हिमाचल प्रदेश कक्ष स्वामित्व अधिनियम, 1978

धाराओं का क्रम

धाराएः

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ।
2. अधिनियम का लागू होना।
3. परिभाषाएं।
4. सहकारी समिति के सदस्य का, सीमित प्रयोजन के लिए, कक्ष का स्वामी होना।
5. कक्ष का अन्तरणीय और वंशागत सम्पत्ति होना।
6. कक्ष का बेनामीदार उसका वास्तविक स्वामी समझा जाएगा।
7. सांझे क्षेत्र और सुविधाएं।
8. उप–विधियों, प्रसंविदाओं आदि का अनुपालन।
9. कतिपय कार्य प्रतिषिद्ध।
10. कक्षों के विरुद्ध विल्लंगम।
11. सांझे लाभ तथा व्यय।
12. घोषणा की विषय–वस्तु।
13. घोषणा या लिखत सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी और उसके द्वारा व्यवहृत की जाएगी।
14. अधिनियम के उपबन्धों से प्रत्याहरण।
15. घोषणा आदि की लिखत का अनिवार्य रजिस्ट्रीकरण।
16. उप–विधियां।
17. पृथक निर्धारण।
18. सांझे व्ययों की सम्पत्ति के लिए प्रभार।
19. असंदत्त सांझे व्यय के लिए दायित्व।
20. शास्ति।
21. नियम बनाने की शक्ति।
22. नियमों तथा उप–विधियों का राज्य विधान सभा के समक्ष रखा जाना।
23. कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति।
24. शंकाओं का दूर किया जाना।
25. पृथक्करण।

हिमाचल प्रदेश कक्ष स्वामित्व अधिनियम, 1978

(1978 का अधिनियम संख्यांक 41)[1]

(हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल महोदय द्वारा तारीख 30 अप्रैल, 1998 को अधिप्रमाणित किया गया और राजपत्र, हिमाचल प्रदेश (असाधारण) में तारीख 01 जून, 1998 को पृष्ठ संख्या 1991 से 2001 पर प्रकाशित किया गया।)

व्यक्तिगत कक्ष के स्वामित्य का प्रावधान करने और ऐसे कक्ष को हिमाचल प्रदेश में वंशागत और अन्तरणीय सम्पत्ति बनाने का उपबन्ध करने के लिए अधिनियम।

भारत गणराज्य के उनतीसवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश विधान सभा द्वारा निस्तलिखित रूप में यह अधिनियमित होः–

1. **संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ.**–(1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश कक्ष स्वामित्य अधिनियम, 1978 है।

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण हिमाचल प्रदेश पर है।

(3) यह धारा तुरन्त प्रवृत्त होगी; और इस अधिनियम के शेष उपबन्ध ऐसे क्षेत्रों में और ऐसी तारीख को प्रवृत्त होगे जैसी कि राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करे और भिन्न क्षेत्रों के लिए भिन्न तारीखें नियत की जा सकेंगी।

2. **अधिनियम का लागू होना.**–यह अधिनियम केवल उसी सम्पत्ति को लागू होता है जिसका एकमात्र स्वामी या जिसके सभी स्वामी धारा 12 में निर्दिष्ट विशिष्टियों को उपवर्णित करते हुए, घोषणा का सम्यक् रूप से निष्पादन तथा रजिस्ट्रीकरण करके उसे इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन लाने के लिए आग्रह करते हैंः

परन्तु इस अधिनियम के उपवन्धों के अधीन कोई भी सम्पत्ति तब तक नहीं लाई जाएगी जब तक कि यह मुख्यतः आवासीय प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त की जाती हो या प्रयुक्त किए जाने के लिए प्रस्तावित न हो।

