

I/244392/2022

ई-मेल

प्रेषक,

राकेश कुमार मिश्र,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|---|
| 1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| 3. जिलाधिकारी/अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। | 4. सचिव,
उ०प्र० भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण,
लखनऊ। |
| 5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उ०प्र० लखनऊ। | |

दिसम्बर

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: ०६ नवम्बर, 2022

विषय:-रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन के गठन तथा रियल स्टेट परियोजनाओं के अनुरक्षण हेतु दिशा-निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में अवगत कराना है कि भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्राविधानों के अनुसार सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजनाओं का भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकरण कराया जाना आवश्यक है।

2- भू-सम्पदा अधिनियम में सम्प्रवर्तक के कृत्य और कर्तव्य तथा आवंटितियों के अधिकार एवं कर्तव्य स्पष्ट रूप से परिभाषित हैं। सम्प्रवर्तक की यह जिम्मेदारी कि वह सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण-पत्र या अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करें तथा इसे आवंटितियों को व्यक्तिगत रूपसे एवं आवंटितियों के संगम को उपलब्ध कराये। उसकी यह जिम्मेदारी है कि वह पट्टा धृत भूमि का पट्टा प्रमाण-पत्र भी आवंटितियों के संगम को उपलब्ध कराये। सम्प्रवर्तक आवंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्ति युक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाये उपलब्ध कराने एवं उन्हें बनाये रखने के लिए उत्तरदायी है। सम्प्रवर्तक लागू विधियों के अधीन आवंटितियों को एक संगम या उनकी एक सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाने के लिए समर्थ बनायेगा। प्रत्येक आवंटिती, यथा स्थिति, अपार्टमेन्ट, भू-खण्ड या भवन का कब्जा लेने के उपरान्त आवंटितियों का एक संगम या सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाये जाने के प्रति सहभागी होगा। सम्प्रवर्तक एवं आवंटिती दोनों को ही लागू विधियों के अधीन आवंटितियों का संगम बनाने के लिये प्रयास करना है।

भू-सम्पदा परियोजनाओं में रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन तथा एसोसिएशन ऑफ एलाटीज के गठन एवं आवासीय परियोजनाओं के रख रखाव से संबंधित

I/244392/2022

समस्याएं एवं सुझाव विभिन्न नियामकीय स्तरों पर समय समय पर प्राप्त होते रहे हैं।

3- विभिन्न हित धारकों के साथ हुये विचार-विमर्श आधार पर भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम-2016, उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण एवं संवर्धन) अधिनियम-2010 एवं अपार्टमेन्ट नियमावली-2011, उ0प्र0 भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली-2018 के प्राविधानों तथा मा0 उच्च न्यायालय द्वारा समय समय पर पारित निर्णय/आदेशों एवं रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन तथा एसोसिएशन ऑफ एलाटीज के गठन एवं परियोजनाओं के रख रखाव के संबंध में गाईड लाईन्स अंग्रेजी एवं हिन्दी में तैयार की गयी है, उक्त गाईड लाईन्स की प्रति संलग्न है। गाईड लाईन्स के अन्तर्गत विविध जिज्ञासाओं का समाधान प्रश्नोत्तरी के रूप में किया गया है।

4- अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया रियल स्टेट परियोजनाओं में रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन तथा एसोसिएशन ऑफ एलाटीज के गठन एवं परियोजनाओं के रख-रखाव संबंधी उपरोक्त गाईड लाईन्स के अंग्रेजी एवं हिन्दी प्रारूप को अभिकरणों की वेबसाइट पर प्रमुखता से स्थान प्रदान करते हुए उक्त गाईड लाईन्स का प्रचार-प्रसार सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

Signed by राकेश कुमार मिश्र

Date: 02-12-2022 17:35:10

Rel. (राकेश कुमार मिश्र)

विशेष सचिव

प्रतिलिपि-निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अपर मुख्य सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ0प्र0 शासन।
2. आयुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त मुख्य कार्यपालक अधिकारी, औद्योगिक विकास प्राधिकरण उत्तर प्रदेश।
4. जिलाधिकारी, समस्त जनपद, उत्तर प्रदेश।
5. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश को विभाग की वेबसाइट पर प्रकाशित कराने हेतु।
6. समस्त अधिकारीगण, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन।
7. केडाई, उ0प्र0, 5 फ्लोर, 507, एलडिको कारपोरेट टॉवर, विभूति खण्ड गोमती नगर, लखनऊ 226010।
8. प्रेसीडेन्ट, नेशनल रियल इस्टेट डेवलपमेन्ट काउन्सिल (नैरेडेको), द्वितीय तल, इण्डियन, बिल्डिंग्स कांग्रेस, सेक्टर-6, काम कोटि मार्ग, आर0के0 पुरम् नई दिल्ली-110022
9. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
राकेश कुमार मिश्र
विशेष सचिव

भू-सम्पदा परियोजनाओं में निवासी कल्याण संघ/आवंटितियों के संगम के गठन तथा रख-रखाव के सम्बन्ध में प्रस्तावित दिशा-निर्देश

भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्राविधानानुसार सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजनाओं का भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में पंजीकरण कराया जाना आवश्यक है। सम्प्रवर्तक तथा भवन-क्रेता दोनों से ही अधिनियम में कुछ अपेक्षाएँ वर्णित हैं। एक तरफ सम्प्रवर्तक के कृत्य और कर्तव्य तथा दूसरी तरफ आवंटितियों के अधिकार एवं कर्तव्य स्पष्ट रूप से परिभाषित है। इस सम्बन्ध में धारा-11(4)(क),(ख),(ग),(घ),(ङ) के प्राविधानानुसार सम्प्रवर्तक की यह जिम्मेदारी कि वह सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण-पत्र या अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करें तथा इसे आवंटितियों को व्यक्तिगत रूपसे एवं आवंटितियों के संगम को उपलब्ध कराये। उसकी यह जिम्मेदारी है कि वह पट्टा धृत भूमि का पट्टा प्रमाण-पत्र भी आवंटितियों के संगम को उपलब्ध कराये। वह आवंटितियों के संगम द्वारा परियोजना के अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक युक्तियुक्त प्रभारों पर अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने एवं उन्हें बनाये रखने के लिए उत्तरदायी है। उसे यह भी निर्देश है कि वह लागू विधियों के अधीन आवंटितियों को एक संगम या उनकी एक सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाने को समर्थ बनायेगा। इसी प्रकार धारा-19, उपधारा-9 में यह प्राविधानित है कि प्रत्येक आवंटिती, यथा स्थिति, अपार्टमेंट, भू-खण्ड या भवन का कब्जा लेने के उपरान्त आवंटितियों का एक संगम या सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाये जाने के प्रति सहभागी होगा। इसी प्राविधान को धारा-11 उपधारा-4 (ड.), जो सम्प्रवर्तक को आवंटितियों के संगम, उनकी एक सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाने का आवश्यक विधान करता है, के साथ पढ़ा जाये तो यह सुस्पष्ट है कि सम्प्रवर्तक एवं आवंटितीदोनों को ही लागू विधियों के अधीन आवंटितियों का संगम बनाने के लिये प्रयास करना है।

2. उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिये करार) नियमावली, 2018 में भी भवन/परियोजनाओं के रख-रखाव के सम्बन्ध प्राविधान दिये गये हैं। उक्त नियमावली की उपधारा-11 में निम्न प्राविधान है-

सम्प्रवर्तक परियोजना का पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त हो जाने के बाद आवंटितियों के संगम द्वारा अनुरक्षण का कार्यभार ग्रहण करने तक अनिवार्य सेवाएँ उपलब्ध कराने एवं उन्हें बनाये रखने के लिये उत्तरदायी होगा। पूर्णता

प्रमाण-पत्र प्राप्त करने की तिथि से एक वर्ष बाद तक का अनुरक्षण का खर्च अपार्टमेंट/भू-खण्ड के कुल मूल्य में शामिल किया गया है।

परन्तु यदि पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने के एक वर्ष बाद तक आवंटितियों के संगम का गठन नहीं हो पाता है तो सम्प्रवर्तक आवंटितियों से अनुरक्षण खर्च के रूप में प्रस्तर-1.2 में वर्णित धनराशि +10% अनुरक्षण हेतु मूल्य वृद्धि के रूप आगामी एक वर्ष और इसी प्रकार आगे प्रत्येक वर्ष के लिये संग्रह करने हेतु हकदार होगा। जब आवंटितियों का संगम गठित हो जाता है तब सम्प्रवर्तक अनुरक्षण मद में अवशेष धनराशि उसे भुगतान करेगा।

इसी प्रकार उपधारा-19 में निम्न लिखित प्राविधान है :-

सम्प्रवर्तक ने आवंटितियों का आश्वासन कर दिया है कि परियोजना अपने सकल स्वरूप में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के अनुरूप है। सम्प्रवर्तक ने उत्तर प्रदेश में लागू विभिन्न विधियों/रेगुलेशन का अनुपालन प्रदर्शित किया है।

3. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा 11 में सम्प्रवर्तक के विभिन्न कृत्य और कर्तव्य का विवरण दिया हुआ है, वह लागू विधियों के अधीन आवंटितियों के एक संगम या जैसी स्थिति हो, एक सोसाइटी या सहकारी सोसाइटी या उनका एक परिसंघ बनाने हेतु समर्थ करने हेतु भी जिम्मेदार हैं। आवंटितियों के संगम बनाने हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम 2010 जिसका प्रकाशन 19-03-2010 को हुआ है स्थानीय विधि है। राज्य सरकार ने दिनांक 26.11.2010 को उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) नियम 2011 प्रकाशित किया है। धारा-14 उपधारा 6 अपार्टमेंट अधिनियम 2010 के प्राविधान के अनुसार आवंटितियों के संगम द्वारा प्रथम बैठक में अपनाये जाने वाले माडल बाइलाज भी 16.11.2011 को प्रकाशित किये गये हैं। उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट अधिनियम 2010 अपार्टमेंट स्वामियों के संगम के गठन एवं उसके रजिस्ट्रेशन हेतु बाइलाज का प्राविधान करता है। अपार्टमेंट की गतिविधियों एवं उसमें सन्निहित सम्पत्ति के प्रबन्धन तथा सार्वजनिक स्थान एवं सुविधाओं के व्यवस्थापन के सम्बन्ध में आवंटितियों के समूह के गठन हेतु अपार्टमेंट अधिनियम 2010 की धारा 14 में प्राविधान दिये गये हैं।

धारा 14 (2) के अनुसार आवंटितियों के समूह के गठन की सम्प्रवर्तक एवं आवंटिती की संयुक्त जिम्मेदारी है। जैसा प्राविधानित है जब वांछित शर्तों की पूर्ति हो जाती है तब आवंटितियों के समूह के रजिस्ट्रीकरण की जिम्मेदारी सम्प्रवर्तक की है। धारा 14 (5) में यह अग्रेतर प्राविधान है कि आवंटितियों के समूह के गठन के बाद सार्वजनिक क्षेत्र एवं सुविधाओं के प्रबन्धन का दायित्व आवंटितियों के समूह को सम्प्रवर्तक द्वारा हस्तान्तरित माना जायगा।

