकरण है ;

(ज) “बोर्ड” से अपार्टमेंट स्वामी-संगम का उपविधियों के अधीन उसके सदस्यों द्वारा निर्वाचित किया गया प्रबंध-बोर्ड अभिप्रेत है ;

(झ) “उपविधियां” से इस अधिनियम के अधीन बनाई गई उपविधियां अभिप्रेत हैं ;

(ञ) किसी बहुमंजिला भवन के संबंध में, “सामान्य क्षेत्र और सुविधा” से अभिप्रेत है—

(i) वह भूमि जिस पर ऐसा भवन अवस्थित है तथा ऐसी भूमि और भवन के सभी सुखाचार, अधिकार और अनुलग्नक ;

(ii) भवन की नींव, स्तम्भ, गर्डर, बीम, आलम्ब, मुख्य दीवार, छत, हाल, गैलरी, लाबी, सीढ़ियां, जीना, अग्नि बचाव मार्ग, तथा प्रवेश द्वार और निकास द्वार ;

(iii) तहखाना, तलकक्ष, आंगन, बाग, पार्किंग क्षेत्र, बाजार, विद्यालय और भंडार स्थान ;

(iv) संपत्ति के प्रबंध के लिए नियोजित जैनिटरों या व्यक्तियों के आवास के लिए परिसर ;

(v) केन्द्रीय सेवाओं, जैसे विद्युत्, प्रकाश, गैस, गर्म और शीतल जल, तापन, प्रशीतन, वातानुकूलन, भस्मन और मलवहन के संस्थापन ;

(vi) ऐलीवेटर, टैंक, पंप, मोटर, पंखे, संपीडक, नल और साधारणतया सामान्य उपयोग के लिए विद्यमान सभी साधित्र और संस्थापन ;

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

(viii) संपत्ति के ऐसे सभी अन्य भाग जो उसकी विद्यमानता, अनुरक्षण और सुरक्षा के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हैं, अथवा जो सामान्यतः सामान्य उपयोग में हैं ;

(ट) “सामान्य व्यय” से अभिप्रेत है—

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

(ii) ऐसे व्यय जो इस अधिनियम के उपबंधों द्वारा या उपविधियों द्वारा सामान्य व्यय घोषित किए जाते हैं या अपार्टमेंट स्वामी-संगम द्वारा करार पाए जाते हैं ;

(ड) “सामान्य लाभ” से अभिप्रेत है सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं से सभी आय, किराए, लाभ और राजस्व का, उसमें से सामान्य व्ययों की कटौती करने पश्चात् बचा अतिशेष ;

(ड) “सक्षम प्राधिकारी” से अभिप्रेत है,—

- (i) दिल्ली प्रशासन का सचिव ; या
- (ii) दिल्ली विकास प्राधिकारण का उपाध्यक्ष ; या
- (iii) केन्द्रीय सरकार का भूमि और विकास अधिकारी,

जो प्रशासक द्वारा इस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी के कृत्यों का पालन करने के लिए, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, प्राधिकृत किया जाए ;

(ढ) “अपार्टमेंट विलेख” से धारा 13 में निर्दिष्ट अपार्टमेंट विलेख अभिप्रेत है ;

(ण) “दिल्ली” से दिल्ली संघ राज्यक्षेत्र अभिप्रेत है ;

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

(थ) “सीमित सामान्य क्षेत्र और सुविधा” से ऐसे सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं अभिप्रेत हैं जो किसी अपार्टमेंट के आबंटन, विक्रय या अंतरण से पहले संप्रवर्तक द्वारा लिखित रूप में इस प्रकार विहित की जाती है कि वे अन्य अपार्टमेंटों का अपवर्जन करके कुछ अपार्टमेंट या अपार्टमेंटों के उपयोग के लिए आरक्षित हैं ;

(द) “प्रबंधक” से उपविधियों के अधीन नियुक्त किया गया अपार्टमेंट स्वामी संगम का प्रबंधक अभिप्रेत है ;

(ध) “बहुमंजिला भवन” से अभिप्रेत है किसी क्षेत्र में किसी ब्लॉक, पाकेट या अन्यथा के रूप में अभिहित किसी भूमि पर सन्निर्मित ऐसा भवन जिसमें चार या उससे अधिक अपार्टमेंट हैं अथवा दो या उससे अधिक ऐसे भवन हैं जिनमें से प्रत्येक में दो या उससे अधिक अपार्टमेंट हैं और सभी ऐसे भवनों में कुल मिलाकर चार या उससे अधिक अपार्टमेंट हैं और जिसके अंतर्गत कोई ऐसा भवन है जिसमें ऐसे दो या तीन अपार्टमेंट हैं जिनकी बाबत धारा 2 के परन्तुक के अधीन घोषणा कर दी गई है ;

(न) किसी अपार्टमेंट के संबंध में, “स्वामी” के अंतर्गत इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, ऐसी भूमि का जिस पर ऐसे भवन का, जिसमें ऐसा अपार्टमेंट है, सन्निर्माण किया गया है, कोई पट्टेदार है यदि ऐसी भूमि का पट्टा तीस वर्ष या उससे अधिक अवधि के लिए है ;

(प) “व्यक्ति” के अंतर्गत कोई फर्म और संयुक्त कुटुम्ब है ; और इसके अंतर्गत सामूहिक आवास सहकारी सोसाइटी भी है ;

(फ) “विहित” से इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है ;

(ब) “संप्रवर्तक” से, ऐसा प्राधिकरण, व्यक्ति या सहकारी सोसाइटी अभिप्रेत है जिसने किसी बहुमंजिला भवन का सन्निर्माण किया है ;

(भ) “संपत्ति” से अभिप्रेत है भूमि, बहुमंजिला भवन, उसमें सभी अभिवृद्धियां और संरचनाएं, और उसके सभी सुखाचार, अधिकार और अनुलग्नक और उसके संबंध में उपयोग के लिए आशयित वैयक्तिक संपत्ति की सभी वस्तुएं ।

अध्याय 2

अपार्टमेंट का स्वामित्व, दाययोग्यता और अंतरणीयता

4. अपार्टमेंट का स्वामित्व—(1) प्रत्येक व्यक्ति जिसे कोई अपार्टमेंट संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के प्रारम्भ पर या उसके पश्चात् आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किया जाता है, धारा 6 में अन्यथा उपबंधित के सिवाय और इस अधिनियम के अन्य उपबंधों के अधीन रहते हुए उसे इस प्रकार आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अंतरित किए गए अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार होगा ।

(2) प्रत्येक व्यक्ति, जिसे कोई अपार्टमेंट संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के प्रारम्भ से पूर्व आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अन्तरित किया गया था, धारा 6 के अधीन उपबंधित के सिवाय और इस अधिनियम के अन्य उपबंधों के अधीन रहते हुए ऐसे प्रारंभ से ही उसे इस प्रकार आबंटित, विक्रीत या अन्यथा अन्तरित किए गए अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार होगा ।

(3) प्रत्येक व्यक्ति, जो उपधारा (1) या उपधारा (2) के अधीन किसी अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार हो जाता है, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की उतनी प्रतिशतता का हकदार होगा, जो अपार्टमेंट विलेख में विनिर्दिष्ट की जाए और ऐसी प्रतिशतता की संगणना, संपत्ति के मूल्य के संबंध में अपार्टमेंट के मूल्य को आधार मानकर की जाएगी ।