———————————

1. **पाद टिप्पणीः**– चूँकि अधिनियम राजभाषा में 30 अप्रैल, 1998 को राज्यपाल महोदय द्वारा अधिप्रमाणित किया गया था इसलिए उद्देश्यों और कारणों का कथन उल्लिखित करना बांछनीय नहीं है इसे राजपत्र हिमाचल प्रदेश (असाधारण) में 01 जून, 1998 को पृष्ठ संख्या 1991 से 2001 पर प्रकाशित किया गया। अधिप्रमाणन के समय अंग्रेजी में उल्लिखित संशोधन सम्मिलित कर लिए गए थे।

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

(क) "कक्ष" से सम्पत्ति का वह भाग अभिप्रेत है जिसका किसी सड़क, गली या राजमार्ग या ऐसी सांझी भूमि की ओर निकास हो, जो ऐसी सड़क, गली या राजमार्ग की ओर जाती हो जो कि सांझी भूमि और सुविधाओं में अपने अविभक्त हित के साथ एक स्वतन्त्र आवासीय इकाई कक्ष बनती हो;

(ख) "कक्ष के स्वामियों के संगम" से उप–विधियों द्वारा बनाए गए उपबन्धों के अनुसार गठित संगम अभिप्रेत है;

(ग) "भवन" से ऐसा भवन जिसमें दो या दो से अधिक कक्ष हों या एक से अधिक भवन, जिनके उसी सम्पत्ति में प्रत्येक के दो या उससे अधिक कक्ष हो, अभिप्रेत है;

(घ) "सांझे क्षेत्र और सुविधाओं" के अन्तर्गत निम्नलिखित है—

(1) भूमि जिस पर भवन स्थित है, और भूमि तथा भवन से सम्बन्धित सुखाचार, अधिकार और अनुलग्नक,

(2) नोवें, स्तम्भ, शहतीर, कड़ियां छोटे खम्बे, मुख्य दीवारें, छतें, हाल (बड़े कमरे) गलियारे, प्रकोष्ठ, सीढ़ियां सोपान, चिमनिया और भवन के प्रवेश और निकास,

(3) आधारक तहखाने, प्रांगण, बाग, पार्किंग क्षेत्र, शापिग केन्द्र, स्कूल, गेराज और भण्डार स्थान;

(4) सम्पत्ति के प्रबन्ध के लिए नियोजित द्वारपालों अथवा व्यक्तियों के आवास के लिए परिसर;

(5) सामान्य सेवाओं जैसे कि बिजली, रोशनी, गैस, गर्म तथा ठण्डा पानी, तापन, प्रशीतन, वातानुकूलन, मल व्यवस्था इत्यादि की व्यवस्था;

(6) उत्थापक, हौज, पम्प, मोटरें, सम्पीड़क, नालियों तथा नलिकाएं और साधारणतया सामान्य उपयोग के लिए विद्यमान सभी उपकरण तथा संस्थापन;

(7) ऐसी अन्य सामान्य सुविधाएं जो घोषणा में विशेषतया उपबन्धित की जा सकें;

(8) सम्पत्ति के अन्य सभी भाग जो इसकी विद्यमानता, रख–रखाव और सुरक्षा के लिए आवश्यक और सुविधाजनक हों या सामान्यता सर्वसाधारण के प्रयोग के लिए हों;

(ङ) "सांझे व्यय" से, सांझे क्षेत्रों और प्रसुविधाओं के प्रशासन, रख–रखाव, मरम्मत या प्रतिस्थापन के व्यय और कक्ष–स्वामियों के संगम द्वारा कक्ष–स्वामियों के विरुद्ध निर्धारित की गई सभी अन्य राशियां अभिप्रेत है;

(च) "सांझे लाभ" से, सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं से प्राप्त सभी आय, किराया, लाभ और राजस्व का अतिशेष, जो सांझे व्ययों की कटौती करने के पश्चात शेष बचे, अभिप्रेत है;

(छ) "सक्षम प्राधिकारी" से हिमाचल प्रदेश सरकार के आवास विभाग द्वारा यथा अधिसूचित सम्पदा प्रबन्धक अभिप्रेत है;