4. मा० उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा रिट याचिका संख्या-12110 सन् 2013 ओलाइव कन्ट्री एपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन बनाम स्टेट ऑफ यू.पी. व अन्य तथा कतिपय अन्य याचिकाओं के निस्तारण निर्णय के समय आवंटितियों के समूह से सम्बन्धित अपार्टमेन्ट एक्ट, 2010, नियम 2011 एवं माडल बाइलाज के विभिन्न प्राविधानों का विवेचन किया गया है। मा० उच्च न्यायालय का यह मत है कि सम्प्रवर्तक एवं आवंटितियों के अधिकार कर्तव्य एवं उत्तर दायित्वों एवं उनके बीच उत्पन्न होने वाले विवाद एवं अन्य मुद्दों के समाधान हेतु उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट एक्ट, 2010 एवं उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट रूल्स, 2011 एक पूर्ण संहिता है। आवंटितियों के समूह के गठन एवं अनुरक्षण के सम्बन्ध में मा० उच्च न्यायालय के निर्णय के निम्न प्रस्तरो का विशेष उल्लेख आवश्यक है :-

Para-59

59. We are of the view that the requirement of the completion certificate to be obtained from the local authority under sub-section (2) of Section 14 before forming and registration of the association of apartment owners does not mean final completion certificate, as the issuance of the final completion certificate may take long time and that until then rights and liabilities and the corresponding duties are not provided to be under suspension. It may take several years for the promoter, or a promoter may delay the formalities and in applying for issuance of completion certificate to deny the apartment owner to form an association. This would defeat the object of enacting Section 13, which provides for registration of deed of apartment with true copy of declaration made under Section 12 to such deed of transfer. The form of declaration, therefore, to be made within 12 months from the date of approval of the plans or where the building has been constructed or is under construction prior to the commencement of the Rules to be submitted within 90 days from such commencement under Rule 3 of the

Rules of 2011 is sufficient for the purposes of forming and registration of the association for bringing for enforcement of the rights and liabilities of the apartment owners and the general liabilities of the promoters under Sections 5 and 6 and Section 4 respectively of the U.P. Apartment Act, 2010.

Para 60

60. In our view after the enforcement of the U.P. Apartment Act, 2010 no builder, promoter can resist/ or delay the formation of association of apartment owners under Section 14 of the Act. If the promoter does not get the association registered, the apartment owners can get such association registered after a notice giving reasonable period to the promoter, say a month, and to adopting model bye-laws, if they have not adopted earlier. In such case the Registrar of Societies shall not refuse the registration of the association of the apartment owners. The promoter, however, has to be made a member as he is jointly responsible with the apartment owners to form an association. Even if he does not get the association registered and does not join or his authorized agents and subscribe to be a member of the association, he will be deemed to be member of the association for the purposes of enforcement of the Act as the promoter being the member of the association has duties and liabilities under the Act to be enforced.

Para 65

65. (1) The U.P. Apartment Act, 2010 and the U.P. Apartment Rules, 2011 provides for a complete code for regulating the rights, duties and liabilities and for resolving the issues and disputes between the promoters and the apartment owners. The Act has overriding effect under Section 31 (1) over all other laws on the subject notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other law for the time being enforced.
65. (9) The association of apartment owners is to be registered by the Registrar, Deputy Registrar or Sub- Registrar under the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. If bye-laws are in conformity with the model byelaws as notified on 16.11.2011, the Registrar/ Deputy Registrar/ Sub- Registrar cannot refuse to register association on the ground that it contains less than minimum number of members of the society under the Societies Registration Act or that it

does not comply with any of the provisions of the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. The registration of the association is in compliance with the provisions of the U.P. Apartment Act, 2010, U.P. Apartment Rules, 2011 and model byelaws. It shall be the joint responsibility of the promoter and apartment owners to obtain the registration. The Registrar/ Deputy Registrar/ Sub Registrar shall not refuse to register the association, if the promoter does not join even after one month's notice given by the apartment owners or 33% of the apartment owners, whichever is more. It is clarified that the completion of all infrastructure services and completion certificate from local authority will not be a ground to deny the registration, as the issuance of completion certificate depends on the steps to be taken by the promoter. The delay caused by him in obtaining such certificate will defeat the object of formation of the society and the enforcement of the rights and liabilities of the promoter and the apartment owners. In such case the society will be registered provisionally under the certificate to be given by the competent authority as defined in Rule 2 (c) of the Act, who will give a time period to the promoter to provide all infrastructure services and to obtain completion certificate, failing which the promoter will invite the punishment for the offence as prescribed under Section.

5. भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के गठन के बाद आवंटितियों के समूह के गठन हो पाने एवं इस मध्य आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण में सम्प्रवर्तक के असहयोग तथा आवश्यक सेवाओं हेतु अत्यधिक शुल्क लेने की शिकायतें प्रशासनिक स्तर पर एवं वादों की नियमित सुनवाई के समय आती हैं। प्राधिकरण की लखनऊ तथा ग्रेटर नोएडा दोनों बेंचों में ऐसी शिकायतें सुनवाई व निर्णय हेतु लम्बित हैं।

6. एक तरफ आवंटितियों या उनके संगम द्वारा सम्प्रवर्तक के विरुद्ध आवंटितियों के संगम के गठन होने एवं आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण के सम्बन्ध में विभिन्न शिकायतें दाखिल की जा रही हैं वहीं सम्प्रवर्तक के समूह क्रेडाई द्वारा आवंटितियों के संगम गठित न होने के सम्बन्ध में आवंटितियों के असहयोग की शिकायतें की जा रही हैं। प्राधिकरण को प्रेषित एक शिकायत में क्रेडाई ने निम्न बातें कही हैं।

"In many projects, even after the requests of the promoters, the allottees are not ready to form Association of Allottees which is a mandate of the RERA Act. The cooperation of allottees is required as volunteer members are required for registration of the society. Further in many cases though the allottees have formed the AOA, they refuse to take over the maintenance of the common areas of the Project, even after issuance of Completion Certificate to the Project. They cite irrelevant complaints regarding construction quality or other matters which can otherwise be resolved under the ambit of RERA. Builders are forced to continue with providing subsidized maintenance services under the threat of litigation from allottees and AOA. Many times the AOA cites low habitation levels in the complex to postpone the handover. This is not a valid excuse as non resident allottees are also covered under maintenance charges and for unsold units the developer is responsible.

After the passage of a few years, AOA demands virtual renewal of the whole complex as a precondition for taking over the management including repainting, new pumps, new DG's., repair and replacement of plumbing etc. It is requested to issue directives for formation of the AOA and handing over-taking over the maintenance from the builder in a time bound manner, ideally within the first year of completion."

7. जैसा कि ऊपर देखा गया है भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) अधिनियम-2016, उ.प्र. अपार्टमेंट अधिनियम-2010, उ.प्र. अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) रूल्स-2011 एवं उ.प्र. सरकार द्वारा अधिसूचित माडल बाइलाज में आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण तथा आवंटितियों के संगम के गठन के सम्बन्ध में स्पष्ट एवं विस्तृत प्राविधान उपलब्ध हैं। विभिन्न महत्वपूर्ण बिन्दुओं को माओ उच्च न्यायालय ने रिट याचिका संख्या- 12110 सन् 2013 ओलाइव कन्ट्री अपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन बनाम उ.प्र. राज्य व अन्य आदेश दिनांक 14.11.2013 में स्पष्ट किया है। परन्तु चूँकि इन प्राविधानों का पूर्ण अनुपालन नहीं किया जा रहा है अतः विभिन्न मंचों पर विवाद उठाये जा रहे हैं। इस स्थिति के कारण जहाँ एक ओर आवंटिती तथा सम्प्रवर्तक दोनों ही परेशान हो रहे हैं वहीं यह भू-सम्पदा क्षेत्र के प्रभाव को भी धूमिल कर रहा है। अतः यह परम आवश्यक है कि इस समस्या पर समग्र रूप से विचार किया जाय। इस समस्या को न्यूनतम स्तर पर लाने हेतु कुछ सुझाव निम्नवत है :-

1. आवंटिती एवं सम्प्रवर्तक के मध्य अनुबन्ध सख्ती से उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास)(विक्रय/पट्टा के लिये करार) नियमावली 2018 के अनुसार हो।

- II. इस प्रक्रिया में लगे हुये विभिन्न प्राधिकारियों द्वारा सख्ती से गुणवत्ता पर नियंत्रण रखा जाये। रेरा के तकनीकी दल को चालू परियोजनाओं में सख्ती से गुणवत्ता नियंत्रण रखने हेतु दक्ष बनाया जाना वांछित है।
- III. सम्प्रवर्तक के समूह को सुझाव दिया जाये कि वह परियोजनाओं को समय से पूर्ण करने व गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु ईमानदारी से प्रयास करें ताकि सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त होने के बाद गुणवत्ता सम्बन्धी विवाद उत्पन्न न हों।
- IV. जहाँ अपने दायित्वों के निर्वहन में आवंटितियों का समूह दोषी पाया जाय वहाँ उनके रजिस्ट्रेशन के निरस्तीकरण के सम्बन्ध में सक्षम प्राधिकारी के समक्ष कार्यवाही करायी जाये।
- V. आवंटितियों के समूह एवं सम्प्रवर्तकों के मध्य प्रचलित विवाद को शीघ्रता से निपटाया जाये या आपसी रजामन्दी से निस्तारित कराया जाये।
- VI. धारा-11(4) भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 के प्राविधानानुसार सम्प्रवर्तक लागू विधि के अन्तर्गत आवंटितियों के समूह को बनवाने हेतु आवंटितियों को सक्षम करेगा। इस सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 लागू विधि है। उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) नियम, 2011 एवं 2011 में प्रकाशित माडल बाइलाज राज्य सरकार द्वारा विज्ञापित है। रिंट याचिका संख्या- 12110 सन् 2013 ओलाइव कन्ट्री अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन बनाम स्टेट आफ यू.पी. व अन्य निर्णय दिनांक 14.11.2013 द्वारा मा0 उच्च न्यायालय ने अधिनियम, नियम व माडल बाइलाज के विभिन्न बिन्दुओं को सुस्पष्ट किया है।

मा0 उच्च न्यायालय के आदेश, अधिनियम, नियम व माडल बाइलाज के विभिन्न बिन्दुओं को निम्नांकित प्रश्न-उत्तर के माध्यम से स्पष्ट किया जा सकता है।।

प्रश्न संख्या1-आवंटितियोंके समूह का गठन व पंजीकरण कब किया जाना चाहिये ?

उत्तरसंख्या1- धारा 14(2) अपार्टमेन्ट अधिनियम के प्राविधानानुसारआवंटितियों का संगम गठित किया जाना व पंजीकृत किया जाना तब प्राविधानित है जब ऐसी संख्यामें अपार्टमेन्ट्स जितनी संगम बनाने के लियेआवश्यक हों या अपार्टमेन्ट्स का 60 % जो भी अधिक हो बिक्री अंतरण या कब्जा देने के माध्यम से

स्वामियों को सौंप दिये गये हों, बशर्ते कि भवन सभी अवसंरचना सम्बन्धी सेवाओं के साथ पूर्ण कर दिया गया हो और स्थानीय प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया गया हो।

प्रश्न संख्या-2 पंजीकरण की प्रक्रिया क्या है ?

