©
കേരള സർക്കാർ
Government of Kerala
2016

Regn. No. KERBIL/2012/45073
dated 5-9-2012 with RNI
Reg. No. KL/TV(N)/634/2015-17

കേരള ഗസററ്
KERALA GAZETTE

അസാധാരണം
EXTRAORDINARY

ആധികാരികമായി പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുന്നത്
PUBLISHED BY AUTHORITY

വാല്യം 5 Vol. V	തിരുവനന്തപുരം, ബുധൻ Thiruvananthapuram, Wednesday	2016 ഫെബ്രുവരി 3 3rd February 2016 1191 മകരം 20 20th Makaram 1191 1937 മാഘം 14 14th Magha 1937	നമ്പർ No.	269

കേരള സർക്കാർ

നിയമ (നിയമനിർമ്മാണം-സി) വകുപ്പ്

വിജ്ഞാപനം

2016 ഫെബ്രുവരി 3
നമ്പർ 8052/ലെഗ്.സി1/2015/നിയമം. *തിരുവനന്തപുരം, 1191 മകരം 20*
1937 മാഘം 14.

കേരള സംസ്ഥാന നിയമസഭയുടെ താഴെ പറയുന്ന ആക്റ്റ് പൊതുജനങ്ങളുടെ അറിവിലേക്കായി ഇതിനാൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുന്നു. നിയമസഭ പാസ്സാക്കിയ പ്രകാരമുള്ള ബില്ലിന് 2016 ഫെബ്രുവരി 3-ാം തീയതി ഗവർണ്ണറുടെ അനുമതി ലഭിച്ചു.

ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻപ്രകാരം,

ഡി. സാജു,
നിയമവകുപ്പ് സ്പെഷ്യൽ സെക്രട്ടറി.

സർക്കാർ പ്രസ്സുകളുടെ സൂപ്രണ്ടിനാൽ തിരുവനന്തപുരം ഗവൺമെന്റ് സെൻട്രൽ പ്രസ്സിൽ അച്ചടിച്ച് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചത്, 2016.

33/441/2016/S-22.

2016-ലെ 5-ാം നമ്പർ ആക്റ്റ്

2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ആക്റ്റ്

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ നിയന്ത്രണത്തിനും പ്രോൽസാഹന ത്തിനും വേണ്ടി ഒരു റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി രൂപീകരിക്കുന്നതിനും, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടിന്റെ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ, കാര്യക്ഷമവും സുതാര്യവുമായ രീതിയിലുള്ള വില്പന ഉറപ്പു വരുത്തുന്നതിനും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ താല്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനങ്ങൾക്കും നിർദ്ദേശങ്ങൾക്കും ഉത്തരവുകൾക്കുമെതിരെയുള്ള അപ്പീലുകൾ കേൾക്കുന്നതിനും തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കുന്നതിനും ഒരു അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ സ്ഥാപിക്കുന്ന തിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതോ അതിന് ആനുഷംഗികമായതോ ആയ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കും വേണ്ടി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള

ഒരു

ആക്റ്റ്

പീഠിക.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ നിയന്ത്രണത്തിനും പ്രോൽസാഹ നത്തിനും വേണ്ടി ഒരു റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി രൂപീകരിക്കുന്നതിനും, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടിന്റെ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ, കാര്യക്ഷമവും സുതാര്യവുമായ രീതിയിലുള്ള വില്പന ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ താല്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്ന തിനും അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനങ്ങൾക്കും നിർദ്ദേശങ്ങൾക്കും ഉത്തരവു കൾക്കുമെതിരെയുള്ള അപ്പീലുകൾ കേൾക്കുന്നതിനും തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കുന്ന തിനും ഒരു അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതോ അതിന് ആനുഷംഗികമായതോ ആയ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കും വേണ്ടി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നത് യുക്തമായിരിക്കുകയാൽ;

ഭാരത റിപ്പബ്ലിക്കിന്റെ അറുപത്തിയാറാം സംവത്സരത്തിൽ താഴെ പറയും പ്രകാരം നിയമമുണ്ടാക്കുന്നു:—

അദ്ധ്യായം I

പ്രാരംഭം

1. ചുരുക്കപ്പേരും പ്രാരംഭവും.—(1) ഈ ആക്റ്റിന് 2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ആക്റ്റ് എന്ന് പേര് പറയാം.

(2) ഇത് 2015 മേയ് 4-ാം തീയതി പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതായി കരുതപ്പെടേണ്ടതാണ്.

2. നിർവ്വചനങ്ങൾ.—ഈ ആക്റ്റിൽ സന്ദർഭം മറ്റു വിധത്തിൽ ആവശ്യപ്പെടാത്തപക്ഷം,—

(എ) "പരസ്യം" എന്നാൽ ഏതെങ്കിലും രീതിയിലുള്ള മാധ്യമത്തിലൂടെ പരസ്യം ആയി വിവരിച്ചതോ നൽകിയതോ ആയ ഏതൊരു രേഖയും എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ ഒരു പ്ലോട്ടിന്റെ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ വില്പന വാഗ്ദാനം ചെയ്തുകൊണ്ട്, അങ്ങനെയുള്ള പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം, ഏതെങ്കിലും രീതിയിൽ വാങ്ങുന്നതിന് ആളുകളെ ക്ഷണിച്ചു കൊണ്ടോ അങ്ങനെയുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്കുവേണ്ടി മുൻകൂറുകളോ നിക്ഷേപങ്ങളോ നടത്തുന്നതിനുവേണ്ടിയോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും നോട്ടീസോ, സർക്കുലറോ മറ്റ് രേഖകളോ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(ബി) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് "അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആൾ" എന്നാൽ, പ്രമോട്ടർ ഒരു പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം അനുവദിച്ചതോ വില്പന നടത്തിയതോ മറ്റു വിധത്തിൽ കൈമാറ്റം ചെയ്തതോ ആയ ആൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ വില്പനയിലൂടെയോ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിലൂടെയോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റു വിധത്തിലോ പ്രസ്തുത അനുവദിക്കൽ ലഭിച്ച ആൾ ഉൾപ്പെടുന്നതും എന്നാൽ അതിൽ അങ്ങനെയുള്ള പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം വാടകയ്ക്ക് നൽകപ്പെട്ട ഒരു ആൾ ഉൾപ്പെടാത്തതുമാകുന്നു;

(സി) പാർപ്പിട യൂണിറ്റ്, ഫ്ളാറ്റ്, കെട്ടിടം, സ്യൂട്ട്, കെട്ടിടത്തിലെ മുറികൾ, വില്ല യൂണിറ്റ് എന്നോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും പേരിലോ വിളിക്കപ്പെട്ടാലും, "അപ്പാർട്ട്മെന്റ്" എന്നാൽ പാർപ്പിട ആവശ്യങ്ങൾക്കായോ പ്രത്യേകം പറഞ്ഞിട്ടുള്ള ആവശ്യത്തിന് അനുബന്ധമായുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള പ്രത്യേക ഉപയോഗത്തിന് ഉദ്ദേശിച്ചതോ ആയതും, ഒരു കെട്ടിട

ഘടകത്തിലോ ഒരു പ്ലോട്ടിലോ, ഒന്നോ അതിലധികമോ നിലകളിലോ അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗത്തോ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന ഒരു സ്ഥാവരവസ്തുവിന്റെ പ്രത്യേകഭാഗമോ അതിലുൾപ്പെട്ട പൂർണ്ണമായ ഒരു ഭാഗമോ എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ അപ്രകാരമുള്ള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന ഒരു കെട്ടിട ഘടകത്തിന്റെ സമീപത്തായാലും അല്ലെങ്കിലും, പ്രമോട്ടർ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്, അതതു സംഗതിപോലെ, ഏതെങ്കിലും വാഹനം പാർക്ക് ചെയ്യുന്നതിനായോ അപ്രകാരമുള്ള അപ്പാർട്ട്മെന്റിൽ സേവനത്തിന് നിയോഗിച്ചിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ആളിന്റെ താമസ ആവശ്യത്തിനായോ നൽകുന്ന മേൽക്കൂരയോടുകൂടിയ കാർഷെഡ് ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(ഡി) "അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ" എന്നാൽ 37-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം രൂപീകരിക്കപ്പെട്ട റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ഇ) "ആർക്കിറ്റെക്റ്റ്" എന്നാൽ 1972-ലെ ആർക്കിറ്റെക്റ്റ്സ് ആക്റ്റിലെ (1972-ലെ 20-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം ആർക്കിറ്റെക്റ്റായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ട ഒരു ആൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എഫ്) "അസോസിയേഷൻ" എന്നാൽ ഒരു കോളനിയിലെ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളുകളും ഉൾപ്പെടുന്നതും 10-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ടതുമായ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ ഒരു അസോസിയേഷൻ എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ ഒരു അപ്പെക്സ് അസോസിയേഷൻ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(ജി) "അതോറിറ്റി" എന്നാൽ 20-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം രൂപീകരിക്കപ്പെട്ട റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എച്ച്) "കെട്ടിടം" എന്നാൽ ഒരു കെട്ടിടഘടകം അല്ലെങ്കിൽ ഒരു കെട്ടിട സമുച്ചയം അല്ലെങ്കിൽ ഒരു അപ്പാർട്ട്മെന്റ് എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ഐ) "കെട്ടിട സമുച്ചയം" എന്നതിൽ പാർപ്പിട, വാണിജ്യ വ്യാപാര ആവശ്യങ്ങൾക്കായോ ആഫീസ് ആവശ്യങ്ങൾക്കായോ വിവര സാങ്കേതിക വിദ്യ, വിവരസാങ്കേതിക വിദ്യാധിഷ്ഠിത സേവനങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്കായോ പരിമിത പൊതുസ്ഥലത്തോടും പാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്തോടുംകൂടി ഉപയോഗിക്കാനുദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും എടുപ്പോ നിർമ്മാണമോ ഏതെങ്കിലും എടുപ്പിന്റെയോ നിർമ്മാണത്തിന്റെയോ ഭാഗമോ ഉൾപ്പെടുന്നതാകുന്നു;

(ജെ) "കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ്" എന്നാൽ ഒരു സ്ഥാവര വസ്തുവിൽ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം നൽകുന്ന ഏതെങ്കിലും പെർമിറ്റ് എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(കെ) "കെട്ടിടഘടകം" എന്നാൽ ഒരു കെട്ടിട സമുച്ചയത്തിലെ പ്രത്യേകമായതും പൂർണ്ണമായതുമായ ഒരു ഘടകം എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എൽ) "കാർപ്പെറ്റ് ഏരിയ" എന്നാൽ ഒരു അപ്പാർട്ട്മെന്റിലെ ബാഹ്യമായ ചുമരുകൾ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന സ്ഥലം ഒഴിവാക്കി ശേഷിക്കുന്ന ഉപയോഗയോഗ്യമായ സ്ഥലം എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എം) "ചെയർപേഴ്സൺ" എന്നാൽ 21-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെട്ട, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ, ചെയർപേഴ്സൺ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എൻ) "കോളനി" എന്നാൽ ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിൽ പ്ലോട്ടുകളായോ പൊതുസ്ഥലങ്ങളോടുകൂടിയ കെട്ടിടങ്ങളായോ വിഭജിച്ചിട്ടുള്ളതോ വിഭജിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതോ ആയ തുടർച്ചയായ ഒരു ഭൂപ്രദേശം എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ഒ) "പൊതുസ്ഥലങ്ങൾ" എന്നാൽ ഒരു കോളനിയിലെ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ള എല്ലാ ആളുകളുടെയും പൊതുവായ ഉപയോഗത്തിനായി ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലം എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ താഴെ പറയുന്നവ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു, അതായത്:—

(i) ഒരു സൈറ്റിന്റെയോ പ്ലോട്ടിന്റെയോ കെട്ടിടങ്ങൾ സ്ഥിതി ചെയ്യാത്ത ഭാഗം ;

(ii) പൊതുവായ അടിത്തറ ഭാഗങ്ങൾ, കളിസ്ഥലങ്ങൾ, ഗസ്റ്റ് പാർക്കിംഗ് സ്ഥലങ്ങൾ ഏതെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ, അത്, പൊതുവായ സംഭരണസ്ഥലങ്ങൾ;

(iii) കാവൽ ജോലിക്കാർക്കുവേണ്ടിയുള്ള താമസസൗകര്യം ഉൾപ്പെടെ വസ്തുവിന്റെ പരിപാലനത്തിന് നിയോഗിച്ചിട്ടുള്ള ആളുകളുടെ താമസത്തിനുള്ള സ്ഥലം;

(iv) വൈദ്യുതി, പാചകവാതകം, വെള്ളം, ശുചീകരണം, എയർ കണ്ടീഷനിംഗ്, ഇൻസിനറേറ്റർ, മഴവെള്ള സംഭരണി, മാലിന്യ സംഭരണി തുടങ്ങിയ സേവനങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയുള്ള പ്രതിഷ്ഠാപനങ്ങൾ;

(v) വാട്ടർ ടാങ്കുകൾ, വെള്ളം ഒഴുകിപ്പോകുന്നതിനുള്ള ചെറിയ കുഴികൾ, മോട്ടോറുകൾ, ഫാനുകൾ, കംപ്രസ്സറുകൾ, ഡക്റ്റുകൾ എന്നിവയും പൊതു ഉപയോഗത്തിനായുള്ള പ്രതിഷ്ഠാപന സ്ഥാനങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഉപകരണങ്ങൾ;

(vi) അസോസിയേഷൻ നൽകുന്നതും നടത്തുന്നതുമായ വാണിജ്യ സൗകര്യങ്ങളും പൊതുമായ സൗകര്യങ്ങളും;

(vii) വസ്തുവിന്റെ പരിപാലനം, സുരക്ഷ എന്നിവയ്ക്കായി ആവശ്യമായതോ സൗകര്യപ്രദമായതോ ആയതും പൊതു ഉപയോഗത്തിലുള്ള തുമായ അതിന്റെ മറ്റെല്ലാ ഭാഗങ്ങളും;

(പി) "കമ്പനി" എന്നാൽ 2013-ലെ കമ്പനി ആക്റ്റ് (2013-ലെ 18-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) പ്രകാരം രൂപീകരിക്കപ്പെട്ടതും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ടതുമായ കമ്പനി എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ,—

(i) ഏതെങ്കിലും കേന്ദ്ര ആക്റ്റോ സംസ്ഥാന ആക്റ്റോ പ്രകാരമോ അതിൻകീഴിലോ രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള ഒരു കോർപ്പറേഷൻ;

(ii) തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും നിയമപ്രകാരം ഇതിലേക്കായി സർക്കാർ രൂപീകരിച്ച ഒരു വികസന അതോറിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ പൊതുഅധികാരസ്ഥാനം;

എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു.

(ക്യു) "ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം" എന്നാൽ തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ സ്ഥാപനം അല്ലെങ്കിൽ 2-ാം വകുപ്പ് (ആർ) ഖണ്ഡത്തിൽ പരാമർശിച്ച പ്രകാരമുള്ള വികസനപ്രവർത്തനത്തിനുള്ള അനുവാദം നൽകുന്നതിന് അധികാരമുള്ളതും തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും നിയമപ്രകാരം സ്ഥാപിച്ചിട്ടുള്ളതുമായ ഏതെങ്കിലും അധികാരസ്ഥാനം എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ആർ) "വികസനം" എന്നാൽ ഭൂമിയിലോ, ഭൂമിയിൻമേലോ ഭൂമിക്ക് മുകളിലോ, അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയ്ക്കടിയിലോ നടത്തുന്ന എഞ്ചിനീയറിംഗ് പ്രവർത്തനം, മറ്റു പ്രവർത്തനങ്ങൾ, അല്ലെങ്കിൽ സ്ഥാവര വസ്തുവിലോ ഭൂമിയിലോ വരുത്തുന്ന പ്രധാനമായ ഏതെങ്കിലും വ്യതിയാനം എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ പുനർവികസനം നടത്തുന്നത് ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(എസ്) "വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ" എന്നാൽ സ്ഥാവര വസ്തുവിൻമേലുള്ള ബാഹ്യമായ വികസനപ്രവർത്തനങ്ങളും ആന്തരികമായ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങളും എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(റ്റി) "എൻജിനീയർ" എന്നാൽ ആൾ ഇന്ത്യ ടെക്നിക്കൽ എഡ്യൂക്കേഷൻ കൗൺസിലിന്റെ അംഗീകാരം ലഭിച്ച ഒരു സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും എഞ്ചിനീയറിംഗ് ബിരുദമോ, തത്തുല്യ ബിരുദമോ, ലഭിച്ചിട്ടുള്ളതോ തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിൻകീഴിൽ ഒരു എഞ്ചിനീയർ ആയി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ടതോ ആയ ആൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(യു) "റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ കണക്കാക്കപ്പെട്ട ചെലവ്" എന്നാൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് വികസിപ്പിക്കുന്നതിന് വേണ്ടിവരുന്ന ആകെ ചെലവ് എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ ഭൂമി വില ഉൾപ്പെടുന്നതു മാകുന്നു;

(വി) "ബാഹ്യമായ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ" എന്നതിൽ റോഡു കൾ, റോഡ് സംവിധാനങ്ങൾ, ലാന്റ്സ്കേപ്പിംഗ്, ജലവിതരണം, അഴുക്കു ചാലും-ഡ്രെയിനേജും സംവിധാനവും, വൈദ്യുതി വിതരണം, ട്രാൻസ്ഫോർമർ, സബ്സ്റ്റേഷൻ അല്ലെങ്കിൽ, ഒരു കോളനിയുടെ പ്രയോജനത്തിനായി, കോളനിയുടെ ചുറ്റുമുള്ള പ്രദേശത്തോ, അതിന് പുറത്തോ നടത്തേണ്ടി വരുന്ന ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തിന്റെ ചട്ടങ്ങളിലോ ബൈലായിലോ പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ജോലിയും ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(ഡബ്ലിയൂ) "സർക്കാർ" എന്നാൽ കേരള സർക്കാർ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എക്സ്) "സ്ഥാവരവസ്തു" എന്നതിൽ ഭൂമി, കെട്ടിടം, വഴിയവകാശം, വെളിച്ചം അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയിൽ നിന്നുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ആനുകൂല്യവും ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കിടക്കുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കിടക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും വസ്തുവിനോട് സ്ഥിരമായി ഘടിപ്പിക്ക പ്പെട്ടതോ ആയ ഏതെങ്കിലും വസ്തു എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നതും അതിൽ, വൃക്ഷമോ, കൃഷി ചെയ്യുന്ന വിളകളോ തൃണവർഗ്ഗത്തിൽപ്പെട്ട ചെടികളോ ഉൾപ്പെടാത്തതുമാകുന്നു;

(വൈ) "പലിശ" എന്നാൽ, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്രമോട്ടറോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളോ, നൽകേണ്ടതായ പലിശയുടെ നിരക്കുകൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ഇസഡ്) "ആന്തരിക വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ" എന്നതിൽ റോഡുകൾ, നടപ്പാതകൾ, ജലവിതരണം, അഴുക്കുചാൽ, ഓവുചാൽ, പാർക്കുകൾ, വൃക്ഷ സംരക്ഷണം, തെരുവ് വിളക്കുകൾ, കമ്മ്യൂണിറ്റി ബിൽഡിംഗുകൾ, ചികിത്സ, മലിനജല അഴുക്ക്ചാൽ മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനം,

സാമൂഹ്യ ആവശ്യങ്ങളായ ആരോഗ്യം, വിദ്യാഭ്യാസം എന്നിവയ്ക്കുള്ള അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങളും മറ്റു പൊതു സൗകര്യങ്ങളും, കോളനിയുടെ ശരിയായ രീതിയിലുള്ള വികസനത്തിന് ആവശ്യമായ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും പ്രവർത്തനങ്ങളും എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എഎ) "പരിമിതമായ പൊതുസ്ഥലം" എന്നാൽ ഒരു കെട്ടിട സമുച്ചയത്തിൽ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളുകളുടെ ഉപയോഗത്തിനുവേണ്ടി ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലം എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ പ്രവേശനഹാൾ, കോണിപ്പടികൾ, ലിഫ്റ്റ്, എല്ലാ നിലകളിലെയും പൊതു ഇടനാഴികൾ, പൊതു പാർക്കിംഗ് സ്ഥലങ്ങൾ, അഗ്നിബാധാ രക്ഷാമാർഗ്ഗങ്ങൾ, വിശ്രമ സങ്കേതങ്ങൾ, സർവ്വീസ് ഫ്ളോറുകൾ, ഏറ്റവും മുകളിലുള്ള നിലയുടെ മേലുള്ള ടെറസ്സുകൾ എന്നിവയും കെട്ടിട സമുച്ചയത്തിലെ എല്ലാ പൊതു സ്ഥലങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(എബി) "തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനം" എന്നാൽ 1994-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റ് (1994-ലെ 13) 4-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രൂപീകരിച്ച ഒരു പഞ്ചായത്ത് അല്ലെങ്കിൽ 1994-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്റ്റ് (1994-ലെ 20) 4-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രൂപീകരിച്ച ഒരു മുനിസിപ്പാലിറ്റി എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എസി) "അംഗം" എന്നാൽ 21-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെട്ട, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയിലെ, അംഗം എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ ചെയർപേഴ്സൺ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(എഡി) "വിജ്ഞാപനം" എന്നാൽ ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ച വിജ്ഞാപനം എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എഇ) "ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്" എന്നാൽ, അതതു സംഗതി പോലെ, പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അല്ലെങ്കിൽ തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിൻകീഴിൽ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിൽ താമസിക്കുന്നതിന് അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം നൽകുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എഎഫ്) "ആൾ" എന്നതിൽ,—

(i) ഒരു വ്യക്തി;

(ii) ഒരു അവിഭക്ത ഹിന്ദുകുടുംബം;

(iii) ഒരു കമ്പനി;

(iv) ഒരു ഫേം;

(v) ഒരു ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം;

(vi) ആളുകളുടെ ഒരു സമാജം അല്ലെങ്കിൽ ഏകാംഗീകൃതമോ അല്ലാത്തതോ ആയ വ്യക്തികളുടെ ഒരു സംഘം;

(vii) സഹകരണസംഘങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിൻ കീഴിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ള ഒരു സഹകരണ സംഘം;

(viii) സർക്കാർ ഇതിലേക്കായി വിജ്ഞാപനം വഴി പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും സ്ഥാപനം;

എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നതാകുന്നു.

(എജി) "നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട" എന്നാൽ ഈ ആക്റ്റിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളാൽ നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എഎച്ച്) "പ്രോജക്റ്റ്" എന്നാൽ ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എഐ) "പ്രമോട്ടർ" എന്നാൽ,—

(i) ഒരു കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയോ, നിർമ്മിക്കുവാൻ ഇടയാക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടമോ, അതിന്റെ ഒരു ഭാഗമോ മുഴുവനായോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഒരു ഭാഗമോ മറ്റ് ആളുകൾക്ക് വില്പന നടത്തുന്നതിനായി, രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്യുന്ന ഒരാൾ എന്ന് അർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ അയാളുടെ അവകാശം കൈമാറ്റം ചെയ്ത് ലഭിച്ച ആളും, പുനർവില്പനനടത്തുന്നതിനായി ആയത് മൊത്തം വാങ്ങിയ ആൾ; അല്ലെങ്കിൽ

(ii) പ്ലോട്ടുകൾ എല്ലാമോ ഏതെങ്കിലുമോ അതിലുള്ള നിർമ്മാണ ത്തോടുകൂടി ആണെങ്കിലും അല്ലെങ്കിലും മറ്റ് ആളുകൾക്ക് വില്പന നടത്തുന്നതിനുള്ള ആവശ്യത്തിലേക്കായി, ഒരു കോളനി വികസിപ്പിക്കുന്ന ആൾ;

(iii) (എ) ഏതെങ്കിലും വികസന അതോറിറ്റിയോ മറ്റേതെങ്കിലും പൊതു നികായമോ അവരുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഭൂമിയിലോ സർക്കാർ അവർക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള ഭൂമിയിലോ നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടങ്ങൾ; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) അങ്ങനെയുള്ള അതോറിറ്റിയുടെയോ നികായത്തിന്റെയോ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതോ സർക്കാർ അവർക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ളതോ ആയ പ്ലോട്ടുകൾ;

എന്നിവ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളുകളെ സംബന്ധിച്ച, എല്ലാമോ, ഏതെങ്കിലുമോ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളോ പ്ലോട്ടുകളോ വില്പന നടത്തുന്നതിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി, അപ്രകാരമുള്ള വികസന അതോറിറ്റിയോ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും പൊതുനികായമോ;

(iv) അംഗങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളുകൾക്കു വേണ്ടിയോ കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുന്ന അപ്പക്സ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് ഹൗസിംഗ് ഫിനാൻസ് സൊസൈറ്റിയും, പ്രൈമറി കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് ഹൗസിംഗ് സൊസൈറ്റിയും; അല്ലെങ്കിൽ

(v) കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങൾ നടത്തുന്ന ആൾ, കോളനികൾ വികസിപ്പിച്ചെടുക്കുന്ന ആൾ, കരാറുകാരൻ, ഡെവലപ്പർ, എസ്റ്റേറ്റ് ഡെവലപ്പർ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും പേരിൽ അപ്രകാരം പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും ആൾ അല്ലെങ്കിൽ വില്പന നടത്തുന്നതിനായി കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുകയോ കോളനികൾ വികസിപ്പിച്ചെടുക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥന്റെ മുക്ത്യാർ നാമക്കാരനായി അവകാശവാദം ഉന്നയിക്കുന്ന മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ആൾ;

(vi) പൊതുജനങ്ങൾക്ക് വില്പനക്കുവേണ്ടി ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ആൾ,

എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

വിശദീകരണം:—ഈ ഖണ്ഡത്തിന്റെ ആവശ്യത്തിലേയ്ക്കായി, വില്പനയ്ക്കായി ഒരു കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയോ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുകയോ ഒരു കോളനി വികസിപ്പിച്ചെടുക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന ആളും, അപ്രകാരമുള്ള കെട്ടിടമോ പ്ലോട്ടോ വില്പന നടത്തുന്ന ആളും വ്യത്യസ്തമായ ആളുകളാണെങ്കിൽ, രണ്ടുപേരും പ്രമോട്ടർമാരായി കരുതപ്പെടുന്നതാണ്.

(എജെ) "പ്രോസ്പെക്ടസ്" എന്നാൽ ഒരു പ്രോസ്പെക്ടസ് ആയി വിവരിച്ചിട്ടുള്ളതോ നല്കിയിട്ടുള്ളതോ ആയ ഏതെങ്കിലും രേഖയോ, ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് വില്പനയ്ക്ക് വാഗ്ദാനം

ചെയ്തുകൊണ്ടോ അപ്രകാരമുള്ള ആവശ്യത്തിലേയ്ക്കായി മുൻകൂറുകളോ നിക്ഷേപങ്ങളോ നടത്തുന്നതിന് ഏതെങ്കിലും ആളെ ക്ഷണിച്ചുകൊണ്ടോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും നോട്ടീസോ, സർക്കുലറോ, മറ്റ് രേഖകളോ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എകെ) "റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റ്" എന്നാൽ ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിൽ, മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ആളുടെ, അതതുസംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം വില്പനയിലൂടെ കൈമാറ്റം ചെയ്യുന്നതിനായി ഒരാൾക്ക് വേണ്ടി ചർച്ചചെയ്യുകയോ, പ്രവർത്തിക്കുകയോ കമ്മീഷൻ ആയോ മറ്റുവിധത്തിലോ അയാളുടെ സേവനങ്ങൾക്ക് പ്രതിഫലമോ, ഫീസോ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ചാർജ്ജുകളോ ലഭിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ആൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നതും, അതിൽ, അതതുസംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം വില്പന നടത്തുവാനോ വാങ്ങുവാനോ, ചർച്ച ചെയ്യുന്നതിനായി വില്പന നടത്തുവാൻ പോകുന്ന ആളിനേയും വാങ്ങിക്കാൻ പോകുന്ന ആളിനെയും പരസ്പരം പരിചയപ്പെടുത്തുന്ന ആൾ ഉൾപ്പെടുന്നതും അതിൽ വസ്തു വില്പനക്കാരും, ബ്രോക്കർമാരും, ഏതുപേരിൽ അറിയപ്പെട്ടിരുന്നാലും മദ്ധ്യവർത്തികളും ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(എഎൽ) "റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ്" എന്നാൽ പ്ലോട്ടുകൾ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടങ്ങൾ എല്ലാമോ ഏതെങ്കിലുമോ വില്പന നടത്തുന്ന ആവശ്യത്തിലേക്കായി ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വിപുലീകരണമോ വികസനമോ നിലവിലുള്ള ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെയോ അതിന്റെ ഒരു ഭാഗത്തിന്റെയോ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തലോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു കോളനി, അതതുസംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടുകളോ കെട്ടിടങ്ങളോ ആയി വികസിപ്പിക്കുകയോ ചെയ്യുക എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ അതിന്റെ വികസനപ്രവർത്തനങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(എഎം) "റെഗുലേഷനുകൾ" എന്നാൽ ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള റെഗുലേഷനുകൾ എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

അദ്ധ്യായം II

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റേയും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരുടെയും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ

3. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ.—(1) യാതൊരു പ്രമോട്ടറും ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാതെ, ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലെ, അതതു സംഗതിപോലെ, ഏതെങ്കിലും പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ, അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗമോ, ഏതെങ്കിലും രീതിയിൽ വിൽക്കുവാനോ വിൽപ്പനക്കായി വാഗ്ദാനം ചെയ്യുവാനോ അല്ലെങ്കിൽ വാങ്ങിക്കുന്നതിനായി ആവശ്യപ്പെടുവാനോ പാടുള്ളതല്ല:

എന്നാൽ,—

(എ) ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിൽ വികസിപ്പിക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം ആയിരം ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ കവിയാതിരിക്കുന്നിടത്ത്; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിൽ വികസിപ്പിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിട ഘടകങ്ങളുടെ എണ്ണം പന്ത്രണ്ടിൽ കവിയാത്തിടത്ത്,

അപ്രകാരമുള്ള രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ ആവശ്യമുണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല:

എന്നുമാത്രമല്ല, വികസിപ്പിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിട ഘടകങ്ങളുടെ മൊത്തം 'കാർപ്പെറ്റ് ഏരിയ' മൂവായിരം ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ കവിയുന്നിടത്ത്, രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ ആവശ്യമാകുന്നതാണ്.

