

उत्तर प्रदेश फ्लैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975
{उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 50, 1975}

THE UTTAR PRADESH OWNERSHIP OF FLATS ACT, 1975

[U.P. Act No. 50 of 1975]

उत्तर प्रदेश फ्लैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975

{उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 50, 1975}

{जैसा उत्तर प्रदेश विधान मण्डल द्वारा पारित हुआ}

चार या उससे अधिक फ्लैटों वाले भवनों में अलग-अलग फ्लैटों के स्वामित्व और उपयोग से सम्बद्ध विषयों की व्यवस्था करने के लिये

अधिनियम

भारत गणराज्य के छब्बीसवें वर्ष में निम्नलिखित अधिनियम बनाया जाता है :-

1— (1) यह अधिनियम उत्तर प्रदेश फ्लैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975 कहलायेगा।

संक्षिप्त नाम तथा विस्तार

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण उत्तर प्रदेश में होगा।

2— यह अधिनियम केवल उस सम्पत्ति पर लागू होगा, जिसका एक मात्र स्वामी या जिसके सभी स्वामी सम्यक् रूप से ऐसी घोषणा निष्पादित तथा रजिस्ट्री कराकर, जिसमें धारा 10 में निर्दिष्ट विशिष्टियां दी हुई हों, उसे इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन कर दें :

अधिनियम का लागू होना

परन्तु कोई भी सम्पत्ति इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन नहीं की जायगी, जब तक कि इसका आवासिक प्रयोजन के लिये वास्तव में उपयोग न किया जाता हो या उपयोग किया जाना प्रस्थापित न हो :

परन्तु यह और कि ऐसी भूमि का जिस पर कोई भवन स्थित हो, एकमात्र स्वामी या उसके सभी स्वामी उस भूमि को इस शर्त के साथ इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन कर सकेंगे कि वह या वे ऐसी भूमि का पट्टा फ्लैट के स्वामियों को करेंगे और ऐसी दशा में पट्टे की शर्तें तथा निबन्धन निष्पादित किये जाने वाले पट्टे की लिखत की एक प्रतिलिपि ऐसी घोषणा में लगा कर या अन्यथा, घोषणा में प्रकट किये जायेंगे।

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

परिभाषाएं

(क) “फ्लैट” का तात्पर्य किसी सम्पत्ति के ऐसे भाग से है, जिससे किसी सड़क, मार्ग या राज-मार्ग पर अथवा ऐसी सड़क मार्ग या राज-मार्ग तक जाने वाली किसी सामान्य क्षेत्र पर सीधा निकास हो तथा जो सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपने अविभाजित हित सहित एक स्वतंत्र आवासिक इकाई हो;

(ख) “भवन” का तात्पर्य एक ही परिक्षेत्र में स्थित ऐसे किसी भवन या एकाधिक भवनों से है जिनमें कुल मिलाकर चार या उससे अधिक फ्लैट हो ;

(ग) “उपविधियों” का तात्पर्य इस अधिनियम के अधीन बनाई गई उपविधियों से है ;

(घ) “सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं” के अन्तर्गत निम्नलिखित भी है :-

(1) भूमि जिस पर भवन स्थित हो और भूमि तथा भवन के सभी सुखाचार, अधिकार और उपांग ;

(2) भवन की नींव, स्तम्भ, गर्डर, धरन, आलम्ब, मुख्य दीवालें, छतें, हाल, गलियारे, लाबियां, सीढ़िया, सोपान, अग्नि-सोपान, प्रवेश तथा निकास द्वार ;

(3) तहखाने, अधःकोष्ठ, प्रांगण, उद्यान, गाड़ी खड़ी करने के स्थान और भंडारकरण के स्थान;

[उत्तर प्रदेश फ्लैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975]

[धारा 4-5]

(4) सम्पत्ति के प्रबन्ध के लिये सेवायोजित प्रतिहारों या व्यक्तियों के वास के लिये परिसर ;

(5) सामान्य सेवायें जैसे शक्ति, प्रकाश, गैस, गर्म या ठंडा पानी, तापन, प्रशीतन, वातानुकूलन तथा सीवर व्यवस्था;

(6) एलीवेटर, टैंक, पंप, मोटर, कम्प्रेसर, पाइप तथा नाली और साधारणतः सामान्य उपयोग के लिये विद्यमान सभी साधित्र तथा संस्थापन ;

(7) ऐसी अन्य सुविधायें जिनके लिये घोषणा में विशेषतः व्यवस्था की जाय ;

(8) सम्पत्ति के ऐसे अन्य सभी भाग जो उसके अस्तित्व, अनुरक्षण तथा सुरक्षा के लिए आवश्यक या सुविधाजनक हों या साधारणतः सामान्य उपयोग में हों;

(ड) "सामान्य व्यय" का तात्पर्य सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रशासन, अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन के व्ययों तथा फ्लैटों के स्वामियों के संगम द्वारा फ्लैटों के स्वामियों के प्रति निर्धारित सभी अन्य राशियों से है ;

(च) "सामान्य लाभ" का तात्पर्य सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं से समस्त आय, किराया, लाभ तथा राजस्व के उस अतिशेष से है जो सामान्य व्यय को काटने के पश्चात् बचे;

(छ) "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम, 1965 के अधीन नियुक्त आवास आयुक्त से है ;

(ज) "घोषणा" का तात्पर्य ऐसी लिखत से है, जिसके द्वारा कोई सम्पत्ति एतदपश्चात् उपबन्धित रीति से इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन की जाय;