उत्तर संख्या-2 अपार्टमेंट स्वामी मेमोरेन्डम ऑफ एसोसिएशन में अपना नाम लिखवाकर समूह का गठन कर सकते हैं। इस प्रकार अपार्टमेंट स्वामी अपनी एक सोसाइटी बना लेते हैं जिसका सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1860 के अन्तर्गत रजिस्ट्रार फर्म्स, सोसाइटीज एवं चिट्स के समक्ष पंजीयन कराया जाता है। समूह अपनी प्रथम बैठक में राज्य सरकार द्वारा प्रकाशित माडल बाइलाज के अनुरूप अपने बाइलाज बनायेंगे। माडल बाइलाज में किसी प्रकार का परिवर्तन बिना कुल अपार्टमेंट के 2/3rd अपार्टमेंट स्वामियों की सहमति तथा सक्षम प्राधिकारी अर्थात् विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष या औद्योगिक विकास प्राधिकरणों की दशा में उनके मुख्य कार्यपालक अधिकारी की अनुमति के नहीं किया जा सकता।

प्रश्न संख्या-3 आवंटितियों के समूह के गठन तथा पंजीकरण हेतु पहल कौन करेगा ?

उत्तर संख्या-3 यद्यपि कि समूह के गठन की जिम्मेदारी आवंटिती तथा संप्रवर्तक दोनों की है, धारा-14(2) अपार्टमेंट अधिनियम के अनुसार पंजीकरण की जिम्मेदारी संप्रवर्तक की है। मा0 उच्च न्यायालय ने यह स्पष्ट किया है कि यदि संप्रवर्तक आगे नहीं आ रहा है या किसी प्रकार की अड़चन पैदा कर रहा है तो आवंटितियों का समूह संप्रवर्तक को एक माह की नोटिस देकर इस दिशा में आगे बढ़ सकता है। इस बिन्दु को मा0 उच्च न्यायालय ने रिट याचिका संख्या- 12110 सन् 2013 ओलाइव कन्ट्री अपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन बनाम स्टेट आफ यू.पी. व अन्य निर्णय दिनांक 14.11.2013 में निम्न प्रकार से स्पष्ट किया है-

Para 60-

In our view after the enforcement of the U.P. Apartment Act, 2010 no builder, promoter can resist/ or delay the formation of association of apartment owners under Section 14 of the Act. If the promoter does not get the association registered, the apartment owners can get such association registered after a

notice giving reasonable period to the promoter, say a month, and to adopting model bye-laws, if they have not adopted earlier. In such case the Registrar of Societies shall not refuse the registration of the association of the apartment owners. The promoter, however, has to be made a member as he is jointly responsible with the apartment owners to form an association. Even if he does not get the association registered and does not join or his authorized agents and subscribe to be a member of the association, he will be deemed to be member of the association for the purposes of enforcement of the Act as the promoter being the member of the association has duties and liabilities under the Act to be enforced.

प्रश्न संख्या-4 यदि संप्रवर्तक आवंटितियों के समूह के गठन में रुचि नहीं ले रहा है तो आवंटितियोंको क्या करना चाहिए?

उत्तर संख्या-4 जैसा कि प्रश्न संख्या-3 में देखा गया है, यदि संप्रवर्तक आवंटितियों के समूह गठन हेतु कार्यवाही नहीं कर रहा है तब अपार्टमेन्ट स्वामी संप्रवर्तक को सहयोग करने हेतु एक माह की नोटिस देंगे। यदि वह उत्तर नहीं देता है तब अपार्टमेन्ट स्वामी स्वतः समूह गठन व पंजीकरण हेतु कार्यवाही कर सकते हैं।

प्रश्न संख्या-5 यदि आवंटी कब्जा लेने के इच्छुक नहीं है तो संप्रवर्तक को क्या करना चाहिये ?

उत्तर संख्या-5 ऐसी दशा में संप्रवर्तक को आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण तथा सार्वजनिक क्षेत्र के व्यवस्थापन कार्य को चालू रखना चाहिये तथा इस हेतु उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली 2018 के नियम 11 के अनुसार शुल्क चार्ज करना चाहिये। संप्रवर्तक अपार्टमेन्ट स्वामियों को 30 दिन की नोटिस भी जारी कर सकता है कि वे सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1860 के अन्तर्गत समूह के गठन व पंजीकरण हेतु कार्यवाही करें। यदि भवन स्वामी समूह गठन हेतु आगे नहीं आते हैं तब संप्रवर्तक रेरा अधिनियम 2016 की धारा-19 के उल्लंघन हेतु उनके विरुद्ध शिकायत दर्ज करा सकता है।

प्रश्न संख्या-6 आवंटितियों तथा संप्रवर्तक के मध्य विवाद होने पर मध्यस्थता कौन करेगा ?

उत्तर संख्या-6 आवंटितियों एवं संप्रवर्तक के मध्य विवाद को निम्न प्रकार वर्गीकृत किया जा सकता है :

- i. यदि विवाद आवंटितियों के समूह के पंजीकरण से सम्बन्धित है तो रजिस्ट्रार चिट फण्ड्स समुपयुक्त प्राधिकारी है। मा0 उच्च न्यायालय ने यह स्पष्ट किया है कि यदि सोसाइटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम की किसी धारा का अनुपालन नहीं किया गया है तो इस आधार पर पंजीयन हेतु मना नहीं किया जा सकता। पंजीयन की कार्यवाही यू.पी. अपार्टमेन्ट अधिनियम, नियम तथा मॉडल बाइलाज के अनुसार की जानी है। अतः इन अधिनियम, नियम का अनुपालन अपेक्षित है। इस सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय ने निम्नवत व्यवस्था दी है-

65. (9) *The association of apartment owners is to be registered by the Registrar, Deputy Registrar or Sub- Registrar under the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. If byelaws are in conformity with the model byelaws as notified on 16.11.2011, the Registrar/ Deputy Registrar/ Sub- Registrar cannot refuse to register association on the ground that it contains less than minimum number of members of the society under the Societies Registration Act or that it does not comply with any of the provisions of the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. The registration of the association is in compliance with the provisions of the U.P. Apartment Act, 2010, U.P. Apartment Rules, 2011 and model byelaws. It shall be the joint responsibility of the promoter and apartment owners to obtain the registration. The Registrar/ Deputy Registrar/ Sub Registrar shall not refuse to register the association, if the promoter does not join even after one month's notice given by the apartment owners or 33% of the apartment owners, whichever is more. It is clarified that the completion of all infrastructure services and completion certificate from local authority will not be a ground to deny the registration, as the issuance of completion certificate depends on the steps to be taken by the promoter. The delay caused by him in obtaining such certificate will defeat the object of formation of the society and the enforcement of the rights and liabilities of the promoter and the apartment owners. In such case the society will be*

registered provisionally under the certificate to be given by the competent authority as defined in Rule 2 (c) of the Act, who will give a time period to the promoter to provide all infrastructure services and to obtain completion certificate, failing which the promoter will invite the punishment for the offence as prescribed under Section

इसी प्रकार रजिस्ट्रार, उप रजिस्ट्रार, सब रजिस्ट्रार इस आधार पर पंजीकरणमना नहीं कर सकते कि संप्रवर्तक आवंटिती समूह के गठन में रुचि नहीं ले रहा है यद्यपि कि उसे एक माह की नोटिस दी चुकी है-

65. (9) *The association of apartment owners is to be registered by the Registrar, Deputy Registrar or Sub- Registrar under the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. If bye-laws are inconformity with the model byelaws as notified on 16.11.2011, the Registrar/ Deputy Registrar/ Sub- Registrar cannot refuse to register association on the ground that it contains less than minimum number of members of the society under the Societies Registration Act or that it does not comply with any of the provisions of the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. The registration of the association is in compliance with the provisions of the U.P. Apartment Act, 2010, U.P. Apartment Rules, 2011 and model byelaws. It shall be the joint responsibility of the promoter and apartment owners to obtain the registration. The Registrar/ Deputy Registrar/ Sub Registrar shall not refuse to register the association, if the promoter does not join even after one month's notice given by the apartment owners or 33% of the apartment owners, whichever is more. It is clarified that the completion of all infrastructure services and completion certificate from local authority will not be a ground to deny the registration, as the issuance of completion certificate depends on the steps to be taken by the promoter. The delay caused by him in obtaining such certificate will defeat the object of formation of the society and the enforcement of the rights and liabilities of the promoter and the apartment owners. In such case the society will be*

registered provisionally under the certificate to be given by the competent authority as defined in Rule 2 (c) of the Act, who will give a time period to the promoter to provide all infrastructure services and to obtain completion certificate, failing which the promoter will invite the punishment for the offence as prescribed under Section

- ii. आवंटिती संगम के चुनाव आदि से सम्बन्धित प्रकरण रजिस्ट्रार / डिप्टी रजिस्ट्रार, चिटफण्ड के कार्यक्षेत्र में आयेंगे।
- iii. ऐसी सभी प्रकरण जिनमें रेरा अधिनियम 2016 का उल्लंघन हुआ है, सम्बन्धित आवंटि, संप्रवर्तक अथवा एजेंट जैसी स्थिति हो, भू-सम्पदा विनियमाक प्राधिकरण में अपनी शिकायत कर सकते हैं।

जहाँ तक अनुबन्ध के नियम व शर्तों से सम्बन्धित विवाद का प्रश्न है, उ.प्र. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास)(विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली 2018 निम्न प्राविधान करता है-

Rule 1 Subrule 33 Dispute Resolution- All or any disputes arising out or touching upon or in relation to the terms and conditions of this agreement, including interpretation and validity of the terms there of and the respective rights and obligations of the Parties, shall be settled amicably by mutual discussion, failing which the same shall be settled as the case may be through the Authority or Adjudicating officer appointed under the Act.

- iv. जहाँ अपार्टमेन्ट अधिनियम, 2010 नियम 2011 या माडल बाइलाज के उल्लंघन का प्रकरण है वहाँ सक्षम प्राधिकारी, विकास प्राधिकरण के वाइस चेयरमैन, औद्योगिक विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी, जहाँ ऐसे प्राधिकरण नहीं हैं वहाँ के जिला कलेक्टर अथवा उनके प्राधिकृत अधिकारी विवाद समाधान करेंगे। निम्नांकित प्रकरण सक्षम प्राधिकारी के समक्षनिर्णय हेतु आ सकते हैं :-

अ- जहाँ आवंटितियों का संगम माडल बाइलाज में कोई परिवर्तन चाहता है, ऐसा प्रकरण सक्षम प्राधिकारी के समक्ष धारा 14(6) अपार्टमेन्ट अधिनियम के अन्तर्गत अनुमोदन हेतु आयेगा।

ब- जहाँ आवंटितियों के संगम का बोर्ड बहुमत के आधार पर धारा-25 अपार्टमेंट अधिनियम के अन्तर्गत संप्रवर्तक या आवंटि के विरुद्ध किसी आपराधिक कार्यवाही की लिखित शिकायत करना चाहता है वहाँ सक्षम प्राधिकारी की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त करना आवश्यक है।

इस प्रकार के विवाद का सम्बन्ध निम्न से है :-

- जहाँ सम्प्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्लान में सार्वजनिक क्षेत्र और सेवायें यथा पार्क, खुली भूमि मार्ग संचरण क्षेत्र आदि जो बिल्डिंग से लगी हैं, को विक्रेय या किसी अन्य प्रकार से स्थानान्तरित कर दें।
- यदि सम्प्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत प्लान के विपरीत विधि विरुद्ध कोई निर्माण करता है।
- यदि अपार्टमेंट स्वामी अपार्टमेंट अधिनियम की धारा-5, 6 का उल्लंघन करता है अथवा यदि अपार्टमेंट अधिनियम के अन्तर्गत बनाये गये माडल बाइलाज का उल्लंघन करता है।

स- धारा 20(2) अपार्टमेंट अधिनियम के प्राविधानानुसार यदि कोई अपार्टमेंट स्वामी संदेय साझा व्यय के निमित्त देय धनराशि का 12 माह के अधिक समय तक भुगतान नहीं करता है तो आवंटितियों का संगम सक्षम प्राधिकारी से सम्पर्क कर सकता है। सक्षम प्राधिकारी समाधान हो जाने पर उस अपार्टमेंट के स्वामी से भू-राजस्व के बकाये के रूप में इसकी वसूली के लिये समुचित कार्यवाही कर सकता है।

द- यदि किसी अपार्टमेंट स्वामी की सदस्यता से सम्बन्धित विवाद है तो इसे आवंटितियों का संगम अपनी वार्षिक या विशेष बैठक में तय करेगा और यदि अग्रेतर कोई विवाद होता है तो यह सक्षम प्राधिकारी के समक्ष विचारणीय होगा।

मा10 उच्च न्यायालय ने निम्नवत स्थिति स्पष्ट की है :-

Para 58-

Though the apartment owner has been defined to mean; 'a person or persons owning

an apartment or promoter or his nominee in case of unsold apartment', since there is no restriction on the occupation of the apartment by members of any joint family, which has been defined under Section 2 (a) and by the family members of the apartment owner as well as lawful tenant or lawful occupant, who may be authorized by the society/ firm / company or any validly recognized association of persons, such lawful occupation will also be included within the meaning of the apartment owner both for the purposes of enjoying rights and obligations and corresponding general liabilities of the promoter, but also for the purposes of becoming members of the association of apartment owners. In case of any dispute on the validity of his membership, it has to be first resolved by the members of the association in an annual meeting or special meeting of the association and in case of any further dispute by the Competent Authority under Rule 2 (c) of the U.P. Apartment Rules, 2011 and thereafter before the State Government before it is raised before any Court of law.