(ज) "घोषणा" से ऐसी लिखत अभिप्रेत है जिसके द्वारा सम्पत्ति को इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन, जैसा इसमें इसके पश्चात् उपबन्धित है, प्रस्तुत किया जाता है;

(झ) "सीमित सांझे क्षेत्र तथा सुविधाएं" से वे क्षेत्र और सुविधाएं अभिप्रेत हैं जिन्हें घोषणा में कतिपय कक्ष या कक्षों के प्रयोग के लिए अन्य कक्षों को अपवर्जित करके, आरक्षित किया गया हो;

(ङ) इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए, इसकी धारा 5 की उप–धारा (1) के उपबन्धों को छोड़ कर, किसी सम्पत्ति या उसके भाग या कक्ष के सम्बन्ध में "स्वामी" के अन्तर्गत, ऐसी सम्पत्ति या भाग का ऐसे कक्ष का पट्टाधारी है, जहां पट्टा बीस वर्ष या अधिक अवधि के लिए है;

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

(ठ) "सम्पत्ति" में भूमि, भवन और सांझे क्षेत्र और सुविधाएं समाविष्ट हैं।

4. **सहकारी समिति के सदस्य का, सीमित प्रयोजन के लिए, कक्ष का स्वामी होना.**—जहां सहकारी समिति, किसी सम्पत्ति या उसके किसी भाग की स्वामी है वहां ऐसी समिति का सदस्य, जो ऐसी सम्पत्ति अथवा ऐसे भाग में समाविष्ट किसी कक्ष के वैध अधिभोग में हो, सिवाय धारा 5 की उप–धारा (1) के उपबन्धों के, इस अधिनियम के उपबन्धों के अर्थान्तर्गत ऐसे कक्ष का स्वामी समझा जाएगा।

5. **कक्ष का अन्तरणीय और वंशागत सम्पत्ति होना.**—(1) प्रत्येक कक्ष स्वामी अपने कक्ष के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार होगा।

(2) कक्ष, सांझे क्षेत्रों और सुविधायों में इसके अविभक्त हितों सहित, तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अर्थान्तर्गत वंशागत तथा अन्तरणीय स्थावर सम्पत्ति गठित करेगाः

परन्तु कोई भी कक्ष और ऐसे कक्ष से संलग्न सांझे क्षेत्र और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता, चाहे किसी भी प्रयोजन के लिए, हो विभाजित या उप–विभाजित नहीं की जाएगी।

(3) सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) में या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम की धारा 14 के उपबन्धों के अध्यधीन, कोई भी व्यक्ति, इस अधिनियम के उपवन्धों के अधीन लाई गई किसी सम्पत्ति में समाविष्ट कोई कक्ष,—

(क) क्रय द्वारा अर्जित करने पर, या

(ख) बीस वर्ष अथवा उससे अधिक अवधि के लिए पट्टे पर लेने पर,—

(i) उक्त कक्ष के बारे में इस अधिनियम के उपबन्धों के अध्यधीन होगा, और

(ii) घोषणा में उपवर्णित उपविधियों और प्रसंविदाओं, शर्तों और निर्बन्धनों का सर्वथा अनुपालन करने का वचन देते हुए, उक्त कक्ष को ऐसे प्ररूप, ऐसी रीति में और ऐसी अवधि के भीतर, जैसी विहित की जाए, निष्पादित और रजिस्टर करेगा।