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

(ख) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता उस अपार्टमेंट से जिससे वह सम्बद्ध है पृथक् नहीं की जाएगी और उसे अपार्टमेंट के साथ हस्तांतरित या विल्लंगमित किया गया समझा जाएगा चाहे ऐसा हित हस्तांतरणपत्र या अन्य लिखत में अभिव्यक्त रूप से वर्णित न हो।

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

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

(7) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत, और प्रतिस्थापन से संबंधित आवश्यक कार्य तथा उनमें कोई परिवर्धन या अभिवृद्धि इस अधिनियम और उपविधियों के उपबंधों के अनुसार की जाएगी।

(8) प्रत्येक अपार्टमेंट के सामान्य क्षेत्रों या सुविधाओं में से किसी के अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन के लिए युक्तियुक्त समयों के दौरान प्रत्येक ऐसे अपार्टमेंट तक समय-समय पर पहुंचने का या सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं अथवा किसी अन्य अपार्टमेंट या अपार्टमेंटों को नुकसान होने से रोकने के लिए आवश्यक आपात मरम्मत करने के लिए वहां तक पहुंचने के लिए अपार्टमेंट स्वामी-संगम को अप्रतिसंहरणीय अधिकार होगा जिसका प्रयोग बोर्ड या प्रबंधक द्वारा किया जाएगा।

5. अपार्टमेंट का दाययोग्य और अंतरणीय होना—धारा 6 के उपबंधों के अधीन रहते हुए, प्रत्येक अपार्टमेंट तथा ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित, सभी प्रयोजनों के लिए, उस समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थ में दाययोग्य और अंतरणीय स्थावर सम्पत्ति के रूप में होगा और तदनुसार, अपार्टमेंट स्वामी अपना अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता, विक्रय, बंधक-पट्टे, दान, विनिमय के रूप में या उसी रीति में किसी भी प्रकार की अन्य रीति से, उसी विस्तार तक और उन्हीं अधिकारों, विशेषाधिकारों, बाध्यताओं, दायित्वों, अन्वेषणों, विधिक कार्यवाहियों, उपचार और शास्ति, समपहण या दण्ड के अधीन रहते हुए अंतरित कर सकेगा जैसे कोई अन्य स्थावर संपत्ति अंतरित की जा सकती है, अथवा स्थावर संपत्ति के अंतरण और उत्तराधिकार को लागू होने वाली विधि के अधीन उसकी वसीयत कर सकेगा :

परन्तु जहां किसी अपार्टमेंट का आबंटन, विक्रय या अन्य अंतरण किसी सामूहिक आवास सहकारी सोसाइटी द्वारा उसके किसी सदस्य के पक्ष में किया गया है वहां ऐसे अपार्टमेंट की अन्तरणीयता और अन्य सभी विषय ऐसी विधि द्वारा विनियमित किए जाएंगे जो ऐसी सामूहिक आवास सहकारी सोसाइटी को लागू होती है।

6. अपार्टमेंट के स्वामित्व का शर्तों के अधीन होना—जहां किसी अपार्टमेंट का आबंटन, विक्रय या अन्यथा अंतरण, इस अधिनियम के प्रारम्भ के पूर्व या पश्चात्, उसके प्रतिफल के संदाय, या आंशिक संदाय के किसी वचन के अनुसरण में किया गया है वहां, यथास्थिति, आबंटिती या अंतरिती उस अपार्टमेंट के स्वामित्व और कब्जे के लिए या ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता के लिए तब तक हकदार नहीं होगा जब तक उसके प्रतिफल का तथा उस पर देय किसी ब्याज का, यदि कोई हो, पूर्ण संदाय नहीं कर दिया जाता है और जहां किसी ऐसे आबंटिती या अंतरिती को ऐसे आबंटन या अंतरण के अनुसरण में ऐसे अपार्टमेंट या उसके किसी भाग का कब्जा दिया गया है वहां उसका कब्जा जब तक प्रतिफल का पूर्ण संदाय नहीं कर दिया जाता है तब तक उन्हीं निबंधनों और शर्तों पर चालू रहेगा जिन पर उसे ऐसे अपार्टमेंट या उसके भाग का इस प्रकार कब्जा दिया गया था।

7. प्रसंविदाओं और उपविधियों का अनुपालन—प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी उपविधियों और प्रसंविदाओं, अपार्टमेंट विलेख में उपवर्णित शर्तों और निबंधनों का दृढ़ता से अनुपालन करेगा और उनमें से किसी का अनुपालन करने में असफलता, नुकसानी के लिए शोध्य राशियां वसूल करने के लिए या व्यादेश, अनुतोष, अथवा दोनों के लिए, अपार्टमेंट स्वामी संगम की ओर से प्रबंधक या बोर्ड द्वारा अथवा किसी उचित मामले में किसी व्यथित अपार्टमेंट स्वामी द्वारा कार्रवाई किए जाने के लिए आधार होगी।

8. पुनः प्रवेश का अधिकार—(1) जहां कोई भूमि किसी व्यक्ति द्वारा (जिसे इसके पश्चात् इस धारा में पट्टाकर्ता कहा गया है) दूसरे व्यक्ति को (जिसे इसके पश्चात् इस धारा में पट्टेदार कहा गया है, जिस पद के अन्तर्गत वह व्यक्ति भी होगा, जिसके पक्ष में ऐसी भूमि का उप-पट्टा अनुदत्त किया गया है) दी गई है और किसी बहुमंजिला भवन का पट्टाधृत भूमि पर पट्टेदार द्वारा या उसके द्वारा प्राधिकृत या उसके माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति द्वारा सन्निर्माण किया गया है, वहां ऐसा पट्टेदार भूमि के संबंध में इतने उप-पट्टे अनुदत्त करेगा जितने ऐसे बहुमंजिला भवन में अपार्टमेंट हैं और—

(क) इस अधिनियम के प्रारम्भ के पूर्व सन्निर्मित बहुमंजिला भवन की दशा में, ऐसे प्रारम्भ के तीन मास के भीतर, या

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

प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के पक्ष में, ऐसी भूमि के संबंध में उप-पट्टे के पृथक्-पृथक् विलेख निष्पादित करेगा :

परन्तु किसी भूमि के संबंध में कोई उप-पट्टा उन्हीं निबंधनों और शर्तों के सिवाय अनुदत्त नहीं किया जाएगा जिन पर पट्टा उस भूमि के संबंध में पट्टकर्ता द्वारा अनुदत्त किया गया है तथा पट्टकर्ता के पूर्व अनुमोदन के बिना पट्टेदार पर कोई अतिरिक्त निबंधन और शर्तें अधिरोपित नहीं की जाएंगी।