(झ) "सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं" का तात्पर्य उन सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं से है जिन्हें घोषणा में अन्य फ्लैटों को अपवर्जित करके किसी फ्लैट या किन्हीं फ्लैटों के उपयोग के लिए आरक्षित अभिहित किया जाय ;

(ञ) "विहित" का तात्पर्य इस अधिनियम के अधीन बनाये गये नियमों द्वारा विहित से है;

(ट) "सम्पत्ति" में कोई भूमि, उस पर निर्मित या निर्माण के लिए प्रस्थापित कोई भवन तथा सामान्य क्षेत्र और सुविधायें समाविष्ट है।

4— (1) प्रत्येक फ्लैट का स्वामी घोषणा के अनुसार अपने फ्लैट के एकल स्वामित्व तथा कब्जे का हकदार होगा।

फ्लैटों का अन्तरणीय तथा दाय योग्य सम्पत्ति होना

(2) धारा 2 के द्वितीय परन्तुक के उपबन्धों के अधीन रहते हुए, कोई फ्लैट सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अपने अविभाजित हित सहित, तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थान्तर्गत दाय योग्य तथा अन्तरणीय स्थावर सम्पत्ति होगा :

परन्तु किसी फ्लैट का और ऐसे फ्लैट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत का, किसी भी प्रयोजन के लिए विभाजन या अन्तर्विभाजन नहीं किया जायगा।

5— (1) प्रत्येक फ्लैट का स्वामी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में, घोषणा में अभिव्यक्त प्रतिशत के अनुसार, अविभाजित हित का हकदार होगा।

सामान्य क्षेत्र और सुविधायें

(2) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में प्रत्येक फ्लैट के स्वामी के अविभाजित हित के प्रतिशत में, जैसा कि वह घोषणा में अभिव्यक्त हो, समस्त फ्लैटों के स्वामियों की सहमति के बिना जो इस अधिनियम की अपेक्षानुसार सम्यक रूप से निष्पादित तथा रजिस्ट्रीकृत की गई संशोधित घोषणा में अभिव्यक्त हो, कोई परिवर्तन नहीं किया जायगा।

[उत्तर प्रदेश फ्लैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975]

[धारा 6-8]

(3) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत को उस फ्लैट से, जिससे वह अनुलग्न हो, पृथक नहीं किया जायगा, और वह फ्लैट के साथ हस्तांतरित अथवा विल्लंगमित समझा जायगा, भले ही हस्तांतरण-पत्र या अन्य लिखत में ऐसा हित अभिव्यक्ततः उल्लिखित न हो।

(4) सामान्य क्षेत्र और सुविधायें अविभाजित रहेंगे, और उसके विभाजन या प्रविभाजन के लिये किसी फ्लैट के स्वामी या अन्य व्यक्ति के अनुरोध पर कोई वाद नहीं लाया जायगा, जब तक कि सम्पत्ति, इस अधिनियम के उपबन्धों से प्रत्याहृत न कर ली गई हो।

(5) प्रत्येक फ्लैट का स्वामी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का उपयोग उन प्रयोजनों के लिए जिनके लिये वे आशयित हों, अन्य फ्लैटों के स्वामियों के विधिपूर्ण अधिकारों को प्रतिबाधित या अधिकमित किये बिना कर सकेगा।

(6) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के अनुरक्षण, मरम्मत तथा प्रतिस्थापन और उनमें कोई परिवर्द्धन या सुधार करने से संबंधित कार्य इस अधिनियम और उपविधियों के उपबन्धों के अनुसार किया जायगा।

(7) फ्लैट के स्वामियों के संगम को प्रत्येक फ्लैट में किन्हीं भी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के जो वहां हों या जो वहां से सुगम हों, अनुरक्षण, मरम्मत तथा प्रतिस्थापन के लिए अथवा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को अथवा अन्य फ्लैटों को होने वाले किसी नुकसान को रोकने के लिए उनमें आपाती मरम्मत के लिए, युक्ति-युक्त समय के दौरान, समय-समय पर पहुंच का अप्रतिसंहरणीय अधिकार होगा जिसका प्रयोग संगम की ओर से प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड द्वारा ऐसी सहायता से जो, यथास्थिति, प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड आवश्यक समझे, किया जायगा।

6— प्रत्येक फ्लैट का स्वामी उपविधियों तथा घोषणा में उपवर्णित प्रसंविदाओं, शर्तों तथा निर्बन्धनों का कड़ाई से अनुपालन करेगा और उसके द्वारा उनमें से किसी का भी अनुपालन न किया जाना फ्लैटों के स्वामियों के संगम की ओर से प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड के अनुरोध पर, या समुचित मामले में किसी फ्लैट के व्यथित स्वामी द्वारा, नुकसानी की वसूली के लिये या अन्य अनुतोष अथवा अनुतोषों के लिये कार्यवाही करने का आधार होगा।

उपविधियों, प्रसंविदाओं आदि का अनुपालन

7— किसी फ्लैट का स्वामी कोई ऐसा कार्य नहीं करेगा जो सम्पत्ति अथवा दायित्व की सुदृढ़ता या सुरक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव डालने वाला हो और वह न तो कोई सारवान संरचना करेगा और न कोई अतिरिक्त तहखाना या अधःकोष्ठ खोदेगा।

कतिपय कार्य का प्रतिसिद्ध होना

8— (1) उस कालावधि के दौरान जब सम्पत्ति इस अधिनियम के अधीन रहे, सम्पत्ति पर किसी प्रकार का कोई विल्लंगम सृजित नहीं किया जायगा :