मा0 उच्च न्यायालय ने रिट याचिका संख्या- 13298 सन् 2020 शिंप्रा सुटि अपार्टमेंट बनाम यूपी और अन्यमें सक्षम प्राधिकारी को सामान्य परमादेश देते हुये निर्देशित किया है कि गृहक्रेताओं या उनके संगम की शिकायतों को उनकी जानकारी में आने से निश्चित रूप से 3 माह के अन्दर एक सुविचारित व मुखर आदेश द्वारा निस्तारित करें व पीड़ित व्यक्ति को सूचित करें।

मा0 उच्च न्यायालय ने यह भी निर्देशित किया है कि सक्षम प्राधिकारी यह भी सुनिश्चित करेंगे कि एक अधिकारी जो राजपत्रित स्तर से कम का न हो समय-समय पर पंजीकृत संगम को सूचित करते हुए कम से कम 06 माह में एक बार अपार्टमेंट या भवन का भ्रमण करेगा तथा ऐसे भ्रमणकी सूचना संगम द्वारा अपने सदस्यों के बीच परिचारित की जायेगी ताकि यदि उनकी कोई शिकायत है तो उसे प्रकट करने का उन्हें अवसर मिले। किसी प्रकार के विधियों के

उल्लंघन की सूचना तत्काल सम्बन्धित प्राधिकारी के संज्ञान में लायी जायगी ताकि वह तत्काल उपचारात्मक कदम उठा सके।

प्रश्न संख्या-7 क्या सभी दशाओं में आवंटितियों के संगम के गठन हेतु पूर्णता प्रमाण-पत्र आवश्यक है?

उत्तर संख्या-7 अपार्टमेंट अधिनियम की धारा 14(2) में निम्न तीन शर्तें आवंटितियों के समूह गठन हेतु वर्णित हैं :-

- a) अपार्टमेंट स्वामियों में से 60 % को कब्जा दिया जाना।
- b) आवश्यक संरचनात्मक सुविधाओं सहित भवन निर्माण कर पूर्ण होना।
- c) स्थानीय प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण-पत्र का प्राप्त हो जाना।

अपार्टमेंट अधिनियम की धारा 4(5) के परन्तुके अनुसार यदि संप्रवर्तक द्वारा सभी पूर्ण प्रमाण-पत्र और अन्य अपेक्षित दस्तावेजों के साथ आवेदन-पत्र प्रस्तुत किये जाने के तीन माह के भीतर विहित स्वीकर्ता प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी नहीं किया जाता है तो उसे तीन माह की समाप्ति के पश्चात् जारी किया समझा जायेगा।

परन्तु पूर्णता प्रमाण-पत्र के साथ प्रस्तुत अपेक्षित प्रमाण पत्रों को प्राधिकरण स्तर पर सूक्ष्मता से जाँच कर लेनी चाहिये कि निर्धारित प्रपत्र में सभी सूचनायें भली प्रकार दी गयीं हैं। इन प्रमाण पत्रों को रेंरा स्तर पर भी जब वे प्रस्तुत किये जायें सूक्ष्मता से जाँच की जानी चाहिये। आवंटितियों के संगम के गठन के समय पूर्णता प्रमाण-पत्र की आवश्यकता के सम्बन्ध में मा10 उच्च न्यायालय ने रिट याचिका संख्या-12110 सन् 2013 ओलाइव कन्ट्री एपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन बनाम स्टेट ऑफ यू.पी. व अन्य में निम्नवत स्थिति स्पष्ट की है :-

Para 59-

We are of the view that the requirement of the completion certificate to be obtained from the local authority under sub-section (2) of Section 14 before forming and registration of the association of apartment owners does not

mean final completion certificate, as the issuance of the final completion certificate may take long time and that until then rights and liabilities and the corresponding duties are not provided to be under suspension. It may take several years for the promoter, or a promoter may delay the formalities and in applying for issuance of completion certificate to deny the apartment owner to form an association. This would defeat the object of enacting Section 13, which provides for registration of deed of apartment with true copy of declaration made under 45 Section 12 to such deed of transfer. The form of declaration, therefore, to be made within 12 months from the date of approval of the plans or where the building has been constructed or is under construction prior to the commencement of the Rules to be submitted within 90 days from such commencement under Rule 3 of the Rules of 2011 is sufficient for the purposes of forming and registration of the association for bringing for enforcement of the rights and liabilities of the apartment owners and the general liabilities of the promoters under Sections 5 and 6 and Section 4 respectively of the U.P. Apartment Act, 2010.

मा० उच्च न्यायालय द्वारा अग्रेतर यह स्पष्ट किया गया है :-

Para 65

It is clarified that the completion of all infrastructure services and completion certificate from local authority will not be a ground to deny the registration, as the issuance of completion certificate depends on the steps to be taken by the promoter. The delay caused by him in obtaining such certificate will defeat the object of formation of the society and the enforcement of the rights and liabilities of the promoter and the apartment owners. In such case the society will be registered provisionally under the certificate to be given by the competent authority as defined in Rule 2 (c) of the Act, who will give a time period to the promoter to provide all infrastructure services and to obtain completion certificate, failing which the promoter will invite the punishment for the offence as prescribed under Section 25 of the Act including the punishment of imprisonment under Section 25 (1) of the Act.

प्रश्न संख्या-8 जहाँ परियोजना एक ही चरण में पूरी की गयी है वहाँ ओ.सी./ आंशिक ओ.सी. की क्या भूमिका है ?

उत्तर संख्या-8 यदि परियोजना एक चरण परियोजना के रूप में पंजीकृत है परन्तु इसमें कई ब्लॉक या पाकेट हैं जो सुस्पष्ट रूप से सीमांकित हैं तब संप्रवर्तक द्वारा ओ.सी./ आंशिक ओ.सी प्राप्त की जा सकती है और ऐसी दशा में संप्रवर्तक आवंटितियों के समूह के गठन हेतु धारा-14 अपार्टमेंट अधिनियम की अन्तर्गत कार्यवाही हेतु अग्रसर होगा। इस प्रकार का ब्लॉक या पाकेट सुस्पष्ट रूप से सीमांकित होना चाहिये और इसे वांछित आवश्यक सेवाओं के साथ स्वतन्त्र अस्तित्व में होना चाहिये।

प्रश्न संख्या-9 जहाँ पर परियोजना रेरा में बहुचरणीय परियोजना के रूप में पंजीकृत है क्या वहाँ प्रत्येक चरण के लिए आवंटितियों के संगम का गठन वांछित है ?

उत्तर संख्या-9 इस प्रश्न का उत्तर देने हेतु निम्नांकित विधिक प्राविधान प्रासंगिक हैं-

1. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा-3 का स्पष्टीकरण इस धारा के प्रयोजन के लिए, जहाँ भू-सम्पदा परियोजना को अवस्थान क्रम में विकसित किया जाना है, वहाँ प्रत्येक ऐसे अवस्थान क्रम को एकल भू-सम्पदा परियोजना माना जायेगा और संप्रवर्तक इस अधिनियम के अधीन ऐसे प्रत्येक अवस्थान क्रम के लिये पृथक् रूप से रजिस्ट्रीकरण अभिप्राप्त करेगा।
2. भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 की धारा-4 धारा-(4)(2) संप्रवर्तक उपधारा(1) में निर्दिष्ट आवेदन के साथ निम्नलिखित दस्तावेज संलग्न करेगा, अर्थात् धारा-4(2)(c)- सक्षम प्राधिकारी से उन विधियों के अनुसार जो आवेदन में वर्णित भू-सम्पदा परियोजना को लागू हो, अभिप्राप्त किये गये अनुमोदनों और कार्य प्रारम्भ करने सम्बन्धी प्रमाण-पत्र की अभिप्रमाणित प्रति और जहाँ परियोजना को अवस्थान क्रम में विकसित किया जाना प्रस्तावित है, वहाँ सक्षम प्राधिकारी से प्रत्येक अवस्थानक्रम के लिये प्राप्त अनुमोदनों और कार्य आरंभ करने सम्बन्धी प्रमाण-पत्र की अभिप्रमाणित प्रति बहुचरणीय परियोजना में निर्माण कार्य समय अन्तराल पर पूर्ण होंगे। चूंकि प्रत्येक चरण सुस्पष्ट रूप से सीमांकित होगा तथा एक स्वतन्त्र क्षेत्र होगा, आवंटितियों के समूह का गठन धारा-14 अपार्टमेंट अधिनियम के अनुसार प्रत्येक चरण के लिए आवश्यक होगा। विकसित चरणों को बिना देखरेख के छोड़ा नहीं जा सकता तथा

अपार्टमेन्ट और उनसे जुड़ी हुई परिसम्पत्तियों के रख-रखाव सम्बन्धी व्यवस्थापन तथा सार्वजनिक क्षेत्र व सुविधाओं के प्रबन्धन हेतु आवंटितियों के संगम का गठन आवश्यक है। इस प्रकार प्रत्येक चरण के लिये आवंटितियों के संगम का गठन विधिक एवं व्यवहारिक आवश्यकता है।

प्रश्न संख्या-10 बहुचरणीय परियोजना के पूर्ण हो जाने पर आवंटितियों के संगम का क्या स्वरूप होगा? क्या एक नये आवंटितियों के समूह की विधिक आवश्यकता होगी?

उत्तर संख्या-10 जैसा कि प्रश्न संख्या-9 के उत्तर में देखा गया है, चूंकि प्रत्येक चरण की एक आवंटितियों का संगम होगा, सभी चरणों के पूर्ण होने पर आवश्यक सेवाओं के प्रबन्धन के सम्बन्ध में परस्पर विरोधी बिन्दु आ सकते हैं। ऐसी दशा में सभी मौजूदा आवंटितियों के संगम नयी सोसाइटी के गठन हेतु नया मेमोरैन्डम तैयार करने का निर्णय ले सकते हैं। इस मेमोरैन्डम में संपूर्ण परियोजना के समस्त प्रबन्धन सम्बन्धी बिन्दुओं का समावेश होगा। इस सोसाइटी को सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1860 के अन्तर्गत पुनः पंजीकरण कराना आवश्यक होगा।

प्रश्न संख्या-11 क्या आवंटितियों के समूह के गठन हेतु 30 दिन की नोटिस दिये जाने अनिवार्य है?