(സി) ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിന് മുൻപ് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്ടിന്റെ വികസനത്തിനാവശ്യമായ എല്ലാ അംഗീകാരങ്ങളും അല്ലെങ്കിൽ അനുമതികളും പ്രമോട്ടർക്ക് ലഭ്യമായിട്ടുള്ളിടത്ത്;

(ഡി) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്ട് വീണ്ടും അലോട്ട് ചെയ്യുന്നതും അതിന്റെ വില്പനയും ഉൾപ്പെടാത്ത, നവീകരണം അല്ലെങ്കിൽ അറ്റകുറ്റപ്പണി അല്ലെങ്കിൽ പുനർ വികസനം എന്നിവയുടെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി,

അങ്ങനെയുള്ള രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ ആവശ്യമില്ലാത്തതുമാകുന്നു:

എന്നാൽ, ഏതൊരു പ്രൊമോട്ടർക്കും ഏതൊരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റും ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അതോറിറ്റി മുമ്പാകെ ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം.—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേയ്ക്കായി, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് ഘട്ടം ഘട്ടമായി വികസിപ്പിക്കുന്നിടത്ത്, അങ്ങനെയുള്ള ഓരോ ഘട്ടവും ഒരു പ്രത്യേക റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റായി കരുതപ്പെടുന്നതും പ്രമോട്ടർ ഓരോ ഘട്ടത്തിനും പ്രത്യേകമായി രജിസ്ട്രേഷൻ ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം, വാങ്ങേണ്ടതുമാണ്.

(2) ഓരോ പ്രമോട്ടറും, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനായി അതോറിറ്റിയുടെ റെഗുലേഷനുകളിൽ പ്രത്യേകം പറയുന്ന പ്രകാരമുള്ള അങ്ങനെയുള്ള ഫീസോടുകൂടിയും അങ്ങനെയുള്ള ഫാറത്തിലും രീതിയിലും അങ്ങനെയുള്ള സമയത്തിനുള്ളിലും അതോറിറ്റിയ്ക്ക് അപേക്ഷ നൽകേണ്ടതാണ്.

(3) (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള അപേക്ഷയോടൊപ്പം പ്രമോട്ടർ താഴെ പറയുന്ന രേഖകൾ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്, അതായത്:—

(എ) അയാളുടെ സ്ഥാപനത്തിന്റെ പേര്, രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത വിലാസം, സ്ഥാപനത്തിന്റെ തരം (പ്രൊപ്രൈറ്റർഷിപ്പ്, സംഘം, പങ്കാളിത്തം, കമ്പനി) എന്നിവ ഉൾപ്പെടെയുള്ള അയാളുടെ സ്ഥാപനത്തിന്റെ വിശദാംശങ്ങളും, രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതിന്റെ വിശദ വിവരങ്ങളും;

(ബി) അപേക്ഷയിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന് ബാധകമായേക്കാവുന്ന, നിയമമനുസരിച്ച് ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തു നിന്നും ലഭിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റിന്റെ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പകർപ്പും, പ്രോജക്റ്റ് ഘട്ടം ഘട്ടമായി വികസിപ്പിക്കുവാനുദ്ദേശിക്കുന്നിടത്ത്, അങ്ങനെയുള്ള ഓരോ ഘട്ടത്തിനുംവേണ്ടി, ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തുനിന്നും ലഭിച്ച അംഗീകാരത്തിന്റേയും അനുമതിയുടേയും സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പകർപ്പും;

(സി) ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം അനുമതി നൽകിയ നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്റ്റിന്റെയോ അതിന്റെ ഒരു ഘട്ടത്തിന്റെയോ ലേ ഔട്ട് പ്ലാനും മുഴുവൻ പ്രോജക്റ്റിന്റെയും ലേ ഔട്ട് പ്ലാനും;

(ഡി) നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്റ്റിൽ നടത്തേണ്ടതായ വികസന പ്രവർത്തനങ്ങളുടെ പ്ലാനും, അതിൽ ഏർപ്പെടുത്താനുദ്ദേശിക്കുന്ന സൗകര്യങ്ങളും;

(ഇ) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെടുന്നവരുമായി ഒപ്പുവയ്ക്കുവാനുദ്ദേശിക്കുന്ന നിർദ്ദിഷ്ട കരാറിന്റെ കരട്;

(എഫ്) പ്രോജക്റ്റിൽ വില്പനയ്ക്ക് വേണ്ടിയുള്ള അപ്പാർട്ട് മെന്റുകളുടെ എണ്ണവും അവയുടെ 'കാർപ്പെറ്റ് ഏരിയ'യും;

(ജി) നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്ടിനുവേണ്ടിയുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാർ ഉണ്ടെങ്കിൽ അവരുടെ പേരും വിലാസവും രജിസ്ട്രേഷൻ നമ്പരും;

(എച്ച്) കരാറുകാർ, ആർക്കിടെക്റ്റ്, സ്ട്രക്ചറൽ എൻജിനീയർമാർ എന്നിവർ ആരെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ, അവരുടെയും, നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്റ്റിന്റെ വികസനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ വിഭാഗക്കാരുടെയും പേരുകളും വിലാസങ്ങളും;

(ഐ) ഒരു സത്യവാങ്മൂലം സഹിതം—പ്രമോട്ടറോ പ്രമോട്ടർ അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഏതെങ്കിലും ആളോ,—

(i) വികസനം നടത്തുവാനുദ്ദേശിക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ അയാൾക്ക് നിയമപരമായ ഉടമസ്ഥാവകാശം ഉണ്ടെന്നും, അങ്ങനെയുള്ള ഭൂമി മറ്റേതെങ്കിലും ആളുടെ ഉടമസ്ഥതയിൽ ആണെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള ഉടമസ്ഥാവകാശം നിയമപരമായി സാധുതയുള്ളതാണെന്ന് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ട്;

(ii) അങ്ങനെയുള്ള ഭൂമിയിലോ ഭൂമിയിൻമേലോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും അവകാശം, ഉടമസ്ഥാവകാശം, താത്പര്യം, അല്ലെങ്കിൽ ഏതെങ്കിലും കക്ഷിയുടെ പേര് എന്നിവ ഉൾപ്പെടെ ഭൂമി എല്ലാ ബാധ്യതകളിൽ നിന്നും മുക്തമാണെന്നും അല്ലെങ്കിൽ, അതതു സംഗതിപോലെ, അങ്ങനെയുള്ള ഭൂമിയിലെ ബാധ്യതകൾ വിവരിച്ചുകൊണ്ടും;

(iii) പ്രോജക്റ്റോ അതിന്റെയൊരു ഭാഗമോ പൂർത്തിയാക്കുന്നതിന് അയാൾ സമ്മതിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള നിശ്ചിത കാലയളവ് വ്യക്തമാക്കിക്കൊണ്ടും;

(iv) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിനുവേണ്ടി, കാലാകാലങ്ങളിൽ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരിൽ നിന്ന് ഈടാക്കിയ തുകയിൽ നിന്നും എഴുപത് ശതമാനമോ അല്ലെങ്കിൽ സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത പ്രകാരമുള്ള അതിലും കുറവായ ഒരു തുകയോ, ഒരു ഷെഡ്യൂൾഡ് ബാങ്കിൽ ഒരു പ്രത്യേക അക്കൗണ്ടിൽ, നിർമ്മാണ ചെലവിനായി അത് ഈടാക്കിയതിനു ശേഷം പത്തുദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ നിക്ഷേപിക്കുന്നതാണെന്നും, പ്രസ്തുത ആവശ്യത്തിലേക്കു മാത്രമായി വിനിയോഗിക്കുന്നതാണെന്നും വ്യക്തമാക്കിക്കൊണ്ടും,

ഉള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം:

എന്നാൽ, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിന് മുമ്പ് ആരംഭിച്ച പ്രോജക്റ്റിന്റെ സംഗതിയിൽ, നിക്ഷേപിക്കേണ്ട തുക, ഉണ്ടാകാനിടയുള്ള ചെലവിനെ അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതായിരിക്കേണ്ടതാണ്;

വിശദീകരണം.—ഈ ഖണ്ഡത്തിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി "ഷെഡ്യൂൾഡ് ബാങ്ക്" എന്ന പദത്തിന് 1934-ലെ റിസർവ്വ് ബാങ്ക് ഓഫ് ഇൻഡ്യ ആക്റ്റി (1934-ലെ 2-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്)-ലെ രണ്ടാം പട്ടികയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഒരു ബാങ്ക് എന്നർത്ഥമാകുന്നതാണ്.

(v) ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളോ റഗുലേഷനുകളോ മുഖേന നിർണ്ണയിച്ചേക്കാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് രേഖകൾ അയാൾ സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും;

(vi) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റു വിവരങ്ങളും അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് പ്രമാണങ്ങളും,

എന്നിവ വ്യക്തമാക്കിക്കൊണ്ടുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം.

4. രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ.—(1) 3-ാം വകുപ്പിലെ (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം, ഒരു അപേക്ഷ ലഭിച്ചാൽ, അതോറിറ്റി, പതിനഞ്ച് ദിവസത്തിനുള്ളിൽ,—

(എ) ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കും അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങൾക്കും റെഗുലേഷനുകൾക്കും വിധേയമായി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതും, അപേക്ഷകന് അതോറിറ്റിയുടെ വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രവേശിക്കുന്നതിനും അയാളുടെ വെബ്പേജ് ഉണ്ടാക്കുന്നതിനും നിർദ്ദിഷ്ട പദ്ധതിയുടെ വിശദാംശങ്ങൾ അതിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിനുമായി 'ലോഗിൻ ഐ.ഡി.' യും പാസ്‌വേർഡും ഉൾപ്പെടെ ഒരു രജിസ്ട്രേഷൻ നമ്പർ നൽകേണ്ടതും; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) അങ്ങനെയുള്ള അപേക്ഷ ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളിലെയോ റെഗുലേഷനുകളിലെയോ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമല്ലായെങ്കിൽ, രേഖപ്പെടുത്തിയ കാരണങ്ങളോടുകൂടി നിരസിക്കേണ്ടതും,

ആകുന്നു:

എന്നാൽ, ഈ സംഗതിയിൽ, അപേക്ഷകന്, പറയുവാനുള്ളത് നിശ്ചിത ദിവസത്തിനുള്ളിൽ പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകിയിട്ടില്ലാത്തപക്ഷം, യാതൊരു അപേക്ഷയും നിരസിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതുപ്രകാരം, അതതു സംഗതിപോലെ, രജിസ്ട്രേഷൻ അനുവദിക്കുകയോ അപേക്ഷ നിരസിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നതിൽ അതോറിറ്റി പരാജയപ്പെടുന്നപക്ഷം, പ്രോജക്റ്റ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതായി കരുതപ്പെടുന്നതും അതോറിറ്റി പ്രസ്തുത പതിനഞ്ച് ദിവസങ്ങൾ അവസാനിച്ചതിനുശേഷം അഞ്ച് ദിവസങ്ങൾക്കകം

അതോറിറ്റിയുടെ വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രവേശിക്കുന്നതിനും, പ്രമോട്ടർക്ക് ഒരു വെബ്പേജ് തുടങ്ങുന്നതിനും അതിൽ നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്റ്റിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിനുമായി ഒരു 'ലോഗിൻ ഐ.ഡി.യും' 'പാസ്‌വേർഡും' നൽകേണ്ടതുമാണ്.

(3) ഈ വകുപ്പിൻകീഴിൽ നൽകപ്പെട്ടിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷന്, അതതു സംഗതിപോലെ, ഒരു പ്രോജക്റ്റോ അതിന്റെ ഭാഗമോ പൂർത്തിയാക്കുന്നതിനായി, 3-ാം വകുപ്പിന്റെ (3)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ (ഐ) ഖണ്ഡത്തിലെ (iii) ഉപഖണ്ഡത്തിൽ പ്രമോട്ടർ പ്രഖ്യാപിച്ച ഒരു കാലയളവിലേക്ക് സാധുത ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(4) അതോറിറ്റിക്ക്, കാലാകാലങ്ങളിൽ പ്രമോട്ടർ നൽകിയിട്ടുള്ള വിവരങ്ങളുടെ കൃത്യത പരിശോധിക്കുന്നതിനായി നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള നിബന്ധനകളിൻമേലും വ്യവസ്ഥകളിൻമേലും, സ്വതന്ത്ര നിരീക്ഷകരെ ഏർപ്പെടുത്താവുന്നതാണ്.

5. <u>രജിസ്ട്രേഷന്റെ കാലാവധി നീട്ടൽ.</u>—അതോറിറ്റിക്ക്, 4-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം പ്രമോട്ടർക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷന്റെ കാലാവധി, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള നിബന്ധനകളിൻമേലും അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള റെഗുലേഷനുകൾ പ്രകാരം, പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള ഫാറത്തിൽ പ്രമോട്ടർ നൽകുന്ന അപേക്ഷയിൻമേലും അങ്ങനെയുള്ള ഫീസ് നൽകുന്നതിൻമേലും ദീർഘിപ്പിച്ചുനൽകാവുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, അപ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ ദീർഘിപ്പിച്ച് നൽകുന്നത് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരിൽ ഭൂരിപക്ഷം പേരുടെയും രേഖപ്പെടുത്തപ്പെട്ട സമ്മതത്തോടെ അല്ലാതെ ചെയ്യുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

എന്നുമാത്രമല്ല, അപേക്ഷകന് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ അവസരം നൽകാതെ രജിസ്ട്രേഷൻ ദീർഘിപ്പിച്ചുനൽകുന്നതിനുള്ള യാതൊരു അപേക്ഷയും നിരസിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

6. <u>രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കൽ.</u>—(1) അതോറിറ്റിക്ക്, ഇതിലേക്കായി, ഒരു പരാതി ലഭിക്കുന്നതിൻമേലോ ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തിന്റെ ശിപാർശയിൻമേലോ,—

(എ) ഈ ആക്റ്റോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളോ റെഗുലേഷനുകളോ പ്രകാരമോ അതിൻകീഴിലോ ആവശ്യമായിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും കാര്യം ചെയ്യുമ്പോൾ പ്രമോട്ടർ ബോധപൂർവ്വം വീഴ്ച വരുത്തുന്നുണ്ടെന്ന്;

(ബി) പ്രമോട്ടർ, ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം നൽകിയിട്ടുള്ള അംഗീകാരം സംബന്ധിച്ച ഏതെങ്കിലും നിബന്ധനകളോ ഉപാധികളോ ലംഘിക്കുന്നുണ്ടെന്ന്;

(സി) പ്രമോട്ടർ, ഏതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള അന്യായമായ പ്രവൃത്തിയിലോ ക്രമക്കേടുകളിലോ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്ന്;

(ഡി) ഈ ആക്റ്റിലെ ഉദ്ദേശലക്ഷ്യങ്ങൾക്ക് വിരുദ്ധമായി പ്രവർത്തിക്കുന്നുണ്ടെന്ന്,

ബോധ്യമാകുന്നപക്ഷം, 4-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കാവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം.—ഈ ഖണ്ഡത്തിന്റെ ആവശ്യങ്ങളിലേക്കായി, 'അന്യായമായ പ്രവർത്തനരീതി' എന്ന പദത്തിന്, ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ വിൽപനയോ വികസനമോ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനായി താഴെപ്പറയുന്ന ഏതെങ്കിലും പ്രവൃത്തികൾ, ഉൾപ്പെടുന്ന അന്യായപരമായ ഏതെങ്കിലും രീതിയോ അന്യായപരമോ വഞ്ചനാപരമോ ആയ ഏതെങ്കിലും പ്രവർത്തനമോ എന്നർത്ഥമാകുന്നു, അതായത്:—

(എ) (i) സേവനങ്ങൾ ഒരു പ്രത്യേക നിലവാരത്തിലോ ഗ്രേഡിലോ ഉള്ളതാണ് എന്ന് തെറ്റായി സൂചിപ്പിക്കുന്നതോ അങ്ങനെയുള്ള പ്രവർത്തനം നടത്തുന്നതോ;

(ii) അങ്ങനെയുള്ള പ്രമോട്ടർക്ക് ലഭിക്കാത്ത അംഗീകാരമോ അഫിലിയേഷനോ പ്രമോട്ടർക്ക് ഉണ്ടെന്ന് സൂചിപ്പിക്കുന്നതോ;

(iii) സേവനങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് ഒരു തെറ്റായതോ തെറ്റിദ്ധരിപ്പിക്കുന്നതോ ആയ പ്രസ്താവന നടത്തുക,

എന്നിവ ചെയ്യുന്ന വാക്കാലോ രേഖാമൂലമോ ദൃശ്യ-ശ്രാവ്യ ആവിഷ്കാരത്തിലൂടെയോ പ്രസ്താവനയോ പ്രചാരമോ നടത്തുന്ന രീതി;

(ബി) പ്രമോട്ടർ, നൽകുവാൻ ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടില്ലാത്ത സേവനങ്ങളുടെ ഏതെങ്കിലും പരസ്യമോ പ്രോസ്പെക്റ്റസോ, ഏതെങ്കിലും വർത്തമാന പത്രത്തിലോ, മറ്റ് വിധത്തിലോ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുവാൻ അനുവദിക്കുക.

(2) അതോറിറ്റി 4-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം പ്രമോട്ടർക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള ഒരു രജിസ്ട്രേഷൻ, രജിസ്ട്രേഷൻ ഏത് കാരണങ്ങളാലാണോ റദ്ദാക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നത് എന്ന് രേഖാമൂലം പ്രസ്താവിച്ചുകൊണ്ടുള്ള, മുപ്പത് ദിവസത്തിൽ കുറയാതെയുള്ള ഒരു നോട്ടീസ് നൽകാത്തപക്ഷവും, റദ്ദാക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് നൽകിയ നോട്ടീസിലെ കാലയളവിനുള്ളിൽ പ്രമോട്ടർ നൽകിയിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും കാരണം പരിഗണിക്കാത്തപക്ഷവും, റദ്ദാക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(3) അതോറിറ്റിക്ക്, (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കുന്നതിനുപകരം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ താല്പര്യത്തിനായി, അതിന് യുക്തമെന്ന് തോന്നാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള അധിക നിബന്ധനകൾക്കും വ്യവസ്ഥകൾക്കും വിധേയമായി, അത്, പ്രാബല്യത്തിൽ തുടരുന്നതിന്

അനുവദിക്കാവുന്നതും, അപ്രകാരം ചുമത്തപ്പെട്ട നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും പ്രമോട്ടർക്ക് ബാധകമാകുന്നതുമാണ്.

(4) രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കുന്നതിന്മേൽ, അതോറിറ്റി,—

(എ) പ്രമോട്ടറെ, പ്രസ്തുത പ്രോജക്റ്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട്, അതിന്റെ വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രവേശിക്കുന്നതിൽ നിന്നും തടയേണ്ടതും അതിന്റെ വെബ്സൈറ്റിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയവരുടെ പട്ടികയിൽ അയാളുടെ പേര്, അയാളുടെ പൂർണ്ണ മേൽവിലാസം ഉൾപ്പെടുന്ന വിശദവിവരം വ്യക്തമാക്കേണ്ടതും;

(ബി) 7-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായി, നടപ്പിലാക്കേണ്ട ശേഷിക്കുന്ന വികസനപ്രവർത്തനങ്ങൾ സമയബന്ധിതമായി ചെയ്തുതീർക്കുന്നതിലേയ്ക്കായി ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തോട് ശിപാർശ ചെയ്യുകയും;

(സി) വാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നവരുടെ താല്പര്യമോ പൊതു താല്പര്യമോ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി, അത് ആവശ്യമെന്ന് കരുതുന്ന, അങ്ങനെയുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ അതിന് പുറപ്പെടുവിക്കാവുന്നതാണ്.

7. <u>രജിസ്ട്രേഷൻ കാലഹരണപ്പെടുകയോ റദ്ദാക്കപ്പെടുകയോ ചെയ്യുന്നതിനെ തുടർന്നുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ കർത്തവ്യം.</u>—ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ കാലഹരണപ്പെടുകയോ രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കുകയോ ചെയ്യുമ്പോൾ, അതോറിറ്റി തീരുമാനിക്കാവുന്ന പ്രകാരം, ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനമോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ അസോസിയേഷനോ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിലോ ശേഷിക്കുന്ന വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നത് ഉൾപ്പെടെയുള്ള കാര്യങ്ങൾ അതോറിറ്റിക്ക് അത് യുക്തമെന്ന് കരുതുന്ന പ്രകാരമുള്ള നടപടി എടുക്കുവാൻ, സർക്കാരുമായി കൂടിയാലോചിക്കാവുന്നതും സർക്കാർ തീരുമാനം അന്തിമവുമാണ്:

എന്നാൽ, ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം അപ്പീൽ നൽകുന്നതിനുള്ള സമയപരിധി അവസാനിക്കുന്നതുവരെ അതോറിറ്റിയുടെ ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള യാതൊരു നിർദ്ദേശമോ തീരുമാനമോ ഉത്തരവോ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതല്ല.

8. <u>റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരുടെ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ.</u>—(1) യാതൊരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റും ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്താതെ, പ്രമോട്ടർ വില്പന നടത്തിക്കൊണ്ടിരിക്കുന്നതോ വിൽപ്പന നടത്താൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതോ ആയ, 3-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ

ചെയ്തിട്ടുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ ഭാഗമായിട്ടുള്ള ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലോ അതിന്റെ ഭാഗത്തിലോ ഉള്ള അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം ഏതെങ്കിലും ആളിനുവേണ്ടി വില്പന നടത്തുവാനോ വാങ്ങുവാനോ അല്ലെങ്കിൽ വില്പന നടത്തുവാനോ വാങ്ങുവാനോ ആയി ഏതെങ്കിലും ആളിനുവേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുവാനോ പാടുള്ളതല്ല;

(2) ഓരോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റും, രജിസ്ട്രേഷനുവേണ്ടിയുള്ള അപേക്ഷ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള ഫാറത്തിലും രീതിയിലും അങ്ങനെയുള്ള സമയത്തിനുള്ളിലും അങ്ങനെയുള്ള ഫീസ്, രേഖകൾ എന്നിവ സഹിതവും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്ന അതോറിറ്റി മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

(3) അതോറിറ്റി, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള കാലയളവിനുള്ളിലും, അങ്ങനെയുള്ള രീതിയിലും അങ്ങനെയുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചുവെന്ന് ബോധ്യപ്പെടുന്നപക്ഷവും,—

(എ) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിന് രജിസ്ട്രേഷൻ അനുവദിക്കുകയും; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) അങ്ങനെയുള്ള അപേക്ഷ ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളിലെയോ റെഗുലേഷനുകളിലെയോ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമല്ലായെങ്കിൽ, എഴുതി രേഖപ്പെടുത്തിയ കാരണങ്ങളാൽ അപേക്ഷ നിരസിക്കുകയും,

ചെയ്യേണ്ടതാണ്:

എന്നാൽ, ഈ സംഗതിയിൽ, അപേക്ഷകന് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകേണ്ടതും അപ്രകാരം ഒരു അവസരം നൽകിയിട്ടില്ലാത്തപക്ഷം യാതൊരു അപേക്ഷയും നിരസിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(4) (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പ്രത്യേകം പറഞ്ഞിട്ടുള്ള കാലയളവ് പൂർത്തിയാക്കുന്നതിൻമേൽ അപേക്ഷകന് അയാളുടെ അപേക്ഷയിലെ ന്യൂനതകളെ സംബന്ധിച്ചോ അയാളുടെ അപേക്ഷ നിരസിച്ചതായോ എന്തെങ്കിലും രേഖാമൂലമുള്ള അറിയിപ്പ് ലഭിച്ചിട്ടില്ലായെങ്കിൽ, അയാൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ടതായി കരുതപ്പെടുന്നതാണ്.

(5) ഈ ആക്റ്റിലേയോ അതിൻ കീഴിലുണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളിലെയോ റെഗുലേഷനുകളിലെയോ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ട ഓരോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിനും, അതോറിറ്റി രജിസ്ട്രേഷൻ നമ്പർ അനുവദിക്കേണ്ടതും ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റ് പങ്കാളിയാകുന്ന ഓരോ വില്പനയിലും അത് രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.

(6) ഓരോ രജിസ്ട്രേഷനും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള കാലയളവിലേക്ക് സാധുതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതും, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള കാലാവധിയിലേയ്ക്ക് അങ്ങനെയുള്ള രീതിയിലും അങ്ങനെയുള്ള ഫീസ് നൽകുന്നതിന്മേലും രജിസ്ട്രേഷൻ പുതുക്കി നൽകാവുന്നതാണ്.

(7) ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ നൽകപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റ്, അതിലെ ഏതെങ്കിലും നിബന്ധനയോ ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ചട്ടത്തിലോ റെഗുലേഷനുകളിലോ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിബന്ധനകളോ വ്യവസ്ഥകളോ ലംഘിക്കുന്നിടത്തോ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റ് അങ്ങനെയുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ നേടിയത് തെറ്റായ വിവരം നൽകുന്നതിലൂടെയോ വ്യാജമായോ ആണെന്ന് അതോറിറ്റിക്ക് ബോധ്യമാകുന്നിടത്തോ അതോറിറ്റി, ഈ ആക്റ്റിലെ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് ഭംഗം വരാതെ, രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദ് ചെയ്യുകയോ, അത് യുക്തമെന്നു കരുതുന്ന പ്രകാരമുള്ള കാലയളവിലേക്ക് ആയത് സസ്പെൻഡ് ചെയ്യുകയോ ചെയ്യാവുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിന് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകാത്തപക്ഷം, അതോറിറ്റി അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരു രജിസ്ട്രേഷനും റദ്ദാക്കുവാനോ സസ്പെൻഡ് ചെയ്യുവാനോ പാടുള്ളതല്ല.

9. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിന്റെ കർത്തവ്യങ്ങൾ.—8-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഓരോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റും,—

(എ) അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാതെ പ്രമോട്ടർ വില്പന നടത്തിക്കൊണ്ടിരിക്കുന്നതോ വിൽപ്പന നടത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതോ ആയ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലോ അതിന്റെ ഭാഗത്തിലോ ഉള്ള അതത് സംഗതിപോലെ, ഏതെങ്കിലും പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ, ക്രയവിക്രയം ചെയ്യാൻ സൗകര്യമൊരുക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(ബി) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള അക്കൗണ്ട് ബുക്കുകളും റെക്കോർഡുകളും പ്രമാണങ്ങളും സൂക്ഷിക്കേണ്ടതും ക്ഷമതയുള്ള അധികാര സ്ഥാനമോ അതോറിറ്റിയോ ആവശ്യപ്പെടുമ്പോഴൊക്കെ പരിശോധനയ്ക്ക് വിധേയമാക്കേണ്ടതുമാണ്.

(സി) അയാൾ താഴെ പറയുന്ന ഏതെങ്കിലും അന്യായമായ വ്യാപാരസമ്പ്രദായങ്ങളിൽ, അതായത്:—

(i) (എ) സേവനങ്ങൾ ഒരു പ്രത്യേക നിലവാരത്തിലോ ഗ്രേഡിലോ ഉള്ളതാണെന്ന് തെറ്റായി സൂചിപ്പിക്കുന്നതോ;

(ബി) പ്രമോട്ടർക്ക് ലഭിക്കാത്ത അംഗീകാരമോ അഫിലിയേഷനോ രജിസ്ട്രേഷനോ പ്രമോട്ടർക്ക് ഉണ്ടെന്ന് അവകാശപ്പെടുന്നതോ;

(സി) സേവനങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് തെറ്റായതോ തെറ്റിദ്ധരിപ്പിക്കുന്നതോ ആയ പ്രസ്താവന നടത്തുന്നതോ,

വാക്കാലോ രേഖാമൂലമോ ദൃശ്യപരമായ ആവിഷ്കാരത്തിലൂടെയോ ഏതെങ്കിലും പ്രസ്താവന നടത്തുന്ന രീതി.

(ii) നൽകാൻ ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടില്ലാത്ത സേവനങ്ങളുടെ പരസ്യം വർത്തമാനപത്രത്തിലോ മറ്റ് വിധത്തിലോ, പ്രസിദ്ധീകരിക്കാൻ അനുവദിക്കുക

എന്നിവയിൽ ഏർപ്പെടാൻ പാടുള്ളതല്ല;

(ഡി) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആൾക്ക്, അതത് സംഗതി പോലെ, മറ്റേതെങ്കിലും പ്ലോട്ട്, അപ്പാർട്ടുമെന്റ് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം ബുക്ക് ചെയ്യുന്ന സന്ദർഭത്തിൽ, ലഭിക്കാൻ അർഹതയുള്ള എല്ലാ പ്രമാണങ്ങളും നിശ്ചിത തീയതിക്കകം ലഭിക്കുന്നതിന് സൗകര്യമൊരുക്കേണ്ടതാണ്;

(ഇ) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള മറ്റ് ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുക.

10. അസോസിയേഷനുകൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ.—(1) എല്ലാ കെട്ടിട യൂണിറ്റുകളെയും സംബന്ധിച്ച് ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ച തീയതിയോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടതിൽ അറുപത് ശതമാനം കെട്ടിട യൂണിറ്റുകളുടെ കൈവശം ഏറ്റെടുത്ത തീയതിയോ പ്രമോട്ടർക്ക് അതിന്റെ മുഴുവൻ പ്രതിഫലം അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് തുക ലഭിച്ച തീയതിയോ, ഏതാണോ ആദ്യം വരുന്നത്, പ്രസ്തുത തീയതി മുതൽ നാലു മാസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള രീതിയിൽ, പ്ലോട്ടുകളെയോ കെട്ടിടത്തെയോ സംബന്ധിച്ച് പ്രമോട്ടർ 'അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ ഒരു അസോസിയേഷൻ' രൂപീകരിക്കേണ്ടതും കോളനിയുടെ സംഗതിയിൽ ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലെ എല്ലാ അസോസിയേഷനുകളേയും പ്രതിനിധീകരിക്കുന്ന അസോസിയേഷനു പുറമേ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന

പ്രകാരമുള്ള രീതിയിൽ ഒരു 'അപെക്സ് അസോസിയേഷൻ' രൂപീകരിക്കേണ്ടതും, അങ്ങനെയുള്ള ഓരോ അസോസിയേഷനും അപെക്സ് അസോസിയേഷനും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള രേഖകൾ സഹിതം നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട ഫാറത്തിൽ ഒരു അപേക്ഷ നൽകിക്കൊണ്ട് അതോറിറ്റി മുമ്പാകെ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടുന്ന കാലാവധിക്കുള്ളിൽ അതോറിറ്റി അങ്ങനെയുള്ള ഓരോ അസോസിയേഷനും അതോറിറ്റി രജിസ്ട്രേഷൻ നമ്പർ നൽകേണ്ടതുമാണ്.

(2) പ്രമോട്ടർ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട സമയത്തിനകം അസോസിയേഷന്റെ രജിസ്ട്രേഷന് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാത്തപക്ഷം, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർ, അസോസിയേഷൻ രൂപീകരിക്കേണ്ടതും ആയത്, അതോറിറ്റി മുമ്പാകെ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

(3) ഈ ആക്റ്റിൽ മറ്റ് വിധത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാത്തപക്ഷം, അസോസിയേഷന് നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള അവകാശങ്ങളും കർത്തവ്യങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

അദ്ധ്യായം III

പ്രമോട്ടറുടെ ചുമതലകളും കർത്തവ്യങ്ങളും

11. പ്രമോട്ടറുടെ കർത്തവ്യങ്ങൾ.—(1) പ്രമോട്ടർ, അതതു സംഗതി പോലെ, 4-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് (എ) ഖണ്ഡപ്രകാരമോ 4-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമോ അയാളുടെ 'ലോഗിൻ ഐഡിയും' പാസ്‌വേർഡും ലഭിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ അതോറിറ്റിയുടെ വെബ്സൈറ്റിൽ അയാളുടെ വെബ് പേജ് ഉണ്ടാക്കേണ്ടതും, അതിൽ താഴെപ്പറയുന്നവ ഉൾപ്പെടെ, 4-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തതുപ്രകാരം പ്രോജക്റ്റിന്റെ എല്ലാ മേഖലകളിലുമുള്ള എല്ലാ വിശദാംശങ്ങളും നൽകേണ്ടതുമാണ്, അതായത്:—

(എ) അതോറിറ്റി നൽകിയിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ;

(ബി) അതതു സംഗതിപോലെ, ബുക്ക് ചെയ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെയോ പ്ലോട്ടുകളുടെയോ എണ്ണം, തരങ്ങൾ എന്നിവയുടെ നാളിതുവരെയുള്ള പട്ടിക;

(സി) പ്രോജക്റ്റിന്റെ മൂന്നുമാസക്കാലത്തെ നാളിതുവരെയുള്ള പുരോഗതി;

(ഡി) അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കിയ റെഗുലേഷനുകളിൽ പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് വിവരങ്ങളും രേഖകളും;

(ഇ) പ്രൊമോട്ടർ ഏതെങ്കിലും ഏജന്റിനെ നിയോഗിക്കുകയാണ് എങ്കിൽ പ്രസ്തുത ഏജന്റിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ ഉൾപ്പെടെയുള്ള വിശദാംശങ്ങൾ.

(2) പ്രമോട്ടർ നൽകുകയോ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന പരസ്യത്തിലോ പ്രോസ്പെക്റ്റസിലോ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത പ്രോജക്ടിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തിയ അതോറിറ്റിയുടെ വെബ്സൈറ്റിന്റെ വിലാസം വ്യക്തമായി പറയേണ്ടതും, അതോറിറ്റിയിൽനിന്നും ലഭിച്ചിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ നമ്പരും അതിന് അനുബന്ധമായ മറ്റുകാര്യങ്ങളും ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.

(3) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുമായി ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെടുമ്പോൾ പ്രമോട്ടർ താഴെപ്പറയുന്ന വിവരങ്ങൾ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് ലഭ്യമാക്കുവാൻ ബാദ്ധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്, അതായത്:—

(എ) സൈറ്റിലോ അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള റെഗുലേഷനുകളിൽ പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് സ്ഥലത്തോ പ്രദർശിപ്പിച്ചുകൊണ്ടുള്ള, ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം അംഗീകാരം നൽകിയ സൈറ്റും ലേ ഔട്ട് പ്ലാനുകളും വിവരണങ്ങൾ സഹിതം;

(ബി) ജലവിതരണം, സാനിട്ടേഷൻ, വൈദ്യുതി എന്നിവയ്ക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ പ്രോജക്റ്റിന്റെ ഓരോ ഘട്ടവും ലഭ്യമാക്കുന്ന സമയവിവരപട്ടിക.

(4) പ്രമോട്ടർ,—

(എ) തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള നിയമങ്ങൾ പ്രകാരം ബന്ധപ്പെട്ട ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തുനിന്നും ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമാക്കുന്നതിനും അത് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർക്ക് പ്രത്യേകമായോ അസോസിയേഷനോ ലഭ്യമാക്കുന്നതിനും ഉത്തരവാദിത്തമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്;

(ബി) അസോസിയേഷൻ പ്രോജക്റ്റിന്റെ നടത്തിപ്പ് ഏറ്റെടുക്കുന്നതുവരെ കരാറിൽ പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന ന്യായമായ ചാർജ്ജ് ഈടാക്കിക്കൊണ്ട് അവശ്യസേവനങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിനും അവ പരിപാലിക്കുന്നതിനും ഉത്തരവാദിത്തമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്;

(സി) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ ഒരു അസോസിയേഷൻ രൂപീകരിച്ച് നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട സമയത്തിനകം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിന് നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്;

(5) പ്രമോട്ടർക്ക് വസ്തുവില്പന കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടത് റദ്ദ് ചെയ്യാവുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, അങ്ങനെയുള്ള റദ്ദാക്കലിന്മേൽ പരാതി ഉണ്ടെങ്കിലും അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട അങ്ങനെയുള്ള റദ്ദാക്കൽ വില്പന കരാറിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമല്ലായെങ്കിലും മതിയായ കാരണമില്ലാതെയോ ആണെങ്കിലും അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് നിവൃത്തിക്കായി അതോറിറ്റിയെ സമീപിക്കാവുന്നതാണ്;

(6) പ്രമോട്ടർ, അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള റെഗുലേഷനുകളിൽ കാലാകാലങ്ങളിൽ, പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള മറ്റ് വിശദാംശങ്ങൾ തയ്യാറാക്കുകയും വച്ചുപോരുകയും പരിശോധനയ്ക്ക് വിധേയമാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

12. നാശനഷ്ടങ്ങൾക്കുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം.— പ്രൊമോട്ടർ നൽകുന്ന പരസ്യത്തിലോ, പ്രോസ്പെക്റ്റസിലോ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന വിവരങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലോ മറ്റേതെങ്കിലും രേഖാമൂലമുള്ള വിവരങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലോ ഏതെങ്കിലും ആൾ ഒരു മുൻകൂറോ നിക്ഷേപമോ നൽകുകയും അതിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള തെറ്റായതോ വ്യാജമായതോ ആയ ഏതെങ്കിലും പ്രസ്താവന കാരണം ഏതെങ്കിലും നാശനഷ്ടമോ നഷ്ടമോ സംഭവിക്കുകയാണെങ്കിൽ ഈ ആക്റ്റിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത പ്രകാരമുള്ള രീതിയിൽ പ്രമോട്ടർ, അയാൾക്ക് നഷ്ടപരിഹാരം നൽകേണ്ടതാണ്:

എന്നാൽ, പരസ്യത്തിലോ പ്രോസ്പെക്റ്റസിലോ മറ്റേതെങ്കിലും രേഖകളിലോ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന തെറ്റായതോ വ്യാജമായതോ ആയ പ്രസ്താവന കാരണം, ബാധിക്കപ്പെട്ട ആൾ നിർദ്ദിഷ്ട പദ്ധതിയിൽ നിന്നും പിൻവാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നപക്ഷം, അയാൾക്ക് മുഴുവൻ നിക്ഷേപവും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകേണ്ടതാണ്.

13. <u>വില്പനയ്ക്കുവേണ്ടിയുള്ള കരാർ.</u>—(1) ഒരു പ്രമോട്ടർ, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടിന്റെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ വിലയുടെ പത്ത് ശതമാനത്തിലധികം വരുന്ന തുക, മുൻകൂറായോ നിക്ഷേപമായോ അപേക്ഷാഫീസായോ ഒരാളിൽനിന്നും അങ്ങനെയുള്ള ആളുമായി വില്പനയ്ക്കായി രേഖാമൂലമുള്ള ഒരു കരാറിൽ ഏർപ്പെടാതെ സ്വീകരിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന കരാർ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മാതൃകയിലായിരിക്കേണ്ടതും കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണവും വിവരണങ്ങളും പുറമേയുള്ള വികസന പ്രവർത്തനങ്ങളും അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർക്ക് അതതു സംഗതിപോലെ പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ വില നൽകേണ്ട തീയതിയും രീതിയും പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം കൈമാറുവാൻ സാധ്യതയുള്ള തീയതി നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള മറ്റ് വിശദവിവരങ്ങൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടെ വ്യക്തമാക്കേണ്ടതുമാണ്.

14. <u>പ്രമോട്ടർ അംഗീകാരം ലഭിച്ച പ്ലാനും പ്രോജക്റ്റിന്റെ വിവരണങ്ങൾ എന്നിവ അനുസരിച്ച് പ്രവർത്തിക്കേണ്ടതാണ്.</u>—(1) ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനങ്ങൾ അംഗീകരിച്ച പ്ലാനുകൾക്കും നിർമ്മാണരൂപകല്പനയ്ക്കും വിവരണങ്ങൾക്കും അനുസരിച്ച് പ്രമോട്ടർ നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്റ്റ് വികസിപ്പിക്കുകയും പൂർത്തിയാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

(2) പ്രമോട്ടർ, കെട്ടിടത്തിലെ നിർബന്ധമായും തുറസ്സായി കിടക്കേണ്ട സ്ഥലങ്ങളിൽ വ്യതിയാനം വരുത്തുകയോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളുകൾ ഒന്നോ അതിലധികമോ കെട്ടിട യൂണിറ്റുകൾ എടുക്കാമെന്ന് സമ്മതിച്ചിട്ടുള്ള അംഗീകാരം ലഭിച്ചിട്ടുള്ള ഒരു കോളനിയിലെ പാർക്ക്, വിനോദങ്ങൾക്കുവേണ്ടിയുള്ള സ്ഥലം, കളിസ്ഥലം, പൂന്തോട്ടം മുതലായ സ്ഥലങ്ങളുടെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ അങ്ങനെ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ സമ്മതമില്ലാതെയും നിയമത്തിലെ ഭേദഗതിമൂലം ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം അങ്ങനെയുള്ള വ്യതിയാനം ആവശ്യപ്പെടാതെയും വ്യതിയാനം വരുത്തുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(3) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്റെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള വീഴ്ച കൊണ്ടല്ലാതെ അങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടത്തിലോ ഉപയോഗിച്ച വസ്തുക്കളിലോ സംഭവിച്ച എന്തെങ്കിലും കേടുപാടുകൾ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളോ അസോസിയേഷനോ കെട്ടിട യൂണിറ്റുകൾ കൈമാറിയ തീയതി മുതൽ രണ്ടു വർഷക്കാലയളവിനുള്ളിൽ പ്രമോട്ടറുടെ ശ്രദ്ധയിൽ കൊണ്ടുവരുന്ന സംഗതിയിൽ ന്യായമായ സമയത്തിനുള്ളിൽ, പ്രമോട്ടർ അങ്ങനെയുള്ള കേടുപാടുകൾ അധിക ചാർജ്ജ് ഈടാക്കാതെ പരിഹരിച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതും, അങ്ങനെയുള്ള സമയത്തിനുള്ളിൽ, അങ്ങനെയുള്ള കേടുപാടുകൾ പരിഹരിക്കുന്നതിൽ പ്രമോട്ടർ പരാജയപ്പെടുന്ന സംഗതിയിൽ, ആക്റ്റിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള രീതിയിൽ, നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കുന്നതിന്, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിനോ അസോസിയേഷനോ അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതുമാണ്.

15. <u>ഉടമസ്ഥാവകാശ കൈമാറ്റം.</u>—(1) പ്രമോട്ടർ ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലെ, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ കൈമാറുന്നതിനോടൊപ്പം, പൊതുവായ സ്ഥലത്തിന്റെ വിഭജിക്കപ്പെടാത്ത ആനുപാതിക വിഹിതത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സഹിതം, ഒരു രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത പ്രമാണം അലോട്ട് ചെയ്ത ആൾക്ക് ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കി നൽകുന്നതിനുള്ള എല്ലാ നടപടികളും സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

(2) ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചതിനും (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് അനുസരിച്ച് കൈവശാവകാശം കൈമാറിയതിനുംശേഷം പൊതുവായ സ്ഥലത്തിന്റേതുൾപ്പെടെ ആവശ്യമായ പ്രമാണങ്ങളും പ്ലാനുകളും, തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള നിയമപ്രകാരം, അസോസിയേഷനോ ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തിനോ കൈമാറേണ്ടത്, പ്രമോട്ടറുടെ ഉത്തരവാദിത്തമായിരിക്കുന്നതാണ്.

16. <u>പണയമോ ബാദ്ധ്യതയോ സൃഷ്ടിക്കുന്നത്.</u>—(1) യാതൊരു പ്രമോട്ടറും, ഏതെങ്കിലും പ്ലോട്ടിന്റെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ വിൽപനയ്ക്ക് വേണ്ടിയുള്ള കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടതിനുശേഷം, അപ്രകാരമുള്ള കരാറിൽ ഒരാളുമായി ഏർപ്പെട്ട ആളിന്റെ രേഖാമൂലമുള്ള മുൻകൂർ അനുമതിയോടു കൂടിയല്ലാതെ അങ്ങനെയുള്ള പ്ലോട്ടിലോ കെട്ടിടത്തിലോ പണയമോ ഒരു ബാധ്യതയോ സൃഷ്ടിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആൾക്ക് പ്രമോട്ടർക്ക് നൽകേണ്ടതായ തുക നൽകുന്നതിന് സാമ്പത്തികസഹായം ലഭിക്കുന്നതിനായി, ഒരു പണയമോ, ബാധ്യതയോ സൃഷ്ടിക്കാവുന്നതാണ്.

17. തുക മടക്കി നൽകുന്നതും നഷ്ടപരിഹാരവും.—പ്രമോട്ടർക്ക്,—

(എ) കരാറിലെ നിബന്ധനകൾക്ക് അനുസൃതമായോ, അതതു സംഗതിപോലെ, അതിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള തീയതിയിൽ യഥാവിധി പൂർത്തിയാക്കിയോ കക്ഷികൾ സമ്മതിച്ച പ്രകാരമുള്ള തുടർന്നുള്ള ഏതെങ്കിലും തീയതിയിലോ; അല്ലെങ്കിൽ

(ബി) ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള അയാളുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ സസ്പെൻഡ് ചെയ്തതോ റദ്ദ് ചെയ്തതോ ആയ കാരണത്താലോ ഒരു ഡെവലപ്പർ എന്ന നിലയിൽ അയാളുടെ ബിസിനസ്സ് തുടരാതിരിക്കുന്നതിനാലോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും കാരണത്താലോ,

ഒരു പ്ലോട്ട്, അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം പൂർത്തിയാക്കുവാനോ അല്ലെങ്കിൽ അത് കൈമാറ്റം ചെയ്യുവാനോ പരാജയപ്പെടുന്നപക്ഷം, ലഭ്യമായ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും പരിഹാരത്തിന് ഭംഗം വരാതെ, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട്, അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്, അയാൾക്ക് ലഭിച്ച തുക ആവശ്യപ്പെടുന്നതിന്മേൽ ഈ ആക്റ്റിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത പ്രകാരമുള്ള രീതിയിൽ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് നൽകേണ്ട നഷ്ടപരിഹാരം ഉൾപ്പെടെ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന നിരക്കിലുള്ള പലിശ സഹിതം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർക്ക് മടക്കി നൽകേണ്ടതാണ്.

18. നിയമത്തിലോ സർക്കാരിന്റെയോ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റെയോ നയങ്ങളിലുള്ള വ്യതിയാനത്തിന്റെ ഫലമായി പ്രമോട്ടർക്കോ അസോസിയേഷനോ ഉള്ള അവകാശങ്ങൾ.—ഈ ആക്റ്റിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, പ്രമോട്ടർക്ക്, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്ടിന്റെ ഒന്നോ അതിലധികമോ ഘട്ടങ്ങൾ പൂർത്തിയാക്കിയതിനു ശേഷം കോളനിക്ക് അകത്തുള്ള പ്രവേശന റോഡുകളും മറ്റ് എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളും പൊതു സൗകര്യങ്ങളും സേവനങ്ങളും ഉപയോഗിക്കുവാനുള്ള അവകാശത്തോടെ, കോളനിയിലെ പ്രമോട്ടറുടെ ഭൂമി വികസിപ്പിക്കുന്നതിനും വികസിപ്പിക്കുന്നതു തുടരുന്നതിനും ശേഷിക്കുന്ന തറവിസ്തീർണ്ണ അനുപാതവും കൈമാറ്റം ചെയ്യാവുന്ന വികസനാവകാശവും, നിയമത്തിലോ, സർക്കാരിന്റെയോ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ നയങ്ങളിലോ ഉള്ള വ്യതിയാനത്തെത്തുടർന്ന് ഉണ്ടാകാൻ പോകുന്ന പ്രസ്തുത കോളനിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുള്ള ശേഷിക്കുന്ന അധിക തറവിസ്തീർണ്ണാനുപാതം എന്നിവ ഉപയോഗിച്ച്, അതിൽ കൂടുതൽ നിർമ്മിതികൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിനും അവകാശം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർക്ക് ഒന്നോ അതിൽ കൂടുതലോ എടുപ്പുകൾ വില്പന നടത്തിയതിനുശേഷം മുകളിൽ പ്രസ്താവിച്ച പ്രകാരം ഒരു കോളനിയിലെ പ്ലോട്ടിന്റെ തറവിസ്തീർണ്ണാനുപാതത്തിലുള്ള വർദ്ധനവ് ഉണ്ടാവുകയാണെങ്കിൽ, വിൽപ്പന നടത്തിയ എടുപ്പ് അല്ലെങ്കിൽ എടുപ്പുകൾക്ക് വിനിയോഗിച്ച തറവിസ്തീർണ്ണാനുപാതത്തിനോ കോളനിയിലെ ആകെ തറവിസ്തീർണ്ണാനുപാതത്തിനോ ആനുപാതികമായി ഉണ്ടായിട്ടുള്ള തറവിസ്തീർണ്ണാനുപാതത്തിനുള്ള വർദ്ധനവ് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ അസോസിയേഷന് അവകാശപ്പെട്ടത് ആയിരിക്കുന്നതും, ശേഷിക്കുന്ന തറ വിസ്തീർണ്ണ അനുപാതം വിനിയോഗിക്കുന്നതിന് അസോസിയേഷനിൽ നിന്നും പ്രമോട്ടർ സമ്മതം വാങ്ങേണ്ട ആവശ്യമില്ലാത്തതുമാകുന്നു.

അദ്ധ്യായം IV

അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ അവകാശങ്ങളും കർത്തവ്യങ്ങളും

19. അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ അവകാശങ്ങളും കർത്തവ്യങ്ങളും.—(1) ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം അംഗീകാരം നൽകിയ ലേ ഔട്ട് പ്ലാൻ, വിവരണങ്ങൾ എന്നിവ സഹിതം സൈറ്റ് സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങളും ഈ ആക്റ്റിലും, അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളിലും റഗുലേഷനുകളിലും വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത പ്രകാരമോ പ്രമോട്ടറുമായുള്ള കരാറിലോ ഉള്ള മറ്റു വിവരങ്ങളോ ലഭിക്കുവാൻ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) ജലവിതരണം, സാനിട്ടേഷൻ, വൈദ്യുതി എന്നിവയ്ക്കുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടെ പ്രോജക്ടിന്റെ ഓരോ ഘട്ടവും പൂർത്തീകരിക്കുന്ന സമയവിവര പട്ടിക സംബന്ധിച്ച് അറിയുന്നതിന് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(3) 3-ാം വകുപ്പിലെ (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ഐ) ഖണ്ഡത്തിലെ (iii) ഉപഖണ്ഡപ്രകാരം പ്രമോട്ടർ നൽകിയ പ്രഖ്യാപനത്തിനനുസരിച്ച്, അതതുസംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടിന്റെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ കൈവശം അവകാശപ്പെടുന്നതിന് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(4) പ്രമോട്ടർ, കരാറിലെ നിബന്ധനകൾക്ക് അനുസൃതമായോ ഈ ആക്റ്റിലേയോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളിലേയോ റഗുലേഷനുകളിലേയോ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ സസ്പെൻഡ് ചെയ്യുകയോ റദ്ദ് ചെയ്യപ്പെടുകയോ ചെയ്തതിനാൽ ഒരു ഡെവലപ്പർ എന്ന നിലവിലുള്ള തന്റെ ബിസിനസ്സ് തുടരാതിരുന്ന കാരണത്താലോ, അതതുസംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം കൈമാറുവാൻ പരാജയപ്പെടുന്നപക്ഷം, പ്രമോട്ടറിൽ നിന്നും തുക തിരികെ ലഭിക്കുവാൻ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(5) പ്രമോട്ടർ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്, അതതുസംഗതി പോലെ, പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം കൈമാറുമ്പോൾ, പൊതുവായ സ്ഥലത്തിന്റേതുൾപ്പെടെ, ആവശ്യമായ രേഖകളും പ്ലാനുകളും ലഭിക്കുന്നതിന് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആൾക്ക് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(6) 13-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം, അതതു സംഗതിപോലെ, ഒരു പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ വാങ്ങുന്നതിന് ഒരു വിൽപ്പനകരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടിട്ടുള്ള അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ഓരോ ആളും, പ്രസ്തുത കരാറിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ള പ്രകാരമുള്ള രീതിയിലും സമയത്തിനകത്തും ആവശ്യമായ തുക നൽകാൻ ബാദ്ധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതും ഉചിതമായ രീതിയിലും സമയത്തും സ്ഥലത്തും രജിസ്ട്രേഷൻ ചാർജ്ജുകളുടേയും നൽകേണ്ടതായ നികുതികൾ, വെള്ളം, വൈദ്യുതി എന്നീ ചാർജ്ജുകളുടേയും പരിപാലനചെലവുകളുടേയും തറവാടകയുടേയും കരാറിനനുസൃതമായ മറ്റ് ചാർജ്ജുകളുടേയും മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ചാർജ്ജ് ഉണ്ടെങ്കിൽ, അതിന്റെയും ആനുപാതിക വിഹിതം നൽകേണ്ടതുമാണ്.

(7) (6)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം നൽകേണ്ടതായ ഏതെങ്കിലും തുകയോ ചാർജ്ജോ നൽകുന്നതിൽ കാലതാമസം വരുത്തുന്നപക്ഷം, അതിനായി നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട നിരക്കിലുള്ള പലിശ നൽകുവാൻ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആൾക്ക് ബാദ്ധ്യതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(8) പ്രമോട്ടറും അങ്ങനെ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളും തമ്മിൽ സമ്മതിക്കുന്നപക്ഷം, (6)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്റെ ബാധ്യതകളും (7)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള, പലിശയുടെ ബാധ്യതയും പരസ്പര സമ്മതപത്രപ്രകാരം കുറവ് ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(9) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ഓരോ ആളും, അതതു സംഗതിപോലെ, ഒരു പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ കൈവശം ലഭിച്ചതിനുശേഷം ഒരു അസോസിയേഷൻ രൂപീകരിക്കുന്നതിൽ പങ്കാളിയാകേണ്ടതാണ്.

അദ്ധ്യായം V

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി

20. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ രൂപീകരണം.—(1) സർക്കാർ, വിജ്ഞാപനംവഴി, ഈ ആക്റ്റ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ ആറ് മാസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി എന്ന പേരിൽ ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ അതിന് നൽകിയിട്ടുള്ള അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കുന്നതിനും അതിന് നൽകിയിട്ടുള്ള ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനുമായി ഒരു അതോറിറ്റി രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

(2) അതോറിറ്റി ശാശ്വതമായ പിൻതുടർച്ചാവകാശത്തോടും ഒരു പൊതുമുദ്രയോടും കൂടിയതും ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി, സ്ഥാവര ജംഗമ സ്വത്തുക്കൾ ആർജ്ജിക്കുവാനും കൈവശം വയ്ക്കാനും കയ്യൊഴിയുവാനും കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടാനുമുള്ള അധികാരത്തോടു കൂടിയതും ആയ മേൽപ്പറഞ്ഞ പേരിലുള്ള ഒരു ഏകാംഗീകൃത നികായം ആയിരിക്കുന്നതും പ്രസ്തുത പേരിൽ വ്യവഹരിക്കുകയും വ്യവഹരിക്കപ്പെടുകയും ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

(3) റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ ആസ്ഥാനം തിരുവനന്തപുരം ആയിരിക്കുന്നതാണ്.

21. അതോറിറ്റിയുടെ ഘടന.—അതോറിറ്റിയിൽ ഒരു ചെയർപേഴ്സണും പൊതുഭരണം, നഗരവികസനം, ധനകാര്യം, നിയമം അല്ലെങ്കിൽ മാനേജ്മെന്റ് എന്നീ മേഖലകളിൽ പ്രത്യേക പരിജ്ഞാനമുള്ളതോ തൊഴിൽ പരിചയമുള്ളതോ ആയ ആളുകൾക്കിടയിൽനിന്നും സർക്കാർ നിയമിക്കുന്ന രണ്ടിൽ കുറയാത്ത മുഴുവൻ സമയ അംഗങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

22. അതോറിറ്റിയിലെ ചെയർപേഴ്സന്റെയും അംഗങ്ങളുടേയും യോഗ്യതകൾ.—സർക്കാർ, അതോറിറ്റിയുടെ ചെയർപേഴ്സണെയും മറ്റ് അംഗങ്ങളെയും നഗരവികസനം, ഭവന നിർമ്മാണം, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് വികസനം, അടിസ്ഥാന സൗകര്യം, സാമ്പത്തിക ശാസ്ത്രം, ആസൂത്രണം, നിയമം, വാണിജ്യം, അക്കൗണ്ടൻസി, വ്യവസായം, മാനേജ്മെന്റ്, സാമൂഹ്യസേവനം, പൊതുകാര്യം അല്ലെങ്കിൽ ഭരണനിർവ്വഹണം എന്നീ മേഖലകളിൽ മതിയായ അറിവും ചെയർപേഴ്സന്റെ സംഗതിയിൽ കുറഞ്ഞത് ഇരുപത് വർഷത്തെ തൊഴിൽ പരിചയവും അംഗങ്ങളുടെ സംഗതിയിൽ കുറഞ്ഞത് പതിനഞ്ച് വർഷത്തെ തൊഴിൽ പരിചയവും ഉള്ള ആളുകൾക്കിടയിൽനിന്നും നിയമിക്കേണ്ടതാണ്:

എന്നാൽ, സർക്കാർ സർവ്വീസിലുള്ളതോ ഉണ്ടായിരുന്നതോ ആയ ഒരാളെ, അങ്ങനെയുള്ളയാൾ, സർക്കാരിലെ ഒരു വകുപ്പ് മേധാവിയുടെ പദവി വഹിക്കുന്നതോ വഹിച്ചിരുന്നതോ ആയ ആളല്ലാത്തപക്ഷം ഒരു ചെയർപേഴ്സണായി നിയമിക്കാൻ പാടുള്ളതല്ല.

23. ചെയർപേഴ്സന്റെയും അംഗങ്ങളുടെയും ഔദ്യോഗിക കാലാവധി.—(1) ചെയർപേഴ്സണും അംഗങ്ങളും അവരുടെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം ഏറ്റെടുത്ത തീയതി മുതൽ അഞ്ച് വർഷത്തിൽ അധികരിക്കാത്ത ഒരു കാലയളവിലേക്കോ അവർ അറുപത്തിയഞ്ച് വയസ്സ് പൂർത്തീകരിക്കുന്നതു വരെയോ, ഏതാണോ ആദ്യം വരുന്നത്, അതുവരെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം വഹിക്കേണ്ടതാണ്.

(2) ചെയർപേഴ്സണോ അംഗമോ ആയി ഏതെങ്കിലും ആളെ നിയമിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി, സർക്കാർ അങ്ങനെയുള്ള ആൾക്ക് അങ്ങനെയുള്ള അംഗത്തിന്റെ ചുമതലകളെ ദോഷകരമായി ബാധിക്കാൻ ഇടയുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും സാമ്പത്തിക താല്പര്യങ്ങളോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റ് താല്പര്യങ്ങളോ ഇല്ലായെന്ന് ബോദ്ധ്യപ്പെടേണ്ടതാണ്.