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

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

(4) ऐसा व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी, जो किसी सूचना द्वारा व्यथित है जिसकी उस पर तामील उपधारा (3) के अधीन की गई थी, ऐसी सूचना की तामील की तारीख से तीस दिन के भीतर, पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी व्यक्ति के निष्कर्षों को चुनौती देते हुए या सूचना में यथा विनिर्दिष्ट प्रशमन फीसों की रकम का विरोध करते हुए ऐसे जिला न्यायाधीश के न्यायालय में, जिसे अधिकारिता प्राप्त है (जिसे इसमें इसके पश्चात् जिला न्यायालय कहा गया है) अपील प्रस्तुत कर सकेगा और जिला न्यायालय पक्षकारों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् उन निष्कर्षों को पुष्ट कर सकेगा, परिवर्तित कर सकेगा या उलट सकेगा अथवा प्रशमन फीसों की रकम को पुष्ट कर सकेगा, घटा सकेगा या बढ़ा सकेगा अथवा सूचना को अपास्त कर सकेगा।

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

(6) जहां किन्हीं प्रशमन फीसों का संदाय उपधारा (3) के अधीन तामील की गई सूचना के अनुसरण में या अपील किए जाने पर जिला न्यायालय या किसी उच्चतर न्यायालय के विनिश्चय के अनुसार किया जाता है वहां उस भूमि के संबंध में, जिसके संबंध में ऐसी प्रशमन फीसों का संदाय किया गया है, उप-पट्टे के निबंधनों और शर्तों के भंग के लिए, पट्टेदार द्वारा कोई और कार्रवाई नहीं की जाएगी।

(7) यदि व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी, भूमि के संबंध में, उप-पट्टे के निबंधनों का कोई भंग करने से विरत रहने में लोप करता है या असफल रहता है अथवा, यथास्थिति, उसके बदले में प्रशमन फीसों का—

(i) उपधारा (3) के अधीन पट्टेदार द्वारा जारी की गई सूचना के अनुसार संदाय करने में लोप करता है या असफल रहता है; या

(ii) जहां भूमि के संबंध में किसी उप-पट्टे के निबंधनों और शर्तों के किसी भंग के बारे में पट्टेदार या भूमि का निरीक्षण करने के लिए प्राधिकृत व्यक्ति के निष्कर्ष अथवा पट्टेदार द्वारा जारी की गई सूचना में विनिर्दिष्ट प्रशमन फीसों की रकम अपील किए जाने पर जिला न्यायालय द्वारा अथवा और अपील किए जाने पर किसी उच्चतर न्यायालय द्वारा, यथास्थिति, जिला न्यायालय या ऐसे उच्चतर न्यायालय के विनिश्चय के अनुसार, परिवर्तित की जाती है, वहां,

पट्टेदार—

(क) जहां उपधारा (4) के अधीन कोई अपील प्रस्तुत नहीं की गई है वहां उपधारा (3) के अधीन सूचना की तामील की तारीख से साठ दिन के भीतर, या

(ख) जहां उपधारा (4) के अधीन अपील प्रस्तुत की गई है वहां उस तारीख से जिसको जिला न्यायालय द्वारा या जहां कोई और अपील किसी उच्चतर न्यायालय को प्रस्तुत की गई है वहां ऐसे उच्चतर न्यायालय द्वारा अपील का अंतिम रूप से निपटान किया जाता है, साठ दिन के भीतर,

व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी के स्वामित्वाधीन अपार्टमेंट से अनुलग्न भूमि में पट्टेदार के, अविभक्त हित के संबंध में पुनः प्रवेश करने के अधिकार का प्रयोग करने के लिए हकदार होगा और जहां पुनः प्रवेश के ऐसे अधिकार का प्रयोग व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी को उसके अपार्टमेंट से बेदखल किए बिना नहीं किया जा सकता वहां पुनः प्रवेश के ऐसे अधिकार के अंतर्गत व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी को संबद्ध अपार्टमेंट से बेदखल करने का अधिकार होगा :

परन्तु ऐसी कोई बेदखली तब तक नहीं की जाएगी जब तक व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी को, पट्टेदार द्वारा ऐसी बेदखली के लिए प्रतिकर के रूप में ऐसी रकम का संदाय नहीं किया जाता है जो प्रतिकर के विहित मापमानों के अनुसार अवधारित की जाए।

(8) उपधारा (4) के अधीन प्रस्तुत की गई कोई अपील, तब तक ग्रहण नहीं की जाएगी जब तक व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी पर तामील की गई सूचना में विनिर्दिष्ट प्रथमन फीसों का पच्चीस प्रतिशत जिला न्यायालय के किसी ऐसे बचत खाते में, जो जिला न्यायालय द्वारा किसी अनुमोदित बैंक की किसी शाखा में खोला जाएगा, जमा नहीं कर दिया जाता :

परन्तु जिला न्यायालय, पर्याप्त कारण दर्शित किए जाने पर, ऐसे निक्षेप की रकम का परिहार कर सकेगा या उसे घटा सकेगा और ऐसे निक्षेप पर प्रोद्भूत होने वाला ब्याज उस व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी के खाते में जमा हो जाएगा जिसके द्वारा ऐसा निक्षेप किया गया है :

परन्तु यह और कि ऐसे निक्षेप की रकम, उस पर शोध्य ब्याज सहित, ऐसी अपील में विनिश्चय के अनुसार या जहां ऐसे विनिश्चय के विरुद्ध कोई अपील प्रस्तुत की गई है वहां ऐसी अपील में विनिश्चय के अनुसार जिला न्यायालय द्वारा वितरित की जाएगी।

(9) कोई ऐसा व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी, जो अपने अपार्टमेंट से बेदखली के लिए प्रतिकर के रूप में उपधारा (7) के परन्तुक के अधीन उसे संदाय किए जाने के लिए प्रस्थापित रकम से व्यथित है, ऐसी प्रस्थापना की तारीख से तीस दिन के भीतर जिला न्यायालय में अपील प्रस्तुत कर सकेगा और जिला न्यायालय पक्षकारों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् प्रतिकर की रकम को बनाए रख सकेगा, बढ़ा सकेगा या घटा सकेगा।

(10) उपधारा (7) के अधीन व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी की अपार्टमेंट से बेदखली पर पट्टेदार जिसके द्वारा ऐसी बेदखली की गई है, संबद्ध अपार्टमेंट का नए सिरे से आबंटन किसी अन्य व्यक्ति को ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर कर सकेगा जो वह ठीक समझे :

परन्तु नए सिरे से किए गए ऐसे आबंटन के लिए प्रतिफल, उस रकम से अधिक नहीं होगा जिसका व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी को प्रतिकर के रूप में संदाय किया गया है।

(11) जहां कोई पट्टेदार उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) के उपबंधों में से किसी के अनुसार कोई कार्रवाई करने में लोप करता है या असफल रहता है, वहां पट्टाकर्ता, प्रथमतः, पट्टेदार से लिखित सूचना द्वारा अपेक्षा कर सकेगा कि वह, यथास्थिति, उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) के अधीन ऐसी सूचना की तामील किए जाने की तारीख से नब्बे दिन के भीतर व्यतिक्रमी अपार्टमेंट स्वामी के विरुद्ध कार्रवाई करे और पट्टेदार के ऐसी कालावधि के भीतर ऐसा करने में लोप करने या असफल रहने की दशा में पट्टाकर्ता स्वयं उपधारा (2) या उपधारा (3) या उपधारा (7) में अंतर्विष्ट कार्रवाई कर सकेगा और उपधारा (4) से उपधारा (6) तक के और उपधारा (8) से उपधारा (10) तक के उपबंध यावत्थाक्य उसके द्वारा की गई किसी कार्रवाई को ऐसे लागू होंगे मानो ऐसी कार्रवाई पट्टेदार द्वारा की गई थी।