उत्तर संख्या-11 यदि सम्प्रवर्तक आवंटितियों के संगम के गठन व पंजीकरण हेतु सहयोग नहीं कर रहा है तब सम्प्रवर्तक को 30 दिन की नोटिस दिये जाने की आवश्यकता है। मा0 उच्च न्यायालय ने इस बिन्दु को निम्नवत् स्पष्ट किया है -

In our view after the enforcement of the U.P. Apartment Act, 2010 no builder, promoter can resist/ or delay the formation of association of apartment owners under Section 14 of the Act. If the promoter does not get the association registered, the apartment owners can get such association registered after a notice giving reasonable period to the promoter, say a month, and to adopting model bye-laws, if they have not adopted earlier. In such case the Registrar of Societies shall not refuse the registration of the association of the apartment owners. The promoter, however, has to be made a member as he is jointly

responsible with the apartment owners to form an association. Even if he does not get the association registered and does not join or his authorised agents and subscribe to be a member of the association, he will be deemed to be member of the association for the purposes of enforcement of the Act as the promoter being the member of the association has duties and liabilities under the Act to be enforced.

प्रश्न संख्या-12 क्या सम्प्रवर्तक जब तक परियोजना को आवंटितियों के संगम को स्थानान्तरित नहीं कर दिया जाता सभी रख-रखाव मद में प्राप्ति एवं खर्च जिसमें जमा पर ब्याज भी शामिल है, का एक पृथक खाता रखेगा? इस सम्बन्ध में क्या विधान है ?

उत्तर संख्या-12 सम्प्रवर्तक द्वारा रख-रखाव मद में प्राप्ति एवं खर्च का एक पृथक खाता खोलना वांछनीय है क्योंकि उसे आवंटितियों के संगम के गठन हो जाने के बाद उसके पास अवशेष धनराशि को वापस करना होगा। उत्तर प्रदेश भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) (विक्रय एवं पट्टा के लिये करार) नियमावली 2016 के अनुसार सम्प्रवर्तक शेष धनराशि को परियोजना के आवंटितियों के संगम को हस्तांतरण के समय वापस करने का अनुबंध करता है।

VII. प्राधिकरण द्वारा परियोजनाओं के रख-रखाव के संबंध में दिशा निर्देश समस्त हितवद्ध व्यक्तियों से विचार विमर्श कर निर्गत किया जा सकता है। दिशानिर्देश में निम्नांकित बिन्दुओं का समावेश किया जा सकता है-

- a. सम्प्रवर्तक का यह दायित्व होगा कि तब तक आवश्यक सेवाओं का रख-रखाव अनुबंध में वर्णित दरों पर करे जैसा कि उत्तर-प्रदेश भू संपदा (विनियमन एवं विकास)(विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली 2018 में वर्णित है, जब तक कि पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर परियोजना आवंटितियों के संगम को हस्तांतरित नहीं हो जाती। [भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-16 तथा उत्तर-प्रदेश भू-संपदा (विनियामक और विकास)(विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली 2018]

उत्तर-प्रदेश भू-संपदा (विनियामक और विकास)(विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली 2018 के पूर्व अपार्टमेंट अधिनियम की धारा-4 (7) के अनुसार सम्प्रवर्तक सार्वजनिक क्षेत्र तथा

आवश्यक सेवाओं के रख रखाव हेतु जिम्मेदार था जब तक आवंटितियों के समूह का गठन नहीं हो जाता। सम्प्रवर्तक को इस हेतु समानुपातिक अनुरक्षण शुल्क जैसा कि घोषणा में विनिर्दिष्ट है, लगाने का हक है।

- b. पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने से एक वर्ष तक इस प्रकार के रख-रखाव का खर्च अपार्टमेंट/प्लॉट के कुल मूल्य में शामिल है जैसा कि उत्तरप्रदेश भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) (विक्रय पट्टा के लिये करार) नियमावली के प्रस्तर 1.2 (iv) तथा प्रस्तर 11 में वर्णित है।
- c. यदि पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के एक वर्ष के अन्दर आवंटितियों के समूह का गठन नहीं हो पाता है तब सम्प्रवर्तक आवश्यक सेवाओं के रख-रखाव हेतु आवंटितियों से प्रस्तर 1.2 में वर्णित राशि+10 प्रतिशत मूल्य वृद्धि के रूप में ऐसे धन के बराबर राशि एकत्रित कर रख-रखाव का कार्य सुचारु रूप से एक वर्ष तक और इसी प्रकार आगे भी जारी रखेगा। [प्रस्तर 11 उत्तर-प्रदेश भू-संपदा (विनियामक और विकास)(विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली 2018] परन्तु इस प्रकार एकमुस्त धनराशि किसी राष्ट्रीयकृत बैंक में अलग खाता खोलकर रखी जायेगी।
- d. ऐसे मामले जिनमें सम्प्रवर्तक रख रखाव कर रहा है आवंटिती यदि आवंटितियों के संगम का पंजीकरण करा लेते हैं तब वह सेवा शुरू होने के 6 माह के बाद हस्तान्तरण हेतु कार्यवाही कर सकता है। अतः यदि सम्प्रवर्तक रख रखाव हेतु किसी सेवा प्रदाता को नियुक्त करता है तो उसकी अवधि 6 माह जो आगे भी 6-6 माह के लिए बढ़ायी जा सकती है जब तक आवंटितियों के संगम द्वारा सेवाओं का हस्तान्तरण नहीं ले लिया जाता है।
- e. एक बार जब आवंटितियों का समूह गठित हो जाता है तब सम्प्रवर्तक रख रखाव मद में अपने पास उपलब्ध समस्त अवशेष धनराशि आवंटितियों के समूह को हस्तान्तरित कर देगा [प्रस्तर 11 उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) (विक्रय पट्टा के लिये करार) नियमावली 2018]
- f. सम्प्रवर्तक ने आवंटिती से जो धन व्यय (आउटगोइंग्स) के मद में इकट्ठा किया है आवंटिती को अपार्टमेंट का भौतिक कब्जा देने के पूर्व सम्बन्धित मद में व्यय कर देना चाहिये। इस प्रकार के मद

में अन्य के अतिरिक्त नगर पालिका सम्बन्धी या स्थानीय टेक्स, बिजली व पानी का खर्च तथा रख-रखाव खर्च शामिल है। यदि सम्प्रवर्तक कब्जा देने से पूर्व ऐसे व्यय मद में भुगतान नहीं करता है तो इस प्रकार के व्यय भुगतान तथा इस हेतु सम्बन्धित प्राधिकारी द्वारा निर्धारित दण्ड के भुगतान का दायित्व कब्जा देने के बाद भी उसी का रहेगा। [नियम-1.10 उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) (विक्रय पट्टा के लिये करार) नियमावली 2018]

- g. जब तक आवंटितियों के समूह का गठन नहीं हो जाता तब तक सार्वजनिक क्षेत्र तथा सेवाओं के रख-रखाव का दायित्व सम्प्रवर्तक/बिल्डर का है। इस हेतु सम्प्रवर्तक समानुपातिक अनुरक्षण शुल्क लगाने व वसूल करने हेतु सक्षम है। [उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम-2010 की धारा-4 (7)]
- h. पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद तथा अपार्टमेंट का भौतिक कब्जा आवंटि को देने के बाद सम्प्रवर्तक का यह विधिक दायित्व है कि वह विक्रय पत्र तैयार करे तथा सार्वजनिक क्षेत्र व सेवाओं का कब्जा आवंटितियों के समूह को प्रदान करे। पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने और अपार्टमेंट का भौतिक कब्जा आवंटितियों को सौंपने के पश्चात् सम्प्रवर्तक का यह दायित्व होगा कि वह साक्षा क्षेत्रों का कब्जा एवं सुविधाएँ तथा साथ में योजनाओं एवं दस्तावेजों की मूल प्रतियों को गठित व पंजीकृत आवंटितियों के संगम को उपलब्ध कराये। [धारा-4 (6) उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम-2010]

अपार्टमेंट अधिनियम-2010 के विभिन्न प्राविधानों को सुनिश्चित कराने का दायित्व सक्षम प्राधिकारी का है। अपार्टमेंट अधिनियम की धारा-27 के अनुसार सक्षम प्राधिकारी राज्य सरकार के अधीन कार्य करता है। सक्षम प्राधिकारी से तात्पर्य विकास, प्राधिकरणों के उपाध्यक्ष और जहाँ ऐसा प्राधिकरण नहीं है वहाँ जिले के कलेक्टर से है परन्तु मा0 उच्च न्यायालय ने यह स्पष्ट किया है कि औद्योगिक क्षेत्रों हेतु औद्योगिक विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी सक्षम प्राधिकारी के रूप में कार्य करेंगे। अग्रेतर यह भी स्पष्ट किया गया है कि सक्षम

प्राधिकारी अपने कार्य को प्राधिकरण के सम्बन्ध में संयुक्त सचिव जिनमें लीगल ऑफिसर भी शामिल है, तथा जिले के सम्बन्ध में सब डिविजनल मजिस्ट्रेट को प्रतिनिधित्वित कर सकते हैं।

मा० उच्च न्यायालय ने रिट याचिका संख्या:- 13298 संनं 2020 शिप्रा सृष्टि अपार्टमेंट बनाम यू०पी० व अन्य में सक्षम प्राधिकार के निमित्त यह सामान्य परमादेश निर्गत किया है कि गृह-क्रेताओं की शिकायतों को उनकी जानकारी में आने के 3 माह के भीतर तर्कपूर्ण व मुखरित आदेशद्वारा निस्तारित करें तथा इसकी सूचना शिकायतकर्ता को भी दें।

- i. आवंटितियों के संगम के गठन हो जाने के बाद अपार्टमेंट के सार्वजनिक क्षेत्र व सेवाओं विषयक कार्य कलापो के प्रबन्धन का कार्य सम्प्रवर्तक से आवंटितियों के संगम को स्थानान्तरित हुआ माना जायेगा और वहीं उसका रख-रखाव करेगा, परन्तु जब तक सभी अपार्टमेंट का विक्रय नहीं हो जाता अथवा हस्तान्तरित नहीं हो जाता तब तक सम्प्रवर्तक सार्वजनिक क्षेत्र व सेवाओं सम्बन्धी समानुपातिक खर्च का वहन करेगा। [उत्तर प्रदेश आपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम-2010 की धारा-14 (5)]

ब्याज रहित अनुरक्षण जमानत मद में सम्प्रवर्तक द्वारा संग्रहीत धनराशि सार्वजनिक क्षेत्र व सुविधाओं के हस्तान्तरण के समय आवंटितियों के संगम को अन्तरित कर दी जायेगी।