24. ചെയർപേഴ്സണും അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും.—(1) ചെയർപേഴ്സണും മറ്റ് അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച മറ്റ് നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) 23-ാം വകുപ്പിന്റെ (1)-ഉം (2)-ഉം ഉപവകുപ്പുകളിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, അതതു സംഗതിപോലെ, ചെയർപേഴ്സണോ അംഗത്തിനോ,—

(എ) സർക്കാരിന്, മൂന്ന് മാസത്തിൽ കുറയാതെയുള്ള നോട്ടീസ് രേഖാമൂലം നൽകിക്കൊണ്ട് അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം ഉപേക്ഷിക്കാവുന്നതാണ്;

(ബി) ആക്റ്റിന്റെ 26-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായി അദ്ദേഹത്തെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്ന് നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(3) ചെയർപേഴ്സന്റെയോ മറ്റേതെങ്കിലും അംഗത്തിന്റെയോ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് ഏതെങ്കിലും ഒഴിവ്, അങ്ങനെയുള്ള ഒഴിവ് ഉണ്ടായ തീയതി മുതൽ ആറു മാസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ അത് നികത്തേണ്ടതാണ്.

25. ചെയർപേഴ്സന്റെ ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങൾ.—ചെയർപേഴ്സണ് അതോറിറ്റിയുടെ കാര്യങ്ങളുടെ നടത്തിപ്പിൽ പൊതുവായ മേൽനോട്ടത്തിനുള്ള അധികാരങ്ങൾ ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതും അദ്ദേഹം അതോറിറ്റിയുടെ യോഗങ്ങളിൽ ആദ്ധ്യക്ഷ്യം വഹിക്കുന്നതിന് പുറമെ അതോറിറ്റിയുടെ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള അങ്ങനെയുള്ള ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കേണ്ടതും ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കേണ്ടതുമാണ്.

26. ചെയർപേഴ്സണെയും അംഗങ്ങളെയും നീക്കം ചെയ്യൽ.—(1) സർക്കാരിന്, ഉത്തരവ് വഴി, അതതു സംഗതിപോലെ, ചെയർപേഴ്സണെയോ മറ്റ് അംഗങ്ങളെയോ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്ന്, അയാൾ,—

(എ) അവിമുക്ത നിർദ്ധനനായി വിധിക്കപ്പെടുകയോ;

(ബി) സാന്മാർഗ്ഗിക ദൂഷ്യം ഉൾപ്പെടുന്ന ഒരു കുറ്റത്തിന് ശിക്ഷിക്കപ്പെടുകയോ;

(സി) അംഗമായി പ്രവർത്തിക്കുന്നതിന് ശാരീരികമായോ മാനസികമായോ കഴിവില്ലാതായിത്തീരുകയോ;

(ഡി) അയാളുടെ ചുമതലകളെ ദോഷകരമായി ബാധിക്കാനിടയുള്ള അങ്ങനെയുള്ള സാമ്പത്തികമോ മറ്റ് വിധത്തിലോ ഉള്ള താല്പര്യമോ ഉണ്ടാവുകയാണെങ്കിലോ;

(ഇ) ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് തുടരുന്നത് പൊതുതാൽപര്യത്തിന് ഹാനികരകമാകും വിധം തന്റെ പദവി ദുരുപയോഗം ചെയ്തുവെങ്കിലോ,

നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(2) അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരു ചെയർപേഴ്സണെയോ അംഗത്തിനെയോ, (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ഡി) ഖണ്ഡമോ (ഇ) ഖണ്ഡമോ പ്രകാരം അവർക്ക് പറയാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകാതെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തുനിന്നു നീക്കം ചെയ്യുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(3) ചെയർപേഴ്സണോ അംഗത്തിനോ മൂന്ന് മാസത്തിൽ കുറയാതെയുള്ള ഒരു നോട്ടീസ് സഹിതം സർക്കാരിന് ഒരു രാജിക്കത്ത് അയച്ചുകൊണ്ട്, തന്റെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം ഏതു സമയത്തും രാജിവയ്ക്കാവുന്നതാണ്.

27. ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തുനിന്നും ഒഴിഞ്ഞതിനുശേഷം ജോലിയിൽ പ്രവേശിക്കുന്നതിനുള്ള നിയന്ത്രണം.—ചെയർപേഴ്സണോ ഒരു അംഗമോ,—

(എ) അദ്ദേഹം ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം ഒഴിഞ്ഞ തീയതി മുതൽ ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും ജോലിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും ആളിന്റെയോ മാനേജ്മെന്റിന്റെയോ ഭരണനിർവ്വഹണത്തിലുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ മാനേജ്മെന്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ടോ ഭരണനിർവ്വഹണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടോ ഏതെങ്കിലും ജോലി സ്വീകരിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല:

എന്നാൽ, സർക്കാരിന്റെയോ ഒരു തദ്ദേശ സ്വയംഭരണസ്ഥാപനത്തിന്റെയോ കീഴിലോ ഏതെങ്കിലും കേന്ദ്ര ആക്റ്റോ സംസ്ഥാന ആക്റ്റോ പ്രകാരമോ അതിൻകീഴിലോ രൂപീകരിക്കപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും സ്റ്റാറ്റ്യൂട്ടറി അതോറിറ്റിയിലോ

ഏതെങ്കിലും കോർപ്പറേഷനിലോ 2013-ലെ കമ്പനി ആക്റ്റ് (2013-ലെ 8-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്)-ലെ 45-ാം വകുപ്പിൽ നിർവ്വചിച്ച പ്രകാരമുള്ള ഒരു സർക്കാർ കമ്പനിയിലോ ജോലി ചെയ്യുന്നതിന് ഈ ഖണ്ഡത്തിൽ അടങ്ങിയിട്ടുള്ള യാതൊന്നും ബാധകമാകുന്നതല്ല.

(ബി) ചെയർപേഴ്സണോ, അംഗമോ, ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം ഒഴിയുന്നതിന് മുൻപ് അതോറിറ്റിക്ക് വേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ഉപദേശം നൽകുകയോ ചെയ്തിട്ടുള്ളതും അതോറിറ്റി ഒരു കക്ഷിയായിട്ടുള്ളതുമായ ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക നടപടിയോ, ഇടപാടുകളോ, ചർച്ചയോ കേസോ ആയി ബന്ധപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും ആളിനോ സംഘടനയ്ക്കോ വേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുക;

(സി) ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനം വഹിക്കുന്ന സമയത്ത് നേരിട്ടും പ്രധാന്യമേറിയതുമായ ഔദ്യോഗിക ബന്ധം ഉണ്ടായിരുന്ന ഒരു സ്ഥാപനവുമായി സേവനം സംബന്ധിച്ച കരാറിൽ ഏർപ്പെടുകയോ ഡയറക്ടർ ബോർഡിലെ നിയമനം സ്വീകരിക്കുകയോ ജോലി വാഗ്ദാനം ചെയ്തത് സ്വീകരിക്കുകയോ,

ചെയ്യുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

28. <u>അതോറിറ്റിയിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരും മറ്റ് ജീവനക്കാരും.</u> (1) സർക്കാരിന്, അതോറിറ്റിയുമായി കൂടിയാലോചിച്ചതിനുശേഷം, ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള അവരുടെ ചുമതലകൾ കാര്യക്ഷമമായി നിർവ്വഹിക്കുന്നതിന്, ചെയർപേഴ്സന്റെ പൊതുവായുള്ള മേൽനോട്ടത്തിൽ ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതും അതിന് ആവശ്യമെന്ന് കരുതുന്നതുമായ അങ്ങനെയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥരെയും ജീവനക്കാരെയും നിയമിക്കാവുന്നതുമാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെട്ട, അതോറിറ്റിയിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും ജീവനക്കാർക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച മറ്റ് നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരം ആയിരിക്കുന്നതാണ്.

29. <u>അതോറിറ്റിയുടെ യോഗങ്ങൾ.</u>—(1) അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള റഗുലേഷനുകളിൽ പ്രത്യേകം പറഞ്ഞിട്ടുള്ള അങ്ങനെയുള്ള സ്ഥലങ്ങളിലും സമയത്തും യോഗം ചേരേണ്ടതും അങ്ങനെയുള്ള യോഗങ്ങളിൽ ക്വാറം ഉൾപ്പെടെ, അതിന്റെ കാര്യങ്ങളുടെ നടത്തിപ്പിനെ സംബന്ധിച്ച്, അങ്ങനെയുള്ള നടപടിക്രമം പാലിക്കേണ്ടതുമാണ്.

(2) ചെയർപേഴ്സണ് അതോറിറ്റിയുടെ യോഗത്തിൽ ഏതെങ്കിലും കാരണത്താൽ ഹാജരാകാൻ കഴിയാതെ വന്നാൽ യോഗത്തിൽ സന്നിഹിതരായ അംഗങ്ങൾക്കിടയിൽനിന്നും തെരഞ്ഞെടുക്കപ്പെട്ട മറ്റ് ഏതെങ്കിലും അംഗം യോഗത്തിൽ ആദ്ധ്യക്ഷ്യം വഹിക്കേണ്ടതാണ്.

(3) അതോറിറ്റിയുടെ ഏതെങ്കിലും യോഗത്തിൽ ഉയർന്നുവരുന്ന എല്ലാ ചോദ്യങ്ങളും ഹാജരായിട്ടുള്ളതും വോട്ട് ചെയ്യുന്നതുമായ അംഗങ്ങളുടെ വോട്ടുകളുടെ ഭൂരിപക്ഷത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തീരുമാനിക്കേണ്ടതും വോട്ടുകൾ തുല്യമാവുന്ന സംഗതിയിൽ ചെയർപേഴ്സണോ അയാളുടെ അഭാവത്തിൽ യോഗത്തിൽ ആദ്ധ്യക്ഷ്യം വഹിക്കുന്ന ആളിനോ രണ്ടാം വോട്ടോ കാസ്റ്റിംഗ് വോട്ടോ ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, 6-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഏതൊരു തീരുമാനവും എല്ലാ അംഗങ്ങളും ഹാജരായിട്ടുള്ള യോഗത്തിൽ തീരുമാനിക്കേണ്ടതാണ്.

30. ഒഴിവുകൾ മുതലായവ അതോറിറ്റിയുടെ നടപടികൾ അസാധുവാക്കുന്നതല്ലെന്ന്.—അതോറിറ്റിയുടെ യാതൊരു പ്രവൃത്തിയോ നടപടികളോ താഴെ പറയുന്ന കാരണങ്ങളാൽ മാത്രം അസാധുവാകുന്നതല്ല, അതായത്:—

(എ) അതോറിറ്റിയിലെ ഏതെങ്കിലും ഒഴിവോ രൂപീകരണത്തിലുള്ള ഏതെങ്കിലും ന്യൂനതയോ;

(ബി) അതോറിറ്റിയുടെ അംഗമായി പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഒരാളുടെ നിയമനത്തിലെ ഏതെങ്കിലും ന്യൂനതയോ;

(സി) സംഗതിയുടെ സത്തയെ ബാധിക്കാതെയുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ നടപടിക്രമങ്ങളിലുള്ള ഏതെങ്കിലും അപാകത.

31. അതോറിറ്റിയുടെ ചുമതലകൾ.—(1) ആരോഗ്യകരവും സുതാര്യവും കാര്യക്ഷമവും മാത്സര്യജനകവുമായ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ വളർച്ചയും പ്രോത്സാഹനവും സുഗമമാക്കുന്നതിനായി, അതതു സംഗതിപോലെ, സർക്കാരിനോ ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തിനോ,—

(എ) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെയും പ്രമോട്ടറുടെയും താല്പര്യം സംരക്ഷിക്കുന്നതിന്;

(ബി) പ്ലാനുകളുടെയും വികസന പദ്ധതികളുടെയും അംഗീകാരത്തിനും അനുമതിക്കുമുള്ള നടപടിയും നടപടിക്രമങ്ങളും മെച്ചപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ;

(സി) പാരിസ്ഥിതികമായി സുസ്ഥിരവും താങ്ങാവുന്ന ചെലവിലുമുള്ള ഭവന നിർമ്മാണം, ഗ്രേഡിംഗ് ഉൾപ്പെടെ ഉചിതമായ നിർമ്മാണ സാമഗ്രികൾ, ഫിക്സ്ചറുകൾ, ഫിറ്റിംഗുകൾ, നിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച സാങ്കേതികവിദ്യകൾ എന്നിവ ഉപയോഗിച്ചുകൊണ്ട് അടിസ്ഥാന മാതൃകയ്ക്കനുസൃതമാക്കുന്നത് പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുക;

(ഡി) തർക്ക പരിഹാര ഫോറങ്ങൾ മുഖേന പ്രമോട്ടർമാരും അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരും തമ്മിലുള്ള തർക്കങ്ങൾ സൗഹാർദ്ദപരമായി പരിഹരിക്കുന്നത് സാദ്ധ്യമാക്കുന്ന നടപടികൾ;

(ഇ) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ പ്രോത്സാഹനത്തിന് വേണ്ടി അതോറിറ്റി ആവശ്യമെന്ന് കരുതുന്ന മറ്റ് ഏതെങ്കിലും സംഗതികൾ,

എന്നിവയിന്മേൽ ശിപാർശകൾ നൽകേണ്ടതാണ്.

(2) അതോറിറ്റിക്ക്, മറ്റുള്ളവയ്ക്കൊപ്പം, താഴെ പറയുന്ന ചുമതലകൾ ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്, അതായത്:—

(എ) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ വികസനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട കാര്യങ്ങളിൽ സർക്കാരിന് ഉപദേശം നൽകുക;

(ബി) രജിസ്ട്രേഷൻ നൽകപ്പെട്ട എല്ലാ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റുകളുടെയും രജിസ്ട്രേഷന് വേണ്ടിയുള്ള അപേക്ഷയിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള അങ്ങനെയുള്ള വിവരങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള വിശദാംശങ്ങൾ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനും രേഖകളുടെ ഒരു വെബ്സൈറ്റ് നിലനിർത്തിപ്പോരുകയും ചെയ്യുക;

(സി) വെബ്സൈറ്റിൽ ഒരു ഡാറ്റാബേസ് ഉണ്ടാക്കുന്നതിനും വീഴ്ച വരുത്തിയ കാരണത്താൽ രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കപ്പെട്ടതോ ഈ ആക്റ്റിന്റെ കീഴിൽ പിഴ ചുമത്തപ്പെട്ടതോ ആയ പ്രമോട്ടർമാരുടെ പേരുകളും പ്രോജക്റ്റിന്റെ വിശദാംശങ്ങളും അതിനുള്ള കാരണങ്ങൾ സഹിതം സാധാരണ ജനങ്ങൾക്ക് അറിയുന്നതിനായി ഉൾപ്പെടുത്തുകയും;

(ഡി) വെബ്സൈറ്റിൽ ഒരു ഡാറ്റാബേസ് ഉണ്ടാക്കുകയും ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ അപേക്ഷ നൽകിയിട്ടുള്ളതും രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ളതുമായ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരുടെ പേരുകൾ രജിസ്ട്രേഷൻ നിരസിക്കുകയോ റദ്ദാക്കുകയോ ചെയ്തിട്ടുള്ളവരുടെ ഉൾപ്പെടെ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള വിശദാംശങ്ങൾ സഹിതം ഉൾപ്പെടുത്തുകയും;

(ഇ) പ്രമോട്ടറോ അസോസിയേഷനോ, അതതു സംഗതിപോലെ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരിൽനിന്നും ഈടാക്കേണ്ട സ്റ്റാൻഡേർഡ് ഫീസ് അതിന്റെ അധികാരിതയിലുള്ള ഓരോ പ്രദേശങ്ങളിലും റഗുലേഷനുകളിലൂടെ നിശ്ചയിക്കുക;

(എഫ്) ഈ ആക്റ്റും അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ട ചട്ടങ്ങളും റെഗുലേഷനുകളും പ്രകാരം പ്രമോട്ടർമാർ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാർ എന്നിവരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ കർത്തവ്യങ്ങൾ പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുക;

(ജി) ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള അതിന്റെ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ച് ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള റഗുലേഷനുകളോ ഉത്തരവുകളോ നിർദ്ദേശങ്ങളോ പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുക;

(എച്ച്) സർക്കാർ അതോറിറ്റിയെ ചുമതലപ്പെടുത്തിയേക്കാവുന്നതും ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായതുമായ അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുക.

32. <u>നഷ്ടപരിഹാരം വിധിക്കുന്നതിനുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരം.</u>— (1) അതോറിറ്റിക്ക് നിർണ്ണയിക്കപ്പെടുന്ന രീതിയിൽ ഒരന്വേഷണം നടത്തിയതിനുശേഷവും, ബന്ധപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും ആളിന് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ന്യായമായ ഒരു അവസരം നൽകിയതിനുശേഷവും 12, 14, 17 എന്നീ വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം നൽകേണ്ടതായ നഷ്ടപരിഹാരം വിധിക്കുവാനുള്ള അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം വിധിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ, അതോറിറ്റി കഴിയുന്നത്ര വേഗം, പരിഗണനയ്ക്കെടുക്കേണ്ടതും അങ്ങനെയുള്ള അപേക്ഷ ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ തൊണ്ണൂറ് ദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ ആയത് തീർപ്പാക്കേണ്ടതുമാണ്:

എന്നാൽ, അങ്ങനെയുള്ള ഏതെങ്കിലും അപേക്ഷ പ്രസ്തുത തൊണ്ണൂറ് ദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കുവാൻ കഴിയാത്തിടത്ത്, അതോറിറ്റി പ്രസ്തുത കാലയളവിനുള്ളിൽ അപേക്ഷ തീർപ്പാക്കാതിരിക്കുന്നതിനുള്ള കാരണങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

(3) ഒരു അന്വേഷണം നടത്തുമ്പോൾ, അതോറിറ്റിക്ക് കേസിന്റെ വസ്തുതകളെയും സാഹചര്യത്തേയും സംബന്ധിച്ച് അറിവുള്ള ഏതെങ്കിലും ആളെ അതോറിറ്റിയുടെ അഭിപ്രായത്തിൽ, അന്വേഷണത്തിന്റെ വിഷയത്തിന് പ്രസക്തമായതോ ഉപയോഗപ്രദമായതോ ആയ തെളിവ് നൽകുവാനോ ഏതെങ്കിലും രേഖ ഹാജരാക്കുവാനോ വേണ്ടി വിളിച്ചുവരുത്തുവാനും,

ഹാജരാകൽ ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനും അതോറിറ്റിക്ക് അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതും അങ്ങനെയുള്ള അന്വേഷണത്തിൽ (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പ്രത്യേക പറഞ്ഞിട്ടുള്ള വകുപ്പുകളിലെ ഏതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥ പാലിക്കുന്നതിൽ പ്രസ്തുത ആൾ പരാജയപ്പെട്ടുവെന്ന് ബോദ്ധ്യപ്പെടുന്നപക്ഷം, അതതു സംഗതിപോലെ, അതു യുക്തമെന്ന് കരുതുന്ന നഷ്ടപരിഹാരമോ പലിശയോ അപ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി, നൽകുന്നതിന് നിർദ്ദേശിക്കാവുന്നതാണ്.

(4) 12, 14, 17 എന്നീ വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം, അതതു സംഗതിപോലെ, നഷ്ടപരിഹാരത്തിന്റെയോ പലിശയുടെയോ തുക വിധിക്കുമ്പോൾ അതോറിറ്റി താഴെ പറയുന്ന വസ്തുതകൾക്ക് യഥാവിധി പരിഗണന നൽകേണ്ടതാണ്, അതായത്:—

(എ) വീഴ്ച വരുത്തിയതിന്റെ ഫലമായി ഉണ്ടായ ആനുപാതികമല്ലാത്ത ലാഭത്തിന്റെയോ അന്യായപരമായ നേട്ടത്തിന്റെയോ തുക തിട്ടപ്പെടുത്താവുന്നിടത്ത്;

(ബി) വീഴ്ച വരുത്തിയതിന്റെ ഫലമായി ഉണ്ടായ നഷ്ടം വന്ന തുക;

(സി) വീഴ്ച വരുത്തുന്നതിന്റെ ആവർത്തന സ്വഭാവം.

33. <u>വിവരം ആവശ്യപ്പെടുവാനും അന്വേഷണം നടത്തുവാനുമുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരങ്ങൾ.</u>—(1) ഈ ആക്റ്റുമായോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളുമായോ റെഗുലേഷനുകളുമായോ ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു പരാതിയിന്മേൽ, അപ്രകാരം ചെയ്യേണ്ടത് യുക്തമാണെന്ന് അതോറിറ്റി കരുതുന്നപക്ഷം, രേഖാമൂലമുള്ള ഉത്തരവ് വഴിയും അതിനുള്ള കാരണങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തിയും, അതതു സംഗതിപോലെ, ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടറെയോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിനെയോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിനെയോ, അതോറിറ്റി ആവശ്യപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള, അതിന്റെ കാര്യങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അങ്ങനെയുള്ള വിവരമോ വിശദീകരണമോ രേഖാമൂലം നൽകുന്നതിനായി ഏതു സമയത്തും വിളിച്ചുവരുത്താവുന്നതും, അതതു സംഗതിപോലെ, ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടറുടെയോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്റെയോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിന്റെയോ കാര്യങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അന്വേഷണം നടത്തുന്നതിന് ഒന്നോ അതിലധികമോ ആളുകളെ നിയമിക്കാവുന്നതുമാണ്.

(2) തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കുമ്പോൾ അതോറിറ്റിക്ക്, ഒരു വ്യവഹാരം വിചാരണ ചെയ്യുമ്പോൾ 1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമ സംഹിത (1908-ലെ 5-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) പ്രകാരം ഒരു സിവിൽ കോടതിയിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അതേ അധികാരങ്ങൾ താഴെപ്പറയുന്ന സംഗതികളെ സംബന്ധിച്ച്, ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്, അതായത്:—

(i) അക്കൗണ്ട് ബുക്കുകളും മറ്റ് രേഖകളും കണ്ടെടുക്കലും അതോറിറ്റി പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള സ്ഥലത്തും, സമയത്തും ഹാജരാക്കുകയും ചെയ്യുന്നതിന്;

(ii) ആളുകളെ വിളിച്ച് വരുത്തുകയും ഹാജരാകുന്നത് ഉറപ്പുവരുത്തുകയും അവരെ സത്യപ്രതിജ്ഞയിന്മേൽ വിസ്തരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നതിന്;

(iii) സാക്ഷികളെ വിസ്തരിക്കുന്നതിനോ രേഖകൾ പരിശോധിക്കുന്നതിനോ വേണ്ടി കമ്മീഷനുകളെ നിയമിക്കുന്നതിന്;

(iv) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും സംഗതികൾ.

34. നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരങ്ങൾ.—അതോറിറ്റിക്ക്, ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള റെഗുലേഷനുകളിലെയോ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമുള്ള അതിന്റെ ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്രമോട്ടർമാർക്കോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർക്കോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാർക്കോ അത് ആവശ്യമെന്ന് കരുതുന്ന പ്രകാരമുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ കാലാകാലങ്ങളിൽ നൽകേണ്ടതും അങ്ങനെയുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാവർക്കും ബാധകമായിരിക്കുന്നതുമാണ്.

35. അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരങ്ങൾ.—(1) അതോറിറ്റിക്ക് ഈ ആക്റ്റോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളോ, റെഗുലേഷനുകളോ പ്രകാരം പ്രമോട്ടർമാരിലോ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരിലോ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരിലോ നിക്ഷിപ്തമാക്കപ്പെട്ട കർത്തവ്യങ്ങളുടെ ലംഘനത്തിന്, പിഴയോ പലിശയോ ചുമത്തുന്നതിനുള്ള അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) അതോറിറ്റി, സാമാന്യ നീതിയുടെ തത്വങ്ങൾക്കനുസൃതമായി പ്രവർത്തിക്കേണ്ടതും ഈ ആക്റ്റിലെയും അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളിലെയും മറ്റു വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി, അതോറിറ്റിക്ക് അതിന്റെ നടപടിക്രമം ക്രമീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതുമാണ്.

36. പലിശയോ പിഴയോ നഷ്ടപരിഹാരമോ ഈടാക്കൽ.—ഒരു പ്രമോട്ടറോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റോ, അതതു സംഗതിപോലെ, ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ അയാളുടെ മേൽ ചുമത്തപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും പലിശയോ പിഴയോ നഷ്ടപരിഹാരമോ നൽകുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ അത്, ഭൂമിയിന്മേലുള്ള നികുതി കുടിശ്ശിക എന്ന പോലെ അങ്ങനെയുള്ള പ്രമോട്ടറിൽനിന്നോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിൽനിന്നോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിൽനിന്നോ ഈടാക്കേണ്ടതാണ്.

അദ്ധ്യായം VI

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ

37. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ രൂപീകരണം.—(1) സർക്കാർ ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനംവഴി, ഈ ആക്റ്റ് പ്രാബല്യത്തിൽവന്ന തീയതി മുതൽ ആറു മാസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ എന്ന പേരിൽ അറിയപ്പെടുന്ന ഒരു അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

(2) അതോറിറ്റിയുടെ ഏതെങ്കിലും നിർദ്ദേശത്തിനാലോ തീരുമാനത്തിനാലോ ഉത്തരവിനാലോ സങ്കടമനുഭവിക്കുന്ന ഏതൊരാൾക്കും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ ഒരു അപ്പീൽ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

38. തർക്കങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലേക്കുള്ള അപ്പീലുകളും.—(1) അതോറിറ്റിയുടെ ഏതെങ്കിലും നിർദ്ദേശമോ ഉത്തരവോ തീരുമാനമോ മുഖേന സങ്കടമനുഭവിക്കുന്ന, സർക്കാരിനോ ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തിനോ ഏതെങ്കിലും ആൾക്കോ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം സമർപ്പിക്കുന്ന ഓരോ അപ്പീലും അതോറിറ്റിയുടെ നിർദ്ദേശത്തിന്റെയോ ഉത്തരവിന്റെയോ തീരുമാനത്തിന്റെയോ പകർപ്പ് സർക്കാരിനോ ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തിനോ സങ്കടമനുഭവിക്കുന്ന ആളിനോ ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ മുപ്പത് ദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ സമർപ്പിക്കേണ്ടതും അത് നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള ഫാറത്തിലും അപ്രകാരമുള്ള ഫീസ് സഹിതവും ആയിരിക്കേണ്ടതുമാണ് :

എന്നാൽ, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്, പ്രസ്തുത കാലയളവിനുള്ളിൽ അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യാത്തതിന് മതിയായ കാരണമുണ്ടെന്ന് ബോദ്ധ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷം അറുപത് ദിവസക്കാലയളവിനുശേഷം സമർപ്പിക്കുന്ന ഏതൊരു അപ്പീലും സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു അപ്പീൽ ലഭിക്കുന്നതിനുമേൽ കക്ഷികൾക്ക് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകിയതിനു ശേഷം അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്, അതിന് യുക്തമെന്ന് തോന്നുന്ന ഉത്തരവുകൾ പാസ്സാക്കാവുന്നതാണ്.

(4) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ അതോറിറ്റിക്കും കക്ഷികൾക്കും എല്ലാ ഉത്തരവിന്റെയും പകർപ്പുകൾ അയച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതാണ്.

(5) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ കഴിയുന്നത്ര വേഗം പരിഗണനയ്ക്കെടുക്കേണ്ടതും അപ്പീൽ ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ അറുപത് ദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കേണ്ടതുമാണ് :

എന്നാൽ, അങ്ങനെയുള്ള ഏതെങ്കിലും അപ്പീൽ പ്രസ്തുത അറുപത് ദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ലെങ്കിൽ പ്രസ്തുത കാലാവധിക്കുള്ളിൽ അപ്പീൽ തീർപ്പാക്കാതിരുന്നതിനുള്ള കാരണങ്ങൾ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ എഴുതി രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

(6) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്, അതോറിറ്റിയുടെ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവിന്റെയോ തീരുമാനത്തിന്റെയോ നിയമ സാധുതയോ യുക്തതയോ കൃത്യതയോ പരിശോധിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിലേക്കായി സ്വമേധയോ മറ്റു വിധത്തിലോ അങ്ങനെയുള്ള അപ്പീൽ തീർപ്പാക്കുന്നതിന് പ്രസക്തമായ രേഖകൾ ആവശ്യപ്പെടാവുന്നതും യുക്തമെന്ന് കരുതുന്ന പ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതുമാണ്.

39. <u>അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ ഘടന.</u>—(1) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിൽ സർക്കാർ നിയമിക്കുന്ന ചെയർപേഴ്സണും മറ്റ് രണ്ട് അംഗങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

40. <u>ചെയർപേഴ്സന്റെയും അംഗങ്ങളുടെയും നിയമനത്തിനുള്ള യോഗ്യതകൾ.</u>—(1) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ ചെയർപേഴ്സണായോ അംഗമായോ ഒരാളെ,—

(എ) ചെയർപേഴ്സന്റെ സംഗതിയിൽ ഹൈക്കോടതിയിലെ ഒരു ജഡ്ജി ആയിരിക്കുന്നതോ ആയിരുന്നതോ;

(ബി) ഒരു അംഗത്തിന്റെ സംഗതിയിൽ സർക്കാരിന്റെ പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയുടെ തസ്തികയോ ഭാരതസർക്കാരിന്റെ കീഴിൽ ഏതെങ്കിലും തത്തുല്യ തസ്തികയോ വഹിച്ചിരുന്നതോ, അല്ലെങ്കിൽ നഗരവികസനം, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ്, ധനകാര്യം, നിയമം അല്ലെങ്കിൽ മാനേജ്മെന്റ് എന്നീ മേഖലകളിൽ തികഞ്ഞ പരിജ്ഞാനമുള്ള ആളോ,

അല്ലാത്തപക്ഷം അപ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെടുവാൻ യോഗ്യത ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല.