(12) शंकाओं को दूर करने के लिए यह घोषित किया जाता है कि किसी अपार्टमेंट के स्वामी के किसी कार्य को, उस भूमि के संबंध में, जिस पर ऐसा बहुमंजिला भवन सन्निर्मित किया गया है ; जिसमें संबद्ध अपार्टमेंट है, उप-पट्टे के निबन्धनों का तब तक कोई भंग नहीं समझा जाएगा जब तक ऐसा कार्य धारा 11 द्वारा प्रतिषिद्ध नहीं है।

स्पष्टीकरण—इस धारा में “अनुमोदित बैंक” से भारतीय स्टेट बैंक अधिनियम, 1955 (1955 का 28) की धारा 3 के अधीन गठित भारतीय स्टेट बैंक या भारतीय स्टेट बैंक (समनुषंगी बैंक) अधिनियम, 1959 (1959 का 38) की धारा 3 के अधीन गठित कोई समनुषंगी बैंक या बैंककारी कंपनी (उपक्रमों का अर्जन और अन्तरण) अधिनियम, 1970 (1970 का 5) की धारा 3 के अधीन गठित कोई तत्स्थानी नया बैंक या बैंककारी कंपनी (उपक्रमों का अर्जन और अन्तरण) अधिनियम, 1980 (1980 का 40) की धारा 3 के अधीन गठित कोई तत्स्थानी नया बैंक अभिप्रेत है।

9. क्रेताओं या उन व्यक्तियों द्वारा वचनबंध करना जो अपार्टमेंट के स्वामियों से अपार्टमेंट पट्टे पर लेते हैं—संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, कोई व्यक्ति, जो कोई अपार्टमेंट दान, विनिमय, क्रय द्वारा या अन्यथा अर्जित करता है या किसी अपार्टमेंट स्वामी से कोई अपार्टमेंट, तीस वर्ष या उससे अधिक की अवधि के लिए पट्टे पर लेता है,—

(क) उक्त अपार्टमेंट की बाबत इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन होगा ; और

(ख) ऐसी प्रसंविदाओं, शर्तों और निबन्धनों के, जिनके अधीन ऐसा अपार्टमेंट पूर्वोक्त अपार्टमेंट स्वामी के स्वामित्व में है ; अनुपालन के लिए वचनबद्ध करते हुए लिखत ऐसे प्ररूप में, ऐसी रीति में और ऐसी अवधि के भीतर, जो विहित की जाए, निष्पादित करेगा और उसे रजिस्टर कराएगा।

10. अपार्टमेंट के बेनामीदार को वास्तविक स्वामी समझा जाना—यदि कोई व्यक्ति किसी अपार्टमेंट का अर्जन, चाहे आबंटन, विक्रय द्वारा या अन्यथा इस बात के प्रतिफलस्वरूप करता है कि उसका संदाय या उसकी व्यवस्था किसी अन्य द्वारा की गई थी, तो अर्जनकर्ता, संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) या भारतीय न्याय अधिनियम, 1882 (1882 का 2) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी ऐसे अपार्टमेंट का वास्तविक स्वामी समझा जाएगा और कोई न्यायालय ऐसे प्रतिफल का

संदाय या उसकी व्यवस्था करने वाले व्यक्ति का ऐसे अपार्टमेंट के हक के लिए कोई दावा इस आधार पर ग्रहण नहीं करेगा कि अपार्टमेंट का अर्जन ऐसे व्यक्ति की ओर से या किसी ऐसे व्यक्ति की ओर से किया गया था जिसके माध्यम से ऐसा कोई व्यक्ति दावा करता है।

11. कुछ कार्यों का प्रतिषिद्ध होना—कोई अपार्टमेंट स्वामी, ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा जिससे संपत्ति की स्थिरता या सुरक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता हो या उसका मूल्य घट जाता हो या सुखाचार अथवा दायित्व का ह्रास होता हो या अपार्टमेंट के अन्य सब अपार्टमेंट स्वामियों के पूर्व सम्मति प्राप्त किए बिना कोई तात्त्विक संरचना नहीं जोड़ेगा या कोई अतिरिक्त तलकक्ष या तहखाना नहीं खोदेगा।

स्पष्टीकरण—इस धारा में, अपार्टमेंट स्वामी के प्रति निर्देश का किसी ब्लाक, पाकेट या अन्य पदाभिहित क्षेत्र में बहुमंजिले भवन के सम्बन्ध में यह अर्थ लगाया जाएगा कि वह ऐसे ब्लाक, पाकेट या अन्य पदाभिहित क्षेत्र में सम्बद्ध बहुमंजिला भवन के अपार्टमेंट स्वामियों के प्रति निर्देश है।

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

परन्तु जहां कोई ऐसा विल्लंगम सृजित किया जाता है, वहां वह अपार्टमेंट, जिसके सम्बन्ध में ऐसा विल्लंगम सृजित किया गया है, विभाजित या उपविभाजित नहीं किया जाएगा।

(2) किसी अपार्टमेंट स्वामी या उसके अभिकर्ता या उसके ठेकेदार या उप-ठेकेदार की सम्मति या उसके अनुरोध पर किया गया कोई श्रम या दी गई कोई सामग्री, संपत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के उपबन्धों के अधीन किसी ऐसे अन्य अपार्टमेंट स्वामी के, जो उसके लिए अभिव्यक्त रूप से सम्मति नहीं देता है या अनुरोध नहीं करता है, अपार्टमेंट या संपत्ति के विरुद्ध कोई भार या विल्लंगम का आधार नहीं होगी, सिवाय इसके कि ऐसी अभिव्यक्त सम्मति किसी अपार्टमेंट की आपात मरम्मत की दशा में उसके स्वामी द्वारा दी गई समझी जाएगी।

(3) यदि सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के लिए किया गया श्रम और दी गई सामग्री इस अधिनियम या उपविधियों के उपबन्धों के अनुसार, अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत है तो वह श्रम और सामग्री प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी की अभिव्यक्त सम्मति से, यथास्थिति, किया गया या दी गई समझी जाएगी और वह श्रम और सामग्री पूर्वोक्त अधिनियम के अधीन प्रत्येक अपार्टमेंट के विरुद्ध भार या विल्लंगम का आधार होगी और उपधारा (4) के उपबन्धों के अधीन होगी।

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

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

(5) उपधारा (4) में निर्दिष्ट कोई संदाय, उन्मोचन या अन्य तुष्टि किए जाने पर अपार्टमेंट और उससे अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता ऐसे संदत्त, तुष्ट या उन्मोचित भार या विल्लंगम से मुक्त और चुकता हो जाएगी।

अध्याय 3

अपार्टमेंट विलेख और उसका रजिस्ट्रीकरण

13. अपार्टमेंट विलेख की विषय-वस्तु—(1) जब भी किसी अपार्टमेंट का कोई आबंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण किया जाएगा तब संप्रवर्तक—