यद्यपि कि इस सम्बन्ध में सुस्पष्ट प्राविधान नहीं है कि सम्प्रवर्तक रख-रखाव मद में सभी प्राप्ति व व्यय जिसमें जमा पर ब्याज भी शामिल है का अलग बैंक खाता रखे जब तक इनका आवंटितियों के संगम को हस्तान्तरण नहीं हो जाता फिर भी यह वांछनीय होगा कि जब सम्प्रवर्तक एक वर्ष के आगे भी रख-रखाव कर रहा है तो वह एक राष्ट्रीयकृत बैंक में अपना खाता खोले। यह आवश्यक भी है क्योंकि प्रस्तर-11 उत्तर प्रदेश भू-सम्बन्ध (विनियमन और विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली-2019 यह प्राविधान करता है कि सम्प्रवर्तक आवंटितियों के समूह के गठन के पश्चात् रख-रखाव मद में अवशेष धनराशि उन्हें अन्तरित कर देगा। इस प्रकार यह पृथक खाता रखना वांछनीय है।

- j. कोई भी अपार्टमेन्ट स्वामी किसी भी साझा क्षेत्र और सुविधाओं के उपयोग के अधिकृतजन अथवा अपने अपार्टमेन्ट के परित्याग के आधार पर सम्मिलित व्ययों के प्रति अभिदाय के दायित्व से मुक्त नहीं है। इसके अतिरिक्त यदि अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में सम्मिलित व्ययों को 12 माह तक भुगतान नहीं किया जाता है तो आवंटितियों का संगम सक्षम प्राधिकारी के समक्ष ऐसे देय का भू-राजस्व के बकाये की भाँति वसूली हेतु आवेदन कर सकता है। [उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम-2010 की धारा-19,20]
- k. संप्रवर्तक अपने द्वारा बनायी गयी बिल्डिंग का कब्जा देने के पॉच वर्ष पश्चात् तक किसी प्रकार की संरचनात्मक त्रुटि या निर्माण सम्बन्धित शिकायत को दूर करने हेतु जिम्मेदार है और वह इस प्रकार की त्रुटियों को अपने खर्चे पर दूर करेगा और ऐसा न करने पर ऐसी त्रुटियों के कारण हुये नुकसान पर समुचित प्रतिकर उसे देना पड़ेगा।

उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट अधिनियम की धारा-4 (8) जो निर्माण एवं संचरनात्मक त्रुटि हेतु 2 वर्ष की जिम्मेदारी का निर्धारण करती है, लागू नहीं मानी जायेगी क्योंकि भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 जो 5 वर्ष की समय-सीमा निर्धारित करता है, प्रभावी होगा।

Draft Guidelines on formation of RWAs and Maintenance of Real Estate Projects

The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 mandated registration of projects of real estate by promoter with the Real Estate Regulatory Authority. The act requires certain obligations from both the Promoter and buyers. The Functions and duties of the promoter on one hand and rights and duties of the allottees on the other hand are clearly defined. In this respect as per provision of Section 11(4) b, c, d, e the promoter is responsible for obtaining completion certificate or the occupancy certificate from the competent authority and make it available to the allottees individually or to the association of allottees. He is also responsible to make the lease certificate available to the association of allottees. Till the taking over of the project by the association of allottees, he is responsible to provide and maintain the essential services on reasonable charges. The promoter is mandated to enable the formation of an association or society or co-operative society as the case may be, of the allottees or a federation of the same under the laws applicable. Similarly as per section 19 subsection 9 it is provided that every allottee of the apartment, plot or building as the case may be, shall participate towards the formation of an association or society or co-operative society of the allottees or a federation of the same. If this provision is read with Section 11 subsection 4 (e) which mandates the promoter to enable formation of association of allottees or a society or co-operative society or federation of allottees, then it is crystal clear that both promoter and allottees have to make efforts to form association of allottees as per applicable laws.

2. The UP Real estate (Regulation and Development) (Agreement for sale/Lease) Rules, 2018 also provides for maintenance of building/projects, Sub Rule 11 of the above Rule makes the following provision –

The promoter shall be responsible to provide and maintain essential services in the project till the taking over of the maintenance of the project by the association of allottees upon the issuance of the completion certificate of the project. The cost of maintenance of 1 (one) year from the date of Completion Certificate has been included in the total Price of the apartment/plot.

However, if the Association of Allottees is not formed within 1 year of completion certificate the promoter will be entitled to collect from the allottees amount equal to the amount of maintenance disclosed in para 1.2 + 10% in lieu of price escalation for the purpose of the maintenance for the next 1 year and so on. The promoter will pay the balance amount available with him against the maintenance charge to Association of Allottees once it is formed.

similarly Sub Rule 19 makes the following provision :

The promoter has assured the Allottees that the project in its entirety is in accordance with the provisions of the U.P. Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010. The Promoter showing compliance of various laws/regulations as applicable in Uttar Pradesh.

3. Section 11 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 mentions various functions and duties of the promoter. He is responsible to enable the formation of an association or society or co-operative society as the case may be of the allottees or a federation of the same under the laws applicable. The Uttar Pradesh Apartment Act, published on 19-03-2010 is the local law applicable for formation of an Association of Allottees. State Government has notified the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Rules, 2011 on 16-11-2010. The model by laws to be adopted by every Association of apartment owners in its first meeting as per Sub Section 6 of Section 14 of the Uttar Pradesh Apartment Act, 2010 were also notified on 16-11-2011. The Uttar Pradesh Apartment Act, 2010 makes provision for association of Apartment owners and Bye-laws for the registration of the affairs of such association. Section 14 of the Apartment Act makes provision for Association of apartment owners for the administration of the affairs of the apartment and the property appertaining there to and for the management of common areas and facilities. As per Section 14(2) forming of association of the apartment owners is the joint responsibility of the promoter and apartment owners. It is responsibility of the promoter to get the association registered when required conditions are fulfilled as provided there in it is further provided in section 14(5) that on formation of Association of the apartment owners, the management of the affairs of the apartments regarding their common areas and facilities shall be deemed to be transferred from the promoter to the association which shall maintain them.

4. Hon'ble High Court, Allahabad while deciding Writ Petition no-12110 of 2013 Olive Country Apartment Owners Association vs State of UP &ors along with other Writ Petitions has discussed in details about the various provisions of the Apartment Act, 2010, Rules 2011 and Model bye-laws regarding the Association of Allottees. Hon'ble Court has opined that 'The UP Apartment Act, 2010 and UP Apartment Rules 2011 provides a complete code for regulating the rights, duties and liabilities and for resolving the issues and disputes between the promoter and apartment owners. The following paras of the above mentioned judgment of the Hon'ble High Court needs special mention regarding formation of Association of Allottees and maintenance:-

Para-59

59. We are of the view that the requirement of the completion certificate to be obtained from the local authority under sub-section (2) of Section 14 before forming and registration of the association of apartment owners does not mean final completion certificate, as the issuance of the final completion certificate may take long time and that until then rights and liabilities and the corresponding duties are not provided to be under suspension. It may take several years for the promoter, or a promoter may delay the formalities and in applying for issuance of completion certificate to deny the apartment owner to form an association. This would defeat the object of enacting Section 13, which provides for registration of deed of apartment with true copy of declaration made under Section 12 to such deed of transfer. The form of declaration, therefore, to be made within 12 months from the date of approval of the plans or where the building has been constructed or is under construction prior to the commencement of the Rules to be submitted within 90 days from such commencement under

Rule 3 of the Rules of 2011 is sufficient for the purposes of forming and registration of the association for bringing for enforcement of the rights and liabilities of the apartment owners and the general liabilities of the promoters under Sections 5 and 6 and Section 4 respectively of the U.P. Apartment Act, 2010.

Para 60

60. In our view after the enforcement of the U.P. Apartment Act, 2010 no builder, promoter can resist/ or delay the formation of association of apartment owners under Section 14 of the Act. If the promoter does not get the association registered, the apartment owners can get such association registered after a notice giving reasonable period to the promoter, say a month, and to adopting model bye-laws, if they have not adopted earlier. In such case the Registrar of Societies shall not refuse the registration of the association of the apartment owners. The promoter, however, has to be made a member as he is jointly responsible with the apartment owners to form an association. Even if he does not get the association registered and does not join or his authorised agents and subscribe to be a member of the association, he will be deemed to be member of the association for the purposes of enforcement of the Act as the promoter being the member of the association has duties and liabilities under the Act to be enforced.

Para 65

65. (1) The U.P. Apartment Act, 2010 and the U.P. Apartment Rules, 2011 provides for a complete code for regulating the rights, duties and liabilities and for resolving the issues and disputes between the promoters and the apartment owners. The Act has overriding effect under Section 31 (1) over all other laws on the subject notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other law for the time being enforced.
65. (9) The association of apartment owners is to be registered by the Registrar, Deputy Registrar or Sub- Registrar under the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. If bye-laws are in conformity with the model byelaws as notified on 16.11.2011, the Registrar/ Deputy Registrar/ Sub- Registrar cannot refuse to register association on the ground that it contains less than minimum number of members of the society under the Societies Registration Act or that it does not comply with any of the provisions of the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. The registration of the association is in compliance with the provisions of the U.P. Apartment Act, 2010, U.P.

Apartment Rules, 2011 and model byelaws. It shall be the joint responsibility of the promoter and apartment owners to obtain the registration. The Registrar/ Deputy Registrar/ Sub Registrar shall not refuse to register the association, if the promoter does not join even after one month's notice given by the apartment owners or 33% of the apartment owners, whichever is more. It is clarified that the completion of all infrastructure services and completion certificate from local authority will not be a ground to deny the registration, as the issuance of completion certificate depends on the steps to be taken by the promoter. The delay caused by him in obtaining such certificate will defeat the object of formation of the society and the enforcement of the rights and liabilities of the promoter and the apartment owners. In such case the society will be registered provisionally under the certificate to be given by the competent authority as defined in Rule 2 (c) of the Act, who will give a time period to the promoter to provide all infrastructure services and to obtain completion certificate, failing which the promoter will invite the punishment for the offence as prescribed under Section

5. After the formation of Real Estate Regulatory Authority, the issue of non-formation of association of allottees or non-cooperation of promoter in maintaining the essential services in the intervening period and making exorbitant charges for the maintenance has been coming up before the Authority on the administrative side and also during regular hearing in the benches. Such complaints are pending for hearing and disposal both at Lucknow and Greater Noida.

6. On one hand allottees or their association are filing complaints against promoter for various issues relating to formation of association and maintenance of essential services, the association of promoters, credai on the other hand has raised issues about the non-cooperation of the allottees in formation of association of allottees. Credai, in one of its representation to Authority, has said that :

"In many projects, even after the requests of the promoters, the allottees are not ready to form Association of Allottees which is a mandate of the RERA Act. The cooperation of allottees is required as volunteer members are required for registration of the society. Further in many cases though the allottees have formed the AOA, they refuse to take over the maintenance of the common areas of the Project, even after issuance of Completion Certificate to the Project. They cite irrelevant complaints regarding construction quality or other matters which can otherwise be resolved under the ambit of RERA. Builders are forced to continue with providing subsidized maintenance services under the threat of litigation from allottees and AOA. Many times the AOA cites low habitation levels in the complex to postpone the handover. This is not a valid excuse as non

resident allottees are also covered under maintenance charges and for unsold units the developer is responsible.

After the passage of a few years, AOA demands virtual renewal of the whole complex as a precondition for taking over the management including repainting, new pumps, new DG's., repair and replacement of plumbing etc. It is requested to issue directives for formation of the AOA and handing over-taking over the maintenance from the builder in a time bound manner, ideally within the first year of completion."