(2) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ ചെയർപേഴ്സണെ സർക്കാർ, ഹൈക്കോടതി ചീഫ് ജസ്റ്റിസുമായോ അദ്ദേഹം നാമനിർദ്ദേശം ചെയ്യുന്ന ആളുമായോ കൂടിയാലോചന നടത്തിയതിനുശേഷം നിയമിക്കേണ്ടതും അംഗങ്ങളെ സർക്കാർ നിയമിക്കേണ്ടതുമാണ്.

41. ചെയർപേഴ്സന്റെയും അംഗങ്ങളുടെയും ഔദ്യോഗിക കാലാവധി.—(1) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സനോ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ഒരംഗമോ അദ്ദേഹം ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനം ഏറ്റെടുക്കുന്ന തീയതി മുതൽ അഞ്ച് വർഷത്തിൽ അധികരിക്കാത്ത ഒരു കാലയളവിലേക്ക് ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം വഹിക്കേണ്ടതും എന്നാൽ, പുനർനിയമനത്തിന് അർഹത ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതുമല്ല :

എന്നാൽ ട്രൈബ്യൂണലിൽ ചെയർപേഴ്സണായി നിയമിതനായ ഹൈക്കോടതി ജഡ്ജിയായിരിക്കുന്നതോ ജഡ്ജിയായിരുന്നതോ ആയ ഒരാളുടെ സംഗതിയിൽ അറുപത്തിയേഴ് വയസ്സ് പൂർത്തിയായതിനുശേഷം അദ്ദേഹം ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് തുടരുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

എന്നുമാത്രമല്ല, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ഏതൊരംഗവും അദ്ദേഹം അറുപത്തിയഞ്ച് വയസ്സ് പൂർത്തിയായതിനുശേഷം ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം വഹിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(2) ഏതെങ്കിലും ആളെ ചെയർപേഴ്സണോ അംഗമോ ആയി നിയമിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, അങ്ങനെയുള്ള ആൾക്ക് അങ്ങനെയുള്ള അംഗത്തിന്റെ ചുമതലകളെ ദോഷകരമായി ബാധിക്കുവാനിടയുള്ള ഏതെങ്കിലും സാമ്പത്തികമോ മറ്റു വിധത്തിലോ ഉള്ള താൽപ്പര്യങ്ങൾ ഇല്ലായെന്ന് സർക്കാരിന് ബോദ്ധ്യപ്പെടേണ്ടതാണ്.

42. ചെയർപേഴ്സണും അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും.—(1) ചെയർപേഴ്സണും മറ്റ് അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും, സേവനം സംബന്ധിച്ച മറ്റ് നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരം ആയിരിക്കുന്നതും അവരുടെ കാലയളവിൽ അവർക്ക് ദോഷകരമാകും വിധത്തിൽ ആയത് വ്യതിയാനപ്പെടുത്തുവാൻ പാടില്ലാത്തതുമാണ്.

(2) 40-ാം വകുപ്പിന്റെ (1)-ഉം (2)-ഉം ഉപവകുപ്പുകളിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, അതതു സംഗതിപോലെ, ചെയർപേഴ്സണോ അംഗത്തിനോ,—

(എ) മൂന്ന് മാസത്തിൽ കുറയാത്ത ഒരു നോട്ടീസ് സർക്കാരിന് രേഖാമൂലം നൽകിക്കൊണ്ട് തന്റെ ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനം ഒഴിയാവുന്നതാണ്.

(ബി) 43-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായി അദ്ദേഹത്തെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തുനിന്ന് നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(3) ചെയർപേഴ്സന്റെയോ, അതതു സംഗതിപോലെ, മറ്റ് ഏതെങ്കിലും അംഗത്തിന്റെയോ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് ഒരു ഒഴിവ് ഉണ്ടായാൽ അപ്രകാരം ഒഴിവ് വന്ന തീയതി മുതൽ ആറ് മാസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ ആയത് നികത്തേണ്ടതാണ്.

43. ചെയർപേഴ്സണെയോ അല്ലെങ്കിൽ അംഗത്തെയോ ചില സാഹചര്യങ്ങളിൽ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്നും നീക്കം ചെയ്യൽ.—(1) സർക്കാരിന്, ഹൈക്കോടതി ചീഫ് ജസ്റ്റിസുമായി കൂടിയാലോചിച്ച് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സണെയോ ഏതെങ്കിലും അംഗത്തിനെയോ അദ്ദേഹം,—

(എ) ഒരു അവിമുക്തനിർദ്ധനനായി തീരുകയോ;

(ബി) സർക്കാരിന്റെ അഭിപ്രായത്തിൽ സാന്മാർഗികദൂഷ്യം ഉൾപ്പെടുന്ന കുറ്റത്തിന് ശിക്ഷിക്കപ്പെടുകയോ;

(സി) ശാരീരികമായും മാനസികമായും കഴിവില്ലാതായി ത്തീരുകയോ;

(ഡി) അദ്ദേഹത്തിന്റെ ചുമതലകളെ ദോഷകരമായി ബാധിക്കുന്ന തരത്തിൽ സാമ്പത്തികമോ മറ്റുവിധത്തിലോ ഉള്ള താൽപ്പര്യങ്ങൾ ഉണ്ടാവുകയോ;

(ഇ) ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് തുടരുന്നത് പൊതു താത്പര്യത്തിന് ഹാനികരമാകുംവിധം തന്റെ ഔദ്യോഗികപദവി ദുരുപയോഗം ചെയ്തുവെങ്കിലോ, ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തുനിന്നും നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(2) ചെയർപേഴ്സണെയോ അംഗത്തെയോ ഹൈക്കോടതിയിലെ ഒരു ജഡ്ജി നടത്തുന്ന ഒരു അന്വേഷണത്തിനും, അതിൽ അങ്ങനെയുള്ള ചെയർപേഴ്സണ് എതിരെയുള്ള ചാർജ്ജുകൾ അദ്ദേഹത്തെ അറിയിക്കുകയും, ചെയ്തതിനുശേഷമല്ലാതെയും പ്രസ്തുത ചാർജ്ജുകളെ സംബന്ധിച്ച് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ന്യായമായ ഒരവസരം നൽകിയതിനു ശേഷവുമല്ലാതെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തുനിന്നും നീക്കം ചെയ്യുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(3) സർക്കാരിന്, (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ഹൈക്കോടതി ജഡ്ജി മുമ്പാകെ ഒരു അന്വേഷണം നടത്തുന്നതിനായി റഫർ ചെയ്യപ്പെട്ട ചെയർപേഴ്സണെയോ അംഗത്തെയോ അങ്ങനെ റഫർ ചെയ്തതിന്മേൽ ഹൈക്കോടതി ജഡ്ജി നടത്തിയ അന്വേഷണ റിപ്പോർട്ട് ലഭിക്കുന്ന തിന്മേൽ ഒരു ഉത്തരവ് സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതുവരെ, അവരുടെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തുനിന്നും സസ്പെന്റ് ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(4) സർക്കാരിന് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള അന്വേഷണത്തിന്റെ നടപടിക്രമം ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ക്രമീകരിക്കാവുന്നതാണ്.

(5) ഒരു അംഗത്തെ, (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യക്തമാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കാരണങ്ങളിന്മേലും സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിട്ടുള്ള നടപടി ക്രമങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമായും ഒരു സർക്കാർ ഉത്തരവ് വഴി, ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്നും നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

എന്നാൽ ഒരംഗത്തെ, ഇക്കാര്യത്തിൽ അദ്ദേഹത്തിന് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകാത്തപക്ഷം ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്ന് നീക്കം ചെയ്യുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

44. അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരും മറ്റ് ജീവനക്കാരും.—(1) സർക്കാർ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന് അത് ഉചിതമെന്ന് കരുതുന്ന അങ്ങനെയുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥരെയും ജീവനക്കാരെയും നൽകേണ്ടതാണ്.

(2) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരും ജീവനക്കാരും അവരുടെ ചുമതലകൾ, ചെയർപേഴ്സന്റെ പൊതുവായ മേൽനോട്ടത്തിൽ നിർവ്വഹിക്കേണ്ടതാണ്.

(3) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും ജീവനക്കാർക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച മറ്റു നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരം ആയിരിക്കുന്നതാണ്.

45. ഒഴിവുകൾ.—താൽക്കാലിക അഭാവം കാരണമല്ലാതെ, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സന്റെയോ അംഗത്തിന്റെയോ ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനത്ത് ഏതെങ്കിലും ഒഴിവ് ഉണ്ടാകുന്നപക്ഷം, പ്രസ്തുത ഒഴിവ് നികത്തുന്നതിനായി ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായി മറ്റൊരാളെ സർക്കാർ നിയമിക്കേണ്ടതും ഒഴിവ് നികത്തിയതു മുതൽ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ നടപടികൾ തുടരാവുന്നതുമാണ്.

46. അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ അധികാരങ്ങൾ.—(1) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ 1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമസംഹിതയിൽ (1908-ലെ 5-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കുന്നതിന് ബാദ്ധ്യസ്ഥമല്ലാത്തതും എന്നാൽ സാമാന്യ നീതിയുടെ തത്ത്വങ്ങൾ അനുസരിച്ച് പ്രവർത്തിക്കേണ്ടതുമാണ്.

(2) ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന് അതിന്റെ സ്വന്തം നടപടിക്രമം നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(3) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്, 1872-ലെ ഇന്ത്യൻ തെളിവ് നിയമത്തിൽ (1872-ലെ 1-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) അടങ്ങിയിട്ടുള്ള തെളിവുകളെ സംബന്ധിച്ച ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമായിരിക്കുന്നതല്ല.

(4) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന് ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള അതിന്റെ ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിലേക്കായി താഴെ പറയുന്ന കാര്യങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് 1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമസംഹിത (1908-ലെ 5-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) പ്രകാരം ഒരു സിവിൽ കോടതിയിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അതേ അധികാരങ്ങൾ ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്, അതായത്:—

(എ) ഏതൊരാളെയും വിളിച്ച് വരുത്തുന്നതിനും ഏതൊരാളുടെയും ഹാജരാകൽ ഉറപ്പ് വരുത്തുന്നതിനും അയാളെ സത്യപ്രതിജ്ഞയിന്മേൽ വിസ്തരിക്കുന്നതിനും;

(ബി) രേഖകൾ കണ്ടെത്തുന്നതിനും പരിശോധിക്കുന്നതിനും ഹാജരാക്കുവാൻ ആവശ്യപ്പെടുന്നതിനും;

(സി) സത്യവാങ്മൂലത്തിന്മേൽ തെളിവ് സ്വീകരിക്കുന്നതിനും;

(ഡി) സാക്ഷികളെയോ രേഖകളെയോ പരിശോധിക്കുന്നതിന് കമ്മീഷനെ നിയമിക്കുന്നതിനും;

(ഇ) അതിന്റെ തീരുമാനങ്ങൾ പുനഃപരിശോധിക്കുന്നതിനും;

(എഫ്) വീഴ്ച വരുത്തുന്നതുമൂലം ഒരു അപേക്ഷ തള്ളുകയോ എക്സ്-പാർട്ടിയായി തീർപ്പാക്കുകയോ ചെയ്യുന്നതിനും;

(ജി) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന മറ്റേതെങ്കിലും സംഗതികൾക്കും.

47. <u>അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സന്റെ ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങൾ</u>.—ചെയർപേഴ്സണ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ പൊതുവായ മേൽനോട്ടത്തിനും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ കാര്യങ്ങളുടെ നടത്തിപ്പിൽ നിർദ്ദേശം നൽകുന്നതിനും അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ യോഗങ്ങളിൽ ആദ്ധ്യക്ഷ്യം വഹിക്കുന്നതിന് പുറമെ അദ്ദേഹത്തിന് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള ഭരണപരവും സാമ്പത്തികവുമായ അധികാരങ്ങളും ചുമതലകളും വിനിയോഗിക്കുന്നതിനും നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനുമുള്ള അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

48. <u>നിയമപരമായി പ്രതിനിധീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം</u>.—അപേക്ഷകനോ അപ്പീൽവാദിക്കോ നേരിട്ട് ഹാജരാകുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ഒന്നോ അതിൽ കൂടുതലോ ചാർട്ടേർഡ് അക്കൗണ്ടന്റുമാരെയോ കമ്പനി സെക്രട്ടറിമാരെയോ കോസ്റ്റ് അക്കൗണ്ടന്റുമാരെയോ അഭിഭാഷകരെയോ

അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഉദ്യോഗസ്ഥനെയോ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ അദ്ദേഹത്തിന്റെയോ അതിന്റെയോ കേസ് അവതരിപ്പിക്കുവാൻ ചുമതലപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

വിശദീകരണം.—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേയ്ക്കായി,—

(എ) “ചാർട്ടേർഡ് അക്കൗണ്ടന്റ്” എന്നാൽ 1947-ലെ ചാർട്ടേർഡ് അക്കൗണ്ടന്റ്സ് ആക്റ്റിലെ (1949-ലെ 38-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 2-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ (ബി) ഖണ്ഡത്തിൽ നിർവ്വചിക്കപ്പെട്ട പ്രകാരമുള്ള ആക്റ്റിലെ 6-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പ്രാക്ടീസ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ളതും സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചിട്ടുള്ളതുമായ ഒരു ചാർട്ടേഡ് അക്കൗണ്ടന്റ് എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ബി) ‘കമ്പനി സെക്രട്ടറി’ എന്നാൽ 1980-ലെ കമ്പനി സെക്രട്ടറീസ് ആക്റ്റിലെ (1980-ലെ 56-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 2-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ബി) ഖണ്ഡത്തിൽ നിർവ്വചിച്ച പ്രകാരവും ആക്റ്റിലെ 6-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പ്രാക്ടീസ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചിട്ടുള്ള തുമായ ഒരു കമ്പനി സെക്രട്ടറി എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(സി) ‘‘കോസ്റ്റ് അക്കൗണ്ടന്റ്’’ എന്നാൽ 1959-ലെ കോസ്റ്റ് ആന്റ് വർക്ക്സ് അക്കൗണ്ടന്റ്സ് ആക്റ്റിലെ (1959-ലെ 23-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 2-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ബി) ഖണ്ഡത്തിൽ നിർവ്വചിക്കപ്പെട്ട പ്രകാരവും ആക്റ്റിലെ 6-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പ്രാക്ടീസ് ചെയ്യുവാനുള്ള സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചതുമായ കോസ്റ്റ് അക്കൗണ്ടന്റ് എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

49. അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾ ഒരു വിധി എന്നതുപോലെ നടപ്പിലാക്കേണ്ടതാണ്.—(1) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന എല്ലാ ഉത്തരവുകളും, ഒരു സിവിൽ കോടതിയുടെ ഒരു വിധി എന്നതുപോലെ ഒരു അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ നടപ്പിലാക്കേണ്ടതും ഈ ആവശ്യത്തിലേക്കായി അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന് ഒരു സിവിൽ കോടതിയുടെ എല്ലാ അധികാരങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതുമാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഏതൊരു ഉത്തരവും തദ്ദേശാധികാരിതയുള്ള ഒരു സിവിൽ കോടതിയിലേക്ക് അയച്ചു കൊടുക്കാവുന്നതും അങ്ങനെയുള്ള സിവിൽ കോടതി പ്രസ്തുത കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഒരു വിധി എന്നതുപോലെ പ്രസ്തുത ഉത്തരവ് നടപ്പിലാ ക്കേണ്ടതുമാണ്.

50. ഹൈക്കോടതിയിലേക്കുള്ള അപ്പീൽ.—(1) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ ഏതെങ്കിലും തീരുമാനമോ ഉത്തരവോ മുഖേന സങ്കടമനുഭവിക്കുന്ന ഏതൊരാൾക്കും, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ തീരുമാനമോ ഉത്തരവോ അയാളെ അറിയിച്ച തീയതി മുതൽ തൊണ്ണൂറ് ദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ, 1908-ലെ സിവിൽ നടപടി നിയമ സംഹിതയിലെ (1908-ലെ 5-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 100-ാം വകുപ്പിൽ പ്രത്യേകം പറഞ്ഞിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ഒന്നോ അതിൽ അധികമോ കാരണങ്ങളാൽ കേരള ഹൈക്കോടതി മുമ്പാകെ ഒരു അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യാവുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, ഹൈക്കോടതിക്ക്, അപ്പീൽവാദിക്ക് യഥാസമയം അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യുവാൻ കഴിയാതിരുന്നതിന് മതിയായ കാരണങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്ന് ബോധ്യപ്പെടുന്നപക്ഷം പ്രസ്തുത തൊണ്ണൂറ് ദിവസക്കാലയളവ് അവസാനിച്ചതിനുശേഷവും അപ്പീൽ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ, കക്ഷികളുടെ പരസ്പര സമ്മതത്തോടെ പുറപ്പെടുവിച്ച ഏതെങ്കിലും തീരുമാനത്തിനോ ഉത്തരവിനോ എതിരായി യാതൊരു അപ്പീലും നിലനിൽക്കുന്നതല്ല.

അദ്ധ്യായം-VII

കുറ്റങ്ങളും ശിക്ഷകളും

51. ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള കുറ്റങ്ങൾക്കുള്ള ശിക്ഷ.—(1) ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടർ, 3-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുന്നപക്ഷം, അതോറിറ്റി തീരുമാനിക്കുന്നപ്രകാരം, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന് കണക്കാക്കപ്പെട്ട ചെലവിന്റെ പത്ത് ശതമാനം വരെയാകാവുന്ന, പിഴ നൽകുവാൻ അയാൾ ബാദ്ധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടർ (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകളോ തീരുമാനങ്ങളോ നിർദ്ദേശങ്ങളോ പാലിക്കാതിരിക്കുകയോ 3-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുന്നത് തുടരുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, മൂന്ന് വർഷം വരെയാകാവുന്ന തടവിനോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന് കണക്കാക്കപ്പെട്ട ചെലവിന്റെ വീണ്ടും പത്ത് ശതമാനം കൂടിയാകാവുന്ന പിഴയ്ക്കോ അല്ലെങ്കിൽ രണ്ടിനും കൂടിയോ ശിക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ടതാണ്.

(3) ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടർ അറിഞ്ഞുകൊണ്ട് തെറ്റായ വിവരം നൽകുകയോ അല്ലെങ്കിൽ 3-ാം വകുപ്പിന്റെ (2)-ഉം (3)-ഉം ഉപവകുപ്പുകൾ ലംഘിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, അതോറിറ്റി തീരുമാനിക്കുന്നപ്രകാരം റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന് കണക്കാക്കപ്പെട്ട ചെലവിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനം വരെയാകാവുന്ന, പിഴ നൽകുവാൻ അയാൾ ബാദ്ധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്.

(4) ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടർ 3-ാം വകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതല്ലാത്ത ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളിലെയോ റെഗുലേഷനുകളിലെയോ മറ്റേതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുന്നപക്ഷം, അതോറിറ്റി തീരുമാനിക്കുന്ന പ്രകാരം, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന് കണക്കാക്കപ്പെട്ട ചെലവിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനം വരെയാകാവുന്ന, പിഴ നൽകുവാൻ അയാൾ ബാദ്ധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്.

(5) ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റ് ബോധപൂർവ്വം 8-ഉം 9-ഉം വകുപ്പുകളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുകയോ പാലിക്കാതിരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, അപ്രകാരം വീഴ്ച വരുത്തുന്നത് തുടരുന്ന ഓരോ ദിവസത്തിനും പതിനായിരം രൂപ പിഴ നൽകാൻ ബാദ്ധ്യസ്ഥനാകുന്നതാണ്. അത് അതോറിറ്റി തീരുമാനിക്കുന്ന പ്രകാരം, അതതു സംഗതിപോലെ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെയോ പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം വില്പന നടത്തുന്നതിനുവേണ്ടിയുള്ള ചെലവിന്റെ, അഞ്ചു ശതമാനം വരെയാകാവുന്നതാണ്.

(6) ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടർ, അതോറിറ്റിയുടെ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവുകളോ നിർദ്ദേശങ്ങളോ പാലിക്കുന്നതിൽ ബോധപൂർവ്വം വീഴ്ച വരുത്തുകയോ, ലംഘിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, അങ്ങനെയുള്ള വീഴ്ച വരുത്തുന്നത് തുടരുന്ന ഓരോ ദിവസത്തിനും അയ്യായിരം രൂപ പിഴ നൽകുവാൻ അയാൾ ബാദ്ധ്യസ്ഥനാകുന്നതാണ്. ആയത് അതോറിറ്റി തീരുമാനിക്കുന്ന പ്രകാരം, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന് കണക്കാക്കപ്പെട്ട ചെലവിന്റെ അഞ്ച് ശതമാനം വരെയാകാവുന്നതാണ്.

(7) ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടർ, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവോ നിർദ്ദേശമോ പാലിക്കുന്നതിൽ പരാജയപ്പെടുകയോ അത് ലംഘിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, അപ്രകാരം വീഴ്ച വരുത്തുന്നത് തുടരുന്ന ഓരോ ദിവസത്തേക്കും പതിനായിരം രൂപ പിഴ നൽകുവാൻ ബാധ്യസ്ഥനാകുന്നതാണ്. അത് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ തീരുമാനിക്കുന്ന പ്രകാരം, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്, കണക്കാക്കപ്പെട്ട ചെലവിന്റെ പത്ത് ശതമാനം വരെയാകാവുന്നതാണ്,

(8) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും ആൾ അതോറിറ്റിയുടെയോ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെയോ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവോ തീരുമാനമോ നിർദ്ദേശമോ പാലിക്കുന്നതിൽ ബോധപൂർവ്വം വീഴ്ച വരുത്തുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ലംഘിക്കുകയോ ഒരു കെട്ടിട യൂണിറ്റ് വാങ്ങുന്നതിനായി അയാൾ ഒപ്പിട്ട് പൂർത്തിയാക്കിയ വില്പന കരാറിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കുകയോ അത് സംബന്ധിച്ച ഏതെങ്കിലും തുകയോ ചാർജ്ജുകളോ നൽകാതിരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, അയാൾ, അത് സംബന്ധിച്ച അതോറിറ്റിയുടെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം പതിനായിരം രൂപ വരെയാകാവുന്ന പിഴയോ, അല്ലെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള കരാറിൽ പ്രത്യേകം പറഞ്ഞിട്ടുള്ള വസ്തുവിന്റെ വില്പന വിലയുടെ ഒരു ശതമാനമോ, ഏതാണോ കൂടുതൽ അത് നൽകുന്നതിന് ബാദ്ധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്.

52. <u>കമ്പനികൾ ചെയ്യുന്ന കുറ്റങ്ങൾ.</u>—(1) ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ഒരു കുറ്റം ഒരു കമ്പനി ചെയ്യുന്നിടത്ത്, കുറ്റം ചെയ്യുന്ന സമയത്ത് കമ്പനിയുടെ ചാർജ്ജ് വഹിക്കുന്നതോ കമ്പനിയുടെ ബിസിനസ്സ് നടത്തിപ്പിന്റെ ഉത്തരവാദിത്തമുണ്ടായിരുന്നതോ ആയ ഓരോ ആളും, കമ്പനിയും കുറ്റം ചെയ്തതായി കരുതപ്പെടുന്നതും അതനുസരിച്ചുള്ള നടപടിക്ക് വിധേയമാക്കപ്പെടേണ്ടതും ശിക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ടതുമാണ്:

എന്നാൽ, കുറ്റം ചെയ്തിട്ടുള്ളത് തന്റെ അറിവ് കൂടാതെയാണെന്നോ അഥവാ അങ്ങനെയുള്ള കുറ്റം ചെയ്യുന്നത് തടയുന്നതിനായി താൻ യഥാവിധി എല്ലാ ശ്രദ്ധയും ചെലുത്തിയിരുന്നുവെന്നോ അയാൾ തെളിയിക്കുകയാണെങ്കിൽ ഈ വകുപ്പിൽ അടങ്ങിയ യാതൊന്നുംതന്നെ അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരാളെയും യാതൊരു ശിക്ഷയ്ക്കുംവിധേയനാക്കുന്നതല്ല.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ഒരു കുറ്റം കമ്പനി ചെയ്യുന്നിടത്ത്, പ്രസ്തുത കുറ്റം ചെയ്തത് ഡയറക്ടറുടെയോ മാനേജരുടെയോ സെക്രട്ടറിയുടെയോ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെയോ സമ്മതത്തോടെയോ മൗനാനുവാദത്തോടെയോ അല്ലെങ്കിൽ അവരുടെ ഭാഗത്തുനിന്നുള്ള ഏതെങ്കിലും ഉപേക്ഷകൊണ്ടോ ആണെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള ഡയറക്ടറോ മാനേജരോ സെക്രട്ടറിയോ മറ്റ് ഉദ്യോഗസ്ഥനോ ആ കുറ്റം ചെയ്തതായി കരുതപ്പെടുന്നതും അതനുസരിച്ചുള്ള നടപടിക്ക് വിധേയമാക്കപ്പെടേണ്ടതും ശിക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ടതുമാണ്.

വിശദീകരണം.—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി,—

(എ) "കമ്പനി" എന്നാൽ ഏതെങ്കിലും ഏകാംഗീകൃതനികായം എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ ഫേമോ വ്യക്തികളുടെ മറ്റ് സമാജമോ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു.

(ബി) ഒരു ഫേമിനെ സംബന്ധിച്ച് "ഡയറക്ടർ" എന്നാൽ ആ ഫേമിലെ ഒരു പങ്കാളി എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

53. കുറ്റങ്ങൾ രാജിയാക്കൽ.—1973-ലെ ക്രിമിനൽ നടപടി നിയമ സംഹിതയിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, ഈ ആക്റ്റിലെ 51-ാം വകുപ്പുപ്രകാരം ശിക്ഷാർഹമായ ഒരു കുറ്റം പ്രോസിക്യൂഷൻ ആരംഭിക്കുന്നതിനു മുമ്പോ അതിനുശേഷമോ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള അങ്ങനെയുള്ള നിബന്ധനകളിന്മേലും ഉപാധികളിന്മേലും അങ്ങനെയുള്ള തുക നൽകുന്നതിന്മേലും ഒരു കോടതിക്ക് രാജിയാക്കാവുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട തുക, ഏതൊരു സംഗതിയിലും അങ്ങനെ രാജിയാക്കപ്പെട്ട കുറ്റത്തിന് ചുമത്താവുന്ന പരമാവധി പിഴ തുകയിൽ അധികരിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

54. 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ ആക്റ്റ് (1986-ലെ 68-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) പ്രകാരം അതോറിറ്റികളുടെ മുമ്പാകെ തീർപ്പാക്കാതെ നിലവിലിരിക്കുന്ന പരാതികൾ.—ഈ ആക്റ്റിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള വിഷയങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച ഏതെങ്കിലും ആളിന്റെ പരാതി, 1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ ആക്റ്റിലെ (1986-ലെ 68-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 9-ാം വകുപ്പുപ്രകാരം സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ട ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്ക പരിഹാര കമ്മീഷനിലോ സംസ്ഥാന ഉപഭോക്തൃതർക്ക പരിഹാര ഫോറത്തിലോ, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിലോ അതിന് മുമ്പോ നിലവിലിരിക്കുന്നപക്ഷം, അതതു സംഗതിപോലെ, അങ്ങനെയുള്ള ഫോറത്തിന്റെയോ കമ്മീഷന്റെയോ അനുമതിയോടുകൂടി അയാൾക്ക് അതിന് മുമ്പാകെ നിലവിലിരിക്കുന്ന പരാതി പിൻവലിക്കാവുന്നതും ഈ ആക്റ്റിൻ കീഴിലുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ മുമ്പാകെ അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്യാവുന്നതുമാണ്.

അദ്ധ്യായം VIII

ധനകാര്യം, അക്കൗണ്ടുകളും ആഡിറ്റും റിപ്പോർട്ടുകളും

55. ഗ്രാന്റുകളും ലോണുകളും.—സർക്കാരിന്, സംസ്ഥാന നിയമസഭ ഇതിലേക്കായി നിയമംമൂലം യഥാവിധി ധനവിനിയോഗം നടത്തിയതിനു ശേഷം, ഈ ആക്റ്റിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്ക് വിനിയോഗിക്കുന്നതിനായി, സർക്കാരിന് യുക്തമെന്ന് തോന്നുന്ന ഗ്രാന്റുകളും വായ്പകളും അങ്ങനെയുള്ള തുകകളും അതോറിറ്റിക്ക് നൽകുന്നതാണ്.

56. നിധിയുടെ രൂപീകരണം.—(1) സർക്കാർ "റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഫണ്ട്" എന്ന പേരിൽ ഒരു നിധി രൂപീകരിക്കേണ്ടതും അതിലേക്ക്,—

(എ) അതോറിറ്റി സ്വീകരിച്ച എല്ലാ സർക്കാർ ഗ്രാന്റുകളും;

(ബി) ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം ലഭിച്ച ഫീസ്;

(സി) (എ), (ബി) ഖണ്ഡങ്ങളിൽ പരാമർശിച്ച തുകകളിൽനിന്നു ലഭിച്ച പലിശ,

എന്നിവ വരവു വയ്ക്കേണ്ടതുമാണ്.

(2) നിധി,—

(എ) ചെയർപേഴ്സണും മറ്റ് അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും, അതോറിറ്റിയിലെയും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെയും ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും മറ്റ് ജീവനക്കാർക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും ഉൾപ്പെടെയുള്ള ഭരണപരമായ ചെലവുകൾ;

(ബി) അതോറിറ്റിക്ക് ഈ ആക്റ്റിന്റെ ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾക്കുവേണ്ടി അതിന്റെ ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട മറ്റ് ചെലവുകൾ,

എന്നിവയ്ക്കായി വിനിയോഗിക്കേണ്ടതാണ്.

(3) ചെയർപേഴ്സൺ തീരുമാനിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള അതോറിറ്റി യിലെ അങ്ങനെയുള്ള അംഗങ്ങളുടെ കമ്മിറ്റി നിധിയുടെ ഭരണനിർവ്വഹണം നടത്തേണ്ടതാണ്;

(4) (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെടുന്ന കമ്മിറ്റി, നിധി രൂപീകരിച്ച ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി നിധിയിൽനിന്നും പണം ചെലവഴിക്കേണ്ടതാണ്.