(क) इस अधिनियम के प्रारम्भ के पश्चात् किए गए किसी आबंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण की दशा में, ऐसे आबंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण की तारीख से तीन मास के भीतर, या

(ख) इस अधिनियम के प्रारम्भ के पूर्व किए गए किसी आबंटन, विक्रय या अन्य अन्तरण की दशा में, ऐसे प्रारम्भ की तारीख से छह मास के भीतर,

एक ऐसा अपार्टमेंट विलेख निष्पादित करेगा जिसमें निम्नलिखित विशिष्टियां दी हुई होंगी, अर्थात् :—

(i) आबंटिती का नाम ;

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

(iii) बहु-मंजिले भवन के फर्श प्लान का एक सेट जिसमें अभिन्यास और अवस्थिति, अपार्टमेंट का संख्यांक दिखाया जाएगा और किसी वास्तुविद् का सत्यापित कथन होगा जिसमें यह प्रमाणित किया गया हो कि उक्त फर्श प्लान भवन के प्रभाग रेखांक की एक ऐसी सही प्रतिलिपि है जैसी उस स्थानीय प्राधिकरण में, जिसकी अधिकारिता के भीतर भवन अवस्थित है, फाइल की गई थी और उसने उसका अनुमोदन किया था ;

(iv) बहुमंजिले भवन में मंजिलों और तहखानों की संख्या, अपार्टमेंटों की संख्या और उस मुख्य सामग्री का जिसका वह बना हुआ है, उल्लेख करते हुए, उस भवन का वर्णन ;

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

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

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

(viii) संपत्ति और प्रत्येक अपार्टमेंट का मूल्य, और एक ऐसा कथन कि अपार्टमेंट और अविभक्त हिट की ऐसी प्रतिशतता, अपार्टमेंट विलेख के निष्पादन की तारीख को किसी भी रीति में विल्लंगमयुक्त नहीं है ;

(ix) जिन प्रयोजनों के लिए भवन और प्रत्येक अपार्टमेंट है और जिन प्रयोजनों के लिए उसका उपयोग आशयित और निर्बन्धित है उनके बारे में कथन ;

(x) आदेशिका की तामील प्राप्त करने के लिए किसी व्यक्ति का नाम और ऐसे व्यक्ति के निवास-स्थान या कारबार के स्थान की विशिष्टियां ;

(xi) अपार्टमेंट स्वामियों के मतों की प्रतिशतता के बारे में उपबन्ध जिनके अनुसार यह अवधारित किया जाएगा कि क्या समस्त संपत्ति या उसके भाग का नुकसान या उसके नष्ट होने की दशा में, संपत्ति का पुनःनिर्माण किया जाए, उसकी मरम्मत की जाए, वह पुनःस्थापित की जाए या बेच दी जाए :

परन्तु यदि सक्षम प्राधिकारी का यह समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक पर्याप्त कारणवश, यथास्थिति, तीन मास, या छह मास की अवधि के भीतर किसी अपार्टमेंट के संबंध में अपार्टमेंट विलेख निष्पादित नहीं कर सका था तो सक्षम प्राधिकारी संप्रवर्तक को छह मास से अनधिक की ऐसी अतिरिक्त अवधि के भीतर, जो वह विनिर्दिष्ट करे, ऐसा अपार्टमेंट विलेख निष्पादित करने की अनुज्ञा दे सकता है ।

(2) संप्रवर्तक धारा 14 के अधीन तथा रजिस्ट्रीकृत प्रत्येक अपार्टमेंट विलेख की एक-एक प्रमाणित प्रति—

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

(ख) यथास्थिति ; सम्पृक्त आबंटिती या अन्तरिती को परिदत्त करेगा ।

(3) जब भी किसी अपार्टमेंट का स्वामी अपार्टमेंट का अन्तरण, चाहे विक्रय, पट्टे, बंधक, विनिमय, दान द्वारा करे या अन्यथा करे, तब अन्तरक उपधारा (2) के अधीन उसे परिदत्त अपार्टमेंट विलेख की प्रमाणित प्रति को उस पर अन्तरिती का नाम, पता और अन्य विशिष्टियों के बारे में पृष्ठांकन करके अन्तरिती को परिदत्त करेगा जिससे कि अन्तरिती धारा 14 के उपबन्धों के अनुसार अपार्टमेंट विलेख की प्रमाणित प्रति पर पृष्ठांकन को रजिस्टर करा सके ।

(4) जब भी कोई अपार्टमेंट या उसका भाग उत्तराधिकार में चला जाता है, तब उत्तराधिकारी ऐसे उत्तराधिकार की तारीख से छह मास की अवधि के भीतर, सम्बद्ध अपार्टमेंट के संबंध में अपार्टमेंट विलेख की प्रमाणित प्रति पर ऐसे उत्तराधिकार को अभिलिखित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी को एक आवेदन करेगा और यदि अपार्टमेंट के उत्तराधिकार के बारे में कोई विवाद है तो सक्षम प्राधिकारी उसका विनिश्चय करेगा और इस प्रयोजन के लिए ऐसे प्राधिकारी को किसी वाद का विचारण करते समय सिविल न्यायालय की शक्तियां प्राप्त होंगी, और उसका विनिश्चय डिक्री के रूप में प्रभावी होगा और ऐसे अपीलनीय होगा मानो वह डिक्री आरम्भिक अधिकारिता वाले प्रधान सिविल न्यायालय द्वारा पारित डिक्री हो ।

(5) जब किसी अपार्टमेंट का कोई उत्तराधिकार सक्षम प्राधिकारी द्वारा उपधारा (4) के अधीन अभिलिखित कर लिया गया हो तब ऐसा प्राधिकारी ऐसे अभिलेख की सही प्रतिलिपि धारा 14 के उपबन्धों के अनुसार रजिस्टर करने के लिए संबंधित रजिस्ट्रार को भेजेगा ।

(6) शंकाओं को दूर करने के लिए, यह घोषित किया जाता है कि इस धारा के उपबन्ध, स्थावर संपत्ति के अन्तरण के संबंध में, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबन्धों के अतिरिक्त होंगे न कि उनके अल्पीकरण में ।

14. अपार्टमेंट विलेख का रजिस्ट्रीकरण—(1) प्रत्येक अपार्टमेंट विलेख और उस अपार्टमेंट के अन्तरण से संबंधित प्रत्येक पृष्ठांकन के बारे में यह समझा जाएगा कि वह एक दस्तावेज है जो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) के अधीन अनिवार्यतः रजिस्टर करने योग्य दस्तावेज है और उन शब्दों और पदों के जो इस धारा में प्रयुक्त हैं किन्तु इस अधिनियम में परिभाषित नहीं हैं, क्रमशः वही अर्थ होंगे जो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में उन्हें दिए गए हैं।

(2) सभी रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में, “दिल्ली अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1986 के अधीन अपार्टमेंट विलेख रजिस्टर” नामक पुस्तक और उससे संबंधित एक अनुक्रमणिका ऐसे प्ररूप में रखी जाएगी और उसमें ऐसी विशिष्टियां होंगी, जो विहित की जाएं।