7. As seen above the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 and UP Apartment Act, 2010 & Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, ownership and Maintenance Rules, 2011 & model bye-laws notified by govt. of Uttar Pradesh have explicit and elaborate provisions for maintenance of essential services and formation of Association of Allottees. Various important issues have been clarified by Hon'ble High Court in the Writ Petition no- 12110 of 2013, Olive Country Apartment Owners Association vs State of UP & Ors, dated 14-11-2013. But the fulfilment of the provisions made is not being complied properly hence the disputes are coming up at different forums. This on one hand is troubling both the allottees and the builders and on the other hand it is disreputing the Real Estate Sector itself. Hence it is very important to look into the problem in totality. Some steps to minimise this issue are suggested below-

- I. *The agreement between allottees and promoter should be strictly in accordance with the Uttar Pradesh Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for Sale/lease) Rules 2018.*
- II. *Strict quality control should be ensured by different authorities involved in the process. Rera Technical Cell may be enabled to have strict quality control on ongoing Projects.*
- III. *Association of promoters be advised to make sincere efforts to complete the projects in time and maintain quality so that no issues of quality etc comes after the completion certificate is given by the competent authority.*
- IV. *Where Association of Allottees is found lagging in its responsibility, steps for their deregistration may be taken up with the competent authority responsible for registration.*
- V. *Existing disputes between Association of Allottees and Promoter should be expeditiously disposed off /resolved amicably.*
- VI. *As per Section 11(4) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 the promoter shall enable the formation of association of the allottees under the law applicable. The UP Apartment (Promotion of Construction, ownership and Maintenance) Act, 2010 is the local law applicable. The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, ownership and Maintenance) Rules, 2011 and Model bye-laws notified in 2011 have been issued by the state. The Hon'ble High Court Allahabad has also clarified different provisions of the Act and Rules and Model Bye-*

laws while deciding Writ Petition No- 12110 of 2013, Olive Country Apartment Owners Association vs State of UP & Ors, dated 14-11-2013.

Following Question and answer will explain various provisions based on the above Act Rules Model bye-laws and Hon'ble High Courts Directions:-

Questions-

Q1. When Association of Allottees need to be formed and registered ?

Ans- As per Section 14(2) of the Apartment Act the association has to be formed and registered when such numbers of apartment have been handed over to the owners which are necessary to form an Association or sixty percent of the apartments which is more by way of sale, transfer of possession provided the building has been completed along with all infrastructure services and Completion Certificate obtained from the concerned local authority.

Q2. What is the procedure for Registration ?

Ans- Apartment owners may form Association by subscribing their names to a Memorandum of Association. Thus apartment owners form themselves into a society which needs to be registered in the office of Registrar Firms, Societies and chits under the Societies Registration Act, 1860. The association in its first meeting will make its Bye-laws which shall be in accordance with the model bye-laws notified by the State Government. Model Bye-laws cannot be changed unless approved by at least 2/3rd of the owners of total no. of apartments with the prior approval of the competent Authority i.e. the Vice-Chairman of the development Authority or the Chief Executive of the Industrial Development Authority.

Q3. Who will take initiative in formation and Registration of AOA?

Ans- Though it is responsibility of both promoter and allottee to form an Association, the promoter has been made responsible to get the Association Registered as per Section 14(2) of the Apartment Act. Hon'ble High Court has clarified that if the promoter is not responding or creating hindrance, the apartment owners may go ahead with the formation of Association by giving one month notice to the promoter. This point has been clarified by Hon'ble High Court Allahabad Writ Petition No- (12110 of 2013, Olive Country Apartment Owners Association vs State of UP & Ors, dated 14-11-2013) as follows-

Para 60-

In our view after the enforcement of the U.P. Apartment Act, 2010 no builder, promoter can resist/ or delay the formation of association of apartment owners under Section 14 of the Act. If the promoter does not get the association registered, the apartment owners can get such association registered

after a notice giving reasonable period to the promoter, say a month, and to adopting model bye-laws, if they have not adopted earlier. In such case the Registrar of Societies shall not refuse the registration of the association of the apartment owners. The promoter, however, has to be made a member as he is jointly responsible with the apartment owners to form an association. Even if he does not get the association registered and does not join or his authorised agents and subscribe to be a member of the association, he will be deemed to be member of the association for the purposes of enforcement of the Act as the promoter being the member of the association has duties and liabilities under the Act to be enforced.

Q4- If the Promoter is not taking action Towards formation of AOA what should the allottee do ?

Ans- As seen in the question no-3, if the promoter is not taking action towards formation of AOA, the apartment owners may give one month notice to the promoter to co-operate. If he does not reply the apartment owners may go ahead with formation and registration of AOA.

Q5- If the allottees are not willing to take over what should the promoter do?

Ans- In such a situation the promoter should continue to maintain the essential services and common Areas by charging extra money as provided in Rule 11 of the UP Real Estate (Regulation and Development) (Agreement and Sale/Lease) Rule 2011.

The promoter can give a time bound notice preferably of 30 days to apartment owners to come forward and form the required association and get it registered under Societies Registration Act 1860. If the owners are not coming forward in forming an association the promoter can file complaint against the allottees, for Violation of Provisions of Section 19 of Rera Act, 2016.

Q6- Who will arbitrate the disputes between allottees and promoter?

Ans- Main disputes between allottees and promoter can be classified as follows-

- i. *If it is a dispute about registration of AOA, the registrar chit funds is the proper authority. Hon'ble High Court has clarified that the registrar can not refuse registration on the ground that certain provisions of Society Registration Act are not complied. The registration has to be under the UP Apartment Act, Rule and Model bye-laws. Hence compliance of the provisions of these Act and Rules is required. In this regard the Hon'ble Court has laid down as follows-*

Para 65(9)

The association of apartment owners is to be registered by the Registrar, Deputy Registrar or Sub Registrar under the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. If bye-laws are in conformity with the model byelaws as notified on 16.11.2011, the Registrar/ Deputy Registrar/ Sub Registrar cannot refuse to register association on the ground that it contains less than minimum number of members of the society under the Societies Registration Act or that it does not comply with any of the provisions of the Societies Registration Act as amended in the State of U.P. The registration of the association is in compliance with the provisions of the U.P. Apartment Act, 2010, U.P. Apartment Rules, 2011 and model byelaws.

Similarly, the Registrar, Dy Registrar, Sub Registrar shall not refuse to register the association if the promoter is not showing interest to join formation of AOA even after one month notice-

Para 65 (9)

The Registrar/ Deputy Registrar/ Sub Registrar shall not refuse to register the association, if the promoter does not join even after one month's notice given by the apartment owners or 33% of the apartment owners, whichever is more. It is clarified that the completion of all infrastructure services and completion certificate from local authority will not be a ground to deny the registration, as the issuance of completion certificate depends on the steps to be taken by the promoter. The delay caused by him in obtaining such certificate will defeat the object of formation of the society and the enforcement of the rights and liabilities of the promoter and the apartment owners. In such case the society will be registered provisionally under the certificate to be given by the competent authority as defined in Rule 2 (c) of the Act, who will give a time period to the promoter to provide all infrastructure services and to obtain completion certificate, failing which the promoter will invite the punishment for the offence as prescribed under Section 25 of the Act including the punishment of imprisonment under Section 25 (1) of the Act.

- ii. *Matters concerning election etc shall be be in the domain of Registrar /Dy. Registrar Chit Funds.*
- iii. *In all such disputes where the violation of provisions of Rera Act, 2016 Rules and Regulation is involved The Real Estate Regulatory Authority will be approached by the allottee, promoter or a agent as the case may be.*

As far as disputes related to terms & conditions of agreement are concerned UP Real Estate (Regulation & Development) (Agreement for Sale/Lease) Rules 2018 provides as follows-

Rule 1 Subrule 33 Dispute Resolution- All or any disputes arising out or touching upon or in relation to the terms and conditions of this agreement, including interpretation and validity of the terms thereof and the respective rights and obligations of the Parties, shall be settled amicably by mutual discussion, failing which the same shall be settled as the case may be through the Authority or Adjudicating officer appointed under the Act.

iv. Where any violation of Apartment Act, 2010 Rules 2011 or Model Bye-laws is involved the competent Authority, Vice Chairman of Development Authority, Chief Executive of Industrial Development Authority, The Collector of District where no such authority exist or their delegated Authorities will have power to arbitrate the dispute. Following matters may come for decision by a competent authority.

- a) Where AOA wants some change in the Model bye laws it will come up for approval before the competent authority Section 14 (6) of the Apartment Act.*
- b) If the Board of AOA after majority decision wants to make written complaint against a promoter or allottee for prosecution under Section 25 of the Apartment Act obtaining prior permission of the competent Authority is required.*

Such type of disputes relate to

- If any promoter transfers by way of sale or otherwise any land appertanant to a building and such land was originally shown as " Common Areas and facilities" such as park, open space pathways, circulation areas etc in the plan approved by the prescribed sanctioning authority.*
- If the promoter illegally makes construction, in Contravention of the plan approved by the prescribed sanctioning authority.*
- If the owner of an apartment contravenes the provisions of Section 5,6 of the Apartment Act or if contravenes any bye-laws made under apartment Act.*

- c) As per Section 20(2) of the Apartment Act, if apartment owner does not pay due amount towards common expenses for more than 12 months then the AOA may approach the Competent Authority. The Competent Authority on being Satisfied may proceed for its recovery as arrears of land revenue from the owner of the apartment.
- d) Any dispute regarding membership of an apartment owner, it has to be resolved by the members of Association in annual or special meeting and in case of any further disputes this will come to the competent authority.

Hon'ble High Court has clarified as follows:-

Para 58-

Though the apartment owner has been defined to mean; 'a person or persons owning an apartment or promoter or his nominee in case of unsold apartment', since there is no restriction on the occupation of the apartment by members of any joint family, which has been defined under Section 2 (q) and by the family members of the apartment owner as well as lawful tenant or lawful occupant, who may be authorized by the society/ firm / company or any validly recognized association of persons, such lawful occupation will also be included within the meaning of the apartment owner both for the purposes of enjoying rights and obligations and corresponding general liabilities of the promoter, but also for the purposes of becoming members of the association of apartment owners. In case of any dispute on the validity of his membership, it has to be first resolved by the members of the association in an annual meeting or special meeting of the association and in case of any further dispute by the Competent Authority under Rule 2 (c) of the U.P. Apartment Rules, 2011 and thereafter before the State Government before it is raised before any Court of law.

The Hon'ble Allahabad High Court while deciding writ petition number- 13298 of 2020 Shipra Shristi Apartment vs UP & Others has issued general mandamus to the competent authority to decide the grievance of the homebuyers or their associations, positively within 3 months from the date the grievance is brought in their knowledge by reasoned and speaking order under intimation to the aggrieved person.

The Hon'ble High Court has also directed that the Competent Authority shall ensure that an officer not below the rank of a Gazetted Officer shall periodically visit the apartment/building at least once in 6 months at a prior notice to the registered association which shall be obliged to circulate it amongst its member so as to give them an opportunity to ventilate their grievance, if any. Any reported violation shall be immediately brought to the notice of the Authority concerned which shall immediately take remedial steps.

Q7- Is completion Certificate necessary to form AOA in all circumstances ?

Ans- Section 14(2) of the Apartment Act stipulates three conditions for forming AOA-

- a) Handing over to the owners 60% of the apartments.*
- b) Building has been completed, along with all infrastructure services.*
- c) Completion Certificate obtained from the local authority.*

Provision to Section 4(5) of the Apartment Act provides that if the completion Certificate is not issued by the prescribed Sanctioning Authority within 3 months of the Submission of the application by the promoter along with all formalities the Completion Certificate shall be deemed to be issued after expiry of three months period. However the certificates required to be submitted with the application for C.C. should be scrutinized by the concerned development authority to ensure that all informations are properly given in the prescribed form. These certificates should be scrutinized by the RERA office also while accepting them at there end.