57. <u>പിഴയായി ഈടാക്കിയ തുക സഞ്ചിതനിധിയിലേക്ക് നിക്ഷേപിക്കുന്നത്</u>.—അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ അല്ലെങ്കിൽ അതോറിറ്റി ചുമത്തിയ പിഴകളിലൂടെ ഈടാക്കിയ എല്ലാ തുകകളും സംസ്ഥാന സഞ്ചിതനിധിയിലേക്ക് വരവ് വയ്ക്കേണ്ടതാണ്.

58. <u>ബഡ്ജറ്റും അക്കൗണ്ടുകളും ആഡിറ്റും</u>.—(1) അതോറിറ്റി ഒരു ബഡ്ജറ്റ് തയ്യാറാക്കേണ്ടതും ശരിയായ അക്കൗണ്ടുകളും മറ്റ് പ്രസക്തമായ രേഖകളും സൂക്ഷിച്ചുപോരേണ്ടതും സർക്കാർ, ഭാരതത്തിലെ കംപ്ട്രോളർ ആന്റ് ആഡിറ്റർ ജനറലുമായി കൂടിയാലോചിച്ച് നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള ഫാറത്തിൽ അക്കൗണ്ടുകളുടെ ഒരു വാർഷിക സ്റ്റേറ്റ്മെന്റ് തയ്യാറാക്കേണ്ടതുമാണ്.

(2) കംപ്ട്രോളർ ആന്റ് ആഡിറ്റർ ജനറൽ വ്യക്തമാക്കാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള ഇടവേളകളിൽ ആഡിറ്റ് ചെയ്യേണ്ടതും അങ്ങനെയുള്ള ആഡിറ്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുണ്ടാകുന്ന ഏതെങ്കിലും ചെലവ് അതോറിറ്റി കംപ്ട്രോളർ ആന്റ് ആഡിറ്റർ ജനറലിന് നൽകേണ്ടതുമാണ്.

(3) കംപ്ട്രോളർ ആന്റ് ആഡിറ്റർ ജനറലോ അദ്ദേഹം ഈ ആവശ്യത്തിലേക്കായി നിയോഗിച്ച മറ്റേതെങ്കിലും ആളോ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പ്രകാരമുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അക്കൗണ്ടുകൾ, അതിന്മേലുള്ള ആഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട് സഹിതം അതോറിറ്റി വർഷംതോറും സർക്കാരിന് അയച്ചു കൊടുക്കേണ്ടതും സർക്കാർ ആഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ച് കഴിയുന്നത്ര വേഗം അത് സംസ്ഥാന നിയമസഭ മുമ്പാകെ വയ്പ്പിക്കേണ്ടതുമാണ്.

59. <u>വാർഷിക റിപ്പോർട്ട്</u>.—(1) അതോറിറ്റി സർക്കാർ നിർണ്ണയിച്ചേക്കാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള ഫാറത്തിലും അങ്ങനെയുള്ള സമയത്തും, വർഷത്തിലൊരിക്കൽ;

(എ) അതോറിറ്റിയുടെ മുൻവർഷത്തെ എല്ലാ പ്രവർത്തനങ്ങളുടെയും വിവരണവും;

(ബി) മുൻവർഷത്തെ വാർഷിക അക്കൗണ്ടുകളും;

(സി) വരുംവർഷത്തേക്കുള്ള നിർമ്മാണ പരിപാടികളും,

തയ്യാറാക്കേണ്ടതുമാണ്.

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ലഭിച്ച റിപ്പോർട്ടിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് അത് ലഭിച്ചതിനുശേഷം കഴിയുന്നത്രവേഗം സംസ്ഥാന നിയമസഭ മുമ്പാകെ വയ്ക്കേണ്ടതാണ്.

അദ്ധ്യായം IX

പലവകകൾ

60. സിവിൽ കോടതിക്ക് അധികാരിത ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ലെന്ന്.—ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ അതോറിറ്റിയോ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലോ തീരുമാനിക്കുന്നതിന് അധികാരപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും വിഷയത്തെ സംബന്ധിച്ച് ഏതെങ്കിലും വ്യവഹാരമോ നടപടിയോ പരിഗണനയ്ക്ക് എടുക്കുന്നതിന് യാതൊരു സിവിൽ കോടതിക്കും അധികാരിത ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ല.

61. ഏൽപ്പിച്ചു കൊടുക്കൽ.—അതോറിറ്റിക്ക് പൊതുവായതോ പ്രത്യേകമായതോ ആയ ലിഖിതമായ ഉത്തരവ് വഴി അത് ആവശ്യമെന്ന് കരുതുന്ന ഈ ആക്റ്റിന്റെ അങ്ങനെയുള്ള അധികാരങ്ങളും ചുമതലകളും, 64-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം റെഗുലേഷനുകൾ ഉണ്ടാക്കുവാനുള്ള അധികാരമൊഴികെ ഉത്തരവിൽ പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള നിബന്ധനകൾ എന്തെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ അതിന് വിധേയമായി അതോറിറ്റിയിലെ ഏതെങ്കിലും അംഗം, ഉദ്യോഗസ്ഥൻ എന്നിവരെയോ അല്ലെങ്കിൽ മറ്റേതെങ്കിലും ആളിനെയോ ഏൽപ്പിക്കാവുന്നതാണ്.

62. അതോറിറ്റിയെ അതിലംഘിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനുള്ള അധികാരം.—(1) ഏതെങ്കിലും സമയത്ത്, സർക്കാരിന്,—

(എ) ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമോ അതിൻകീഴിൽ അതോറിറ്റിയിൽ ചുമത്തപ്പെട്ട ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനോ കർത്തവ്യങ്ങൾ നിറവേറ്റുന്നതിനോ, അതോറിറ്റിയുടെ നിയന്ത്രണത്തിനതീതമായ സാഹചര്യങ്ങൾ മൂലം കഴിയുന്നില്ലെന്നോ;

(ബി) ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ സർക്കാർ നൽകുന്ന നിർദ്ദേശം പാലിക്കുന്നതിലോ അല്ലെങ്കിൽ ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമോ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് കീഴിലോ അതോറിറ്റിയിൽ ചുമത്തപ്പെട്ട ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനോ കർത്തവ്യങ്ങൾ നിറവേറ്റുന്നതിനോ, അതോറിറ്റി തുടർച്ചയായി വീഴ്ച വരുത്തുകയും അത്തരം വീഴ്ച വരുന്നത് അതോറിറ്റിയുടെ സാമ്പത്തികനിലയെയും, അതോറിറ്റിയുടെ ഭരണത്തെയും ബാധിക്കുന്നു എന്നോ;

(സി) പൊതുതാല്പര്യാർത്ഥം അങ്ങനെ ചെയ്യേണ്ടത് ആവശ്യമാക്കിത്തീർത്ത സാഹചര്യങ്ങൾ നിലനില്ക്കുന്നുവെന്നോ സർക്കാരിന് അഭിപ്രായമുള്ളപക്ഷം,

വിജ്ഞാപനംവഴി വിജ്ഞാപനത്തിൽ പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന ആറു മാസത്തിൽ അധികരിക്കാത്ത അങ്ങനെയുള്ള കാലത്തേക്ക് അതോറിറ്റിയെ അതിലംഘിക്കാവുന്നതും ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന പ്രകാരം അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കുന്നതിനും, ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനും ഒരു ആളെയോ, ആളുകളേയോ സർക്കാരിന് നിയമിക്കാവുന്നതുമാണ്:

എന്നാൽ, അങ്ങനെയുള്ള ഏതെങ്കിലും വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് സർക്കാർ നിർദ്ദിഷ്ട അതിലംഘനത്തിനെതിരെ നിവേദനങ്ങൾ നൽകുന്നതിനുള്ള ന്യായമായ അവസരം അതോറിറ്റിക്ക് നൽകേണ്ടതും, അതോറിറ്റിയുടെ നിവേദനങ്ങൾ, എന്തെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ, പരിഗണിക്കേണ്ടതുമാണ്.

(2) അതോറിറ്റിയെ അതിലംഘിച്ചുകൊണ്ട് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു വിജ്ഞാപനം പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുന്നതിന്മേൽ,—

(എ) ചെയർപേഴ്സണും മറ്റ് അംഗങ്ങളും അതിലംഘിക്കുന്ന തീയതി മുതൽ അങ്ങനെയുള്ള അവരുടെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം ഒഴിയേണ്ടതാണ്;

(ബി) ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമോ അതിനു കീഴിലോ അതോറിറ്റിയോ അതോറിറ്റിക്കുവേണ്ടിയോ വിനിയോഗിക്കേണ്ട അധികാരമോ നിർവ്വഹിക്കേണ്ട ചുമതലകളോ (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അതോറിറ്റി പുനഃരൂപീകരിക്കുന്നതുവരെ (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പരാമർശിച്ച ആളോ ആളുകളോ വിനിയോഗിക്കുകയോ നിർവ്വഹിക്കുകയോ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

(സി) (3)-ാം ഉപവകുപ്പിൻകീഴിൽ അതോറിറ്റി പുനഃസംഘടിപ്പിക്കുന്നതുവരെ അതോറിറ്റിയുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ളതും, നിയന്ത്രണത്തിലുള്ളതുമായ എല്ലാ വസ്തുക്കളും സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കുന്നതാണ്.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച വിജ്ഞാപനത്തിൽ പ്രത്യേകം പറയുന്ന അതിലംഘന കാലയളവ് അവസാനിക്കുന്നതിന്മേലോ അതിനുമുമ്പോ സർക്കാർ ചെയർപേഴ്സണെയും മറ്റ് അംഗങ്ങളെയും പുതുതായി നിയമിച്ചുകൊണ്ട് അതോറിറ്റി പുനഃസംഘടിപ്പിക്കേണ്ടതും അങ്ങനെയുള്ള സംഗതിയിൽ (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് (എ) ഖണ്ഡപ്രകാരം തന്റെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം ഒഴിഞ്ഞ ഏതെങ്കിലും ആൾ പുനർനിയമനത്തിന് അയോഗ്യനാക്കപ്പെടുന്നതായി കരുതപ്പെടുന്നതുമല്ല.

(4) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച വിജ്ഞാപനത്തിന്റെ ഒരു പകർപ്പും ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം എടുത്തിട്ടുള്ള ഏതൊരു നടപടിയുടെയും പൂർണ്ണ റിപ്പോർട്ടും, അങ്ങനെയുള്ള നടപടിയിലേക്ക് നയിച്ച സാഹചര്യങ്ങളും നിയമസഭ മുമ്പാകെ സർക്കാർ വയ്പ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

63. അതോറിറ്റിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുന്നതിനും റിപ്പോർട്ടുകളും റിട്ടേണുകളും ലഭിക്കുന്നതിനുമുള്ള സർക്കാരിന്റെ അധികാരങ്ങൾ.—(1) ഈ ആക്റ്റിന്റെ മുൻപറഞ്ഞ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് ഭംഗം വരാതെ, അതോറിറ്റി, ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള അതിന്റെ അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കുന്നതിലും, ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിലും കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാർ രേഖാമൂലം നൽകുന്ന നയപരമായ ചോദ്യങ്ങളിന്മേലുള്ള അങ്ങനെയുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങളാൽ ബാദ്ധ്യസ്ഥനാകുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, പ്രായോഗികമാകുന്നിടത്തോളം, ഈ ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം എന്തെങ്കിലും നിർദ്ദേശം നൽകുന്നതിനുമുമ്പ് അതോറിറ്റിക്ക് അതിന്റെ അഭിപ്രായങ്ങൾ പ്രകടിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു അവസരം നൽകേണ്ടതാണ്.

(2) ഒരു ചോദ്യം നയപരമായ ചോദ്യമാണോ അല്ലയോ എന്നത് സംബന്ധിച്ച് സർക്കാരും അതോറിറ്റിയും തമ്മിൽ എന്തെങ്കിലും തർക്കം ഉണ്ടാകുന്നപക്ഷം, സർക്കാരിന്റെ അതിന്മേലുള്ള തീരുമാനം അന്തിമമായിരിക്കുന്നതാണ്.

(3) അതോറിറ്റി, സർക്കാർ കാലാകാലങ്ങളിൽ ആവശ്യപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള അതിന്റെ പ്രവർത്തനങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച അങ്ങനെയുള്ള റിട്ടേണുകളും മറ്റ് വിവരങ്ങളും സർക്കാരിന് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

64. ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുവാനുള്ള സർക്കാരിന്റെ അധികാരം.—(1) സർക്കാരിന് വിജ്ഞാപനം വഴി ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പാക്കുന്നതിന് ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കാവുന്നതാണ്.

(2) പ്രത്യേകിച്ചും അങ്ങനെയുള്ള ചട്ടങ്ങളിൽ, മുൻപറഞ്ഞ അധികാരത്തിന്റെ സാമാന്യതയ്ക്ക് ഭംഗം വരാതെയും താഴെപ്പറയുന്ന എല്ലാമോ ഏതെങ്കിലുമോ കാര്യങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച്, വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാവുന്നതാണ്, അതായത്:—

(എ) 3-ാം വകുപ്പ് (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ഇ)-യും (എഫ്)-ഉം ഇനങ്ങൾ പ്രകാരം അതോറിറ്റി മുമ്പാകെയുള്ള രജിസ്ട്രേഷനുവേണ്ടി അപേക്ഷയ്ക്കുവേണ്ടിയുള്ള വിവരങ്ങളും രേഖകളും;

(ബി) 5-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു പ്രമോട്ടറുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ;

(സി) ഒരു അസോസിയേഷനോ, അപെക്സ് അസോസിയേഷനോ രൂപീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷാഫാറവും അവ രൂപീകരിക്കേണ്ട രീതിയും;

(ഡി) 8-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അപേക്ഷ തയ്യാറാക്കുന്നതിനുള്ള ഫാറവും രീതിയും അങ്ങനെയുള്ള അപേക്ഷയോടൊപ്പ മുണ്ടായിരിക്കേണ്ട ഫീസും രേഖകളും;

(ഇ) 8-ാം വകുപ്പ് (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ നൽകുന്നതിനുള്ള കാലയളവും, രീതിയും, നിബന്ധനകളും;

(എഫ്) 8-ാം വകുപ്പ് (6)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷന്റെ കാലാവധിയുടെ സാധുതയും പുതുക്കുന്നതിനുള്ള രീതിയും, പുതുക്കുന്ന തിനുള്ള ഫീസും;

(ജി) 9-ാം വകുപ്പ് (ബി) ഖണ്ഡപ്രകാരം അക്കൗണ്ട് ബുക്കുകളും, റിക്കാർഡുകളും രേഖകളും വച്ചുപോരുന്നതും സൂക്ഷിക്കുന്നതും;

(എച്ച്) 9-ാം വകുപ്പ് (ഇ) ഖണ്ഡപ്രകാരം റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റ് നിർവ്വഹിക്കേണ്ടതായ മറ്റ് ചുമതലകളും;

(ഐ) 10-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അസോസിയേഷനും അപെക്സ് അസോസിയേഷനും രൂപീകരിക്കേണ്ട രീതി;

(ജെ) അസോസിയേഷന്റെ രജിസ്ട്രേഷനു വേണ്ടിയുള്ള അപേക്ഷാഫാറവും, അസോസിയേഷൻ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുവേണ്ടിയുള്ള അപേക്ഷയോടൊപ്പം വേണ്ട രേഖകളും;

(കെ) 10-ാം വകുപ്പ് (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അസോസി യേഷനുകളുടെ അവകാശങ്ങളും ചുമതലകളും;

(എൽ) 12-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നൽകേണ്ടതായ പലിശയുടെ നിരക്ക്;

(എം) 13-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം കരാറുകളുടെ മാതൃകയും വിവരങ്ങളും;

(എൻ) 17-ാം വകുപ്പ് (ബി) ഖണ്ഡപ്രകാരം നൽകേണ്ടതായ പലിശ നിരക്ക്;

(ഒ) 12-ഉം 14-ഉം 17-ഉം വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം നൽകേണ്ടതായ നഷ്ടപരിഹാരം വിധിക്കുന്നതിന് അന്വേഷണം നടത്തുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമം;

(പി) 24-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അതോറിറ്റിയുടെ ചെയർപേഴ്സണും മറ്റ് അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച് നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും;

(ക്യു) 25-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം ചെയർപേഴ്സന്റെ ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങൾ;

(ആർ) 28-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അതോറിറ്റിയിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും, മറ്റ് ജീവനക്കാർക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും;

(എസ്) 31-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ (ബി) ഖണ്ഡവും (ഡി) ഖണ്ഡവും പ്രകാരം വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും സൂക്ഷിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ട വിവരങ്ങൾ;

(റ്റി) 33-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ (iv)-ാം ഖണ്ഡപ്രകാരം അതോറിറ്റി നിർവ്വഹിക്കേണ്ടതായ അധിക ചുമതലകൾ;

(യു) 35-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള പലിശയും പിഴ ശിക്ഷയും നഷ്ടപരിഹാരവും വസൂലാക്കേണ്ട രീതി;

(വി) 38-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ഫാറവും, രീതിയും, ഫീസും;

(ഡബ്ല്യൂ) 42-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സണും അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും;

(എക്സ്) 43-ാം വകുപ്പ് (4)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സണിനോ അംഗത്തിനോ എതിരെയുള്ള ആരോപണങ്ങൾ അന്വേഷിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമം;

(വൈ) 44-ാം വകുപ്പ് (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും ജീവനക്കാർക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും;

(ഇസഡ്) 46-ാം വകുപ്പ് (4)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ജി) ഖണ്ഡപ്രകാരം ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും അധികാരങ്ങൾ;

(എഎ) 47-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സന്റെ അധികാരങ്ങൾ;

(എബി) 53-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം കുറ്റങ്ങൾ രാജിയാക്കുന്നതിനും അങ്ങനെയുള്ള തുക നൽകുന്നതിനുള്ള നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും;

(എസി) 58-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അതോറിറ്റി ബജറ്റ് തയ്യാറാക്കുന്നതിനും ശരിയായ കണക്കുകൾ സൂക്ഷിക്കുന്നതിനും മറ്റ് പ്രധാനപ്പെട്ട റിക്കാർഡുകളും വാർഷിക കണക്കുകളുടെ സ്റ്റേറ്റ്മെന്റ് തയ്യാറാക്കുന്നതിനും വിനിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഫാറം;

(എഡി) 59-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അതോറിറ്റി തയ്യാറാക്കേണ്ടതായ വാർഷിക റിപ്പോർട്ടിന്റെ ഫാറവും സമയവും;

(എഇ) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം നിർണ്ണയിക്കപ്പെടേണ്ടതോ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്നതോ ആയ മറ്റ് സംഗതികൾ.

65. <u>റെഗുലേഷനുകൾ ഉണ്ടാക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം</u>.—(1) അതോറിറ്റിക്ക്, വിജ്ഞാപനംവഴി ആക്റ്റിലെ ആവശ്യങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിലേക്കായി ഈ ആക്റ്റിലെയും അതിനുകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ട ചട്ടങ്ങളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി സർക്കാരിന്റെ അംഗീകാരത്തോടുകൂടി റെഗുലേഷനുകൾ ഉണ്ടക്കാവുന്നതാണ്.

(2) പ്രത്യേകിച്ചും മുൻപറഞ്ഞ സാമാന്യതയ്ക്ക് ഭംഗം വരാതെ, അങ്ങനെയുള്ള റെഗുലേഷനുകളിൽ താഴെപ്പറയുന്ന എല്ലാമോ ഏതെങ്കിലുമോ കാര്യങ്ങൾക്കുവേണ്ടി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യാവുന്നതാണ്, അതായത്:—

(എ) 3-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അപേക്ഷ തയ്യാറാക്കുന്നതിനുള്ള ഫാറവും രീതിയും അതോടൊപ്പം നൽകേണ്ടതായ ഫീസും;

(ബി) 5-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള ഫീസ്;

(സി) 11-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പിന്റെ (ഡി) ഖണ്ഡപ്രകാരം ആവശ്യമായ അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് വിവരങ്ങളും, രേഖകളും;

(ഡി) 11-ാം വകുപ്പ് (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് (എ) ഖണ്ഡപ്രകാരം ആവശ്യമായ സൈറ്റും ലേ ഔട്ട് പ്ലാനുകളും പ്രദർശിപ്പിക്കുന്നതിന്റെ രീതി;

(ഇ) 11-ാം വകുപ്പ് (6)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള മറ്റ് വിശദാംശ ങ്ങളുടെ തയ്യാറാക്കലും, സൂക്ഷിക്കലും;

(എഫ്) 29-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം അതോറിറ്റി യോഗം ചേരേണ്ട സമയവും സ്ഥലങ്ങളും കാര്യനിർവ്വഹണം സംബന്ധിച്ച നടപടി ക്രമങ്ങളും;

(ജി) 31-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിന്റെ (ഇ) ഖണ്ഡപ്രകാരം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരിൽ നിന്നോ അസോസിയേഷനിൽ നിന്നോ പ്രമോട്ടർ ചുമത്തേണ്ടതായ സ്റ്റാൻഡേർഡ് ഫീസ്;

(എച്ച്) റെഗുലേഷനുകൾ പ്രകാരം പ്രത്യേകം പറയേണ്ടതോ പറയാവുന്നതോ ആയതും റെഗുലേഷനുകൾ പ്രകാരം വ്യവസ്ഥ ഉണ്ടാക്കേണ്ട തുമായ മറ്റേതെങ്കിലും കാര്യങ്ങൾ.

66. സംസ്ഥാന നിയമസഭ മുമ്പാകെ ചട്ടങ്ങൾ വയ്ക്കേണ്ടതാണെന്ന്.—സർക്കാർ ഉണ്ടാക്കുന്ന ഓരോ ചട്ടവും, അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കുന്ന ഓരോ റെഗുലേഷനും, ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഓരോ വിജ്ഞാപനവും അത് ഉണ്ടാക്കിയശേഷം, കഴിയുന്നത്ര വേഗം, നിയമസഭ സമ്മേളനത്തിലായിരിക്കുമ്പോൾ സഭ മുമ്പാകെ ഒരു സമ്മേളനത്തിലോ തുടർച്ചയായ രണ്ട് സമ്മേളനങ്ങളിലോ പെടാവുന്ന ആകെ പതിനാല് ദിവസക്കാലത്തേയ്ക്ക് വയ്ക്കേണ്ടതും അപ്രകാരം അത് ഏതു സമ്മേളനത്തിൽ വയ്ക്കുന്നുവോ ആ സമ്മേളനമോ തൊട്ടടുത്തുവരുന്ന സമ്മേളനമോ അവസാനിക്കുന്നതിനുമുൻപ് നിയമസഭ പ്രസ്തുത ചട്ടത്തിലോ റെഗുലേഷനിലോ വിജ്ഞാപനത്തിലോ എന്തെങ്കിലും രൂപഭേദപ്പെടുത്തലുകൾ വരുത്തുകയോ ആ ചട്ടമോ റെഗുലേഷനോ വിജ്ഞാപനമോ ഉണ്ടാക്കേണ്ടതില്ലെന്ന് തീരുമാനിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം, അതതു സംഗതിപോലെ, ആ ചട്ടത്തിനോ, റെഗുലേഷനോ അല്ലെങ്കിൽ വിജ്ഞാപനത്തിനോ അതിനുശേഷം അപ്രകാരം രൂപഭേദപ്പെടുത്തിയ രൂപത്തിൽ മാത്രം പ്രാബല്യമുണ്ടായിരിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ യാതൊരു പ്രാബല്യവും ഇല്ലാതിരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നതും, എന്നിരുന്നാലും അപ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും രൂപഭേദപ്പെടുത്തലോ റദ്ദാക്കലോ ആ ചട്ടപ്രകാരമോ, റെഗുലേഷൻ പ്രകാരമോ, വിജ്ഞാപനപ്രകാരമോ മുൻപ് ചെയ്തിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും സംഗതിയുടെ സാധുതയ്ക്ക് ഭംഗം വരാത്തവിധത്തിലായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

67. അംഗങ്ങൾ മുതലായവർ പബ്ലിക് സെർവന്റുമാരായിരിക്കുമെന്ന്.—അതോറിറ്റിയുടെ ചെയർപേഴ്സണും, അംഗങ്ങളും മറ്റ് ഉദ്യോഗസ്ഥരും ജീവനക്കാരും 1860-ലെ ഇൻഡ്യൻ ശിക്ഷാനിയമത്തിലെ (1860-ലെ 45-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 21-ാം വകുപ്പിന്റെ അർത്ഥവ്യാപ്തിക്കുള്ളിൽ വരുന്ന പബ്ലിക് സർവന്റുമാരായി കരുതപ്പെടേണ്ടതാണ്.

68. മറ്റ് നിയമങ്ങളുടെ ബാധകമാക്കൽ തടയുന്നതല്ലെന്ന്.—ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ, തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് പുറമെയും അതിന് ഭംഗം വരാതെയുമായിരിക്കുന്നതാണ്.

69. ആക്റ്റിന് അധിപ്രഭാവം ഉണ്ടായിരിക്കുമെന്ന്.—തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ എന്തുതന്നെ വിരുദ്ധമായി അടങ്ങിയിരുന്നാലും ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് പ്രാബല്യമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

70. ഉത്തമവിശ്വാസപൂർവ്വം ചെയ്ത പ്രവർത്തികൾക്ക് സംരക്ഷണം.—ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളിലെയോ റെഗുലേഷനുകളിലെയോ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി ഉത്തമ വിശ്വാസപൂർവ്വം ചെയ്തതോ ചെയ്യുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതോ ആയ എന്തെങ്കിലും കാര്യം സംബന്ധിച്ച് സർക്കാരിനോ അതോറിറ്റിക്കോ സർക്കാരിലെ ഏതെങ്കിലും ഉദ്യോഗസ്ഥനോ അതോറിറ്റിയിലെ ഏതെങ്കിലും അംഗത്തിനോ ഉദ്യോഗസ്ഥനോ മറ്റ് ജീവനക്കാർക്കോ എതിരായി യാതൊരു വ്യവഹാരമോ ക്രിമിനൽ വ്യവഹാരമോ മറ്റ് നിയമനടപടികളോ നിലനിൽക്കുന്നതല്ല.

71. വൈഷമ്യങ്ങൾ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അധികാരം.—(1) ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് പ്രാബല്യം നൽകുന്നതിന് എന്തെങ്കിലും വൈഷമ്യം ഉണ്ടാകുന്നപക്ഷം, സർക്കാരിന്, ഔദ്യോഗിക ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുന്ന ഉത്തരവ് വഴി, ആ വൈഷമ്യം നീക്കം ചെയ്യുന്നതിന് ആവശ്യമെന്ന് കാണുന്ന ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമല്ലാത്ത അങ്ങനെയുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടാക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ ഈ ആക്റ്റ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ രണ്ടു വർഷത്തിനുശേഷം ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരു ഉത്തരവും ഉണ്ടാക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(2) ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം ഉണ്ടാക്കിയ ഓരോ ഉത്തരവും അത് ഉണ്ടാക്കിയശേഷം കഴിയുന്നത്ര വേഗം സംസ്ഥാന നിയമസഭ മുമ്പാകെ വയ്ക്കേണ്ടതാണ്.

72. റദ്ദാക്കലും ഒഴിവാക്കലും.—(1) 2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ഓർഡിനൻസ് (2015-ലെ 10-ാം നമ്പർ ഓർഡിനൻസ്) ഇതിനാൽ റദ്ദാക്കിയിരിക്കുന്നു.

(2) അങ്ങനെ റദ്ദാക്കിയിരുന്നാൽതന്നെയും, പ്രസ്തുത ഓർഡിനൻസ് പ്രകാരം ചെയ്തതോ ചെയ്തതായി കരുതപ്പെടുന്നതോ ആയ ഏതെങ്കിലും കാര്യമോ എടുത്തതോ എടുത്തതായി കരുതപ്പെടുന്നതോ ആയ ഏതെങ്കിലും നടപടിയോ, ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം ചെയ്തതായോ എടുത്തതായോ കരുതപ്പെടേണ്ടതാണ്.

(3) ഈ ആക്റ്റിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, 2015 ജൂലൈ 21-ാം തീയതി മുതൽ 2015 ആഗസ്റ്റ് 21-ാം തീയതി വരെയുള്ള കാലയളവിൽ ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ ഒരു കുറ്റം ചെയ്തതായി ആരോപിക്കപ്പെടുന്ന യാതൊരാളെയും കുറ്റസ്ഥാപനത്തിന് വിധേയനാക്കാവുന്നതല്ല.

GOVERNMENT OF KERALA

Law (Legislation-C) Department

NOTIFICATION

No. 8052/Leg. C1/2015/Law.

Dated, Thiruvananthapuram, 3rd February, 2016 / 20th Makaram, 1191 / 14th Magha, 1937.

In pursuance of clause (3) of Article 348 of the Constitution of India, the Governor of Kerala is pleased to authorise the publication in the Gazette of the following translation in English language of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2015 (5 of 2016).

By order of the Governor,

D. Saju,
Special Secretary (Law).

[Translation in English of "2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ആക്റ്റ്" published under the authority of the Governor.]

ACT 5 OF 2016

THE KERALA REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2015

AN

ACT

to provide for the establishment of a Regulatory Authority for regulation and promotion of the real estate sector and to ensure sale of plot or building, as the case may be, in an efficient and transparent manner and to protect the interest of consumers in the real estate sector and to establish an Appellate Tribunal to hear appeals from the decisions, directions or orders of the Authority and for matters connected therewith or incidental thereto.

Preamble.—WHEREAS, it is expedient to provide for the establishment of a Regulatory Authority for regulation and promotion of the real estate sector and to ensure sale of plot or building, as the case may be, in an efficient and transparent manner and to protect the interest of the consumers in the real estate sector and to establish an Appellate Tribunal to hear appeals from, the decisions, directions or orders of the Authority and for matters connected therewith or incidental thereto;

BE it enacted in the Sixty-sixth Year of the Republic of India as follows:—

1. *Short title and commencement.*—(1) This Act may be called the Kerala Real Estate (Regulation and Development) Act, 2015.