(3) अपार्टमेंट विलेख के किसी पृष्ठांकन को रजिस्टर करने पर सम्बद्ध रजिस्ट्रार उसकी एक प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी को भेजेगा जिससे कि वह धारा 13 की उपधारा (2) के अधीन अपने पास फाइल किए गए संबद्ध अपार्टमेंट विलेख की प्रमाणित प्रति में आवश्यक प्रविष्टियां कर सके।

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

अध्याय 4

अपार्टमेंट स्वामी संगम और ऐसे संगम के कार्यकलापों के विनियमन के लिए उपविधियां

15. अपार्टमेंट स्वामी संगम और उससे संबंधित उपविधियां—(1) अपार्टमेंट और उससे संबंधित संपत्ति के संबंध में कार्यकलापों के प्रशासन के लिए और सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के लिए अपार्टमेंट के स्वामियों का एक संगम होगा :

परन्तु जहां किसी क्षेत्र का, सीमांकन बहुमंजिले भवनों के सन्निर्माण के लिए किया गया है, चाहे वह क्षेत्र, ब्लाक या पाकेट के नाम से या किसी अन्य नाम से ज्ञात है, वहां ऐसे सीमांकित क्षेत्र में अपार्टमेंट स्वामियों का एक संगम होगा।

(2) प्रशासक, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, माडल उपविधियां विरचित कर सकेगा जिनके अनुसार उपधारा (1) में निर्दिष्ट संपत्ति का प्रशासन अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा किया जाएगा और प्रत्येक ऐसा संगम अपने पहले अधिवेशन में अपनी उपविधियां इस प्रकार विरचित माडल उपविधियों के अनुसार बनाएगा और अपनी उपविधियां बनाने में अपार्टमेंट स्वामी संगम पूर्वोक्त माडल उपविधियों से कोई विचलन, फेरफार, परिवर्धन या लोप प्रशासक के पूर्व अनुमोदन के बिना नहीं करेगा और ऐसा कोई अनुमोदन नहीं दिया जाएगा, यदि प्रशासक की यह राय हो कि ऐसे विचलन, फेरफार, परिवर्धन या लोप का प्रभाव यह होगा कि उससे उसके द्वारा विरचित माडल उपविधियों की आधारी संरचना में परिवर्तन हो जाएगा।

(3) उपधारा (2) के अधीन विरचित माडल उपविधियों में अन्य बातों के साथ निम्नलिखित विषयों की बाबत उपबंध किए जाएंगे, अर्थात् :—

(क) वह रीति जिसमें अपार्टमेंट स्वामी संगम का गठन किया जाना है ;

(ख) प्रबंध बोर्ड का अपार्टमेंट स्वामी संगम के सदस्यों द्वारा अपार्टमेंट स्वामियों में से निर्वाचन ;

(ग) अपार्टमेंट स्वामियों की संख्या जिनसे मिलकर बोर्ड बनेगा, बोर्ड का गठन और यह कि बोर्ड के एक-तिहाई सदस्य प्रति वर्ष निवृत्त होंगे ;

(घ) बोर्ड की शक्तियां और उसके कर्तव्य ;

(ङ) बोर्ड के सदस्यों का मानदेय, यदि कोई हो ;

(च) बोर्ड के सदस्यों को उनके पद से हटाने की रीति ;

(छ) प्रबंधक की सेवाएं प्राप्त करने की बोर्ड की शक्तियां ;

(ज) ऐसे प्रबंधक को बोर्ड की शक्तियों और कर्तव्यों का प्रत्यायोजन ;

(झ) अपार्टमेंट स्वामी संगम की बैठकें बुलाने का ढंग और ऐसे संगम के सदस्यों की संख्या जो ऐसी बैठकों के लिए गणपूर्ति का गठन करेंगे ;

(ञ) अपार्टमेंट स्वामियों में से अपार्टमेंट स्वामी संगम के अध्यक्ष का निर्वाचन जो बोर्ड और अपार्टमेंट स्वामी संगम की बैठकों की अध्यक्षता करेगा ;

(ट) अपार्टमेंट स्वामियों में से अपार्टमेंट स्वामी संगम के सचिव का निर्वाचन, जो बोर्ड का पदेन सदस्य होगा और दो अलग-अलग कार्यवृत्त पुस्तक रखेगा, जिनमें से एक संगम के लिए और दूसरी बोर्ड के लिए होगी, प्रत्येक के पृष्ठ क्रमशः संख्यांकित होंगे और संगम के अध्यक्ष द्वारा अधिप्रमाणित किए जाएंगे और, यथास्थिति, बोर्ड द्वारा पारित किए गए संकल्प सम्बन्धित कार्यवृत्त पुस्तक में अभिलिखित करेगा ;

(ठ) अपार्टमेंट स्वामियों में से कोषाध्यक्ष का निर्वाचन जो अपार्टमेंट स्वामी संगम के और बोर्ड के भी वित्तीय अभिलेख रखेगा ;

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

(ढ) अपार्टमेंट स्वामियों या अपार्टमेंट के किसी अन्य अधिभोगी से सामान्य व्यय के हिस्से की रकम का संग्रहण करने की रीति ;

(ण) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत और प्रतिस्थापन के लिए नियोजित व्यक्तियों का त्यागपत्र और उन्हें हटाना ;

(त) अपार्टमेंट के उपयोग और अनुरक्षण तथा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के उपयोग के बारे में ऐसे निर्बन्धन जो प्रत्येक अपार्टमेंट के और सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के उपयोग में अपार्टमेंट के विभिन्न स्वामियों के अनुचित हस्तक्षेप को रोकने के लिए आवश्यक हो ;

(थ) ऐसा कोई विषय जिसकी संपत्ति के उचित या अच्छे प्रशासन के लिए उपविधियों में उपबंध करने की प्रशासक द्वारा अपेक्षा की जाए;

(द) ऐसे अन्य विषय जिनके उपविधियों में उपबंध किए जाने की अपेक्षा है या जिनका उपबंध किया जा सकता है ।

(4) उपधारा (2) के अधीन विरचित उपविधियों में निम्नलिखित के लिए भी उपबंध है, जो इस अधिनियम से असंगत न हों, किए जा सकते हैं, अर्थात् :—

(क) बोर्ड को इस बात के लिए समर्थ बनाना कि बोर्ड भवन का कुछ क्षेत्र वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए रख सके और इस प्रकार रखे गए क्षेत्र को, पट्टे पर दे सके और ऐसे पट्टे के आगमों को भवन, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण के सामान्य व्यय को कम करने के काम में ला सके और यदि ऐसे व्यय को पूरा करने के पश्चात् कोई राशि बच जाती है तो उस राशि को अपार्टमेंट स्वामियों में आय के रूप में वितरित कर सके ;

(ख) अपार्टमेंट स्वामी संगम के और बोर्ड के लेखाओं की संपरीक्षा और संपत्ति का प्रशासन ;

(ग) वह समय जिस पर और वह रीति विनिर्दिष्ट करना जिसमें अपार्टमेंट स्वामी संगम की वार्षिक साधारण बैठकें और विशेष साधारण बैठकें होंगी और उनका संचालन किया जाएगा ;

(घ) वह समय जिस पर और वह रीति विनिर्दिष्ट करना जिसमें अपार्टमेंट स्वामी संगम के कार्यकलापों से सम्बन्धित वार्षिक रिपोर्ट पेश की जाएगी ;