On the question of necessity of the Completion Certificate to form AOA Hon'ble High Court while deciding writ petition no-12110 of 2013 Olive Country Apartment Owners Association vs State of UP and others has clarified as follows-

Para 59-

We are of the view that the requirement of the completion certificate to be obtained from the local authority under sub-section (2) of Section 14 before forming and registration of the association of apartment owners does not mean final completion certificate, as the issuance of the final completion certificate may take long time and that until then rights and liabilities and the corresponding duties are not provided to be under suspension. It may take several years for the promoter, or a promoter may delay the formalities and in applying for issuance of completion certificate to deny the apartment owner to form an association. This would defeat the object of enacting Section 13, which provides for registration of deed of apartment with true copy of declaration made under 46 Section 12 to such deed of transfer. The form of declaration, therefore, to be made within 12 months from the date of

approval of the plans or where the building has been constructed or is under construction prior to the commencement of the Rules to be submitted within 90 days from such commencement under Rule 3 of the Rules of 2011 is sufficient for the purposes of forming and registration of the association for bringing for enforcement of the rights and liabilities of the apartment owners and the general liabilities of the promoters under Sections 5 and 6 and Section 4 respectively of the U.P. Apartment Act, 2010.

It is further clarified by Hon'ble High Court :-

Para 65

It is clarified that the completion of all infrastructure services and completion certificate from local authority will not be a ground to deny the registration, as the issuance of completion certificate depends on the steps to be taken by the promoter. The delay caused by him in obtaining such certificate will defeat the object of formation of the society and the enforcement of the rights and liabilities of the promoter and the apartment owners. In such case the society will be registered provisionally under the certificate to be given by the competent authority as defined in Rule 2 (c) of the Act, who will give a time period to the promoter to provide all infrastructure services and to obtain completion certificate, failing which the promoter will invite the punishment for the offence as prescribed under Section 25 of the Act including the punishment of imprisonment under Section 25 (1) of the Act.

It is clarified that the completion of all infrastructure services and completion Certificate from local authority will not be a ground to deny registration, as the issuance of completion certificate depends on steps to be taken by the promoter.

Q-8. Where the project is registered as a single phase project. What is the role of OC/Partial CC ?

Ans- If a project is registered as a single phase project but it contains different blocks or pockets which are clearly demarcated, the OC/Partial CC may be obtained by the promoter and in such a case the promoter can initiate for formation of AOA under Section 14 of the Apartment Act. This block or pocket has to be clearly demarcated and should be an independent area with required essential services.

Q-9. Where a project is a multiphased project registered with Rera will each have a separate association ?

Ans- To answer this question following legal provisions are relevant.

- I. **Explanation to Section 3 of The Real Estate (Regulation & Development) Act 2016-** For the purpose of this section, where the real estate project is to be developed in phases, every such phase shall be considered a stand alone real

estate project, and the promoter shall obtain registration under this Act for each phase separately.

// Section 4 of The Real Estate (Regulation & Development) Act 2016-

Section 4(2)- The promoter shall enclose the following documents along with the application referred to in sub-section (1), namely:—

Section 4(2)(c)- An authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority obtained in accordance with the laws as may be applicable for the real estate project mentioned in the application, and where the project is proposed to be developed in phases, an authenticated copy of the approvals and commencement certificate from the competent authority for each of such phases;

Multiphased project will be completed in phases with time gap in construction. Since each phase will be clearly demarcated and will be an independent area Association of Allottees has to be formed for each phase as per Section 14 of Apartment Act. Since the phases cannot be left stand alone, and for administration of affairs in relation to the apartment and properties appertaining there to and for the management of common areas and facilities, the association of allottees has to be formed. Hence phase wise association of allottees is a legal and practical requirement.

Q-10. What should be the shape of AOA after the completion of all the phase in a multiphased project? Will a fresh AOA would be a legal requirement ?

ANS- As seen in answer to question no-9, since every phase is required to have a AOA there may be conflicting issues in management of all essential services at the end when all the phases are complete. In such situation all existing AOA members may decide to form a fresh AOA by preparing fresh memorandum to form a society. This memorandum will need to address issues of management for the entire completed multiphased project. This new society will need a fresh registration under the Societies Registration Act 1860.

Q-11- Is 30 days notice to promoter mandatory to forming AOA?

Ans - If the promoter is not co-operating in formation and registration of the AOA, a 30 days notice is required to be given to the promoter. Hon'ble High Court has clarified this point as follows.

In our view after the enforcement of the U.P. Apartment Act, 2010 no builder, promoter can resist/ or delay the formation of association of apartment owners under Section 14 of the Act. If the promoter does not get the association registered, the apartment owners can get such association registered after a notice giving reasonable period to the promoter, say a month, and to adopting model bye-laws, if they have not adopted earlier. In such case the Registrar of Societies shall not refuse the registration of the association of the apartment owners. The promoter, however, has to be made a member as he is jointly responsible with the apartment owners to form an association. Even if he does not get the association registered and does not join or his authorised agents and subscribe to be a member of the association, he will be deemed to be member of the association for the purposes of enforcement of the Act as the promoter being the member of the association has duties and liabilities under the Act to be enforced.

Q-12. Should separate account be maintained by promoter for all income and expenditure on maintenance including interest of deposits till handing over to the Association of Allottees? What are the Provisions?

Ans- It is desirable to have a separate account by the promoter for income and expenditure on maintenance including interest of deposits because the promoter has to transfer the balance amount available with him against the maintenance charge to Association of Allottees once it is formed.

According to Rule 1 Para 11 of the UP Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for Sale/Lease) Rules, 2018. The promoter enters into an agreement to transfer the balance amount available with him at the time of handing over to the Association of Allottees.

vii. *Guidelines on maintenance of projects may be issued by the Authority after Consultation with all stake holders. Following Points may be taken up in the guidelines-*

a) *The Promoter shall be responsible to provide and maintain essential services in the project on charges indicated in the agreement as*

provided in the Uttar Pradesh Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for sale/lease) Rules 2018] till the taking over of the Project by the association of Allottees upon the issuance of the completion Certificate of the project [Section 11 The Real Estate (Regulation and Development Act 2016 & Para 11 of Uttar Pradesh Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for sale/lease) Rules 2018].

Prior to UP Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for sale/lease) Rules 2018, the promoter was made responsible as per Section 4(7) of the Apartment Act, 2010, to maintain the Common Areas and facilities till Association is formed. He was entitled to levy proportionate charges as specified in the declaration.

b) The cost of such maintenance for 1 (one) year from the date of completion certificate has been included in the total price of the apartment/plot as per Para 1.2 (iv) and Para 11 of the Uttar Pradesh Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for sale/lease) Rules 2018].

c) If the Association of allottees is not formed within one year of the completion Certificate the promoter will keep on maintaining the Essential Services after collecting from the allottees amount equal to the amount of maintenance disclosed in Para 1.2 +10 % in lieu of price escalation for the purpose of the maintenance on next 1 year and so on. [Para 11 of Uttar Pradesh Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for sale/lease) Rules 2018].

However amount so collected shall be kept in separate account in nationalised bank.

d) In such cases where promoter keeps on maintaining essential services, the allottees, if they get their association registered, will have option to take over maintenance after six month from the start of service. So if the promoter appoints any service provider for maintenance then his term should be for six months which can be extended for other six monthly periods till the services are taken over by association of allottees.

e) The promoter will pay the balance amount available with him against the maintenance charges to association of allottees once it is formed. [Clause 11 of Uttar Pradesh Real Estate (Regulation and Development)(Agreement for sale/lease) Rules 2018].

f) The promoter is liable to pay all outgoings before transferring the physical possession of the apartment to the allottees which it has collected from the allottees. The outgoings include among other things municipal or local taxes, charges for water and electricity and maintenance charges. If the Promoter fails to pay such charges before transfer, it will remain his responsibility even after the transfer, to pay such outgoings along with penalty if any imposed by the concerned authority [Rule 1.10 of Uttar Pradesh Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for sale/lease) Rules 2018].

g) The promoter/Builder is responsible to properly maintain the common Areas and facilities until the formation of the Association of Apartment owners. The promoter shall be entitled to levy and collect the proportionate maintenance charges. [Section 4(7) of The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership And Maintenance) Act, 2010].

h) After obtaining the Completion Certificate and after handing over physical possession of the apartments by the Promoter to the allottees, the promoter is statutorily responsible to make a conveyance and to hand over the possession of the Common Areas and facilities to the association of Apartment owners. After obtaining the completion certificate and handing over the possession of the apartments to the allottees it shall be the responsibility of the promoter to hand over the possession of the common areas and facilities and also the originals of the plans and documents to the Association of apartment owners formed and registered [Section 4(6) of Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership And Maintenance) Act, 2010].

The Competent Authority is responsible for ensuring compliance of different provisions of the Apartment Act, 2010. The Competent Authority as per Section 27 of the Apartment act works under control of State Government. The Competent Authority means Vice Chairman of a development Authority and where there is no development Authority, the Collector of the District. However the Hon'ble High Court, Allahabad has clarified that the for Industrial Area the Chief Executive of the Industrial Development Authority will work as Competent Authority. It has been further clarified, that Competent authority may delegate its functions to

Joint Secretary including the legal officer in case of Authority and to sub divisional magistrate in case of a district.

The Hon'ble Allahabad High Court while deciding writ petition number- 13298 of 2020 Shipra Shristi Apartment vs UP & Others has issued general mandamus to the competent authority to decide the grievance of the homebuyers or their associations, positively within 3 months from the date the grievance is brought in their knowledge by reasoned and speaking order under intimation to the aggrieved person.

i) On formation of association of Apartment owners, the management of the affairs of the apartments regarding their common areas and facilities shall be deemed to be transferred from the promoter to the association, which shall there upon maintain them. However till all the apartments are sold, or transferred the promoter shall proportionately share the maintenance cost of common areas and facilities. [Section 14 (5) of The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership And Maintenance) Act, 2010].

The amount collected by the promoter towards interest free maintenance security shall be transferred to the association at the time of handing over the common areas and facilities.

Though there are no clear provisions that promoter will keep a separate account to be maintained for all income and expenditure on maintenance including interest of deposits till handing over to the Association of Allottees, it is desirable that a separate account in a nationalised bank is opened for this purpose when the promoter is maintain the essential services and common areas beyond one year period. This is necessary because para-11 of the UP Real Estate (Regulation & Development) (Agreement for sale/lease) Rules, 2018 provides that promoter will pay the balance amount available with him against maintenance charges to Association of allottees once it is formed. Thus a separate account is desirable.

j) There is no exemption to apartment owner, from liability for contribution towards the common expenses, either by Waiver of the use of the common areas and facilities, or by abandonment of his apartment. In addition to it if common expenses in relation to an apartment is unpaid for 12 months then the association of allottees may approach the competent authority for recovery of such dues as arrears of Land Revenue

[Section 19 & 20(2) of The Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership And Maintenance) Act, 2010].

k) The Promoter shall be responsible up to five years after handing over the apartments regarding the Construction and structural defects in the building constructed by him and he shall get such defects removed at his own cost failing which he shall be liable to pay compensation for the losses incurred by him for such defects. The provision of Section 4(8) of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and maintenance) Act, 2010 so far as it provides 2 years of responsibility of promoter for Construction and Structural defects will not be effective as the time period of 5 years for the responsibility of the promoter provided under the Real Estate (Regulation & Development Act, 2016) will have overriding effects.