(2) It shall be deemed to have come into force on the 4th day of May, 2015.

2. *Definitions*.—(1) In this Act, unless the context otherwise requires,—

(a) “advertisement” means any document described or issued as advertisement through any form of media and includes any notice, circular or other documents offering for sale of a plot or building inviting persons to purchase in any manner such plot or building or to make advances or deposits for such purposes;

(b) “allottee” in relation to a real estate project, means the person to whom a plot or building has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter and includes the person who subsequently acquires the said allotment through sale, transfer or otherwise, but does not include a person to whom such plot or building is given on rent;

(c) “apartment” whether called dwelling unit, flat, premises, suite, tenement, villa, unit or by any other name, means a separate and self-contained part of any immovable property located on one or more floors or any part thereof, in a building block or on a plot of land, used or intended to be used for residential purposes, or for any other type of independent use ancillary to the purpose specified and includes any covered garage, whether or not adjacent to the building block in which such apartment is located which has been provided by the promoter for the use of the allottee for parking any vehicle, or as the case may be, for the residence of any domestic help employed in such apartment;

(d) “Appellate Tribunal” means the Real Estate Appellate Tribunal established under sub-section (1) of section 37;

(e) "architect" means a person registered as an architect under the provisions of the Architects Act, 1972 (Central Act 20 of 1972);

(f) "association" means the association of allottees registered under section 10 consisting of allottees in a colony and includes an apex association;

(g) "Authority" means the Real Estate Regulatory Authority established under sub-section (1) of section 20;

(h) "building" means a building unit or a building block or an apartment;

(i) "building block" includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, commercial, business or office purposes, information technology and information technology enabled services with limited common areas and parking spaces;

(j) "building permit" means any permit issued by the competent authority to begin development works in an immovable property;

(k) "building unit" means a separate and self contained unit in a building block;

(l) "carpet area" means the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls;

(m) "Chairperson" means the Chairperson of the Real Estate Regulatory Authority appointed under section 21;

(n) "colony" means an area of contiguous land divided or proposed to be divided into plots or buildings with common areas in a real estate project;

(o) "common areas" means the areas intended for the common use of all the allottees in a colony and include the following, namely:—

(i) the part of the site or plot not occupied by buildings;

(ii) the common basement, parts, play areas, guest parking areas, if any and common storage spaces;

(iii) the premises for the lodging of persons employed for the management of the property including accommodation for watch and ward staff;

(iv) installations of central services such as electricity, gas, water and sanitation, air-conditioning and incinerator, rainwater harvesting and waste disposal;

(v) water tanks, sumps, motor, fans, compressors, ducts and all apparatus connected with installations for common use;

(vi) community and commercial facilities as may be provided and managed by the association;

(vii) all other portions of the property necessary or convenient for its maintenance, safety etc., and in common use;

(p) "company" means a company incorporated and registered under the Companies Act, 2013 (Central Act 18 of 2013) and includes,—

(i) a corporation established by or under any Central Act or State Act;

(ii) a Development Authority or any public authority established by the Government in this behalf under any law for the time being in force;

(q) "competent authority" means the Local Self Government Institution or any Authority established under any law for the time being in force which has power to give permission for development as mentioned in clause (r) of section 2;

(r) "development" means carrying out the development of immovable property, engineering or other operations in, on, over or under the land or the making of any material change in any immovable property or land and includes re-development;

(s) "development works" mean the external development works and internal development works on immovable property;

(t) "engineer" means a person who possesses a bachelor's degree in Engineering or equivalent qualification from an institution recognized by the All India Council for Technical Education or registered as an engineer under any law for the time being in force;

(u) "estimated cost of real estate project" means the total cost involved in developing the real estate project and includes the land cost;

(v) "external development works" include roads and road systems, landscaping, water supply, sewerage and drainage systems, electricity supply transformer, sub-station or any other work which may have to be executed in the periphery of, or outside, a colony for its benefit, as may be specified under the rules or bye-laws of the competent authority;

(w) "Government" means the Government of Kerala;

(x) "immovable property" includes land, building, right of way, light or any other benefit arising out of land and things attached to the earth or permanently fastened to anything which is attached to the earth, but does not include standing timber, growing crops or grass;

(y) "interest" means the rates of interest payable by the promoter or the allottee, as the case may be;

(z) "internal development works" mean roads, footpaths, water supply, sewers, drains, parks, conservation of trees, street lighting, provision

for community building and for treatment and disposal of sewage and sullage water, social infrastructure such as educational, health and other public amenities or any other work in a colony necessary for its proper development;

(aa) "limited common area" means the area intended for the use of allottees in one building block and includes entrance hall, staircases, lift, common passages on all floors, common parking areas, fire escapes, refuge areas, service floors, terraces above the upper most floor and all common areas in the building block;

(ab) "Local Self Government Institution" means a Panchayat constituted under section 4 of the Kerala Panchayat Raj Act, 1994 (13 of 1994) or a Municipality constituted under section 4 of the Kerala Municipality Act, 1994 (20 of 1994);

(ac) "Member" means the member of the Real Estate Regulatory Authority appointed under section 21 and includes the Chairperson;

(ad) "Notification" means a notification published in the Official Gazette;

(ae) "occupancy certificate" means the completion certificate, or such other certificate, as the case may be, issued by the competent authority permitting occupation of any building under any law for the time being in force;

(af) "person" includes,—

(i) an individual;

(ii) a Hindu undivided family;

(iii) a company;

(iv) a firm;

(v) a competent authority;

(vi) an association of persons or a body of individuals whether incorporated or not;

(vii) a co-operative society registered under any law relating to co-operative societies;

(viii) any such other entity as the Government may, by notification specify in this behalf;

(ag) "prescribed" means prescribed by rules made under this Act;

(ah) "project" means the real estate project under this Act;

(ai) "promoter" means,—

(i) a person who constructs or causes to be constructed a building or converts an existing building or a part thereof for the purpose of selling all or part of the same to other persons and includes his assignees and a buyer who purchases in bulk for resale; or

(ii) a person who develops a colony for the purpose of selling to other persons all or some of the plots, whether with or without structures thereon; or

(iii) any development authority or any other public body in respect of allottees of,—

(a) buildings constructed by such authority or body on lands owned by them or placed at their disposal by the Government; or

(b) plots owned by such authority or body or placed at their disposal by the Government;

for the purpose of selling all or some of the apartments or plots; or

(iv) an apex co-operative housing finance society and a primary co-operative housing society which constructs buildings for its Members or in respect of the allottees of such buildings; or

(v) any other person who acts himself as a builder, colonizer, contractor, developer, estate developer or by any other name or claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building is constructed or colony is developed for sale; or

(vi) such other person who constructs any building for sale to the general public.

Explanation.—For the purposes of this clause, where the person who constructs or converts a building or develops a colony for sale and the person who sells building or plots are different persons, both of them shall be deemed to be the promoters;

(aj) "prospectus" means any document described or issued as a prospectus or any notice, circular, or other document offering for sale of any real estate project or inviting any person to make advances or deposits for such purposes;

(ak) "real estate agent" means any person, who negotiates or acts on behalf of one person in a transaction of transfer of his plot or building, as the case may be, in a real estate project, by way of sale, with another person or transfer of plot or building, as the case may be, of any other person to him and receives remuneration or fees or any other charges for his services whether as a commission or otherwise and includes a person who introduces prospective buyers and sellers to each other for negotiation for sale or purchase of plot or building, as the case may be, and includes property dealers, brokers, middlemen by whatever name called;

(al) "real estate project" means the development of a building or conversion of an existing building or a part thereof or the development of a colony into plots or buildings, as the case may be, for the purpose of selling all or any of the said plots or buildings and includes the development works thereof;

(am) "regulations" means the regulations made by the Authority under this Act.

CHAPTER II

REGISTRATION OF REAL ESTATE PROJECT AND REGISTRATION OF REAL ESTATE AGENTS

3. *Registration of Real Estate Project.*—(1) No promoter shall book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot or building, as the case may be, in any real estate project, or part of it, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority established under this Act:

Provided that no such registration shall be required,—

(a) where the area of land proposed to be developed in a real estate project does not exceed one thousand square metres;

(b) where the number of building units proposed to be developed in a real estate project does not exceed twelve:

Provided further that where the total carpet area of the building units proposed to be developed exceeds three thousand square metres, registration shall be required.

(c) where the promoter has received all requisite approvals/ permits for the development of the real estate project prior to commencement of this Act;

(d) for the purpose of renovation or repair or re-development which does not involve re-allotment and marketing of the real estate project:

Provided that any promoter may register any Real Estate Project subject to the provisions of this Act before the Real Estate Authority as per this Act.

Explanation.—For the purpose of this section, where the real estate project is to be developed in phases, every such phase shall be considered as an independent real estate project, and the promoter shall obtain registration under the Act for each phase separately.

(2) Every promoter shall make an application to the Authority for registration of the real estate project in such form, manner, within such time and accompanied by such fee, as may be specified, by the regulations made by the Authority.

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

(a) brief details of his enterprise including its name, registered address, type of enterprise (proprietorship, society, partnership, company) and the particulars of registration;

(b) an authenticated copy of the building permit 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 approval and sanction from the competent authority for each of such phases;

(c) the layout plan of the proposed project or the phase thereof, and also the layout plan of the whole project as sanctioned by the competent authority;

(d) the plan of development works to be executed in the proposed project and the proposed facilities to be provided thereof;

(e) pro forma of the agreements proposed to be signed with the allottees;

(f) the number and the carpet area of apartments for sale in the project;

(g) the names and addresses of his real estate agents, if any, for the proposed project;

(h) the names and addresses of the contractors, architect, structural engineer, if any, and other persons concerned with the development of the proposed project;

(i) a declaration, supported by an affidavit, which shall be signed by the promoter or any person authorised by the promoter,—

(i) that he has legal title to the land on which the development is proposed along with a legally valid authentication of such title if such land is owned by another person;

(ii) that the land is free from all encumbrances, or as the case may be, of the encumbrances on such land including any rights, title, interest or name of any party in or over such land along with details;

(iii) the specific period of time within which he undertakes to complete the project or phase thereof;

(iv) that seventy per cent or such lesser per cent as notified by the Government, of the amounts realised for the real estate project from the allottees, from time to time, shall be deposited in a separate account to be maintained in a scheduled bank within a period of ten days of its realisation to cover the cost of construction and shall be used only for that purpose:

Provided that in the case of project started before the commencement of this Act the amount to be deposited shall be based on the project cost to be incurred.

Explanation.—For the purpose of this clause, the term "scheduled bank" means a bank included in the Second Schedule to the Reserve Bank of India Act, 1934 (Central Act 2 of 1934);

(v) that he has furnished such other documents as may be prescribed by the rules or regulations made under this Act; and

(vi) such other information and documents as may be prescribed.

4. *Grant of registration.*—(1) On receipt of the application under sub-section (2) of section 3, the Authority shall within a period of fifteen days,—

(a) grant registration subject to the provisions of this Act and the rules and regulations made thereunder and provide a registration number, including a Login ID and password to the applicant for accessing the website of the Authority and to create his web page and to fill therein the details of the proposed project; or

(b) reject the application for reasons to be recorded in writing, if such application does not conform to the provisions of this Act or the rules or regulations made thereunder:

Provided that no application shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard within a specified period in the matter.

(2) If the Authority fails to grant the registration or reject the application, as the case may be, as provided under sub-section (1), the project shall be deemed to have been registered, and the Authority shall within five days after the expiry to the said fifteen days, provide a registration number and a Login ID and password to the promoter for accessing the website of the Authority and to create his web page and to enter therein the details of the proposed project.

(3) The registration granted under this section shall be valid for a period declared by the promoter under sub-clause (c) of clause (i) of sub-section (3) of section 3 for completion of the project or phase thereof, as the case may be.

(4) The Authority may, from time to time, engage independent observers to assist the Authority for verifying and reporting the factual accuracy of the information furnished by the promoter on such terms and conditions as may be prescribed.

5. *Extension of registration*.—The registration to the promoter granted under section 4 may be extended by the Authority on an application made by the promoter under such conditions, as may be prescribed, and in such form and on payment of such fee, as may be specified, by the regulations made by the Authority:

Provided that, no such extension of registration shall be granted without the written consent of the majority of the allottees:

Provided further that no application for extension of registration shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter.

6. *Revocation of registration*.—(1) The Authority may, on receipt of a complaint in this behalf or on the recommendation of the competent authority, revoke the registration granted under section 4, after being satisfied that,—

(a) the promoter makes willful default in doing anything required of him by or under this Act or the rules or the regulations made thereunder;

(b) the promoter violates any of the terms or conditions of the approval given by the competent authority;

(c) the promoter is involved in any kind of unfair practice or irregularities;

(d) act in contravention of the purposes of this Act.

Explanation.—For the purposes of this clause, the term “unfair practice” means any unfair method or unfair or deceptive practice adopted for the purpose of promoting the sale or development of any real estate project including any of the following practices, namely:—

(a) the practice of making any statement or propagation whether orally or in writing or by visible and audio representation which,—

(i) falsely represents that the services are of a particular standard or grade or carry out such activities;

(ii) represents that the promoter has approval or affiliation which such promoter does not have;

(iii) makes a false or misleading representation concerning the services;

(b) the promoter permits the publication of any advertisement or prospectus whether in any newspaper or otherwise of services that are not intended to be offered.

(2) The registration granted to the promoter under section 4 shall not be revoked unless the Authority has given to the promoter not less than thirty days notice, in writing stating the grounds on which it is proposed to revoke the registration, and has considered any cause shown by the promoter within the period of that notice against the proposed revocation.

(3) The Authority may, instead of revoking the registration under sub-section (1), permit it to remain in force subject to such further terms and conditions as it thinks fit to impose in the interest of the allottees, and any such terms and conditions so imposed shall be binding upon the promoter.

(4) Upon the revocation of the registration, the Authority,—

(a) shall debar the promoter from accessing its website in relation to that project and specify his name and details including his full address in the list of defaulters on its website;

(b) may recommend to the competent authority to facilitate the balance of the development works to be carried out in accordance with the provisions of section 7 in a time bound manner;

(c) may, to protect the interest of prospective buyers or in the public interest, issue such directions as it may deem necessary.

7. *Obligation of Authority consequent on lapse or revocation of registration.*—Upon lapse of the registration or on revocation of the registration under this Act, the Authority, may consult the Government to take such action, as it may deem fit, matters including the carrying out of the remaining development works by competent authority or by the association of allottees or in any other manner, as may be determined by the Authority and the decision of the Government shall be final:

Provided that no direction, decision or order of the Authority under this section shall take effect until the expiry of the period of appeal provided under the provisions of this Act.

8. *Registration of Real Estate Agents*.—(1) No real estate agent shall facilitate the sale or purchase of or act on behalf of any person to facilitate the sale or purchase of any plot or building, as the case may be, in a real estate project or part of it, being the part of the real estate project registered under section 3, being sold or intended to be sold by the promoter without obtaining registration under this section.

(2) Every real estate agent shall make an application to the Authority for registration in such form, manner, within such time and accompanied by such fee and documents as may be prescribed.

(3) The Authority shall, within such period, in such manner and satisfying itself of the fulfilment of such conditions, as may be prescribed,—

(a) grant registration to the real estate agent;

(b) reject the application for reasons to be recorded in writing, if such application does not conform to the provisions in this Act or the rules or regulations made thereunder:

Provided that no application shall be rejected unless the applicant has been given an opportunity of being heard in the matter.

(4) Where on the completion of the period specified under sub-section (3), if the applicant does not receive any written communication about the deficiencies in his application or the rejection of his application, he shall be deemed to have been registered.

(5) Every real estate agent who is registered as per the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder, shall be granted registration number by the Authority, which shall be quoted by the real estate agent in every sale facilitated by him under this Act.

(6) Every registration shall be valid for such period, as may be prescribed, and shall be renewable for such period, in such manner and on payment of such fee as may be prescribed.

(7) Where any real estate agent who has been granted registration under this Act commits breach of any of the conditions thereof or any other terms and conditions specified under this Act or any rules or regulations made thereunder, or where the Authority is satisfied that such registration has been secured by the real estate agent through misrepresentation or fraud, the Authority may, without prejudice to any other provisions under this Act, revoke the registration or suspend the same for such period, as it thinks fit:

Provided that no such revocation or suspension shall be made by the Authority unless an opportunity of being heard has been given to the real estate agent.

9. *Obligations of real estate agent.*—Every real estate agent registered under section 8 shall,—

(a) not facilitate the sale or purchase of any plot or building as the case may be, in real estate project or part of it, being sold or intended to be sold by the promoter which is not registered with the Authority;

(b) maintain such books of account, records and documents as may be prescribed and shall subject to inspection as and when required by competent authority or authority.

(c) not involve himself in any unfair trade practices, namely:—

(i) the practice of making any statement, whether orally or in writing or by visible representation which,—

(a) falsely represents that the services are of a particular standard or grade;

(b) represents that the promoter has approval or affiliation or registration which the promoter does not have;

(c) makes a false or misleading representation concerning the services.

(ii) permitting the publication of any advertisement whether in any newspaper or otherwise of services that are not intended to be offered.

(d) facilitate the possession of all documents, within a specific date as the allottee is entitled to, at the time of booking of any plot, apartment or building, as the case may be.

(e) discharge such other functions as may be prescribed.

10. *Registration of associations*.—(1) An association of allottees shall be formed by the promoter in respect of plots or buildings, in such manner as may be prescribed, within four months from the date on which occupancy certificate is issued in respect of all the building units or a minimum of sixty per cent of the allottees have taken possession of the building units or the promoter has received full consideration or other amount, for the same, whichever is earlier and in the case of a colony, an Apex Association shall be formed in such manner, as may be prescribed, in addition to the association representing all the associations in any real estate project and every such association and apex association shall be registered in such period, as may be prescribed, before the Authority by

filing an application in the prescribed form along with all documents as may be prescribed and the Authority shall, give registration number to each such association.

(2) If the promoter fails to submit an application for registration of the association within the prescribed time, the association shall be formed by the allottees and the same shall be registered before the authority.

(3) Save as otherwise provided in this Act, the association shall have such rights and duties as may be prescribed.

CHAPTER III

FUNCTIONS AND DUTIES OF PROMOTER

11. *Obligations of promoter*.—(1) The promoter shall, upon receiving his Login ID and password under clause (a) of sub-section (1) of section 4 or under sub-section (2) of section 4, as the case may be, create his web page on the website of the Authority and enter all details of the proposed project as provided under sub-section (2) of section 4, in all fields as provided, including,—

(a) details of the registration granted by the Authority;

(b) quarterly up-to-date list of number and types of buildings or plots, as the case may be, booked;

(c) quarterly up-to-date status of the project; and

(d) such other information and documents, as may be specified, by the regulations made by the Authority.

(e) if any agent is engaged by the promoter the details including the registration of the said agent.

(2) The advertisement or prospectus issued or published by the promoter shall mention prominently the website address of the Authority,

wherein all details of the registered project have been entered and include the registration number obtained from the Authority and such other matters incidental thereto.

(3) The promoter upon entering into an agreement of sale with the allottee, shall be responsible to make available to the allottee, the following information, namely:—

(a) site and layout plans along with specifications, approved by the competent authority, by display at the site or such other place, as may be specified, by the regulations made by the Authority;

(b) the stage-wise time schedule of the project, including making available provisions for water, sanitation and electricity.

(4) The promoter shall,—

(a) be responsible to obtain occupancy certificate from the relevant competent authority as per the laws for the time being in force and to make it available to the allottees individually or to the association;

(b) be responsible for providing and maintaining the essential services, as may be specified in the agreements, on reasonable charges, till the taking over of the maintenance of the project by the association;

(c) take steps for the formation of an association of the allottees and to register it within such time as may be prescribed.

(5) The promoter may cancel the allotment only in terms of the agreement of sale:

Provided that the allottee may approach the Authority for relief, if he is aggrieved by such cancellation and such cancellation is not in accordance with the terms of the agreement of sale, unilaterally and without any sufficient cause.

(6) The promoter shall prepare and maintain all such other details, as may be specified, from time to time, by regulations made by the Authority and shall be subjected to inspection.

12. *Compensation for loss.*—Where any person makes an advance or a deposit on the basis of the information contained in the advertisement being given by the promoter or prospectus or on the basis of any other written information and sustains any loss or damage by reason of any incorrect, false statement included therein, he shall be compensated by the promoter, in the manner, as provided under this Act:

Provided that if the person affected by such incorrect, false statement contained in the advertisement, prospectus or any other records intends to withdraw from the proposed project, he shall be returned his entire investment along with interest at such rate, as may be prescribed.

13. *Agreement for sale.*—(1) A promoter shall not accept a sum more than ten per cent of the cost of the plot or building, as the case may be, as an advance payment, deposit or an application fee, from a person without first entering into a written agreement for sale with such person.

(2) The agreement referred to in sub-section (1) shall be in such form, as may be prescribed, and shall specify the particulars of development of the project including the construction of building along with specifications and external development works, the dates and the manner by which payments towards the cost of the plot or buiding as the case may be, are to be made by the allottees and the likely date on which the possession of the plot or building is to be handed over and such other particulars, as may be prescribed.

14. *Adherence to approved plan and project specifications by promoter.*—(1) The proposed project shall be developed and completed by the promoter in accordance with the plans and structural designs and specifications as approved by the competent authorities.

(2) The promoter shall not alter in any manner the compulsory open spaces of the building or shall not alter the aggregate area of the park, recreational ground, play ground, garden etc., in the approved colony, in which allottees agreed to take one or more building units, without the consent of all such allottees except when such alteration is required by the competent authority due to change in law.

(3) In case any defect in such building or materials used, occurred not due to the fault of the allottee, is brought to the notice of the promoter within a period of two years of handing over possession of a building unit, by the allottee or the association from the date of handing over possession, it shall be the duty of the promoter to rectify such defects withoutcollecting additional charge, within reasonable time, and in the event of promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved allottees or association shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under this Act.

15. *Transfer of title*.—(1) The promoter shall take all necessary steps to execute a registered conveyance deed in favour of the allottee along with the undivided proportionate title in the common areas including the handing over of the possession of the plot or building, as the case may be, in a real estate project, and the other title documents pertaining thereto.

(2) After obtaining the occupancy certificate and handing over physical possession to the allottees in terms of sub-section (1), it shall be the responsibility of the promoter to hand over the necessary documents and plans, including that of common areas, to the association or the competent authority, as the case may be, as per the law for the time being in force.

16. *Creation of Mortgage or Charge*.—(1) No promoter shall after he executes an agreement for sale of any plot or building, mortgage or create a charge on such plot or building without the written previous consent of the person who has entered into such an agreement with him.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1) a mortgage or charge can be made or created by an allottee for the purpose of obtaining finance for the payment of the amount due to the promoter.

17. *Return of amount and Compensation*.—If the promoter fails to complete or is unable to give possession of a plot or building,—

(a) in accordance with the terms of the agreement or, as the case may be, duly completed by the date specified therein or any further date agreed to by the parties; or

(b) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under this Act or for any other reason, he shall be liable on demand, without prejudice to any other remedy available, to return to the allottees, the amount received by him in respect of that plot or building, as the case may be, with interest at such rate, as may be prescribed, in this behalf including compensation to the allottees, in the manner provided under this Act.

18. *Rights of Promoter and associations consequent to change in law or policy of Government or Local Self Government Institution*.— Notwithstanding anything contained in this Act, the promoter shall be entitled to develop and continue to develop the land belonging to the Promoter in the colony remaining after the execution of one or more phases of the real estate project with the right to use the internal access roads and all the facilities, amenities and services in the colony and to construct additional structures thereon by using the balance floor area ratio and balance transfer of development right and balance additional floor area ratio relating to the said colony consequent to any future increase in floor area ratio occurred due to change in the law or the policies of the Government or the Local Self Government Institutions:

Provided that if the floor area ratio of the plot in a colony is increased as stated above, subsequent to conveyance of any one or more structures to allottees, then increase in floor area ratio which is proportionate to the floor area ratio utilised by the conveyed structure or structures to total floor area ratio of the colony, shall belong to the association of allottees and it shall not be necessary for the promoter to obtain any consent or permission from the association for the purpose of utilising the balance floor area ratio.

CHAPTER IV

RIGHTS AND DUTIES OF ALLOTTEES

19. *Rights and duties of allottees.*—(1) The allottee shall be entitled to obtain the information relating to site and layout plans along with the specifications, approved by the competent authority and such other information as provided in this Act or the rules and regulations made thereunder or the agreement signed with the promoter.

(2) The allottee shall be entitled to know the stage-wise time schedule of completion of the project, including the provisions for water, sanitation and electricity.

(3) The allottee shall be entitled to claim the possession of plot or building, as the case may be, as per the declaration given by the promoter under sub-clause (iii) of clause (i) of sub-section (3) of section 3.

(4) The allottee shall be entitled to claim the refund of amount paid, from the promoter, if the promoter fails to comply or is unable to give possession of the plot or building, as the case may be, in accordance with the terms of the agreement or due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of this Act or the rules and regulations made thereunder.

(5) The allottee shall be entitled to have the necessary documents and plans, including that of common areas, while handing over the physical possession of the plot or building, as the case may be, to the allottee by the promoter.

(6) Every allottee, who has entered into an agreement of sale to take a plot or building, as the case may be, under section 13, shall be responsible to make necessary payments in the manner and within the time as specified in the said agreement and shall pay at the proper time and place, the proportionate share of the registration charges, taxes payable, water and electricity charges, maintainance charges, ground rent and other charges, if any, in accordance with such agreement.

(7) The allottee shall be liable to pay interest at the rate as may be prescribed, for any delay in payment towards any amount or charges to be paid under sub-section (6).

(8) The obligations of the allottee under sub-section (6) and the liability towards interest under sub-section (7) may be reduced as per the consent deed between the promoter and such allottee.

(9) Every allottee after taking possession of the plot or building, as the case may be, shall participate towards the formation of an association.

Chapter V

THE REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

20. *Establishment of Real Estate Regulatory Authority.*—(1) The Government shall, within a period of six months from the date of coming into force of this Act, by notification, establish an Authority to be known as the Real Estate Regulatory Authority to exercise the powers conferred on it and to perform the functions assigned to it under this Act.

(2) The Authority shall be a body corporate by the name aforesaid having perpetual succession and a common seal, with the power, subject to the provisions of this Act, to acquire, hold and dispose of property, both movable and immovable, and to contract and shall, by the said name, sue or be sued.

(3) The Headquarters of the Regulatory Authority shall be at Thiruvananthapuram.

21. *Composition of Authority.*—The Authority shall consist of a Chairperson and not less than two whole-time Members to be appointed by the Government, from among persons having special knowledge or professional experience in the field of Public Administration, Urban Development, Finance, Law or Management.

22. *Qualifications of Chairperson and Members of Authority.*—The Chairperson and other Members of the Authority shall be appointed by the Government, from among persons having adequate knowledge and professional experience of at least twenty years in the case of the Chairperson and fifteen years in the case of the Members in Urban development, housing, real estate development, infrastructure, economics, planning, law, commerce, accountancy, industry, management, social service, public affairs or administration:

Provided that a person who is, or has been, in the service of the Government shall not be appointed as a Chairperson unless such person is holding or has held the post of the Head of the Department in Government or any equivalent post.

23. *Term of the office of Chairperson and Members*.—(1) The Chairperson and Members shall hold office for a term not exceeding five years from the date on which they enter upon their office, or until they attain the age of sixty-five years, whichever is earlier.

(2) Before appointing any person as a Chairperson or Member, the Government shall satisfy itself that the person does not have any such financial or other interest as is likely to affect prejudicially his functions as such Member.

24. *Salary and allowances payable to Chairperson and Members.*—(1) The salary and allowances payable to, and the other terms and conditions of service of, the Chairperson and other Members shall be such as may be prescribed.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-sections (1) and (2) of section 23, the Chairperson or a Member, as the case may be, may,—

(a) relinquish his office by giving in writing, to the Government, notice of not less than three months; or

(b) be removed from his office in accordance with the provisions of section 26 of this Act.

(3) Any vacancy in the office of the Chairperson or any other Member shall be filled-up within a period of six months from the date on which such vacancy occurs.

25. *Administrative powers of the Chairperson.*—The Chairperson shall have powers of general superintendence in the conduct of the affairs of the Authority and he shall, in addition to presiding over the meetings of the Authority, exercise and discharge such administrative powers and functions of the Authority, as may be prescribed.

26. *Removal of Chairperson and Members.*—(1) The Government may, by order, remove from office, the Chairperson or other Members, if the Chairperson or such other member, as the case may be,—

(a) has been adjudged as an insolvent; or

(b) has been convicted of an offence, involving moral turpitude; or

(c) has been physically or mentally, incapable of acting as a Member; or

(d) has acquired such financial or other interest as is likely to affect prejudicially his functions; or

(e) has so abused his position as to render his continuance in office prejudicial to public interest.

(2) No such Chairperson or Member shall be removed from his office under clause (d) or clause (e) of sub-section (1) unless he has been given a reasonable opportunity of being heard in the matter.

(3) The Chairperson or a Member may resign his office at any time by sending a resignation letter addressed to the Government with a notice of not less than three months.

27. *Restriction on employment after cessation of office.*—The Chairperson or a Member, ceasing to hold office as such, shall not,—

(a) accept any employment in, or connected with, the management or administration of, any person or organization which has been associated with any work under this Act, from the date on which he ceases to hold office:

Provided that nothing contained in this section shall apply to any employment under the Government or a Local Self Government Institution or in any statutory authority or any corporation established by or under any Central or State Act or a Government Company, as defined in section 45 of the Companies Act, 2013 (Central Act 8 of 2013);

(b) act, for or on behalf of any person or organization in connection with any specific proceeding or transaction or negotiation or a case to which the Authority is a party and with respect to which the Chairperson or such Member had, before cessation of office, acted for, or provided advice to, the Authority;

(c) enter into a contract of service with, or accept an appointment to a board of directors of, or accept an offer of employment with, an entity with which he had direct and significant official dealings during his term of office as such.