फ्लैटों पर विल्लंगम

परन्तु ऐसी कालावधि के दौरान प्रत्येक फ्लैट पर तथा ऐसे फ्लैट से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत पर, उसी रीति से कोई विल्लंगम सृजित किया जा सकेगा जिस रीति से व्यक्तिगत स्वामित्व के अधीन किसी अन्य पृथक सम्पत्ति खण्ड के संबंध में विल्लंगम सृजित किया जाता है।

(2) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के लिए किये गये श्रम तथा दी गई सामग्री के बारे में, यदि वह इस अधिनियम, घोषणा या उपविधियों के अनुसार फ्लैटों के स्वामियों के संगम, प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत हो, यह समझा जायगा कि उसे प्रत्येक फ्लैट के स्वामी की अभिव्यक्त सम्मति से किया गया या दिया गया है और वह सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 के अधीन प्रत्येक फ्लैट पर भार या विल्लंगम के लिये आधार होगी तथा उपधारा (3) के उपबन्धों के अधीन होगी।

[उत्तर प्रदेश फलैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975]

[धारा 9-11]

(3) (क) दो या उससे अधिक फलैटों पर संयुक्त रूप से किसी भार या विल्लंगम के प्रभावी होने की दशा में, पृथक-पृथक फलैटों के स्वामी अपने-अपने फलैटों की तथा ऐसे फलैटों से अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत की घोषणा में दिये गये प्रतिशत के अनुसार, प्रत्येक प्रभावित फलैट पर आरोप्य भिन्न या अनुपाती धनराशि का भुगतान करके भार या विल्लंगम से हटा सकेंगे।

(ख) ऐसी किसी संदाय, उन्मोचन अथवा अन्य तुष्टि के पश्चात् फलैट और उससे अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित का प्रतिशत, इस प्रकार प्रदत्त, तुष्ट अथवा उन्मोचित भार या विल्लंगम से तत्पश्चात् मुक्त और बरी हो जायेंगे।

(ग) ऐसा आंशिक संदाय, तुष्टि या उन्मोचन ऐसे व्यक्ति को जिसका कोई भार या कोई अन्य विल्लंगम हो, असंदत्त, अतुष्ट या अननुमोचित किसी फलैट और उससे अनुलग्न सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के प्रतिशत पर, उसके अधिकार को प्रवर्तित कराने की कार्यवाही कराने से निवारित नहीं करेगा।

9— सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में फलैटों के स्वामियों के अविभाजित प्रतिशत के अनुसार उनके बीच सम्पत्ति का सामान्य लाभ बांटा जायगा और सामान्य व्यय भारित किया जायगा।

सामान्य लाभ तथा व्यय

10— (1) धारा 2 में निर्दिष्ट घोषणा ऐसे प्रपत्र में और ऐसी रीति से जो विहित की जाय, प्रस्तुत की जायगी और उसमें निम्नलिखित विशिष्टियां होंगी, अर्थात् :-

घोषणा की विषय वस्तु

(क) सम्पत्ति का वर्णन अर्थात् उस भूमि का वर्णन जिस पर भवन स्थित है या स्थित किया जाने वाला है और क्या वह भूमि माफी की है या पट्टाधृत है और क्या भूमि का कोई पट्टा धारा 2 के द्वितीय परन्तुक के अनुसार दिया जाना है, और भवन या प्रस्थापित भवन का वर्णन, जिसमें मंजिलों तथा तहखानों की संख्या तथा फलैटों की संख्या उल्लिखित की जायगी ;

(ख) सम्पत्ति में स्वामी या स्वामियों के हित का स्वरूप ;

(ग) वर्तमान विल्लंगम, यदि कोई हो, जिससे सम्पत्ति पर प्रभाव पड़ता हो ;

(घ) प्रत्येक फलैट का वर्णन जिसमें उसकी अवस्थिति, लगभग क्षेत्रफल, कमरों की संख्या, निकटस्थ सामान्य क्षेत्र जिस पर उसका निकास हो तथा उसकी समुचित पहचान के लिए आवश्यक कोई भी अन्य आधार-तथ्य ;

(ङ) सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का वर्णन ;

(च) सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं, यदि कोई हों, का वर्णन जिसमें यह उल्लिखित किया जायगा कि किन फलैटों के लिए उनका उपयोग आरक्षित है ;

(छ) सम्पत्ति और प्रत्येक फलैट का मूल्य तथा सभी प्रयोजनों के लिये जिनके अन्तर्गत मतदान भी है प्रत्येक फलैट से अनुलग्न और उसके स्वामी का सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित का प्रतिशत।

11— (1) समस्त फलैटों के स्वामी तदर्थ निष्पादित किये गये लिखत द्वारा सम्पत्ति को इस अधिनियम के उपबन्धों से प्रत्याहृत कर सकेंगे।

अधिनियम के उपबन्धों से प्रत्याहरण

(2) इस अधिनियम के उपबन्धों से सम्पत्ति को प्रत्याहृत कर दिये जाने पर यह समझा जायगा कि वह फलैटों के स्वामियों के सामान्य स्वामित्व में है और उस सम्पत्ति में ऐसे प्रत्येक स्वामी का अंश वह प्रतिशत होगा, जो सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में ऐसे स्वामी के स्वामित्व में हो।

[उत्तर प्रदेश फलैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975]

[धारा 12-15]

(3) किसी भी फलैट को प्रभावित करने वाला कोई विल्लंगम सम्पत्ति में फलैट के स्वामी के अविभाजित हित के प्रतिशत में, वर्तमान पूर्विकता के अनुसार जैसा कि इसमें व्यवस्थित है, अन्तरित समझा जायगा।

(4) उपधारा (1) में व्यवस्थित प्रत्याहरण बाद में सम्पत्ति का इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन पुनः कर दिया जाना किसी प्रकार से वर्जित न करेगा।

12— धारा 10 में निर्दिष्ट घोषणा या उसका कोई संशोधन या धारा 11 में निर्दिष्ट इस अधिनियम के उपबन्धों से किसी सम्पत्ति के प्रत्याहरण से संबंधित समस्त लिखतें रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 की उपधारा (1) के खण्ड (ख) के अर्थान्तर्गत अनिवार्यतः रजिस्ट्रीकरणीय लिखतें समझी जायेगी।

घोषणा आदि के लिखतों का अनिवार्यतः रजिस्ट्री- करणीय होना

13— (1) प्रत्येक सम्पत्ति का प्रबन्ध ऐसी उपविधियों के अनुसार किया जायगा, जो राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से सक्षम प्राधिकारी द्वारा बनाई जाये।

उपविधियां

(2) उपविधियों में अन्य विषयों के साथ-साथ निम्नलिखित की भी व्यवस्था की जायगी, अर्थात् :-

(क) वह रीति जिसके अनुसार फलैटों के स्वामियों का संगम बनाया जायगा, फलैटों के स्वामियों में से प्रबन्धक बोर्ड का निर्वाचन, बोर्ड गठित करने वाले व्यक्तियों की संख्या, ऐसे बोर्ड के उन सदस्यों की संख्या जो प्रति वर्ष निवृत्त होंगे, बोर्ड की शक्तियां तथा उसके कर्तव्य, बोर्ड के सदस्यों को पद से हटाने का ढंग, सचिव या प्रबन्धक को नियुक्त करने की बोर्ड की शक्ति, ऐसे सचिव या प्रबन्धक को शक्तियों तथा कर्तव्यों का प्रत्यायोजन;

(ख) फलैटों के स्वामियों के अधिवेशन बुलाने का ढंग और गणपूर्ति के लिये उनकी संख्या;

(ग) अध्यक्ष का, जो बोर्ड के तथा फलैटों के स्वामियों के संगम के अधिवेशनों की अध्यक्षता करेगा, निर्वाचन ;

(घ) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का अनुरक्षण, मरम्मत तथा प्रतिस्थापन और उसके लिये संदाय ;

(ङ) फलैटों के स्वामियों से सामान्य व्यय के अंश को वसूल करने की रीति ;

(च) कोई अन्य विषय, जो सम्पत्ति का प्रबन्ध करने के लिये आवश्यक समझा जाय।

14— तत्समय प्रवृत्त किसी विधि में किसी प्रतिकूल बात के होते हुए भी, प्रत्येक फलैट तथा सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित में उसके प्रतिशत को, तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा उद्ग्रहणीय रेट तथा कर के निर्धारण के प्रयोजनार्थ पृथक् सम्पत्ति समझा जायगा।

पृथक् निर्धारण

15— किसी फलैट पर प्रभार्य सामान्य व्ययों के अंश के लिये फलैटों के स्वामियों के संगम द्वारा निर्धारित सभी धनराशियां ऐसे फलैट पर, सिवाय उस भार के, यदि कोई हो, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन केन्द्रीय सरकार या राज्य सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकारी को देय करें के संदाय के लिए हो, अन्य सभी भारों से पूर्विक भार होगी।

सामान्य व्ययों के लिये सम्पत्ति का भार

[उत्तर प्रदेश फलैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975]

[धारा 16—18]

16— (1) प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड को, यदि घोषणा या उपविधियों द्वारा या फलैटों के स्वामियों के बहुमत द्वारा अपेक्षा की जाय तो, अथवा ऐसे बन्धकदार के अनुरोध पर जिसको किसी फलैट के संबंध में प्रथम बन्धक किया गया हो, सम्पत्ति का अग्नि और ऐसे अन्य परिसंकरों से हानि के या नुकसान के विरुद्ध, ऐसी शर्तों पर तथा उतनी धनराशियों के लिये जिनके लिये अपेक्षा की जाय या अनुरोध किया जाय, बीमा कराने का प्राधिकार होगा और वह उसका बीमा करायेगा।

बीमा

(2) सम्पत्ति के संबंध में ऐसी बीमा कवरेज घोषणा में निश्चित प्रतिशतों के अनुसार फलैटों के स्वामियों में से प्रत्येक के लिये न्यासी के रूप में ऐसे प्रबन्धक के या फलैटों के स्वामियों के संगम के प्रबन्धक बोर्ड के नाम से लिखा जायगा।

(3) ऐसे बीमा से सम्बद्ध किश्तें सामान्य व्यय होंगी।

(4) ऐसे बीमे के पूर्ववर्ती उपबन्धों से प्रत्येक फलैट के स्वामी के अपने लाभ के लिये अपने फलैट का बीमा करने के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

17— यदि समस्त सम्पत्ति या उसके भाग का नुकसान या विनाश होने के दिनांक से साठ दिन के भीतर फलैटों के स्वामियों के संगम द्वारा यह अवधारित न किया जाय कि उसकी मरम्मत करना है या उसका पुनर्संनिर्माण या विनिर्माण करना है, तब और उस दशा में—

सम्पत्ति के विनाश या नुकसान पर व्यय

(क) सम्पत्ति के बारे में यह समझा जायगा कि वह फलैटों के स्वामियों के सामान्य स्वामित्व में है ;

(ख) सामान्य स्वामित्व वाली सम्पत्ति में प्रत्येक फलैट के स्वामी का जो अविभाजित हित होगा वह अविभाजित हित का वह प्रतिशत होगा जो सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में ऐसे स्वामी के स्वामित्व में पहले से हो;

(ग) किसी भी फलैट को प्रभावित करने वाले कोई विल्लंगम वर्तमान पूर्विकता के अनुसार सम्पत्ति में फलैट के स्वामी के अविभाजित हित के प्रतिशत में जैसा कि इसमें व्यवस्थित है, अन्तरित समझे जायेंगे;

(घ) किसी फलैट के स्वामी के वाद पर सम्पत्ति के संबंध में विभाजन की कार्यवाही की जा सकेगी और उस दशा में सम्पत्ति के बीमा के शुद्ध आगम सहित, यदि कोई हो, विक्रय के शुद्ध आगम को एक निधि समझा जायगा तथा उसे, फलैटों के स्वामियों के समस्त संबंधित अंशों का उस सीमा तक जो इस प्रयोजन के लिये पर्याप्त हो, तथा सम्पत्ति में प्रत्येक फलैट के स्वामी के स्वामित्व में उसके अविभाजित हित पर समस्त भारों का, पहले भुगतान करने के पश्चात् समस्त फलैटों के स्वामियों में उसी प्रतिशत के अनुसार विभक्त किया जायगा, जो सम्पत्ति में प्रत्येक स्वामी के स्वामित्व के अविभाजित हित के प्रतिशत के बराबर हो।

18— (1) किसी फलैट के स्वामी के अधिकारों को परिसीमित किये बिना दो या अधिक फलैटों के स्वामियों की ओर से सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं से अथवा एक से अधिक फलैटों से संबंधित किसी वाद हेतुक के संबंध में जैसे उनके अपने-अपने हित प्रतीत हों, प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड द्वारा, दोनों में से किसी भी दशा में प्रबन्धक बोर्ड के विवेकानुसार वाद लाया जा सकेगा तथा विधिक कार्यवाहियां की जा सकेंगी।

विधिक कार्यवाहियां

(2) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं या एक से अधिक फलैटों से सम्बद्ध किसी वाद या अन्य विधिक कार्यवाहियों में, दो या अधिक फलैट के स्वामियों पर आदेशिका की तामील उस व्यक्ति पर की जा सकेगी, जिसे आदेशिका की तामील प्राप्त करने के लिये घोषणा में पदाभिहित किया गया हो।

[उत्तर प्रदेश फ्लैटों का स्वामित्व अधिनियम, 1975]

{धारा 19—22}

19— (1) समस्त फ्लैटों के स्वामी, ऐसे स्वामियों के किरायेदार, स्वामियों तथा किरायेदारों के कर्मचारी या कोई अन्य व्यक्ति, जो इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन की गई सम्पत्ति या उसके किसी भाग का किसी रीति से प्रयोग करेंगे, इस अधिनियम के और घोषणा और उपविधियों के अधीन होंगे।

फ्लैटों के स्वामियों, किरायेदारों आदि पर अधिनियम आबद्ध कर होगा

(2) इस अधिनियम, घोषणा या उपविधियों के अधीन नियत मतदान प्रतिशत के अनुसार फ्लैटों के स्वामियों के संगम द्वारा विधि पूर्वक किये गये समस्त करार, विनिश्चय तथा अवधारण समस्त फ्लैटों के स्वामियों पर आबद्ध कर समझे जायेंगे।

20— (1) किसी फ्लैट के विक्रय या अन्य अनुदान पर, उस फ्लैट का क्रेता या अनुदानगृहीता ऐसे विक्रय या अनुदान के समय तक के सामान्य व्ययों में से विक्रेता या अनुदाता के अंश के लिए उसके प्रति समस्त असंदत्त निर्धारणों के लिए, विक्रेता या अनुदाता के साथ संयुक्ततः और पृथक्तः दायी होगा किन्तु इससे क्रेता या अनुदानगृहीता द्वारा उसके लिये संदत्त की गई धनराशि को विक्रेता या अनुदाता से वसूल करने के क्रेता या अनुदानगृहीता के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

असंदत्त सामान्य व्ययों के लिये विक्रेता आदि का संयुक्त और पृथक् दायित्व

(2) ऐसा कोई भी क्रेता या अनुदानगृहीता सचिव या प्रबन्धक बोर्ड से ऐसा विवरण पाने का हकदार होगा, जिसमें विक्रेता या अनुदाता के संबंध में असंदत्त निर्धारण की धनराशि दी हुई हो और ऐसे फ्लैट के संबंध में सामान्य व्ययों के किसी ऐसे असंदत्त अंश के लिये जो उसमें दी गई धनराशि से अधिक हो, न तो क्रेता या अनुदानगृहीता दायी होगा और न विक्रय या अनुदत्त किया गया फ्लैट किसी भार के अधीन होगा।

21— शंकाओं को दूर करने के लिये एतद्द्वारा घोषित किया जाता है कि सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 के उपबन्ध, जहां तक वे इस अधिनियम के उपबन्धों से असंगत न हों, प्रत्येक फ्लैट पर जिसके साथ उसके सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में उसका अविभाजित हित भी है, उसी प्रकार लागू होंगे, जिस प्रकार वे उपबन्ध किसी अन्य स्थावर सम्पत्ति पर लागू होते हैं।

शंकाओं का दूर किया जाना

22— (1) राज्य सरकार, गजट में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिये नियम बना सकेगी।

नियम बनाने की शक्ति

(2) इस अधिनियम के अधीन बनाये गये सभी नियम बनाये जाने के पश्चात् यथाशक्यशीघ्र, राज्य विधान मंडल के प्रत्येक सदन के समक्ष जब कि उसका सत्र हो रहा हो कुल तीस दिन की कालावधि पर्यन्त जो एक सत्र या एक से अधिक आनुक्रमिक सत्रों में विस्तारित हो सकेगी, रखे जायेंगे, और जब तक कि कोई बाद का दिनांक नियत न किया जाय, गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से ऐसे परिष्कारों या अभिशून्यनों के अधीन रहते हुये प्रभावी होंगे, जो विधान मंडल के दोनों सदन उक्त कालावधि में करने के लिये सहमत हों, किन्तु इस प्रकार का परिष्कार या अभिशून्यन तद्धीन पहले की गई किसी बात की वैधता पर प्रतिकूल प्रभाव न डालेगा।

THE UTTAR PRADESH OWNERSHIP OF FLATS ACT, 1975

[U.P. Act No. 50 of 1975]

[As passed by the Uttar Pradesh Legislative]

AN

ACT

to provide for matters connected with the ownership and use of individual flats in buildings consisting of four or more flats.

IT IS HEREBY enacted in the Twenty-sixth Year of the Republic of India as follows:-

- | | | |
|------------------------|----|---|
| Short title and extent | 1- | <p>(1) This Act may be called the Uttar Pradesh Ownership of Flats Act, 1975.</p> <p>(2) It extends to the whole of Uttar Pradesh.</p> |
| Application of the Act | 2- | <p>This Act applies only to property, the sole owner or all the owners of which submit the same to the provisions of this Act by duly executing and registering a Declaration setting out the particulars referred to in section 10:</p> <p style="padding-left: 40px;">Provided that no property shall be submitted to the provisions of this Act, unless it is actually used or is proposed to be used for residential purposes:</p> <p style="padding-left: 40px;">Provided further that the sole owner or all the owners of the land on which building is situated may submit such land to the provisions of this Act with a condition that he or they shall grant a lease of such land to the owners of the flats, the terms and conditions of the lease being disclosed in the declaration either by annexing a copy of the instrument of lease to be executed to the declaration or otherwise.</p> |
| Definitions | 3- | <p>In this Act, unless the context otherwise requires---</p> <p>(a) “flat” means part of a property having a direct exit to a road, street or highway or to a common area leading to such road, street or highway which together with its undivided interest in the common areas and facilities forms an independent residential unit;</p> <p>(b) “building” means a building or more than one buildings situated in the same locality containing, in all four or more flats;</p> <p>(c) “bye-laws” means bye-laws made under this Act;</p> <p>(d) “common areas and facilities” includes—</p> <p style="padding-left: 40px;">(1) the land on which the building is located and all easements, rights and appurtenances belonging to the land and the building;</p> <p style="padding-left: 40px;">(2) the foundations, columns, girders, beams, supports, main wall, roofs, halls, corridors, lobbies, stairs, stair-way, fire-escapes and entrances and exits of the building;</p> <p style="padding-left: 40px;">(3) the basements, cellars, yards, gardens, parking areas and storage spaces;</p> |

[The Uttar Pradesh Ownership of Flats Act, 1975]

[Section 4-5]

(4) the premises for the lodging of janitors or persons employed for the management of the property;

(5) installations of common services, such as power, light, gas, hot and cold water, heating, refrigeration, air conditioning and sewerage;

(6) the elevators, tanks, pumps, motors, expressors, pipes and ducts and in general all apparatus and installations existing for common use;

(7) such other common facilities as may be specially provided for in the Declaration;

(8) all other parts of the property necessary or convenient to its existence, maintenance and safety or normally in common use;

(e) “common expenses” means expenses of administration, maintenance, repair, or replacement of the common areas and facilities and all other sums assessed against the owners of flats by the Association of owners of the flats;

(f) “common profits” means the balance of all income, rents, profits and revenues from the common areas and facilities remaining after the deduction of the common expenses;

(g) “competent authority” means the Housing Commissioner appointed under the Uttar Pradesh Avas Evam Vikas Parishad Adhiniyam, 1965;

(h) “Declaration” means the instrument by which a property is submitted to the provisions of this Act as hereinafter provided;

(i) “limited common areas and facilities” means those common areas and facilities which may be designated in the Declaration as reserved for use of certain flat or flats to the exclusion of the other flats;

(j) “prescribed” means prescribed by rules made under this Act;

(k) “property” comprises any land, any building built or proposed to be built thereon, and the common areas and facilities.

Flat to be transferable and heritable property

- 4- (1) Each owner of a flat shall be entitled to the exclusive ownership and possession of his flat in accordance with the Declaration.
- (2) Subject to the provisions of the second proviso to section 2, a flat, together with its undivided interest in the common areas and facilities, shall constitute heritable and transferable immovable property within the meaning of any law for the time being in force :

Provided that no flat and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such flat shall be partitioned or sub-divided for any purpose whatsoever.

Common areas and facilities

- 5- (1) Each owner of a flat shall be entitled to an undivided interest in the common areas and facilities in the percentage expressed in the Declaration.
- (2) The percentage of the undivided interest of each owner of a flat in the common areas and facilities as expressed in the Declaration shall not be altered without the consent of all the owners of the flats expressed in an amended Declaration duly executed and registered as required by this Act.

[The Uttar Pradesh Ownership of Flats Act, 1975]

[Section 6-8]

- (3) The percentage of the undivided interest in the common areas and facilities shall not be separated from the flat to which it appertains, and shall be deemed to be conveyed or encumbered with the flat even though such interest is not expressly mentioned in the conveyance or other instrument.
- (4) The common areas and facilities shall remain undivided, and no suit shall lie at the instance of any owner of the flat or other person for partition or division of any part thereof, unless the property have been withdrawn from the provisions of this Act.
- (5) Each owner of a flat may use the common areas and facilities for the purpose for which they are intended without hindering or encroaching upon the lawful rights of the owners of other flats.
- (6) The work relating to the maintenance, repair and replacement of the common areas and facilities and the making of any additions or improvement thereto shall be carried out in accordance with the provisions of this Act and the bye-laws.
- (7) The Association of Owners of flats shall have irrevocable right to be exercised by the Manager or the Board of Managers on behalf of the Association with such assistance as the Manager or the Board of Managers, as the case may be, considers necessary to have access to each flat from time to time during reasonable hours, for the maintenance, repair and replacement of any of the common areas and facilities therein or accessible therefrom or for making emergency repairs therein to prevent any damage to the common areas and facilities or to other flats.

Compliance
with bye-laws,
covenants etc.

- 6- Each owner of flat shall comply strictly with the bye-laws and with the covenants, conditions and restrictions set forth in the Declaration, and his failure to comply with any of the same shall be a ground for an action to recover damages or for other relief or reliefs at the instance of the Manager or the Board of Managers on behalf of the Association of Owners of flats or, in a proper case, by an aggrieved owner of a flat.

Certain work
prohibited

- 7- No owner of a flat shall do any work which would be prejudicial to the soundness or safety of the property or hereditament or shall add any material structure or excavate any additional basement or cellar.

Encumbrances
against flats

- 8- (1) During the period the property remains subject to this Act, no encumbrance of any nature shall be created against the property :

Provided that during such period an encumbrance may be created against each flat and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such flat, in the same manner as in relation to any other separate parcel of property subject to individual ownership.

- (2) Labour performed and material furnished for the common areas and facilities, if duly authorized by the Association of Owner of flats, the Manager or Board of Manager in accordance with this Act, the Declaration or bye-laws, shall be deemed to be performed or furnished with the express consent of each owner of a flat and shall be the basis for a charge or encumbrance under the Transfer of Property Act, 1882, against each of the flats and shall be subject to the provisions of sub-section (3).

[The Uttar Pradesh Ownership of Flats Act, 1975]

[Section 9-11]

- (3) (a) In the event of a charge or any encumbrance jointly against two or more flats becoming effective, the owners of the separate flats may remove their flats and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such flats from the charge or encumbrance by payment of the fractional or proportional amounts attributable to each of the flats affected in accordance with the percentages appearing in the Declaration.
- (b) Subsequent to any such payment, discharge or other satisfaction, the flat and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant thereto shall thereafter be free and clear of the charge or encumbrance so paid, satisfied or discharged.
- (c) Such partial payment, satisfaction or discharge shall not prevent the person having a charge or any other encumbrance from proceeding to enforce his rights against any flat and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant thereto not so paid, satisfied or discharged.
- Common profits and expenses 9- The common profits of the property shall be distributed among, and the common expenses shall be charged to, the owners of flats according to the respective percentages of their undivided interest in the common areas and facilities.
- Contents of Declaration 10- (1) The declaration referred to in section 2 shall be submitted in such form and in such manner as may be prescribed and shall contain the following particulars, namely:--
- (a) description of the property, namely the description of the land on which the building is or is to be located, whether the land is freehold or leasehold and whether any lease of the land is to be granted in accordance with the second proviso to section 2, and description of the building or proposed building stating the number of storeys and basements and the number of flats;
- (b) nature of interest of the owner or owners in the property;
- (c) existing encumbrance, if any, affecting the property;
- (d) description of each flat containing its location, approximate area, number of rooms, immediate common area to which it has access, and any other data necessary for its proper identification;
- (e) description of the common areas and facilities;
- (f) description of the limited common areas and facilities, if any, stating to which flats their use is reserved;
- (g) value of the property and of each flat, and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appertaining to each flat and its owner for all purposes, including voting.
- Withdrawal from the provisions of the Act 11- (1) All the owners of flats may withdraw a property from the provisions of this Act by an instrument executed to that effect.
- (2) Upon the property being withdrawn from the provisions of this Act, it shall be deemed to be owned in common by the owners of flats and the share of each such owner in the property shall be the percentage of

undivided interest previously owned by such owner in the common areas and facilities.

[The Uttar Pradesh Ownership of Flats Act, 1975]

[Section 12-15]

- (3) Any encumbrance affecting any of the flats shall be deemed to be transferred in accordance with the existing priority to the percentage of the undivided interest of the owner of the flat in the property as provided therein.
- (4) The withdrawal provided for in sub-section (1) shall in no way bar the subsequent resubmission of the property to the provisions of this Act.

Instrument of Declaration etc. compulsorily registerable

- 12- All instruments relating to the Declaration or any amendment thereto referred to in section 10 or the withdrawal of a property from the provisions of this Act referred to in section 11 shall be deemed to be instruments compulsorily registerable within the meaning of clause (b) of sub-section (1) of section 17 of the Registration Act, 1908.

Bye-laws

- 13- (1) Every property shall be administered in accordance with such bye-laws as may be framed by the competent authority with the prior approval of the State Government.
- (2) The bye-laws shall provide for the following amongst other matters; namely:-
 - (a) the manner in which the Association of Owners of flats is to be formed, the election of a Board of Managers from amongst the owners of flats, the number of persons constituting the Board, the number of members of such Board to retire annually, the powers and duties of the Board, the method of removal from office of members of the Board, the powers of the Board to engage the services of a Secretary or Manager, the delegation of powers and duties to such Secretary or Manager;
 - (b) the method of calling meetings of the owners of flats and the number to constitute a quorum;
 - (c) the election of a President who shall preside over the meetings of the Board and of the Association of Owners of flats;
 - (d) the maintenance, repair and replacement of the common areas and facilities and payments therefor;
 - (e) the manner of collecting the share of the common expenses from the owners of flats;
 - (f) any other matter considered to be necessary for the administration of the property.

Separate Assessment

- 14- Notwithstanding anything to the contrary contained in any law for the time being in force, each flat and its percentage of undivided interest in the common areas and facilities shall be deemed to be a separate property for the purpose of assessment of rates and taxes leviable by a local

authority under any law for the time being in force.

- | | | |
|--|-----|---|
| Charge of property for common expenses | 15- | All sums assessed by the Association of Owners of flats for the share of the common expenses chargeable to any flat shall constitute a charge on such flat prior to all other charges, except charge, if any, on the flat for payment of taxes due to the Central Government or the State Government or to any local authority under any law for the time being in force. |
|--|-----|---|

[The Uttar Pradesh Ownership of Flats Act, 1975]

[Section 16-18]

- | | | |
|-----------|-----|--|
| Insurance | 16- | <p>(1) the Manager or Board of Managers, if required by the Declaration or the bye-laws or by a majority of the owners of flats, or at the request of a mortgagee having a first mortgage covering a flat, shall have the authority to, and shall, obtain insurance for the property against loss or damage by fire, and such other hazards, under such terms and for such amounts as shall be required or requested.</p> <p>(2) Such insurance coverage shall be written on the property in the name of such Manager or of the Board of Managers of the Association of the owners of flats as trustee for each owner of flats in the percentage established in the Declaration.</p> <p>(3) Premium relating to such insurance shall be common expense.</p> <p>(4) The foregoing provisions for such insurance shall be without prejudice to the right of each owner of a flat to insure his own flat for his benefit.</p> |
|-----------|-----|--|

- | | | |
|--|-----|--|
| Disposition of property or destruction or damage | 17- | <p>If within sixty days of the date of damage or destruction to all part of the property, it is not determined by the Association of owners of flats to repair, reconstruct or rebuild, then and in that event—</p> <p>(a) the property shall be deemed to be owned in common by the owners of flats;</p> <p>(b) the undivided interest in the property owned in common which shall appertain to each owner of a flat shall be the percentage of the undivided interest previously owned by such owner in the common areas and facilities;</p> <p>(c) any encumbrances affecting any of the flats shall be deemed to be transferred in accordance with the existing property to the percentage of the undivided interest of the owner of the flat in the property as provided herein;</p> <p>(d) the property shall be subject to an action for partition at the suit of any owner of a flat in which event the net proceeds of sale together with the net proceeds of the insurance on the property, if any, shall be considered as one fund and shall be divided among all the owners of the flats in percentages equal to the percentage of undivided interest owned by each owner in the property after first paying out all the respective shares of the owners of the flats to the extent sufficient for the purpose</p> |
|--|-----|--|

and all charges on the undivided interest in the property owned by each owner of flat.

Legal
Proceedings

- 18- (1) without limiting the rights of any owner of a flat suits and other legal proceedings may be brought by the Manager or Board of Managers, in either case at the discretion of the Board of Managers, on behalf of two or more of the owners of flats as their respective interest may appear, with respect to any cause of action relating to the common areas and facilities or more than one flat.
- (2) Service of process on two or more owners of flats in any suit or other legal proceeding relating to the common areas and facilities or more than one flat may be made on the person designated in the Declaration to receive service of process.

[The Uttar Pradesh Ownership of Flats Act, 1975]

[Section 19-22]

Act to be
binding on
owners of flat,
tenants, etc.

- 19- (1) All owners of flats, tenants of such owners, employees of owners and tenants or any other person who may in any manner use the property or any part thereof submitted to the provisions of this Act shall be subject to this Act and to the Declaration and the bye-laws.
- (2) All agreements, decisions and determinations lawfully made by the Association of Owners of flats in accordance with the voting percentage established under this Act, the Declaration or the bye-laws, shall be deemed to be binding on all owners of flats.

Joint and
several
liability of
vender, etc. for
unpaid
common
expenses

- 20- (1) Upon the sale or other grant of a flat, the purchaser or grantee of the flat shall be jointly and severally and severally liable with the vendor or grantor for all unpaid assessments against the latter for his share of the common expenses up to the time of such sale or grant without prejudice to the purchaser's or grantees right to recover from the vendor or grantor the amount paid by the purchaser or grantee therefor.
- (2) Any such purchaser or grantee shall be entitled to a statement from the Secretary or Board of Managers, setting forth the amount of the unpaid assessment against the vendor or grantor and such purchaser or grantee shall into be liable for, nor shall the flat sold or granted be subject to a charge for any unpaid share of common expenses against such flat in excess of the amount therein set forth.

Removal of
doubts

- 21- For the removal of doubts, it is hereby declared that the Provisions of the Transfer of Property Act, 1882 shall, in so far as they are not inconsistent with the provisions of this Act, apply to every flat together with its undivided interest in the common areas and facilities as those provisions apply in relation to any other immovable property.

Power to make
rules

- 22- (1) The State Government may by notification in the *Gazette* make rules for carrying out the purposes of this Act.
- (2) All rules made under this Act shall, as soon as may be after they are made, be laid before each House of the State Legislature while it is in session for a total period of thirty days, extending in its one session or more than one successive sessions and shall unless some later date is appointed take effect from the date of their publication in the *Gazette*, subject to such modifications or annulments as the two Houses of the Legislature may during the said period agree to make, so, however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done thereunder.