(4) उप–धारा (3) के उपबन्धों के उल्लंघन में किया गया कोई भी अन्तरण शून्य होगा।

6. **कक्ष का बेनामीदार उसका वास्तविक स्वामी समझा जाएगा.**—जहां कोई कक्ष, किसी व्यक्ति को संदत्त किए गए प्रतिफल पर या किसी अन्य व्यक्ति द्वारा अपनी स्वयं की सुविधा के लिए अन्तरित किया गया हो तो अन्तरिती, सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम 1882 (1882 का 4) या भारतीय न्यास अधिनियम 1882 (1882 का 2) या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में, किसी बात के होते हुए भी, ऐसे कक्ष का वास्तविक स्वामी समझा जाएगा और कोई भी न्यायालय ऐसे कक्ष में हक के लिए प्रतिफल संदत्त करने या उसका प्रबन्ध करने वाले व्यक्ति के किसी दावे को, इस आधार पर कि वह अन्तरिती के फायदे के लिए है और कि अन्तरिती उसका बेनामीदार है या किसी अन्य आधार पर, ऐसा प्रतिफल संदत्त करना या उसका प्रबन्ध करना नहीं चाहता है, स्वीकार नहीं करेगा।

7. **साझें क्षेत्र और सुविधाएं.**—(1) प्रत्येक कक्ष का स्वामी सांझे क्षेत्रों और सुविधायों में अविभक्त हित के लिए घोषणा में व्यक्त प्रतिशतता का हकवार होगा।

(2) घोषणा में यथा अभिव्यक्त सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं में प्रत्येक कक्ष–स्वामी के अविभक्त हित की प्रतिशतता, सम्यक रूप से निष्पादित और रजिस्ट्रीकृत संशोधित घोषणा जैसी इस अधिनियम में यथा उपबन्धित है, में अभिव्यक्त सभी कक्ष स्वामियों की सहमति के बिना, परिवर्तित नहीं की जाएगी। सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता उस कक्ष से अलग नहीं की जाएगी, जिससे यह सम्बन्धित है, और कक्ष के साथ हस्तान्तरित या विल्लंगमित की गई समझी जाएगी यद्यपि ऐसा हित, हस्तान्तरण–पत्र या अन्य लिखत में अभिव्यक्त रूप से उल्लिखित नहीं है।

(3) सांझे क्षेत्र तथा सुविधाएं अविभक्त रहेंगी और कक्ष का कोई भी स्वामी या अन्य व्यक्ति, इस के बंटवारे या विभाजन के लिए तब तक कोई कार्रवाई नहीं करेगा जब तक कि सम्पत्ति इस अधिनियम के उपबन्धों से निकाल न ली गई हो।

(4) प्रत्येक कक्ष–स्वामी अन्य कक्ष स्वामियों के विधिक अधिकारों पर प्रतिबन्धित या अधिक्रमण किए बिना सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं का उस प्रयोजन के लिए उपयोग कर सकेगा जिसके लिए वे आशयित है।

(5) सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं के रख–रखाव, मरम्मत और बदलाव तथा उसमें परिवर्धन और सुधार से सम्बन्धित कार्य इस अधिनियम के उपबन्धों और तदधीन बनाई गई उप–विधियों के अनुसार क्रियान्वित किया जाएगा।

(6) कक्ष स्वामियों के संगम को, किन्हीं सांझे क्षेत्रों और उन में सुविधाओं को, रख–रखाव, मरम्मत और प्रतिस्थापन या उनसे सुगम पहुंच के लिए या सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं या अन्य कक्षों की क्षति रोकने के लिए, आपात मरम्मत करने के लिए युक्तियुक्त समय के दौरान समय–समय पर, प्रत्येक कक्ष को, पहुंच रखने का अप्रतिसंहरणीय अधिकार होगा, जिसका प्रयोग संगम की ओर से, ऐसी सहायता सहित जैसी प्रबन्धक, प्रबन्धक बोर्ड आवश्यक समझता हो, यथास्थिति, प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड द्वारा किया जाएगा।