28. *Officers and other employees of Authority.*—(1) The Government may, in consulation with the Authority, appoint such officers and employees as it considers necessary for the efficient discharge of their functions under this Act who would discharge their functions under the general superintendence of the Chairperson.

(2) The salary and allowances payable to, and the other terms and conditions of service of, the officers and of the employees of the Authority appointed under sub-section (1) shall be such, as may be prescribed.

29. *Meetings of Authority.*—(1) The Authority shall meet at such places and times, and shall follow such rules of procedure in regard to the transaction of business at its meetings (including quorum at such meetings), as may be specified, by the regulations made by the Authority.

(2) If the Chairperson is for any reason, unable to attend a meeting of the Authority, any other Member chosen by the Members present among themselves at the meeting, shall preside at the meeting.

(3) All questions which come up before any meeting of the Authority shall be decided by a majority of votes by the Members present and voting, and in the event of an equality of votes, the Chairperson or in his absence, the person presiding, shall have a second or casting vote:

Provided that any decision relating to revocation of registration under section 6 shall be decided in a meeting attended by all the members.

30. *Vacancies etc. not to invalidate proceedings of Authority.*—No act or proceedings of the Authority shall be invalid merely by reason of,—

(a) any vacancy in, or any defect in the constitution of, the Authority; or

(b) any defect in the appointment of a person acting as a Member of the Authority; or

(c) any irregularity in the procedure of the Authority not affecting the merits of the case.

31. *Functions of the Authority.*—(1) The Authority shall in order to facilitate the growth and promotion of a healthy, transparent, efficient and competitive real estate sector make recommendations to the Government or the competent authority, as the case may be, on,—

(a) protection of interest of the allottees and promoter;

(b) measures to improve the processes and procedures for clearance and sanction of plans and development of projects;

(c) measures to encourage construction of environmentally sustainable and affordable housing, promote standardisation, including grading and use of appropriate construction materials, fixtures, fittings and construction techniques;

(d) measures to facilitate amicable conciliation of disputes between the promoters and the allottees through dispute settlement forums;

(e) any other issue that the Authority may think necessary for the promotion of the real estate sector.

(2) The Authority shall, *inter alia*, have the following functions, namely:—

(a) to render advice to the Government in matters relating to the development of real estate sector;

(b) to publish and maintain a website of records of all real estate projects for which registration has been given, with such details as may be prescribed, including information provided in the application for which registration has been granted;

(c) to maintain a database, on its website, and enter the names of promoters as defaulters including the project details, registration for which has been revoked or have been penalised under this Act, with reasons therefor, for access to the general public;

(d) to maintain a database, on its website, and enter the names of real estate agents who have applied and registered under this Act, with such details, as may be prescribed, including those whose registration has been rejected or revoked;

(e) to fix through regulations for each areas under its jurisdiction the standard fees, to be levied on the allottees by the promoter or the association, as the case may be;

(f) to ensure compliance of the obligations cast upon the promoters, the allottees and the real estate agents under this Act and the rules and regulations made thereunder;

(g) to ensure compliance of the regulations or orders or directions made in exercise of its powers under this Act;

(h) to perform such other functions as may be entrusted to the Authority by the Government and necessary to carry out the provisions of this Act.

32. *Power of Authority to adjudicate compensation.*—(1) The Authority shall have the power to adjudicate compensation payable under sections 12, 14 and 17 by holding an inquiry, in the prescribed manner, after giving any person concerned a reasonable opportunity of being heard.

(2) The application for adjudging compensation under sub-section (1) shall be dealt with by the Authority as expeditiously as possible and dispose of the same within a period of ninety days from the date of receipt of such application:

Provided that where any such application could not be disposed of within the said period of ninety days, the Authority shall record its reasons in writing for not disposing of the application within that period.

(3) While holding an inquiry, the Authority shall have the power to summon and enforce the attendance of any person acquainted with the facts and circumstances of the case to give evidence or to produce any document which in the opinion of the Authority, may be useful for or relevant to the subject matter of the inquiry and if, on such inquiry, it is satisfied that the person has failed to comply with the provisions of any of the sections specified in sub-section (1), it may direct to pay such compensation or interest, as the case may be, as it thinks fit, in accordance with the provisions of any of those sections.

(4) While adjudging the quantum of compensation or interest, as the case may be, under sections 12, 14 and 17 of the Authority shall have due regard to the following factors, namely:—

(a) the amount of disproportionate gain or unfair advantage, wherever quantifiable, made as a result of the default;

(b) the amount of loss caused as a result of the default;

(c) the repetitive nature of the default.

33. *Powers of Authority to call for information and conduct investigations.*—(1) Where the Authority considers it expedient to do so, on a complaint relating to this Act or the rules or regulations made thereunder, it may, by order in writing and recording reasons therefor call upon any promoter or allottee or real estate agent, as the case may be, at any time to furnish in writing such information or explanation relating to its affairs as the Authority may require and appoint one or more persons to make an inquiry in relation to the affairs of any promoter or allottee or the real estate agent, as the case may be.

(2) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, while exercising the powers under sub-section (1), the Authority shall have the same powers as are vested in a civil court under the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act 5 of 1908) while trying a suit, in respect of the following matters, namely:—

(i) the discovery and production of books of account and other documents, at such place and at such time as may be specified by the Authority;

(ii) summoning and enforcing the attendance of persons and examining them on oath;

(iii) issuing commissions for the examination of witnesses or documents;

(iv) any other matter which may be prescribed.

34. *Powers of the Authority to issue directions.*—The Authority may, for the purpose of discharging its functions under the provisions of this Act or the regulations made thereunder, issue such directions from time to time, to the promoters and allottees or real estate agents, as the case may be, as it may consider necessary and such directions shall be binding on all concerned.

35. *Powers of Authority.*—(1) The Authority shall have the power to impose penalty or interest, in regard to any contravention of obligations cast upon the promoters, the allottees and the real estate agents, under this Act or the rules and the regulations made thereunder.

(2) The Authority shall be guided by the principles of natural justice and, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder, the Authority shall have powers to regulate its own procedure.

36. *Recovery of interest or penalty or compensation.*—If a promoter or an allottee or a real estate agent, as the case may be, fails to pay any interest or penalty or compensation imposed on him under this Act, it shall be recoverable from such promoter or allottee or real estate agent, as if it is an arrear of revenue due on land.

Chapter VI

THE REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

37. *Establishment of Real Estate Appellate Tribunal.*—(1) The Government shall, within a period of six months from the date of coming into force of this Act, by notification, establish an Appellate Tribunal to be known as the Real Estate Appellate Tribunal.

(2) Any person aggrieved by any direction or decision or order made by the Authority may prefer an appeal before the Appellate Tribunal.

38. *Application for settlement of disputes and appeals to Appellate Tribunal.*—(1) The Government or the competent authority or any person aggrieved by any direction or order or decision of the Authority may prefer an appeal to the Appellate Tribunal.

(2) Every appeal made under sub-section (1) shall be preferred within a period of thirty days from the date on which a copy of the direction or order or decision made by the Authority is received by the Government or the competent authority or the aggrieved person and it shall be in such form, and accompanied by such fee, as may be prescribed:

Provided that the Appellate Tribunal may entertain any appeal after the expiry of sixty days if it is satisfied that there was sufficient cause for not filing it within that period.

(3) On receipt of an appeal under sub-section (1), the Appellate Tribunal may after giving the parties an opportunity of being heard, pass such orders as it thinks fit.

(4) The Appellate Tribunal shall send a copy of every order made by it to the parties and to the Authority.

(5) The appeal preferred under sub-section (1), shall be dealt with by it as expeditiously as possible and dispose it within a period of sixty days from the date of receipt of appeal:

Provided that where any such appeal could not be disposed of within the said period of sixty days, the Appellate Tribunal shall record its reasons in writing for not disposing of the appeal within that period.

(6) The Appellate Tribunal may, for the purpose of examining the legality or propriety or correctness of any order or decision of the Authority, on its own motion or otherwise, call for the records relevant to disposing of such appeal and make such orders as it thinks fit.

39. *Composition of Appellate Tribunal.*—The Appellate Tribunal shall consist of a Chairperson and two other members to be appointed by the Government.

40. *Qualifications for appointment as Chairperson and Members.*—(1) A person shall not be qualified for appointment as the Chairperson or a Member of the Appellate Tribunal unless he,—

(a) in the case of Chairperson, is or has been, a judge of the High Court; and

(b) in the case of a Member, has held the post of the Principal Secretary to the Government or any equivalent post under the Government of India, or a person who is well-versed in the field of urban development, real estate, finance, law or management.

(2) The Chairperson of the Appellate Tribunal shall be appointed by the Government in consultation with the Chief Justice of High Court or his nominee and the members shall be appointed by the Government.

41. *Term of office of Chairperson and Members.*—(1) The Chairperson of the Appellate Tribunal or a Member of the Appellate Tribunal shall hold office, as such for a term not exceeding five years from the date on which he enters upon his office, but shall not be eligible for re-appointment:

Provided that in case a person, who is or has been a Judge of a High Court, has been appointed as Chairperson of the Tribunal, he shall not hold office after he has attained the age of sixty seven years:

Provided further that no Member of the Appellate Tribunal shall hold office after he has attained the age of sixty five years.

(2) Before appointing any person as Chairperson or Member, the Government shall satisfy itself that the person does not have any such financial or other interests, as is likely to affect prejudicially his functions as such Member.

42. *Salary and allowances payable to Chairperson and Members.*—(1) The salary and allowances payable to and the other terms and conditions of service of, the Chairperson and other Members shall be such, as may be prescribed and shall not be varied to their disadvantage during their tenure.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-sections (1) and (2) of section 40, the Chairperson or a Member, as the case may be, may:—

(a) relinquish his office by giving in writing to the Government a notice of not less than three months;

(b) be removed from his office in accordance with the provisions of section 43.

(3) A vacancy in the office of the Chairperson or any other Member, as the case may be, shall be filled-up within a period of six months from the date on which such vacancy occurs.

43. *Removal of Chairperson or Member from office in certain circumstances.*—(1) The Government may, in consultation with the Chief Justice of the High Court, remove from office, the Chairperson or any Member of the Appellate Tribunal, who,—

(a) has been adjudged as an insolvent; or

(b) has been convicted of an offence which, in the opinion of the Government involves moral turpitude; or

(c) has become physically or mentally incapable; or

(d) has acquired such financial or other interests as is likely to affect prejudicially his functions; or

(e) has so abused his position as to render his continuance in office prejudicial to public interest.

(2) The Chairperson or a Member shall not be removed from his office except by an order made by the Government after an inquiry made by a Judge of the High Court in which such Chairperson has been informed of the charges against him and given a reasonable opportunity of being heard in respect of those charges.

(3) The Government may suspend a person from the office of the Chairperson or Member, in respect of whom a reference of conducting an inquiry has been made to the Judge of the High Court under sub-section (2), until the Government passes an order on receipt of the report of inquiry made by the Judge of the High Court on such reference.

(4) The Government may, by rules, regulate the procedure for inquiry referred to in sub-section (2).

(5) A member may be removed from his office by an order of the Government on the grounds specified in sub-section (1) and in accordance with the procedure notified by the Government:

Provided that a Member shall not be removed from office unless he has been given an opportunity of being heard in the matter.

44. *Officers and other employees of Appellate Tribunal.*—(1) The Government shall provide the Appellate Tribunal with such officers and employees as it may deem fit.

(2) The officers and employees of the Appellate Tribunal shall discharge their functions under the general superintendence of its Chairperson.

(3) The salary and allowances payable to, and the other terms and conditions of service of, the officers and employees of the Appellate Tribunal shall be such as, may be prescribed.

45. *Vacancies*.—If, for reason other than temporary absence, any vacancy in the office of the Chairperson or a Member of the Appellate Tribunal, the Government shall appoint another person in accordance with the provisions of this Act to fill the vacancy and the proceedings may be continued before the Appellate Tribunal from the stage at which the vacancy is filled.

46. *Powers of Appellate Tribunal*.—(1) The Appellate Tribunal shall not be bound by the procedure laid down by the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act 5 of 1908) but shall be guided by the principles of natural justice.

(2) Subject to the provisions of this Act, the Appellate Tribunal shall have power to regulate its own procedure.

(3) The Appellate Tribunal shall also not be bound by the rules of evidence contained in the Indian Evidence Act, 1872 (Central Act 1 of 1872).

(4) The Appellate Tribunal shall have, for the purpose of discharging its functions under this Act, the same powers as are vested in a Civil Court under the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act 5 of 1908) in respect of the following matters, namely:—

(a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath;

(b) requiring the discovery, Inspection and production of documents;

(c) receiving evidence on affidavits;

(d) issuing commissions for the examination of witnesses or documents;

(e) reviewing its decisions;

(f) dismissing an application for default or disposing it *ex parte;* and

(g) any other matter which may be prescribed.

47. *Administrative powers of Chairperson of the Appellate Tribunal.*—The Chairperson shall have powers of general superintendence of the tribunal and direction in the conduct of the affairs of Appellate Tribunal and he shall, in addition to presiding over the meetings of the Appellate Tribunal, exercise and discharge such administrative and financial powers and functions of the Appellate Tribunal as may be prescribed.

48. *Right to legal representation.*—The applicant or appellant may either appear in person or authorise one or more chartered accountants or company secretaries or cost accountants or advocates or any of its officers to present his or its case before the Appellate Tribunal.

Explanation.—For the purposes of this Section,—

(a) "chartered accountant" means a chartered accountant as defined in clause (b) of sub-section (1) of section 2 of the Chartered Accountants Act, 1949 (Central Act 38 of 1949) and who has obtained a certificate of practice under sub-section (1) of section 6 of that Act;

(b) "company secretary" means a company secretary as defined in clause (c) of sub-section (1) of section 2 of the Company Secretaries Act, 1980 (Central Act 56 of 1980) and who has obtained a certificate of practice under sub-section (1) of section 6 of that Act;

(c) "cost accountant" means a cost accountant as defined in clause (b) of sub-section (1) of section 2 of the Cost and Works Accountants Act, 1959 (Central Act 23 of 1959) and who has obtained a certificate of practice under sub-section (1) of section 6 of that Act.

49. *Orders passed by Appellate Tribunal to be executable as a decree.*—(1) Every order made by the Appellate Tribunal under this Act shall be executable by the Appellate Tribunal as a decree of civil court, and for this purpose, the Appellate Tribunal shall have all the powers of a civil court.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), the Appellate Tribunal may transmit any order made by it to a civil court having local jurisdiction and such civil court shall execute the order as if it were a decree made by that court.

50. *Appeal to High Court.*—(1) Any person aggrieved by any decision or order of the Appellate Tribunal, may, file an appeal to the High Court of Kerala within a period of ninety days from the date of communication of the decision or order of the Appellate Tribunal, to him, on anyone or more of the grounds specified in section 100 of the Code of Civil Procedure, 1908 (Central Act 5 of 1908):

Provided that the High Court may, entertain the appeal after the expiry of the said period of ninety days, if it is satisfied that the appellant was prevented by sufficient cause from preferring the appeal in time.

(2) No appeal shall lie against any decision or order made by the Appellate Tribunal with the mutual consent of the parties.

Chapter VII

OFFENCES AND PENALTIES

51. *Punishment for offences under this Act.*—(1) If any promoter contravenes the provisions of section 3, he shall be liable to a penalty which may extend up to ten percent of the estimated cost of the real estate project, as determined by the Authority.

(2) If any promoter does not comply with the orders, decisions or directions issued under sub-section (1) or continues to violate the provisions of section 3, he shall be punishable with imprisonment for a term which may extend upto three years or with fine which may extend to a further ten percent of the estimated cost of the real estate project, or with both.

(3) If any promoter knowingly provides false information or contravenes the provisions of sub-sections (2) and (3) of section 3, he shall be liable to a penalty which may extend up to five percent of the estimated cost of the real estate project, as determined by the Authority.

(4) If any promoter contravenes any other provisions of this Act, other than that provided under section 3, or the rules or the regulations made thereunder, he shall be liable to a penalty which may extend up to five percent of the estimated cost of the real estate project as determined by the Authority.

(5) If any real estate agent willfully fails to comply with or contravenes the provisions of section 8 or section 9, he shall be liable to a penalty of ten thousand rupees for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to five percent of the cost of plot or building, as the case may be, of the real estate project, for which the sale or purchase has been facilitated as determined by the Authority.

(6) If any promoter, willfully fails to comply with, or contravenes any of the orders or directions of the Authority, he shall be liable to a penalty of five thousand rupees for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to five percent of the estimated cost of the real estate project as determined by the Authority.

(7) If any promoter, willfully fails to comply with, or contravenes any of the orders, decisions or directions of the Appellate Tribunal, he shall be liable to a penalty of ten thousand rupees for every day during which such default continues, which may cumulatively extend up to ten percent of the estimated cost of the real estate project as determined by the Appellate Tribunal.

(8) If any allottee, willfully fails to comply with, or contravenes any of the orders, decisions or directions of the Authority or the Appellate Tribunal or fails to comply with the provisions of the agreement for sale executed by him for purchase of a unit including non payment of any amount or charges in respect thereof, he shall, upon the order of the Authority in that regard, be liable to pay the penalty which may extend up to ten thousand rupees or one percent of the sale price of the property, specified in such agreement whichever is higher.

52. *Offences by companies.*—(1) Where an offence under this Act has been committed by a company, every person who, at the time, the offence was committed was in charge of, or was responsible to the company for the conduct of, the business of the company, as well as the company, shall be deemed to be guilty of the offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly:

Provided that nothing contained in this sub-section, shall render any such person liable to any punishment under this Act if he proves that the offence was committed without his knowledge or that he had exercised all due diligence to prevent the commission of such offence.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), where an offence under this Act has been committed by a company, and it is proved that the offence has been committed with the consent or connivance of, or is attributed to, any neglect on the part of any director, manager, secretary or other officer, he shall also be deemed to be guilty of that offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly.

Explanation.—For the purpose of this section,—

(a) “company” means any body corporate and includes a firm or other association of individuals; and

(b) “director” in relation to a firm, means a partner in the firm.

53. *Compounding of offences.*—Notwithstanding anything contained in the Code of Criminal Procedure, 1973, the offence punishable under section 51 of this Act may, either before or after the institution of the prosecution, be compounded by the Court on such terms and conditions and on payment of such sums as may be prescribed:

Provided that the sum prescribed shall not, in any case, exceed the maximum amount of the fine which may be imposed for the offence so compounded.

54. *Complaints pending before authorities under the Consumer Protection Act.*—Any person whose complaint in respect of matters covered in this Act is pending before the Consumer Disputes Redressal Forum or the Consumer Disputes Redressal Commission or the National Consumer Redressal Commission, established under section 9 of the Consumer Protection Act, 1986 (Central Act 68 of 1986), on or before the commencement of this Act, he may, with the permission of such Forum or Commission, as the case may be, withdraw the complaint pending before it and file an application before the Authority under this Act.

CHAPTER VIII

FINANCE, ACCOUNTS, AUDITS AND REPORTS

55. *Grants and Loans*.—The Government may, after due appropriation made by State Legislature by law in this behalf, make to the Authority, grants and loans of such sums of money as the Government may think fit for being utilised for the purpose of this Act.

56. *Constitution of Fund*.—(1) The Government shall constitute a Fund to be called the "Real Estate Fund" and there shall be credited thereto,—

(a) all Government grants received by the Authority;

(b) the fees received under this Act;

(c) the interest accrued on the amounts referred to in clauses (a) to (b).

(2) The Fund shall be applied for meeting,—

(a) the salaries and allowances payable to the Chairperson and other Members and the administrative expenses including the salaries and allowances payable to the officers and other employees of the Authority and the Appellate Tribunal;

(b) the other expenses of the Authority in connection with the discharge of its functions and for the purposes of this Act.

(3) The Fund shall be administered by a committee of such Members of the Authority as may be determined by the Chairperson.

(4) The Committee appointed under sub-section (3) shall spend money out of the Fund for carrying out the objects for which the Fund has been constituted.

57. *Crediting sums realised by way of penalties to Consolidated Fund*.—All sums realised, by way of penalties, imposed by the Appellate Tribunal or the Authority, shall be credited to the Consolidated Fund of the State.

58. *Budget, accounts and audit.*—(1) The Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts in such form, as may be prescribed by the Government in consultation with the Comptroller and Auditor General of India.

(2) The accounts of the Authority shall be audited by the Comptroller and Auditor General at such intervals, as may be specified by him and any expenditure incurred in connection with such audit shall be payable by the Authority to the Comptroller and Auditor General.

(3) The Accounts of the Authority, as certified by the Comptroller and Auditor General or any other person appointed by him in this behalf, together with the audit report thereon shall be forwarded annually to the Government by the Authority and the Government shall cause the audit report to be laid, as soon as may be after it is received, before the State Legislature.

59. *Annual report.*—(1) The Authority shall prepare once in every year, in such form and at such time, as may be prescribed by the Government,—

(a) a description of all the activities of the Authority for the previous year;

(b) the annual accounts for the previous year; and

(c) the programmes of work for the coming year.

(2) A copy of the report received under sub-section (1) shall be laid, as soon as may be after it is received, before the State Legislature.

CHAPTER IX

MISCELLANEOUS

60. *Bar of Jurisdiction of Civil Court.*—No civil court shall have jurisdiction to entertain any suit or proceeding in respect of any matter which the Authority or the Appellate Tribunal is empowered by or under this Act to determine.

61. *Delegation of Powers.*—The Authority may, by general or special order in writing, delegate to any member, officer of the Authority or any other person subject to such conditions, if any, as may be specified, in the order, such of its powers and functions under this Act (except the power to make regulations under section 64) as it may deem necessary.

62. *Power of Government to supersede the Authority.*—(1) If, at any time, the Government is of the opinion,—

(a) that, on account of the circumstances beyond the control of the Authority, it is unable to discharge the functions or perform the duties imposed on it by or under the provisions of this Act; or

(b) that the Authority has persistently defaulted in complying with direction given by the Government under this Act or in the discharge of the functions or performance of the duties imposed on it by or under the provisions of this Act and as a result of such default the financial position of the Authority or the administration of the Authority; or

(c) that circumstances exist which render it necessary in the public interest so to do, the Government may, by notification, supersede the Authority for such period, not exceeding six months, as may be specified in the notification and appoint a person or persons as the Government may direct to exercise the powers and discharge functions under this Act:

Provided that before issuing any such notification, the Government shall give a reasonable opportunity to the Authority to make representations against the proposed supersession and shall consider the representations if any, of the Authority.

(2) Upon the publication of a notification under sub-section (1) superseding the Authority,—

(a) the Chairperson and other Members shall, as from the date of supersession, vacate their offices as such;

(b) all the powers, functions and duties which may, by or under the provisions of this Act, be exercised or discharged by or on behalf of the Authority shall, until the Authority is reconstituted under sub-section (3), be exercised and discharged by the person or persons referred to in sub-section (1); and

(c) all properties owned or controlled by the Authority shall, until the Authority is reconstituted under sub-section (3), vest in the Government.

(3) On or before the expiration of the period of supersession specified in the notification issued under sub-section (1), the Government shall reconstitute the Authority by a fresh appointment of its Chairperson and other Members and in such case any person who had vacated his office under clause (a) of sub-section (2) shall not be deemed to be disqualified for re-appointment.

(4) The Government shall cause a copy of the notification issued under sub-section (1) and a full report of any action taken under this section and the circumstances leading to such action to be laid before the Legislative Assembly.

63. *Power of Government to issue directions and obtain reports and returns.*—(1) Without prejudice to the foregoing provisions of this Act, the Authority shall, in exercise of its powers and in the performance of its functions under this Act, be bound by such directions on questions of policy, as the Government may give in writing to it from time to time:

Provided that the Authority shall, as far as practicable, be given an opportunity to express its views before any direction is given under this sub-section.

(2) If any dispute arises between the Government and the Authority as to whether a question is or is not a question of policy, the decision of the Government thereon shall be final.

(3) The Authority shall furnish to the Government such returns or other information with respect to its activities as the Government may, from time to time require.

64. *Power of Government to make rules.*—(1) The Government may, by notification, make rules for carrying out the provisions of this Act.

(2) In particular, and without prejudice to the generality of the foregoing power, such rules may provide for all or any of the following matters, namely:—

(a) the information and documents for application before the Authority for registration under items (E) and (F) of sub-section (3) of section 3;

(b) the conditions under which registration of a promoter may be extended under section 5;

(c) the form of application for forming an association and an apex association and the manner in which they are to be constituted;

(d) the form and manner of making an application, fee and documents to be accompanied with such application under sub-section (2) of section 8;

(e) the period, manner and conditions under which the registration is to be granted under sub-section (3) of section 8;

(f) the validity of the period of registration and the manner and fee for renewal under sub-section (6) of section 8;

(g) the maintenance and preservation of books of account, records and documents under clause (b) of section 9;

(h) other functions to be discharged by the real estate agent under clause (e) of section 9;

(i) the manner in which association and apex associations shall be formed under sub-section (1) of section 10;

(j) the form of appplication for registration and the documents to accompany an application for registration of association;

(k) the rights and duties of associations under sub-section (3) of section 10;

(l) the rate of interest payable under section 12;

(m) the form and particulars of agreement under sub-section (2) of section 13;

(n) the rate of interest payable under clause (b) of section 17;

(o) the procedure for holding inquiry to adjudicate compensation payable under sections 12, 14 and 17;

(p) the salaries and allowances payable to, and the other terms and conditions of service of, the Chairperson and other Members of the Authority under sub-section (1) of section 24;

(q) the administrative powers of the Chairperson under section 25;

(r) the salaries and allowances payable to, and the other terms and conditions of service of, the officers and other employees of the Authority under sub-section (2) of section 28;

(s) the details to be published and maintained on the website as under clause (b) and under clause (d) of sub-section (2) of section 31;

(t) the additional functions which may be performed by the Authority under clause (iv) of sub-section (2) of section 33;

(u) the manner of recovery of interest, penalty and compensation under section 35;

(v) the form and manner and fee for filing of appeal under sub-section (2) of section 38;

(w) the salaries and allowances payable to, and the other terms and conditions of service of, the Chairperson and other Members of the Appellate Tribunal under sub-section (1) of section 42;

(x) the procedure for inquiry of the charges against the Chairperson or Judicial Member of the Tribunal under sub-section (4) of section 43;

(y) the salaries and allowances payable to, and the other terms and conditions of service of, the officers and employees of the Appellate Tribunal under sub-section (3) of section 44;

(z) any other powers of the Tribunal under clause (g) of sub-section (4) of section 46;

(aa) the powers of the Chairperson of the Appellate Tribunal under section 47;

(ab) the terms and conditions and the payment of such sum for compounding of the offences under section 53;

(ac) the form to be specified in which the Authority shall prepare a budget, maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts under sub-section (1) of section 58;

(ad) the form in which and time at which the Authority shall prepare an annual report under sub-section (1) of section 59;

(ae) any other matters which is to be, or may be, prescribed by rules.

65. *Power to make regulations.*—(1) The Authority may, by notification, make regulations, with the approval of the Government, consistent with this Act and the rules made thereunder to carry out the purposes of this Act.

(2) In particular, and without prejudice to the generality of the foregoing power, such regulations may provide for all or any of the following matters, namely:—

(a) the form and manner of making application and fee payable therewith under sub-section (2) of section 3;

(b) the fee for extension of registration under section 5;

(c) such other information and documents required under clause (d) of sub-section (1) of section 11;

(d) the manner of display of site and layout plans as required under clause (a) of sub-section (3) of section 11;

(e) preparation and maintenance of other details under sub-section (6) of section 11;

(f) time, places and the procedure in regard to transaction of business at the meetings of the Authority, under sub-section (1) of section 29;

(g) standard fees to be levied by the promoter on the allottees or the association of allottees under clause (e) of sub-section (2) of section 31;

(h) any other matter which is required to be, or may be, specified by regulation or in respect of which provision is to be made by the regulations.

66. *Laying of rules.*—Every rule made by the Government, every regulation made by the Authority and every notification issued under this Act shall be laid as soon as may be after it is made, before the Legislative Assembly while it is in session, for a total period of fourteen days which may be comprised in one session or in two successive sessions and if, before the expiry of the session in which it is so laid or the session immediately following the Legislative Assembly, makes any modification in the rule or regulation or in the notification, as the case may be, or decides that the rule or regulation or the notification should not be made, the rule or regulation or notification, as the case may be, shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be; so, however, that any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done under that rule or regulation or notification, as the case may be.

67. *Members etc. to be public servants.*—The Chairperson, Members and other officers and employees of the Authority and the Appellate Tribunal shall be deemed to be public servants within the meaning of section 21 of Indian Penal Code (Central Act 45 of 1860).

68. *Application of other laws not barred.*—The provisions of this Act shall be in addition to, and not in derogation of, the provisions of any other law for the time being in force.

69. *Act to have overriding effect.*—The provisions of this Act shall have effect, notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other law for the time being in force.

70. *Protection of action done in good faith.*—No suit, prosecution or other legal proceeding shall lie against the Government or the Authority or any officer of the Government or any member, officer or other employees of the Authority for anything which is in good faith done or intended to be done under this Act or the rules or regulations made thereunder.

71. *Power to remove difficulties.*—(1) If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act, the Government may, by order, published in the Official Gazette, make such provisions not inconsistent with the provisions of this Act, as may appear, to be necessary for removing the difficulty:

Provided that no order shall be made under this section after the expiry of two years from the date of the commencement of this Act.

(2) Every order made under this section shall be laid, as soon as may be after it is made, before the State Legislature.

72. *Repeal and Saving.*—(1) The Kerala Real Estate (Regulation and Development) Ordinance, 2015 (10 of 2015) is hereby repealed.

(2) Notwithstanding the repeal of the Kerala Real Estate (Regulation and Development) Ordinance, 2015 (10 of 2015) anything done or deemed to have been done or any action taken or deemed to have been taken under the said Ordinance shall be deemed to have been done or taken under this Act.

(3) Notwithstanding anything contained in this Act, no person alleged to have committed an offence, during the period from the 21st day of July, 2015 to the 21st day of August, 2015 is liable to be convicted under this Act.