(ङ) वह रीति विनिर्दिष्ट करना, जिसमें अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा उद्भूत आय और उपगत व्यय के संबंध में, यथास्थिति, कार्यवाही की जाएगी या उसका लेखा-जोखा रखा जाएगा ।

16. बीमा—(1) बोर्ड या प्रबंधक—

(क) को, यदि उससे किसी अपार्टमेंट का प्रथम बंधक रखने वाला कोई बंधकदार ऐसा करने का अनुरोध करे, तो यह प्राधिकार होगा, और

(ख) पर यदि उससे उपविधि द्वारा या अपार्टमेंट स्वामियों के बहुमत द्वारा ऐसा करने की अपेक्षा की जाए, तो यह बाध्यकर होगा,

कि वह अग्नि या अन्य परिसंकोटों से हानि या नुकसान के विरुद्ध संपत्ति का बीमा ऐसे निबंधनों के अधीन और ऐसी रकमों के लिए अभिप्राप्त करे जिसका ऐसे अनुरोध किया जाए या जिसकी ऐसे अपेक्षा की जाए ।

(2) संपत्ति की बाबत ऐसा बीमा आरक्षण उपविधियों द्वारा विनिर्दिष्ट प्रतिशत तक, अपार्टमेंट के प्रत्येक स्वामी के स्थान पर न्यासी के रूप में ऐसे बोर्ड या प्रबंधक के नाम में लिखा जाएगा ।

(3) प्रत्येक ऐसे बीमा की बाबत देय प्रीमियम सामान्य व्यय होंगे ।

(4) उपधारा (1) से (3) तक के उपबन्ध, प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के उस अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना होंगे जो अपार्टमेंट स्वामी को अपने फायदे के लिए अपने अपार्टमेंट का बीमा कराने के लिए प्राप्त है ।

17. संपत्ति का व्ययन, नाश या नुकसान—यदि किसी सम्पूर्ण संपत्ति या उसके भाग को नुकसान या नष्ट होने की तारीख के साठ दिन के भीतर या ऐसे अतिरिक्त समय के भीतर, जो सक्षम प्राधिकारी मामले की परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए अनुज्ञात करे, अपार्टमेंट स्वामी संगम ऐसी संपत्ति की मरम्मत, उसका पुनः सन्निर्माण या पुनः निर्माण कराने का निश्चय नहीं करता है तो ऐसी दशा में :—

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

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

(ग) किसी भी अपार्टमेंट को प्रभावित करने वाले किसी विल्लंगम के बारे में यह समझा जाएगा कि उसका अन्तरण संपत्ति में अपार्टमेंट स्वामी के अविभक्त हित की प्रतिशतता में, विद्यमान पूर्विक्ता के अनुसार कर दिया गया है ;

(घ) संपत्ति, किसी अपार्टमेंट स्वामी के वाद पर विभाजन की कार्रवाई के अधीन होगी और ऐसी दशा में विक्रय के शुद्ध आगम और संपत्ति के बीमा के शुद्ध आगम, यदि कोई हैं, एक ही निधि के रूप में समझे जाएंगे और उसका विभाजन अपार्टमेंट स्वामियों के बीच सम्पत्ति में उनके प्रत्येक के स्वामित्वाधीन अविभक्त हित की प्रतिशतता के बराबर प्रतिशतता में तब किया जाएगा जब अपार्टमेंट स्वामियों के अपने-अपने अंश की सब राशियों का, जो उस प्रयोजन के लिए पर्याप्त है, और प्रत्येक अपार्टमेंट स्वामी के स्वामित्वाधीन संपत्ति में अविभक्त हित से सम्बन्धित सब प्रभारों का संदाय कर दिया गया हो।

18. कार्रवाई—(1) किसी अपार्टमेंट स्वामी के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, बोर्ड या प्रबन्धक सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं या एक से अधिक अपार्टमेंटों से सम्बन्धित किसी वाद हेतुक की बाबत कार्रवाइयां दो या अधिक अपार्टमेंट स्वामियों की ओर से उस रूप में जिसमें उनके अपने हित प्रतीत हों, दोनों में से किसी भी दशा में बोर्ड के विवेक पर कर सकता है।

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

अध्याय 5

सामान्य लाभ, सामान्य व्यय और अन्य विषय

19. सामान्य लाभ, सामान्य व्यय और अन्य विषय—(1) संपत्ति के सामान्य लाभ और उसके सामान्य व्यय, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपार्टमेंट स्वामियों के अविभक्त हित की प्रतिशतता के अनुसार अपार्टमेंट स्वामियों के बीच वितरित किए जाएंगे और उन पर प्रभारित किए जाएंगे।

(2) जहां अपार्टमेंट स्वामी अपने स्वामित्वाधीन अपार्टमेंट का अधिभोग नहीं कर रहा है वहां ऐसे अपार्टमेंट स्वामी द्वारा संदेय सामान्य व्यय, अपार्टमेंट का अधिभोग करने वाले व्यक्ति से वसूल किए जा सकेंगे।

20. अपार्टमेंट स्वामी का, सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के उपयोग का अधित्यजन करने से अभिदाय के दायित्व से मुक्त न होना—कोई अपार्टमेंट स्वामी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के उपभोग का अधित्यजन करके या अपने अपार्टमेंट का परित्याग करके सामान्य व्ययों के प्रति अपने अभिदाय के संबंध में अपने दायित्व से मुक्त नहीं हो सकेगा।

21. सामान्य व्ययों का अपार्टमेंट पर प्रभार होना—अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा निर्धारित किन्तु किसी अपार्टमेंट के लिए प्रभार्य सामान्य व्ययों के अंश के लिए असंदत्त सभी राशियां सभी अन्य प्रभारों से पूर्व, निम्नलिखित को छोड़कर ऐसे अपार्टमेंट पर प्रभार होंगी :—

(i) सरकारी और नगरपालिका, करों के संदाय के लिए अपार्टमेंट पर प्रभार, यदि कोई हो, और

(ii) अपार्टमेंट के प्रथम बंधक पर असंदत्त सभी राशियां।

22. पृथक्-पृथक् निर्धारण—(1) स्थानीय प्राधिकरणों से संबंधित किसी विधि में उसके प्रतिकूल किसी बात के होते हुए भी, प्रत्येक अपार्टमेंट और ऐसे अपार्टमेंट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित में उसकी प्रतिशतता को (जिसके अन्तर्गत कोई ऐसा अपार्टमेंट है जिसके संबंध में, इस अधिनियम के उपबंध धारा 2 के परन्तुक के अधीन लागू किए गए थे) ऐसी विधि के अधीन उद्ग्रहणीय भूमि और भवनों पर कर के निर्धारण के प्रयोजन के लिए पृथक् सम्पत्ति समझा जाएगा और तदनुसार उसका निर्धारण किया जाएगा और कर लगाया जाएगा ; तथा इस प्रयोजन के लिए स्थानीय प्राधिकरण इस धारा के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए यथोचित विनियम बनाएगा।