8. उप–विधियों, प्रसंविदायों आदि का अनुपालन.– प्रत्येक कक्ष का स्वामी घोषणा में निर्धारित उप–विधियों और प्रसंविदाओं, शर्तों और निर्बन्धनों का सर्वथा अनुपालन करेगा। यदि इसमें से किसी का अनुपालन न किया गया हो तो यह कक्ष स्वामियों के संगम की ओर से प्रबन्धक अथवा प्रबन्धक बोर्ड, किसी उचित मामले से व्यथित कक्ष के स्वामी के कहने पर, क्षतिपूर्ति अथवा किसी राहत अथवा राहतों को बसूल करने की कार्रवाई करने के लिए आधार होगा।

9. कतिपय कार्य प्रतिषिद्ध.– कोई भी कक्ष स्वामी ऐसा कोई कार्य नहीं करेगा जो सम्पत्ति की अखंडता या सुरक्षा पर प्रतिकूल प्रभाव डाले या उसके मूल्य को कम कर दे या किसी सुखाचार या दायाप्ति का ह्रास करे अथवा कोई सारवान ढांचा जोड़े या कोई अतिरिक्त आधारक या तहखाना उत्खनित करे।

10. कक्षों के विरुद्ध विल्लंगम.– इस अवधि के दौरान जब सम्पत्ति इस अधिनियम के अध्यधीन रहती है, ऐसी भूमि के विरूद्ध किसी भी स्वरूप का भार सृजित नहीं किया जाएगा। तथापि ऐसी अवधि के दौरान केवल प्रत्येक कक्ष और कक्ष से सम्बन्धित सांझी भूमि और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रशितता के प्रति केवल ऐसे ढंग से भार सृजित किया जा सकेगा जैसे व्यक्तित्तगत स्वामित्व के अधीन सम्पत्ति के किसी अन्य पृथक टुकड़े के सम्बन्ध में किया जाता है।

11. **सांझे लाभ तथा व्यय.**– सम्पत्ति के सांझे लाभ तथा सांझे व्यय, कक्ष स्वामियों में सांझे क्षेत्रों तथा सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता के अनुसार वितरित तथा प्रभारित किए जाएंगे।

12. घोषणा की विषय–वस्तु.–(1) धारा 2 में निर्दिष्ट घोषणा ऐसे प्ररूप और ऐसी रीति में प्रस्तुत की जाएगी जैसी विहित की जाए और उसमें निम्नलिखित विवरण होंगे, अर्थात्:––

(क) सम्पत्ति का ब्यौरा;

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

(ग) सम्पत्ति को प्रभावित करने वाला विद्यमान विल्लंगम, यदि कोई हो;

(घ) प्रत्येक कक्ष का ब्यौरा और उसकी अवस्थिति, लगभग क्षेत्र, कमरों की संख्या, साथ लगता सांझा क्षेत्र जिस तक इसकी पहुंच है और इसकी उचित पहचान के लिए आवश्यक कोई अन्य आंकड़े;

(ङ) सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं का ब्यौरा;

(च) सीमित सांझे क्षेत्रों तथा सुविधाओं, यदि कोई हों, का यह बताते हुए ब्यौरा कि उन का प्रयोग किन कक्षों के लिए आरक्षित है;

(छ) सम्पत्ति तथा प्रत्येक कक्ष का मूल्य और सांझे क्षेत्रों तथा सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता तथा प्रत्येक कक्ष तथा उसके स्वामी के मताधिकार सहित, प्रयोजनों के लिए सुविधाएं; और

(ज) ऐसे अन्य विवरण जो विहित किए जाएं।

(2) उप–धारा (1) में निर्दिष्ट घोषणा का ऐसी परिस्थितियों के अधीन और ऐसी रीति में संशोधन किया जा सकेगा जैसी विहित की जाए।

13. **घोषणा या लिखित सक्षम प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत की जाएगी और उसके द्वारा व्यवहृत की जाएगी.**–(1) धारा 2 में निर्दिष्ट कोई घोषणा और उसमें किया गया कोई संशोधन या लिखत और धारा 5 की उप–धारा (3) में निर्दिष्ट कोई लिखत प्रथमतः इसके निष्पादन के 15 दिन के भीतर दो प्रतियों में स्थल चित्र, भवन रेखांक और सुसंगत हक विलेखों सहित सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किए जाएंगे।

(2) घोषणा या उसमें किसी संशोधन या उपधारा (1) में निर्दिष्ट लिखत के प्राप्त होने पर, सक्षम प्राधिकारी,–

(क) ऐसी जांच करने के पश्चात् जिसे यह इस प्रयोजन के लिए आवश्यक समझे, यथास्थिति, घोषणा संशोधन या लिखत का यह अभिनिश्चित करने के लिए परीक्षण करेगा कि क्या–

(i) संबंधित सम्पत्ति इस अधिनियम के अधिकार क्षेत्र में आती है, और

(ii) घोषणा, संशोधन या लिखत सही रूप में है;

(ख) उसके लिए कारण देते हुए, लिखित आदेश द्वारा घोषणा, संशोधन या लिखित को स्वीकार या अस्वीकार करेगा; और

(ग) स्वीकृत किए जाने की दशा में, घोषणा, संशोधन भी लिखत को सभी संलग्नकों सहित, यथास्थिति, स्वामी या स्वामियों को वापिस करने की तारीख से 15 दिन के भीतर रजिस्ट्रीकृत करने के लिए लौटा देगा।

(3) अस्वीकृति के आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति ऐसे आदेश के 30 दिन के भीतर या ऐसी बड़ी अवधि के भीतर जो अपील अधिकारी पर्याप्त आधारों के बताने पर अनुदत करे, राज्य सरकार को अपील कर सकेगा जिसका अपील पर आदेश अन्तिम होगा।

(4) उप–धारा (2) के खण्ड (ख) में उप–धारा (3) में निर्दिष्ट किसी आदेश को किसी भी न्यायालय में प्रश्नगत नहीं किया जाएगा।

14. **अधिनियम के उपबन्धों से प्रत्याहरण.**–(1) कक्ष के सभी स्वामी, सम्पत्ति को इस सम्बन्ध में निष्पादित लिखत द्वारा इस अधिनियम के उपबन्धों से प्रत्याहृत कर सकते हैं।

(2) इस अधिनियम के उपबन्धों से सम्पत्ति के प्रत्याहरण किए जाने पर यह समझा जाएगा कि उस पर कक्ष स्वामियों का सांझे रूप में स्वामित्व है और सम्पत्ति में ऐसे प्रत्येक स्वामी का हिस्सा ऐसे स्वामी द्वारा सांझे क्षेत्र तथा सुविधाओं में निहित पूर्व अविभक्त हित की प्रतिशतता के अनुसार होगा।

(3) किसी भी प्रकार का भार जो किसी कक्ष को प्रभावित करता हो, सम्पत्ति में कक्ष के स्वामी के अविभक्त हित की प्रतिशतता के वर्तमान अधिमान के अनुरूप जैसे एतदद्वारा उपबन्धित है स्थानान्तरित समझा जाएगा।

15. **घोषणा आदि की लिखित का अनिवार्य रजिस्ट्रीकरण.**—(1) धारा 12 में यथानिर्दिष्ट घोषणा या उसके किसी संशोधन से सम्बन्धित सभी लिखत या धारा 14 में निर्दिष्ट इस अधिनियम के उपबन्धों में सम्बन्धित प्रत्पाहरण या धारा 5 की उप–बारा (3) में निर्दिष्ट लिखत रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का 16) की धारा 17 की उपधारा (1) के खण्ड (घ) के अर्थ के अन्तर्गत अनिवार्य रूप से रजिस्ट्रीकरणीय लिखतें समझी जाएगी।

(2) धारा 14 में उपबंधित प्रत्याहरण, इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन सम्पत्ति के पश्चातवर्ती पुनः प्रस्तुतीकरण को किसी भी प्रकार से वर्जित नहीं करेगा।

16. **उप–विधियां.**—(1) प्रत्येक सम्पत्ति का ऐसी उप–विधियों के अनुसार प्रबन्ध किया जाएगा जैसी कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार के पूर्व अनमोदन से विरचित की जाएं।

(2) अन्य विषयों के साथ–साथ उप–विधियां निम्नलिखित का उपबन्ध करेंगीः—

(क) कक्ष स्वामियों के संगम के गठन की रीति, कक्ष स्वामियों में से प्रबन्धकों के बोर्ड का चुनाव, बोर्ड का गठन करने वाले व्यक्तियों की संख्या, ऐसे बोर्ड के प्रतिवर्ष सेवानिवृत्त होने वाले सदस्यों की संख्या; बोर्ड की शक्तियां और कर्तव्य; बोर्ड के सदस्यों का मानदेय, यदि कोई हो, बोर्ड के सदस्यों को पद से हटाए जाने का ढंग, सचिव और प्रबन्धक की सेवाएं लेने के लिए बोर्ड की शक्तियां ऐसे सचिव या प्रबन्धक को शक्तियों और कर्तव्यों का प्रत्यायोजन;

(ख) कक्ष स्वामियों की बैठक बुलाने का ढंग और गणपूर्ति के लिए उनकी संख्या;

(ग) अध्यक्ष का निर्वाचन जो बोर्ड और कक्ष स्वामियों के संगम की बैठकों की अध्यक्षता करेगा;

(घ) सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं का रख–रखाव, मरम्मत और प्रतिस्थापन तथा उनके लिए संदाय;

(ङ) कक्ष स्वामियों से सांझे व्यय के अंश का संग्रहण करने का ढंग;

(च) सम्पत्ति के प्रबन्ध के लिए आवश्यक समझा गया कोई अन्य मामला।

17. **पृथक निधारण.**— तत्समय प्रवृत्त किसी विधि में किसी बात के होते हुए भी, प्रत्येक कक्ष (उसके सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता सहित) जिसका स्वामी ऐसी सम्पत्ति में कोई अन्य कक्ष नहीं रखता, नगरपालिका की दरों और करों के निर्धारण के प्रयोजन के लिए अलग इकाई समझी जाएगी।

18. **सांझे व्ययों की सम्पत्ति के लिए प्रभार.**– नगरपालिका के करों और रेटों के संदाय के लिए कक्ष पर प्रभार, यदि कोई हो, को छोड़कर, अन्य सभी प्रभारों की अपेक्षा किसी कक्ष पर प्रभार्य सांझे व्यय के अंश के लिए कक्ष–स्वामियों द्वारा निर्धारित सभी राशियां ऐसे कक्ष पर प्रभार सृजित करेंगी।

19. **असंदत्त सांझे व्यय के लिए दायित्व.**– किसी कक्ष के विक्रय पर, कक्ष का खरीददार ऐसे सभी निर्धारणों जो विक्रेता के जिम्मे विक्रय के समय तक सांझे व्यय के रूप में सभी असंदत्त निर्धारणों के लिए विक्रेता के साथ संयुक्तः और पृथकतः दायी होगा।

20. **शास्ति.**–(1) यदि किसी कक्ष का स्वामी इस अधिनियम के उपबन्धों के अधीन–

(क) धारा 9 या धारा 10 के किसी उपबन्ध का,

(ख) किसी उप–विधि का, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विरचित की गई हो, या

(ग) घोषणा में दी गई किसी प्रसंविदा, शर्त या निर्बन्धन का जिसके अध्यधीन वह है, या वह उसका पक्षकार है;

उल्लंघन करता है तो वह कक्ष के स्वामियों के संगम, या व्यक्ति कक्ष स्वामी या किसी उचित मामले में सक्षम प्राधिकारी की ओर से प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड के कहने पर मजिस्ट्रेट के समक्ष दोषसिद्धि पर, जुर्माने से जो एक हजार रुपए तक का हो सकेगा या कारावास से जो छः मास तक का हो सकेगा या दोनों से और जारी रहने बाले उल्लंघन की दशा में, अतिरिक्त जूर्माने से, जो उस प्रत्येक दिन के लिए, जिसके दौरान उल्लंघन, ऐसे पहले उल्लंघन के लिए दोषसिद्वि के पश्चात् जारी रहता है, पचास रुपए तक का हो सकेगा, दण्डनीय होगा।

(2) उपधारा (1) के अधीन दण्डनीय कोई उल्लंघन जहां अभियोजन, कक्ष स्वामियों के संगम की ओर से प्रबन्धक या प्रबन्धक बोर्ड द्वारा या उनके कहने पर लाया गया हो या संस्थित किया गया हो, ऐसे संगम द्वारा, अभियोजन संस्थित किए जाने के पूर्व या पश्चात् इसको निधि में जमा करने के लिए ऐसी राशि जितनी वह उचित समझे, के संदाय पर, ऐसे संगम द्वारा प्रशमित किया जा सकेगा।

(3) इस धारा के उपबन्ध धाराएं 8, 18 और 19 के उपबन्धों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना लागू होंगे।

21. **नियम बनाने की शक्ति.**— राज्य सरकार राजपत्र में, अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के उपबन्धों को क्रियान्वित करने के लिए नियम बना सकेगी।

22. **नियमों तथा उप–विधियों का राज्य विधान सभा के समक्ष रखा जाना.**— इस अधिनियम के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम या उप–विधि बनाए जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, विधान सभा के समक्ष, जब वह सत्र में हो, कुल मिला कर चौदह दिन से अन्यून अवधि के लिए रखा जाएगा। यह अवधि एक सत्र में अथवा दो या अधिक आनुक्रमिक सत्रों में पूरी हो सकेगी। यदि उस सत्र के, जिसमें वह इस प्रकार रखा गया है या ठीक बाद के सत्र के अवसान के पूर्व विधान सभा, नियमों या उप–विधियों में कोई परिवर्तन करती है या यह विनिश्चय करती है कि नियम या उप–विधियां नहीं बनाई जानी चाहिए तो, तत्पश्चात्, नियम या उप–विधि ऐसे परिवर्तित रूप में ही प्रभावी होगी या निष्प्रभाव हो जाएगी। किन्तु नियम या उप–विधि के ऐसे परिवर्तित या निष्प्रभाव होने से उसके अधीन पहले की गई किसी बात की विधिमान्यता पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

23. **कठिनाइयों को दूर करने की शक्ति.**—यदि इस अधिनियम के उपबन्धों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है, तो राज्य सरकार, राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा ऐसे उपबन्ध बना सकेगी या ऐसे निदेश दे सकेगी जो इस अधिनियम के उपबन्धों के असंगत न हो जो ऐसी कठिनाई को दूर करने के लिए उसे आवश्यक या समीचीन प्रतीत हो।

24. **शंकायों का दूर किया जाना.**— शंकाओं को दूर करने के लिए यह घोषित किया जाता है कि सम्पत्ति अन्तरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के उपबन्ध, जहां तक वे इस अधिनियम के उपबन्धों से असंगत नहीं है, प्रत्येक कक्ष को, संलग्न सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित के सहित इस प्रकार लागू होंगे जैसे वे किसी स्थावर सम्पत्ति के सम्बन्ध में अन्तरण को लागू होते हैं।

25. **पृथक्करण.**— यदि किन्हीं परिस्थितियों में इस अधिनियम के किसी उपबन्ध या किसी धारा, वाक्य, खण्ड, वाक्यांश या शब्द या उनका लागू करना अविधिमान्य ठहराया जाता है तो तद्द्वारा इस अधिनियम के शेष की वैधता और ऐसे किसी उपबन्ध, धारा, वाक्य, खण्ड, वाक्यांश या शब्द का किसी अन्य परिस्थिति में लागू किया जाना प्रभावित नहीं होगा।