(2) न तो बहुमंजिला भवन को और न ही सम्पत्ति को और न ही उपधारा (1) में निर्दिष्ट सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को ऐसे करों के उद्ग्रहण के प्रयोजन के लिए पृथक् संपत्तियां समझा जाएगा।

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

(2) उपधारा (1) में विनिर्दिष्ट कोई क्रेता, प्राप्तकर्ता, वसीयतदार या अंतरिती बोर्ड या प्रबंधक से ऐसे विवरण के लिए हकदार होगा जिसमें, यथास्थिति, विक्रेता या अंतरक के विरुद्ध असंदत्त निर्धारण की रकम उपवर्णित होगी और ऐसा क्रेता, प्राप्तकर्ता, वसीयतदार या अन्तरिती ऐसे अपार्टमेंट के विरुद्ध, ऐसे विक्रय, वसीयत या अन्य अंतरण से पूर्व प्रोद्भूत सामान्य व्ययों के, उस विवरण

में उपवर्णित रकम से अधिक किसी असंदत्त अंश के लिए नहीं होगा या अपार्टमेंट का ऐसे असंदत्त अंश के प्रभार के अधीन रहते हुए विक्रय नहीं किया जाएगा।

अध्याय 6

प्रकीर्ण

24. अधिनियम का अपार्टमेंट स्वामियों, किराएदारों, आदि पर आबद्धकर होना—(1) इस अधिनियम के उपबंध, उस समय प्रवृत्त किसी विधि में या किसी संविदा, वचनबद्ध या अन्य लिखत में किसी असंगत बात के होते हुए भी, प्रभावी होंगे और सभी अपार्टमेंट स्वामी, स्वामियों के किराएदार, स्वामियों और किराएदारों के कर्मचारी या ऐसा कोई अन्य व्यक्ति, जो किसी रीति में ऐसी संपत्ति या उसके किसी भाग का उपयोग करे जिसे वह अधिनियम लागू होता है, इस अधिनियम और इसके अधीन बनाई गई उपविधियों और नियमों के उपबंधों के अधीन होगा :

परन्तु इस उपधारा की कोई बात 28 फरवरी, 1986 को या उससे पूर्व किसी आबंटिती या अन्य व्यक्ति द्वारा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में किसी संप्रवर्तक से अर्जित अधिकार, हक या हित को प्रभावित नहीं करेगी।

(2) इस अधिनियम और उपविधियों के उपबंधों के अनुसार अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा विधिपूर्वक किए गए सभी करारों, प्रभाजनों और अवधारणों को सभी अपार्टमेंट स्वामियों पर आबद्धकर समझा जाएगा।

25. स्टाम्प-शुल्क, रजिस्ट्रीकरण फीस और न्यायालय फीस से छूट देने की शक्ति और प्रतिदाय करने की शक्ति—(1) केन्द्रीय सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, उस तारीख से, जो इस अधिनियम के प्रारम्भ की तारीख से पूर्वतर तारीख न हो, भविष्यलक्षी रूप से या भूतलक्षी रूप से—

(क) ऐसा स्टाम्प-शुल्क, जो उस समय प्रवृत्त स्टाम्प-शुल्क से संबंधित किसी विधि के अधीन, इस अधिनियम के प्रयोजनों में से किसी प्रयोजन से संबंधित किसी संप्रवर्तक, अपार्टमेंट स्वामी या अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा या उसकी ओर से निष्पादित क्रमशः लिखतों या दस्तावेजों पर प्रभाय है ;

(ख) ऐसी कोई फीस, जो खंड (क) में निर्दिष्ट लिखतों या दस्तावेजों के संबंध में किसी संप्रवर्तक, अपार्टमेंट स्वामी या अपार्टमेंट स्वामी संगम द्वारा या उसकी ओर से दस्तावेजों के रजिस्ट्रीकरण या न्यायालय फीस से संबंधित उस समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन संदेय है,

घटा सकेगी या उसका परिहार कर सकेगी, जिसे केन्द्रीय सरकार उद्ग्रहीत करने के लिए सक्षम है।

(2) केन्द्रीय सरकार उपधारा (1) में निर्दिष्ट किसी विधि के अनुसरण में संदत्त किसी शुल्क या फीस की रकम का प्रतिदाय ऐसी परिस्थितियों में, ऐसे विस्तार तक और ऐसे निबंधनों और शर्तों के, यदि कोई हों, अधीन रहते हुए, कर सकेगी जो वह सरकार, आदेश द्वारा अवधारित करे।

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

27. नियम बनाने की शक्ति—(1) केन्द्रीय सरकार, इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने के लिए नियम, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, बना सकेगी।

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

(क) धारा 2 में विनिर्दिष्ट प्रयोजनों से भिन्न ऐसे प्रयोजन, जिनके लिए किसी बहुमंजिला भवन का उपयोग किया जा सकेगा ;

(ख) धारा 3 के खंड (ग) में विनिर्दिष्ट उपयोगों से भिन्न ऐसे स्वतन्त्र उपयोगों का प्रकार, जो किसी अपार्टमेंट का किया जा सकेगा ;

(ग) ऐसी सामुदायिक या वाणिज्यिक सुविधाएं जो धारा 3 के खंड (भ) के उपखंड (vii) के अधीन सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में सम्मिलित की जाएं ;

(घ) ऐसी प्रथमन फीसों के मापमान, जो किसी पट्टे, या उप-पट्टे के निबन्धनों और शर्तों के भंग के लिए धारा 8 के अधीन संदत्त की जा सकेंगी ;

(ङ) ऐसे मापमान, जिनके अनुसार किसी अपार्टमेंट स्वामी को उसके अपार्टमेंट से बेदखली के लिए संदाय किया जाने वाला प्रतिकर अवधारित किया जाएगा जैसा कि धारा 8 की उपधारा (7) द्वारा अपेक्षित है ;

(च) वह प्ररूप जिसमें और रीति जिससे, और ऐसी अवधि जिसके भीतर, धारा 9 के खंड (ख) में निर्दिष्ट कोई लिखत निष्पादित या रजिस्ट्रीकृत की जाएगी ;

(छ) वह प्ररूप, जिसमें दिल्ली अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 1986 के अधीन अपार्टमेंट विलेखों का रजिस्टर और उससे संबंधित अनुक्रमणिका रखी जाएगी और वे विशिष्टियां, जो उस रजिस्टर में होंगी जैसा कि धारा 14 की उपधारा (2) द्वारा अपेक्षित हैं ;

(ज) कोई अन्य विषय जो विहित किया जाना अपेक्षित है या विहित किया जाए ।

(3) इस अधिनियम के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, संसद् के प्रत्येक सदन के समक्ष, जब वह सत्र में हो, कुल तीस दिन की अवधि के लिए रखा जाएगा । 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 उस नियम में कोई परिवर्तन करने के लिए सहमत हो जाएं तो तत्पश्चात् वह ऐसे परिवर्तित रूप में ही प्रभावी होगा । यदि उक्त अवसान के पूर्व दोनों सदन सहमत हो जाएं कि वह नियम नहीं बनाया जाना चाहिए तो तत्पश्चात् वह निष्प्रभाव हो जाएगा । किन्तु नियम के ऐसे परिवर्तित या निष्प्रभाव होने से उसके अधीन पहले की गई किसी बात की विधिमान्यता पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा ।