published on 27.11.2015

പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

ബിൽ നമ്പർ 375

2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ബിൽ

©
കേരള നിയമസഭാ സെക്രട്ടേറിയറ്റ്
2015

കേരള നിയമസഭാ പ്രിന്റിംഗ് പ്രസ്സ്.

പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

ബിൽ നമ്പർ 375

2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ബിൽ

1084/2015.

2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ബിൽ

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ നിയന്ത്രണത്തിനും പ്രോൽസാഹനത്തിനും വേണ്ടി ഒരു റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി രൂപീകരിക്കുന്നതിനും, കാര്യക്ഷമവും സുതാര്യവുമായ രീതിയിൽ, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടിന്റെ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ, കാര്യക്ഷമവും സുതാര്യവുമായ രീതിയിലുള്ള വില്പന ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ താല്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനങ്ങളിൽ നിന്നും നിർദ്ദേശങ്ങളിൽ നിന്നും ഉത്തരവുകളിൽ നിന്നുമുള്ള അപ്പീലുകൾ കേൾക്കുന്നതിനായി ഒരു അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതോ അതിന് ആനുഷംഗികമായതോ ആയ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കും വേണ്ടി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള

ഒരു

ബിൽ

പീഠിക.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ നിയന്ത്രണത്തിനും പ്രോൽസാഹനത്തിനും വേണ്ടി ഒരു റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി രൂപീകരിക്കുന്നതിനും, കാര്യക്ഷമവും സുതാര്യവുമായ രീതിയിൽ അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടിന്റെ അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ, കാര്യക്ഷമവും സുതാര്യവുമായ രീതിയിലുള്ള വില്പന ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ താല്പര്യങ്ങൾ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനങ്ങളിൽ നിന്നും നിർദ്ദേശങ്ങളിൽ നിന്നും ഉത്തരവുകളിൽ നിന്നുമുള്ള അപ്പീലുകൾ കേൾക്കുന്നതിനായി ഒരു അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതോ അതിന് ആനുഷംഗികമായതോ ആയ മറ്റ് കാര്യങ്ങൾക്കും വേണ്ടി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നത് യുക്തമായിരിക്കുകയാൽ;

ഭാരത റിപ്പബ്ലിക്കിന്റെ അറുപത്തിയാറാം സംവത്സരത്തിൽ താഴെപ്പറയും 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.—(1) 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 വിൽപ്പന വാഗ്ദാനം ചെയ്തുകൊണ്ട്, അങ്ങനെയുള്ള പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം, ഏതെങ്കിലും രീതിയിൽ വാങ്ങുന്നതിന് ആളുകളെ ക്ഷണിച്ചുകൊണ്ടോ 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 കെട്ടിടഘടകത്തിലോ ഒരു പ്ലോട്ടിലോ, ഒന്നോ അതിലധികമോ നിലകളിലോ അതിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗത്തോ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഒരു സ്ഥാവരവസ്തുവിന്റെ പ്രത്യേകഭാഗമോ അതിലുൾപ്പെട്ട പൂർണ്ണമായ ഒരു ഭാഗമോ എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ അപ്രകാരമുള്ള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഒരു കെട്ടിട ഘടകത്തിന്റെ സമീപത്തായാലും അല്ലെങ്കിലും, പ്രമോട്ടർ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്, അതതു സംഗതിപോലെ, ഏതെങ്കിലും വാഹനം പാർക്ക് ചെയ്യുന്നതിനായോ അപ്രകാരമുള്ള അപ്പാർട്ട്മെന്റിൽ ജോലിക്ക് ഏർപ്പെടുത്തിയ ഏതെങ്കിലും ആളിന്റെ താമസആവശ്യത്തിനായോ നൽകുന്ന ആവരണത്തോടുകൂടിയ ഗാരേജ് ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(ഡി) "അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ" എന്നാൽ 37-ാം വകുപ്പ് 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 എല്ലാ 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 വിവരസാങ്കേതികവിദ്യ, വിവരസാങ്കേതിക വിദ്യാധിഷ്ഠിത സേവനങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്കായോ പരിമിത പൊതുസ്ഥലത്തോടും പാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്തോടും കൂടി ഉപയോഗിക്കാനുദ്ദേശിച്ചു കൊണ്ടുള്ള 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 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 പൊതുസ്ഥലങ്ങളോടു കൂടിയ കെട്ടിടങ്ങളായോ വിഭജിച്ചിട്ടുള്ളതോ വിഭജിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതോ ആയ തുടർച്ചയായ ഒരു ഭൂപ്രദേശം എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(ഒ) "പൊതുസ്ഥലങ്ങൾ" എന്നാൽ ഒരു കോളനിയിലെ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ള എല്ലാ ആളുകളുടെയും 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 എന്നീ സേവനങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയുള്ള പ്രതിഷ്ഠാപനങ്ങൾ;

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

(vi) അസോസിയേഷൻ നൽകുന്നതും നടത്തുന്നതുമായ വാണിജ്യ സൗകര്യങ്ങളും പൊതുവായ സൗകര്യങ്ങളും;

(vii) വസ്തുവിന്റെ പരിപാലനം, സുരക്ഷ എന്നിവയ്ക്കായി ആവശ്യമായതോ സൗകര്യപ്രദമായതോ ആയതും പൊതു ഉപയോഗത്തിലുള്ളതുമായ 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 അതിൻ കീഴിലോ രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള ഒരു കോർപ്പറേഷൻ;

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

എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു.

(ക്യൂ) "ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനം" എന്നാൽ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ 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) "എഞ്ചിനീയർ" എന്നാൽ ആൾ ഇന്ത്യ ടെക്നിക്കൽ എഡ്യൂക്കേഷന്റെ കൗൺസിലിന്റെ അംഗീകാരം ലഭിച്ച ഒരു സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും ഒരു 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 വികസിപ്പിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി വരുന്ന ആകെ ചെലവ് എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ ഭൂമിവില ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

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

(ഡബ്ളിയൂ) "സർക്കാർ" എന്നാൽ കേരള സർക്കാർ എന്നർത്ഥമാകുന്നു;

(എക്സ്) "സ്ഥാവരവസ്തു" എന്നതിൽ ഭൂമി, കെട്ടിടം, വഴിയവകാശം, വെളിച്ചം അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയിൽ നിന്നുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ആനുകൂല്യവും ഭൂമിയുമായി ബന്ധിക്കപ്പെട്ട് കിടക്കുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കിടക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും വസ്തുവിനോട് ശാശ്വതമായി ഘടിപ്പിക്കപ്പെട്ടതോ ആയ ഏതെങ്കിലും വസ്തു എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നതും അതിൽ, വൃക്ഷമോ, കൃഷി ചെയ്യുന്ന വിളകളോ പുല്ലോ ഉൾപ്പെടാത്തതുമാകുന്നു;

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

(ഇസഡ്) "ആന്തരിക വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ" എന്നതിൽ റോഡുകൾ, നടപ്പാതകൾ, ജലവിതരണം, അഴുക്ക്ചാൽ, ഓവുചാൽ, പാർക്കുകൾ, വൃക്ഷം വളർത്തൽ, തെരുവ് വിളക്കുകൾ, കമ്മ്യൂണിറ്റി ബിൽഡിംഗുകൾ, ചികിത്സ, മലിനജല അഴുക്ക്ചാൽ മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനം, വിദ്യാഭ്യാസം, ആരോഗ്യം എന്നീ സാമൂഹ്യ 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 പൊതുഇടനാഴികൾ, പൊതുപാർക്കിംഗ് സ്ഥലങ്ങൾ, അഗ്നിബാധാ രക്ഷാമാർഗ്ഗങ്ങൾ, വിശ്രമസങ്കേതങ്ങൾ, സർവ്വീസ് ഫ്ളോറുകൾ, ഏറ്റവും മുകളിലുള്ള നിലയുടെ മേലുള്ള ടെറസ്സുകൾ എന്നിവയും കെട്ടിട സമുച്ചയത്തിലെ എല്ലാ പൊതുസ്ഥലങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

(എബി) ''തദ്ദേശസ്വയംഭരണസ്ഥാപനം'' എന്നാൽ 1994-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്റ്റ് (1994-ലെ 20)-ൽ നിർവ്വചിച്ച പ്രകാരമുള്ള തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനം 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 സംഗതിപോലെ, 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;

(എജി) "നിർണ്ണയിക്കപ്പെട്ട" എന്നാൽ ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ 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, പുനർവില്പന നടത്തുന്നതിനായി ആയത് മൊത്തം വാങ്ങിയ ആൾ ; അല്ലെങ്കിൽ

(ii) പ്ലോട്ടുകൾ എല്ലാമോ ഏതെങ്കിലുമോ അതിലുള്ള നിർമ്മാണത്തോടുകൂടി 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 സംബന്ധിച്ച്, എല്ലാമോ, ഏതെങ്കിലുമോ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളോ പ്ലോട്ടുകളോ വില്പന നടത്തുന്നതിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി, അപ്രകാരമുള്ള വികസന അതോറിറ്റിയോ മറ്റ് ഏതെങ്കിലും പൊതുനികായമോ ;

(iv) അംഗങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളുകൾക്കുവേണ്ടിയോ 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 വില്പനയ്ക്കുവേണ്ടി ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ആൾ,

എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

<u>വിശദീകരണം</u>:—ഈ ഖണ്ഡത്തിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി, 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 ആവശ്യത്തിലേക്കായി 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, അതതു സംഗതിപോലെ, 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, അതതു സംഗതിപോലെ, 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 ഏതാനുമോ വില്പന നടത്തുന്ന ആവശ്യത്തിലേക്കായി ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വിപുലീകരണമോ വികസനമോ നിലവിലുള്ള ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെയോ അതിന്റെ ഒരു ഭാഗത്തിന്റെയോ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തലോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു കോളനി, അതതു സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടുകളോ കെട്ടിടങ്ങളോ ആയി വികസിപ്പിക്കുകയോ ചെയ്യുക എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ അതിന്റെ വികസനപ്രവർത്തനങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു;

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

<u>അദ്ധ്യായം II</u>

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റേയും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരുടെയും രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ

3. <u>റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ</u>.—(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 വിൽപ്പനയ്ക്കായി 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 'കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ' ആയിരം 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 പുനർവികസനം എന്നിവയുടെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി,

അങ്ങനെയുള്ള രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ ആവശ്യമില്ലാത്തതുമാകുന്നു.

വിശദീകരണം:—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി, 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 അതോറിറ്റിക്ക് അപേക്ഷ നൽകേണ്ടതാണ്.

(3) (1)-ാം 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 വിശദവിവരങ്ങളും;

(ബി) അപേക്ഷയിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന് ബാധകമായേക്കാവുന്ന, നിയമമനുസരിച്ച് ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തുനിന്നും ലഭിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിടനിർമ്മാണ 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 മാതൃക;

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

(ജി) നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്ടിനുവേണ്ടിയുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാർ ഉണ്ടെങ്കിൽ അവരുടെ പേരുകളും വിലാസങ്ങളും;

(എച്ച്) കരാറുകാർ, ആർക്കിടെക്റ്റ്, സ്ട്രക്ചറൽ എഞ്ചിനീയർമാർ എന്നിവർ ആരെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ, അവരുടെയും, നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്റ്റിന്റെ വികസനവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട മറ്റ് ആളുകളുടെയും പേരുകളും വിലാസങ്ങളും;

(ഐ) അഭിഭാഷകവൃത്തിയിൽ മൂന്ന് വർഷത്തിൽ കുറയാതെ പരിചയമുള്ള ഒരു അഭിഭാഷകൻ യഥാവിധി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ 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, അതത് സംഗതിപോലെ, അങ്ങനെയുള്ള ഭൂമിയിലെ ബാധ്യതകൾ വിവരിച്ചുകൊണ്ടും;

(iii) പ്രോജക്റ്റോ അതിന്റെയൊരു ഭാഗമോ പൂർത്തിയാക്കുന്നതിന് അയാൾ സമ്മതിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള ഏകദേശ 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 ഈടാക്കിയതിനുശേഷം പതിനഞ്ചുദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ നിക്ഷേപിക്കുന്നതാണെന്നും, പ്രസ്തുത ആവശ്യത്തിലേക്ക് മാത്രമായി വിനിയോഗിക്കുന്നതാണെന്നും വ്യക്തമാക്കിക്കൊണ്ടും,

ഉള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം:

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

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 ആക്റ്റിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളോ മുഖേന നിർണ്ണയിച്ചേക്കാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് രേഖകൾ അയാൾ സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും;

(vi) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് വിവരങ്ങളും അങ്ങനെയുള്ള മറ്റ് പ്രമാണങ്ങളും,

എന്നിവ വ്യക്തമാക്കിക്കൊണ്ടുള്ള ഒരു പ്രഖ്യാപനം.

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

(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 അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളിലെയോ റെഗുലേഷനുകളിലെയോ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമല്ലായെങ്കിൽ, രേഖപ്പെടുത്തിയ കാരണങ്ങളോടുകൂടി അപേക്ഷ നിരസിക്കേണ്ടതും,

ആകുന്നു:

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

(2) (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതുപ്രകാരം, അതത് സംഗതിപോലെ, രജിസ്ട്രേഷൻ അനുവദിക്കുകയോ അപേക്ഷ നിരസിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നതിൽ അതോറിറ്റി പരാജയപ്പെടുന്ന പക്ഷം, പ്രോജക്റ്റ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്തതായി കരുതപ്പെടുന്നതും അതോറിറ്റി പ്രസ്തുത പതിനഞ്ച് ദിവസക്കാലയളവ് അവസാനിച്ചതിനുശേഷം രണ്ട് ദിവസങ്ങൾക്കകം അതോറിറ്റിയുടെ വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രവേശിക്കുന്നതിനും, പ്രമോട്ടർക്ക് ഒരു വെബ്പേജ് തുടങ്ങുന്നതിനും അതിൽ നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്റ്റിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിനുമായി ഒരു 'ലോഗിൻ ഐ.ഡി.യും' 'പാസ്‌വേർഡും' നൽകേണ്ടതുമാണ്.

(3) ഈ വകുപ്പിൻ കീഴിൽ നൽകപ്പെട്ടിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷന്, അതത് സംഗതിപോലെ, ഒരു പ്രോജക്റ്റോ അതിന്റെ ഭാഗമോ പൂർത്തിയാക്കുന്നതിനായി, 3-ാം വകുപ്പിന്റെ (3)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ (i) ഖണ്ഡത്തിലെ (സി) 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 നൽകിയിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷന്റെ കാലാവധി, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള നിബന്ധനകളിൻമേലും അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള റെഗുലേഷനുകൾ പ്രകാരം, പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള ഫാറത്തിൽ പ്രമോട്ടർ നൽകുന്ന അപേക്ഷയിൻമേലും അങ്ങനെയുള്ള ഫീസ് നൽകുന്നതിൻമേലും ദീർഘിപ്പിച്ചുനൽകാവുന്നതാണ്:

എന്നാൽ 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 അതിൻ കീഴിലോ 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,

ബോധ്യമാകുന്നപക്ഷം, 4-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കാവുന്നതാണ്;

വിശദീകരണം:—ഈ ഖണ്ഡത്തിന്റെ ആവശ്യങ്ങളിലേക്കായി, 'അന്യായമായ പ്രവർത്തനരീതി' എന്ന പദത്തിന്, ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ വിൽപ്പനയോ 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;

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

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

എന്നിവ ചെയ്യുന്ന വാക്കാലോ രേഖാമൂലമോ ദൃശ്യപരമായ ആവിഷ്കാരത്തിലൂടെയോ പ്രസ്താവന നടത്തുന്ന പ്രവർത്തന 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 നൽകുന്നപക്ഷവും, റദ്ദാക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ട് നൽകിയ നോട്ടീസിലെ കാലയളവിനുള്ളിൽ പ്രമോട്ടർ നൽകിയിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും കാരണം പരിഗണിക്കാത്ത പക്ഷവും, റദ്ദാക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(3) അതോറിറ്റിക്ക്, (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കുന്നതിനു പകരം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ താല്പര്യത്തിനായി, അതിന് യുക്തമെന്ന് തോന്നാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള അധികനിബന്ധനകൾക്കും 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 തടയാവുന്നതും അതിന്റെ വെബ്സൈറ്റിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയവരുടെ പട്ടികയിൽ അയാളുടെ പേര് വ്യക്തമാക്കുകയും;

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

(സി) വാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നവരുടെ താല്പര്യമോ പൊതുതാല്പര്യമോ സംരക്ഷിക്കുന്നതിനായി, അത് ആവശ്യമെന്ന് കരുതുന്ന, അങ്ങനെയുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുകയും,

ചെയ്യാവുന്നതാണ്,

7. രജിസ്ട്രേഷൻ കാലഹരണപ്പെടുകയോ റദ്ദാക്കപ്പെടുകയോ ചെയ്യുന്നതിനെ തുടർന്നുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ കർത്തവ്യം.—ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ കാലഹരണപ്പെടുകയോ രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കുകയോ ചെയ്യുമ്പോൾ, അതോറിറ്റി തീരുമാനിക്കാവുന്ന പ്രകാരം, ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനമോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ അസോസിയേഷനോ മറ്റേതെങ്കിലും രീതിയിലോ ശേഷിക്കുന്ന വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നത് ഉൾപ്പെടെയുള്ള അതോറിറ്റിക്ക് അത് യുക്തമെന്ന് കരുതുന്ന പ്രകാരമുള്ള നടപടി എടുക്കുവാൻ, സർക്കാരുമായി കൂടിയാലോചിക്കാവുന്നതാണ്:

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

8. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരുടെ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ.—(1)യാതൊരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റും ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്താതെ, പ്രമോട്ടർ വില്പന നടത്തിക്കൊണ്ടിരിക്കുന്ന, 3-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ ഭാഗമായിട്ടുള്ള ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലോ അതിന്റെ ഭാഗത്തിലോ ഉള്ള, അതത് സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം ഏതെങ്കിലും ആളിനുവേണ്ടി വില്പന നടത്തുവാനോ വാങ്ങുവാനോ അല്ലെങ്കിൽ വില്പന നടത്തുവാനോ വാങ്ങുവാനോ ആയി ഏതെങ്കിലും ആളിനുവേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുവാനോ പാടുള്ളതല്ല;

(2) ഓരോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റും, രജിസ്ട്രേഷന് വേണ്ടിയുള്ള 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 ബോധ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷവും,—

(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 നൽകിയിട്ടില്ലാത്തപക്ഷം യാതൊരു അപേക്ഷയും നിരസിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

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

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

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

(7) ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ നൽകപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റ്, അതിലെ ഏതെങ്കിലും നിബന്ധനയോ ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻ കീഴിൽ 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 യുക്തമെന്ന് 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.—(1) 8-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഓരോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റും,—

(എ) അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാതെ പ്രമോട്ടർ വില്പന നടത്തിക്കൊണ്ടിരിക്കുന്ന, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലോ അതിന്റെ ഭാഗത്തിലോ ഉള്ള അതത് സംഗതിപോലെ, ഏതെങ്കിലും പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ, വില്പന നടത്തുവാനോ വാങ്ങുവാനോ സൗകര്യമൊരുക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(ബി) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള അക്കൗണ്ട് ബുക്കുകളും റെക്കോർഡുകളും പ്രമാണങ്ങളും വച്ചുപോരേണ്ടതും സൂക്ഷിക്കേണ്ടതുമാണ്.

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

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

(ബി) അങ്ങനെയുള്ള പ്രമോട്ടർക്ക് ലഭിക്കാത്ത അംഗീകാരമോ അഫിലിയേഷനോ പ്രമോട്ടർക്ക് ഉണ്ടെന്ന് ധരിപ്പിക്കുന്നതോ;

(സി) സേവനങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് തെറ്റായതോ തെറ്റിദ്ധരിപ്പിക്കുന്നതോ ആയ പ്രസ്താവന നടത്തുന്നതോ,

ആയ വാക്കാലോ രേഖാമൂലമോ ദൃശ്യപരമായ ആവിഷ്കാരത്തിലൂടെയോ ഏതെങ്കിലും പ്രസ്താവന നടത്തുന്ന രീതി.

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

ഏർപ്പെടാൻ പാടുള്ളതല്ല;

(ഡി) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആൾക്ക്, അതത് സംഗതിപോലെ, മറ്റേതെങ്കിലും പ്ലോട്ട്, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം ബുക്ക് ചെയ്യുന്ന സന്ദർഭത്തിൽ, ലഭിക്കാൻ അർഹതയുള്ള എല്ലാ പ്രമാണങ്ങളും ലഭിക്കുന്നതിന് സൗകര്യമൊരുക്കേണ്ടതാണ്;

(ഇ) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള മറ്റ് ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുക.

10. <u>അസോസിയേഷനുകൾ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യൽ.</u>—(1) എല്ലാ കെട്ടിട യൂണിറ്റുകളെയും സംബന്ധിച്ച് ഒക്യുപേഷൻ 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 നാല് മാസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള രീതിയിൽ, പ്ലോട്ടുകളെയോ കെട്ടിടത്തെയോ സംബന്ധിച്ച് പ്രമോട്ടർ 'അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ ഒരു അസോസിയേഷൻ' രൂപീകരിക്കേണ്ടതും കോളനിയുടെ സംഗതിയിൽ ഏതെങ്കിലും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലെ എല്ലാ അസോസിയേഷനുകളേയും പ്രതിനിധീകരിക്കുന്ന അസോസിയേഷന് 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, 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, അതത് സംഗതി പോലെ, 4-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് (എ) ഖണ്ഡപ്രകാരമോ 4-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമോ അയാളുടെ 'ലോഗിൻ ഐഡിയും' പാസ്‌വേർഡും ലഭിക്കുന്നതിൻമേൽ അതോറിറ്റിയുടെ വെബ്സൈറ്റിൽ അയാളുടെ വെബ്പേജ് ഉണ്ടാക്കേണ്ടതും, അതിൽ താഴെപ്പറയുന്നവ ഉൾപ്പെടെ, 4-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തത് പ്രകാരം പ്രോജക്റ്റിന്റെ എല്ലാ മേഖലകളിലുമുള്ള എല്ലാ വിശദാംശങ്ങളും നൽകേണ്ടതുമാണ്, അതായത്:—

(എ) അതോറിറ്റി നൽകിയിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ;

(ബി) അതത് സംഗതി പോലെ, ബുക്ക് ചെയ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെയോ പ്ലോട്ടുകളുടെയോ എണ്ണം, തരങ്ങൾ എന്നിവയുടെ നാളിതുവരെയുള്ള പട്ടിക;

(സി) പ്രോജക്റ്റിന്റെ മൂന്നുമാസക്കാലത്തെ നാളിതുവരെയുള്ള പുരോഗതി;

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

(2) പ്രമോട്ടർ നൽകുകയോ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന പരസ്യത്തിലോ പ്രോസ്പെക്റ്റസിലോ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത പ്രോജക്ടിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തിയ അതോറിറ്റിയുടെ വെബ്സൈറ്റിന്റെ വിലാസം വ്യക്തമായി പറയേണ്ടതും, അതോറിറ്റിയിൽ നിന്നും 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 അധികാര സ്ഥാനം അംഗീകാരം നൽകിയ സൈറ്റും ലേ ഔട്ട് പ്ലാനുകളും വിവരണങ്ങൾ സഹിതം;

(ബി) വെള്ളം, ശുചീകരണം, വൈദ്യുതി എന്നിവയ്ക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ പ്രോജക്റ്റിന്റെ ഓരോ ഘട്ടവും പൂർത്തിയാക്കുന്ന സമയവിവരപട്ടിക.

(4) പ്രമോട്ടർ,—

(എ) തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള നിയമങ്ങൾ പ്രകാരം ബന്ധപ്പെട്ട ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തു നിന്നും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമാക്കുന്നതിനും, അത് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർക്ക് പ്രത്യേകമായോ അസോസിയേഷനോ ലഭ്യമാക്കുന്നതിനും ഉത്തരവാദിത്വമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്;

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

(സി) അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ ഒരു അസോസിയേഷൻ രൂപീകരിക്കുന്നതിനുവേണ്ടി നടപടികൾ എടുക്കേണ്ടതാണ്;

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

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

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

12. <u>നാശനഷ്ടങ്ങൾക്കുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം.</u>—പരസ്യത്തിലോ, പ്രോസ്പെക്റ്റസിലോ അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന വിവരങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 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 അടങ്ങിയിരിക്കുന്ന തെറ്റായതോ വ്യാജമായതോ ആയ പ്രസ്താവന കാരണം, ബാധിക്കപ്പെട്ട ആൾ നിർദ്ദിഷ്ട പദ്ധതിയിൽ നിന്നും പിൻവാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നപക്ഷം, അയാൾക്ക് മുഴുവൻ നിക്ഷേപവും നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള പലിശ സഹിതം തിരികെ നൽകേണ്ടതാണ്.

13. <u>വില്പനയ്ക്ക് വേണ്ടിയുള്ള കരാർ.</u>—(1) ഒരു പ്രമോട്ടർ, അതത് സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടിന്റെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ വിലയുടെ പത്ത് ശതമാനത്തിലധികം വരുന്ന തുക, മുൻകൂറായോ അപേക്ഷാ ഫീസായോ ഒരാളിൽ നിന്നും, 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 അതത് 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 വിവരണങ്ങളും പാലിക്കേണ്ടതാണെന്ന്.</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 രണ്ട് വർഷക്കാലയളവിനുള്ളിൽ പ്രമോട്ടറുടെ ശ്രദ്ധയിൽ കൊണ്ടുവരുന്ന സംഗതിയിൽ, ന്യായമായ സമയത്തിനുള്ളിൽ, പ്രമോട്ടർ അങ്ങനെയുള്ള കേടുപാടുകൾ അധിക ചാർജ്ജ് കൂടാതെ പരിഹരിച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതും, അങ്ങനെയുള്ള സമയത്തിനുള്ളിൽ, അങ്ങനെയുള്ള കേടുപാടുകൾ പരിഹരിക്കുന്നതിൽ പ്രമോട്ടർ പരാജയപ്പെടുന്ന സംഗതിയിൽ, ആക്റ്റിൽ വ്യവസ്ഥചെയ്തിട്ടുള്ള രീതിയിൽ, നഷ്ടപരിഹാരം ലഭിക്കുന്നതിന്, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിനോ അസോസിയേഷനോ അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതുമാണ്.

15. ഉടമസ്ഥാവകാശ കൈമാറ്റം.—(1) പ്രമോട്ടർ, ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിലെ, അതത് 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) ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചതിനും (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് അനുസരിച്ച് കൈവശാവകാശം കൈമാറിയതിനും ശേഷം പൊതുവായ സ്ഥലത്തിന്റേതുൾപ്പെടെ ആവശ്യമായ പ്രമാണങ്ങളും പ്ലാനുകളും, തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള നിയമ പ്രകാരം, അസോസിയേഷനോ ക്ഷമതയുള്ള അധികാരസ്ഥാനത്തിനോ കൈമാറേണ്ടത്, പ്രമോട്ടറുടെ ഉത്തരവാദിത്വമായിരിക്കുന്നതാണ്.

16. പണയമോ ബാധ്യതയോ സൃഷ്ടിക്കുന്നത്.—(1) യാതൊരു പ്രമോട്ടറും, ഏതെങ്കിലും പ്ലോട്ടിന്റെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ വിൽപ്പനയ്ക്ക് വേണ്ടിയുള്ള കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടതിനുശേഷം, അയാളുമായി അപ്രകാരമുള്ള കരാറിൽ ഏർപ്പെട്ട ആളിന്റെ രേഖാമൂലമുള്ള മുൻകൂർ അനുമതിയോടു കൂടിയല്ലാതെ അങ്ങനെയുള്ള പ്ലോട്ടിലോ കെട്ടിടത്തിലോ പണയമോ ഒരു ബാധ്യതയോ സൃഷ്ടിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

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

17. തുക മടക്കി നൽകുന്നതും നഷ്ടപരിഹാരവും.—പ്രമോട്ടർക്ക്,—

(എ) കരാറിലെ നിബന്ധനകൾക്ക് അനുസൃതമായോ, അതത് 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, അതത് സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട്, അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടത്തിന്, അയാൾക്ക് ലഭിച്ച തുക ആവശ്യപ്പെടുന്നതിൻമേൽ 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 പ്രോജക്റ്റിന്റെ 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 വ്യതിയാനത്തെ തുടർന്ന് ഉണ്ടാകാൻ പോകുന്ന പ്രസ്തുത കോളനിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ടുള്ള ശേഷിക്കുന്ന അധിക തറവിസ്തീർണ്ണാനുപാതം എന്നിവ ഉപയോഗിച്ച്, അതിൽ കൂടുതൽ നിർമ്മിതികൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിനും അവകാശം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്:

എന്നാൽ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവർക്ക് ഒന്നോ അതിൽ കൂടുതലോ എടുപ്പുകൾ വില്പന നടത്തിയതിനു ശേഷം മുകളിൽ പ്രസ്താവിച്ച പ്രകാരം ഒരു കോളനിയിലെ പ്ലോട്ടിന്റെ തറവിസ്തീർണ്ണാനുപാതത്തിലുള്ള വർദ്ധനവ് ഉണ്ടാവുകയാണെങ്കിൽ, വില്പന 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 അധികാര സ്ഥാനം അംഗീകാരം നൽകിയ ലേ ഔട്ട് പ്ലാൻ, പ്ലാൻ, വിവരണങ്ങൾ എന്നിവ സഹിതം സൈറ്റ് സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങളും ഈ ആക്റ്റോ, അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളിലും റെഗുലേഷനുകളിലും വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത പ്രകാരമോ പ്രമോട്ടറുമായുള്ള കരാറിലോ ഉള്ള മറ്റു വിവരങ്ങളോ ലഭിക്കുവാൻ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(2) വെള്ളം, സാനിട്ടേഷൻ, വൈദ്യുതി എന്നിവയ്ക്കുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടെ പ്രോജക്റ്റിന്റെ ഓരോ ഘട്ടവും പൂർത്തീകരിക്കുന്ന സമയവിവരപട്ടിക സംബന്ധിച്ച് അറിയുന്നതിന് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(3) 3-ാം വകുപ്പിലെ (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് (i) ഖണ്ഡത്തിലെ (സി) ഉപഖണ്ഡപ്രകാരം കീഴിൽ പ്രമോട്ടർ നൽകിയ പ്രഖ്യാപനത്തിനനുസരിച്ച്, അതത് സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ടിന്റെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ കൈവശം അവകാശപ്പെടുന്നതിന് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(4) പ്രമോട്ടർ, കരാറിലെ നിബന്ധനകൾക്ക് അനുസൃതമായോ ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുളള ചട്ടങ്ങളിലെയോ റെഗുലേഷനുകളിലേയോ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ സസ്പെൻഡ് ചെയ്യുകയോ റദ്ദ് ചെയ്യപ്പെടുകയോ ചെയ്തതിനാൽ ഒരു ഡെവലപ്പർ എന്ന നിലയിലുളള തന്റെ ബിസിനസ്സ് തുടരാതിരുന്ന കാരണത്താലോ, അതത് സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം കൈമാറുവാൻ പരാജയപ്പെടുന്നപക്ഷം, പ്രമോട്ടറിൽ നിന്നും തുക തിരികെ ലഭിക്കുവാൻ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(5) പ്രമോട്ടർ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്, അതത് സംഗതിപോലെ, പ്ലോട്ട് അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടം കൈമാറിയതിനുശേഷം, പൊതുവായ സ്ഥലത്തിന്റേതുൾപ്പെടെ, ആവശ്യമായ രേഖകളും പ്ലാനുകളും ലഭിക്കുന്നതിന് അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആൾക്ക് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

(6) 13-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം, അതത് സംഗതിപോലെ, ഒരു പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ വാങ്ങുന്നതിന് ഒരു വിൽപ്പനകരാറിൽ ഏർപ്പെട്ടിട്ടുളള അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ഓരോ ആളും, പ്രസ്തുത കരാറിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുളള പ്രകാരമുളള രീതിയിലും സമയത്തിനകത്തും ആവശ്യമായ തുക നൽകാൻ ബാദ്ധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതും ഉചിതമായ രീതിയിലും സമയത്തും സ്ഥലത്തും രജിസ്ട്രേഷൻ ചാർജ്ജുകളുടെയും നൽകേണ്ടതായ നികുതികൾ, വെളളം, വൈദ്യുതി എന്നീ ചാർജ്ജുകളുടേയും പരിപാലനചെലവുകളുടേയും തറവാടകയുടേയും കരാറിനനുസൃതമായ മറ്റ് ചാർജ്ജുകളുടേയും മറ്റ് ഏതെങ്കിലും ചാർജ്ജ് ഉണ്ടെങ്കിൽ, അതിന്റേയും ആനുപാതിക വിഹിതം നൽകേണ്ടതുമാണ്.

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

(8) പ്രമോട്ടറും അങ്ങനെ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളും തമ്മിൽ സമ്മതിക്കുന്ന പക്ഷം, 6-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്റെ ബാധ്യതകളും (7)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുളള, പലിശയുടെ ബാധ്യതയും പരസ്പര സമ്മതപ്രകാരം കുറവ് ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

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

അദ്ധ്യായം V

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി

20. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ രൂപീകരണം.—(1) സർക്കാർ, വിജ്ഞാപനം വഴി, ഈ ആക്റ്റ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷക്കാലത്തിനകം 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 കയ്യൊഴിക്കുവാനും കരാറുകളിൽ ഏർപ്പെടാനുമുള്ള അധികാരത്തോടുകൂടിയതും ആയ മേൽപ്പറഞ്ഞ പേരിലുള്ള ഒരു ഏകാംഗീകൃതനികായം ആയിരിക്കുന്നതും പ്രസ്തുത പേരിൽ വ്യവഹരിക്കുകയും വ്യവഹരിക്കപ്പെടുകയും ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

(3) റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ ആസ്ഥാനം തിരുവനന്തപുരം ആയിരിക്കുന്നതാണ്.

21. അതോറിറ്റിയുടെ ഘടന.—അതോറിറ്റിയിൽ ഒരു ചെയർപേഴ്സണും പൊതുഭരണം, നഗരവികസനം, ധനകാര്യം, നിയമം അല്ലെങ്കിൽ മാനേജ്മെന്റിൽ എന്നീ മേഖലകളിൽ പ്രത്യേക പരിജ്ഞാനമുള്ളതോ തൊഴിൽ പരിചയമുള്ളതോ ആയ ആളുകൾക്കിടയിൽ നിന്നും സർക്കാർ നിയമിക്കുന്ന രണ്ടിൽ കുറയാത്ത മുഴുവൻസമയ അംഗങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

22. അതോറിറ്റിയിലെ ചെയർപേഴ്സന്റെയും അംഗങ്ങളുടെയും 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 ആളുകൾക്കിടയിൽ നിന്നും 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 ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനം ഏറ്റെടുത്ത തീയതി മുതൽ അഞ്ച് വർഷത്തിൽ അധികരിക്കാത്ത ഒരു കാലയളവിലേക്കോ അവർ അറുപത്തിയഞ്ച് വയസ്സ് പൂർത്തീകരിക്കുന്നതു വരെയോ, ഏതാണോ ആദ്യം വരുന്നത്, അതുവരെ ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനം 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 ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനത്ത് 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.—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 കഴിവില്ലാതായി തീരുകയോ;

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

(ഇ) ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനത്ത് തുടരുന്നത് പൊതുതാൽപ്പര്യത്തിന് ഹാനികരകമാകുംവിധം തന്റെ പദവി ദുരുപയോഗം ചെയ്തുവെങ്കിലോ,

നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(2) അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരു ചെയർപേഴ്സണെയോ അംഗത്തിനെയോ, (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ഡി) ഖണ്ഡമോ (ഇ) ഖണ്ഡമോ പ്രകാരം അവർക്ക് പറയാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകാതെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തു നിന്നു 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 മാനേജ്മെന്റിന്റേയോ ഭരണനിർവ്വഹണത്തിലുള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ മാനേജ്മെന്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ടോ ഭരണനിർവ്വഹണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടോ ഏതെങ്കിലും ജോലി സ്വീകരിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല:

എന്നാൽ സർക്കാരിന്റെയോ ഒരു തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റെയോ 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 അതോറിറ്റിക്കുവേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ഉപദേശം നല്കുകയോ ചെയ്തിട്ടുള്ളതും അതോറിറ്റി ഒരു കക്ഷിയായിട്ടുള്ളതുമായ ഏതെങ്കിലും പ്രത്യേക നടപടിയോ, ഇടപാടുകളോ, ചർച്ചയോ കേസോ ആയി ബന്ധപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും ആളിനോ സംഘടനയ്ക്കോ വേണ്ടി പ്രവർത്തിക്കുക;

(സി) ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനം വഹിക്കുന്ന സമയത്ത് നേരിട്ടും പ്രാധാന്യമേറിയതുമായ 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 റെഗുലേഷനുകളിൽ 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 കഴിയാതെവന്നാൽ യോഗത്തിൽ സന്നിഹിതരായ അംഗങ്ങൾക്കിടയിൽ നിന്നും തെരഞ്ഞെടുക്കപ്പെട്ട മറ്റ് ഏതെങ്കിലും അംഗം യോഗത്തിൽ അദ്ധ്യക്ഷം വഹിക്കേണ്ടതാണ്.

(3) അതോറിറ്റിയുടെ ഏതെങ്കിലും യോഗത്തിൽ ഉയർന്നു വരുന്ന എല്ലാ ചോദ്യങ്ങളും ഹാജരായിട്ടുള്ളതും വോട്ട് ചെയ്യുന്നതുമായ അംഗങ്ങളുടെ വോട്ടുകളുടെ ഭൂരിപക്ഷത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തീരുമാനിക്കേണ്ടതും വോട്ടുകൾ തുല്യമാവുന്ന സംഗതിയിൽ ചെയർപേഴ്സണോ അയാളുടെ അഭാവത്തിൽ യോഗത്തിൽ അദ്ധ്യക്ഷം 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 സാങ്കേതിക വിദ്യകൾ എന്നിവ ഉപയോഗിച്ചുകൊണ്ട് അടിസ്ഥാനമാതൃകയ്ക്കനുസൃതമാക്കുന്നത് പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുക;

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

(ഇ) റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയുടെ പ്രോത്സാഹനത്തിനുവേണ്ടി 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 രജിസ്ട്രേഷനുവേണ്ടിയുള്ള അപേക്ഷയിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള അങ്ങനെയുള്ള വിവരങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന അങ്ങനെയുള്ള വിശദാംശങ്ങൾ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനും രേഖകളുടെ ഒരു വെബ്സൈറ്റ് നിലനിർത്തി പോരുകയും 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 ഉൾപ്പെടുത്തകയും;

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

(ഇ) പ്രമോട്ടറോ അസോസിയേഷനോ, അതതു സംഗതിപോലെ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരിൽ നിന്നും ഇടാക്കേണ്ട സ്റ്റാൻഡേർഡ് ഫീസ് അതിന്റെ അധികാരിതയിലുള്ള ഓരോ പ്രദേശങ്ങളിലും റെഗുലേഷനുകളിലൂടെ 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 റെഗുലേഷനുകളോ ഉത്തരവുകളോ നിർദ്ദേശങ്ങളോ പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുക;

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

32. നഷ്ടപരിഹാരം വിധിക്കുന്നതിനുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരം.—(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 കഴിയുന്നത്രവേഗം, 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 എഴുതി രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

(3) ഒരു അന്വേഷണം നടത്തുമ്പോൾ, അതോറിറ്റിക്ക് കേസിന്റെ വസ്തുതകളെയും സാഹചര്യത്തെയും 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 പ്രത്യേകം പറഞ്ഞിട്ടുള്ള വകുപ്പുകളിലെ ഏതെങ്കിലും വ്യവസ്ഥ പാലിക്കുന്നതിൽ പ്രസ്തുത ആൾ പരാജയപ്പെട്ടുവെന്ന് ബോധ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷം, അതത് സംഗതി പോലെ, അത് യുക്തമെന്ന് കരുതുന്ന നഷ്ടപരിഹാരമോ പലിശയോ അപ്രകാരമുള്ള ഏതെങ്കിലും വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി, നൽകുന്നതിന് നിർദ്ദേശിക്കാവുന്നതാണ്.

(4) 12, 14, 17 എന്നീ വകുപ്പുകൾ പ്രകാരം, അതത് സംഗതിപോലെ, നഷ്ടപരിഹാരത്തിന്റെയോ പലിശയുടെയോ തുക വിധിക്കുമ്പോൾ അതോറിറ്റി താഴെ പറയുന്ന വസ്തുതകൾക്ക് അതോറിറ്റി 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 അതിൻ കീഴിലുണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളുമായോ റെഗുലേഷനുകളുമായോ ബന്ധപ്പെട്ട ഒരു പരാതിയിന്മേൽ, അപ്രകാരം ചെയ്യേണ്ടത് യുക്തമാണെന്ന് അതോറിറ്റി കരുതുന്നപക്ഷം, രേഖാമൂലമുള്ള ഉത്തരവ് വഴിയും അതിനുള്ള കാരണങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തിയും, അതത് സംഗതി പോലെ, ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടറെയോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിനെയോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിനെയോ, അതോറിറ്റി ആവശ്യപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള, അതിന്റെ കാര്യങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അങ്ങനെയുള്ള വിവരമോ വിശദീകരണമോ രേഖാമൂലം നൽകുന്നതിനായി ഏതു സമയത്തും വിളിച്ചുവരുത്താവുന്നതും, അതത് സംഗതി പോലെ, ഏതെങ്കിലും പ്രമോട്ടറുടെയോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന്റെയോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിന്റെയോ കാര്യങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട അന്വേഷണം നടത്തുന്നതിന് ഒന്നോ അതിലധികമോ ആളുകളെ നിയമിക്കാവുന്നതുമാണ്.

(2) തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ എന്തു തന്നെ 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. <u>നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരങ്ങൾ.</u>— അതോറിറ്റിക്ക്, ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള റെഗുലേഷനുകളിലെയോ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമുള്ള അതിന്റെ ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി, അതത് സംഗതി പോലെ, 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 അതിൻ കീഴിൽ ഉണ്ടാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ചട്ടങ്ങളോ, റെഗുലേഷനുകളോ പ്രകാരം പ്രമോട്ടർമാരിലോ, അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരിലോ, റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരിലോ നിക്ഷിപ്തമാക്കപ്പെട്ട കർത്തവ്യങ്ങളുടെ ലംഘനത്തിന്, പിഴയോ പലിശയോ ചുമത്തുന്നതിനുള്ള അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

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

36. പലിശയോ പിഴയോ നഷ്ടപരിഹാരമോ ഈടാക്കൽ.—ഒരു പ്രമോട്ടറോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റോ, അതത് സംഗതി പോലെ, ഈ ആക്റ്റിൻ കീഴിൽ അയാളുടെ മേൽ ചുമത്തപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും പലിശയോ പിഴയോ നഷ്ടപരിഹാരമോ നൽകുന്നതിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ അത്, ഭൂമിയിന്മേലുള്ള നികുതി കുടിശ്ശിക എന്ന പോലെ അങ്ങനെയുള്ള പ്രമോട്ടറിൽ നിന്നോ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിൽ നിന്നോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിൽ നിന്നോ ഈടാക്കേണ്ടതാണ്.

അദ്ധ്യായം VI

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ

37. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ രൂപീകരണം.—(1) സർക്കാർ ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം വഴി, ഈ ആക്റ്റ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന തീയതി മുതൽ ആറുമാസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ 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 ബോദ്ധ്യപ്പെടുന്നപക്ഷം അറുപത് ദിവസക്കാലയളവിനുശേഷം സമർപ്പിക്കുന്ന ഏതൊരു അപ്പീലും സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്.

(3) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ഒരു അപ്പീൽ ലഭിക്കുന്നതിന്മേൽ കക്ഷികൾക്ക് പറയുവാനുള്ളത് പറയുവാൻ ഒരു അവസരം നൽകിയതിനുശേഷം അതോറിറ്റിക്ക്, അത് യുക്തമെന്ന് തോന്നുന്ന ഉത്തരവുകൾ പാസ്സാക്കേണ്ടതാണ്.

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

(5) (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ കഴിയുന്നത്രവേഗം പരിഗണനയ്ക്കെടുക്കേണ്ടതും അപ്പീൽ ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ തൊണ്ണൂറ് ദിവസക്കാലയളവിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കുന്നതിനുള്ള എല്ലാ ശ്രമങ്ങളും നടത്തേണ്ടതുമാണ്:

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

(6) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്, അതോറിറ്റിയുടെ ഏതെങ്കിലും ഉത്തരവിന്റെയോ തീരുമാനത്തിന്റെയോ നിയമസാധുതയോ യുക്തതയോ കൃത്യതയോ പരിശോധിക്കുന്ന ആവശ്യത്തിലേക്കായി സ്വയമേവയോ മറ്റുവിധത്തിലോ അങ്ങനെയുള്ള അപ്പീൽ തീർപ്പാക്കുന്നതിന് പ്രസക്തമായ രേഖകൾ ആവശ്യപ്പെടാവുന്നതും അത് യുക്തമെന്ന് കരുതുന്ന പ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതുമാണ്.

39. <u>അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ ഘടന.</u>—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 ഭാരത സർക്കാരിന്റെ 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 ചെയർപേഴ്സനെ 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 ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനം വഹിക്കേണ്ടതും എന്നാൽ, പുനർനിയമനത്തിന് അർഹത ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതുമല്ല:

എന്നാൽ ട്രൈബ്യൂണലിൽ ചെയർപേഴ്സണായി നിയമിതനായ ഹൈക്കോടതി ജഡ്ജിയായിരിക്കുന്നതോ ജഡ്ജിയായിരുന്നതോ ആയ ഒരാളുടെ സംഗതിയിൽ അറുപത്തിയേഴ് വയസ്സ് പൂർത്തിയായതിനുശേഷം അദ്ദേഹം ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനത്ത് തുടരുവാൻ പാടുള്ളതല്ല:

എന്നുമാത്രമല്ല, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ യാതൊരംഗവും അദ്ദേഹം അറുപത്തിയഞ്ച് വയസ്സ് പൂർത്തിയായതിനുശേഷം ഔദ്യോഗിക സ്ഥാനം 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, അതത് സംഗതി പോലെ, ചെയർപേഴ്സണോ അംഗത്തിനോ,—

(എ) മൂന്ന് മാസത്തിൽ കുറയാത്ത ഒരു നോട്ടീസ് സർക്കാരിന് രേഖാമൂലം നൽകികൊണ്ട് തന്റെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനം ഒഴിയാവുന്നതാണ്;

(ബി) 43-ാം വകുപ്പിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്കനുസൃതമായി അദ്ദേഹത്തെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്ന് നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

(3) ചെയർപേഴ്സന്റെയോ, അതത് 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 കഴിവില്ലാതായിത്തീരുകയോ;

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

(ഇ) ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് തുടരുന്നത് പൊതു താത്പര്യത്തിന് ഹാനികരമാകുംവിധം തന്റെ ഔദ്യോഗികപദവി ദുരുപയോഗം ചെയ്തുവെങ്കിലോ, ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്നും 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 നൽകിയതിനുശേഷവുമല്ലാതെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തുനിന്നും നീക്കം ചെയ്യുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(3) സർക്കാരിന്, (2)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം ഹൈക്കോടതി ജഡ്ജി മുമ്പാകെ ഒരു അന്വേഷണം നടത്തുന്നതിനായി റഫർ ചെയ്യപ്പെട്ട ചെയർപേഴ്സണെയോ അംഗത്തെയോ അങ്ങനെ റഫർ ചെയ്തതിൻമേൽ ഹൈക്കോടതി ജഡ്ജി നടത്തിയ അന്വേഷണ റിപ്പോർട്ട് ലഭിക്കുന്നതിന്മേൽ ഒരു ഉത്തരവ് സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതുവരെ, അവരുടെ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്നും സസ്പെന്റ് ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

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

(5) ഒരു അംഗത്തെ, (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ വ്യക്തമാക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കാരണങ്ങളിൻമേലും സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിട്ടുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾക്ക് 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 സ്ഥാനത്തുണ്ടാകുന്ന 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 നിയമ സംഹിതയിൽ (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 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 പൊതുവായ മേൽനോട്ടത്തിനും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ കാര്യങ്ങളുടെ നടത്തിപ്പിൽ നിർദ്ദേശം നൽകുന്നതിനും അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ യോഗങ്ങളിൽ ആദ്ധ്യക്ഷ്യം വഹിക്കുന്നതിന് പുറമെ അദ്ദേഹത്തിന് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങളും ചുമതലകളും വിനിയോഗിക്കുന്നതിനും നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനുമുള്ള അധികാരം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

48. <u>നിയമപരമായി പ്രതിനിധീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അവകാശം</u>.—അപേക്ഷകനോ അപ്പീൽ വാദിക്കോ 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.

<u>വിശദീകരണം</u>:—ഈ വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി,—

(എ) "ചാർട്ടേർഡ് അക്കൗണ്ടന്റ്" എന്നാൽ 1947-ലെ ചാർട്ടേർഡ് അക്കൗണ്ടന്റ്സ് ആക്റ്റിലെ (1949-ലെ 38-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 2-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ (ബി) ഖണ്ഡത്തിൻ നിർവ്വചിക്കപ്പെട്ട പ്രകാരമുള്ള ആക്റ്റിലെ 6-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം പ്രാക്ടീസ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ളതും സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചിട്ടുള്ളതുമായ ഒരു ചാർട്ടേർഡ് 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 ലഭിച്ചിട്ടുള്ളതുമായ 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. <u>അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾ ഒരു വിധി എന്നതുപോലെ നടപ്പിലാക്കേണ്ടതാണ്.</u>—(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 അയച്ചുകൊടുക്കാവുന്നതും അങ്ങനെയുള്ള സിവിൽ കോടതി പ്രസ്തുത കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച ഒരു വിധി എന്നതുപോലെ പ്രസ്തുത ഉത്തരവ് നടപ്പിലാക്കേണ്ടതുമാണ്.

50. <u>ഹൈക്കോടതിയിലേക്കുള്ള അപ്പീൽ.</u>—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, അപ്പീൽ വാദിക്ക് യഥാസമയം അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യുവാൻ കഴിയാതിരുന്നതിന് മതിയായ കാരണങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്ന് ബോധ്യപ്പെടുന്നപക്ഷം പ്രസ്തുത തൊണ്ണൂറ് ദിവസക്കാലയളവ് അവസാനിച്ചതിനുശേഷവും അപ്പീൽ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്.

(2) അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ, കക്ഷികളുടെ 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 തീരുമാനിക്കുന്ന പ്രകാരം, 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 എസ്റേറ്റ് 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 ചെയ്യുന്ന പക്ഷം, അതോറിറ്റി തീരുമാനിക്കുന്ന പ്രകാരം 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 ചെയ്യുന്ന പക്ഷം, 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, അഞ്ച് 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, ഇത് 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>—ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ഒരു കുറ്റം ഒരു കമ്പനി ചെയ്യുന്നിടത്ത്, കുറ്റം ചെയ്യുന്ന സമയത്ത് കമ്പനിയുടെ ചാർജ്ജ് വഹിക്കുന്നതോ കമ്പനിയുടെ ബിസിനസ്സ് നടത്തിപ്പിന്റെ ഉത്തരവാദിത്വമുണ്ടായിരുന്നതോ 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 യാതൊന്നും തന്നെ അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരാളെയും യാതൊരു ശിക്ഷയ്ക്കും വിധേയനാക്കുന്നതല്ല.

(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 ഭാഗത്തു നിന്നുള്ള ഏതെങ്കിലും ഉപേക്ഷ കൊണ്ടോ ആണെങ്കിൽ അങ്ങനെയുള്ള ഡയറക്ടറോ മാനേജരോ സെക്രട്ടറിയോ മറ്റ് ഉദ്യോഗസ്ഥനോ ആ കുറ്റം ചെയ്തതായി കരുതപ്പെടുന്നതും അതനുസരിച്ചുള്ള നടപടിക്ക് വിധേയമാക്കപ്പെടേണ്ടതും ശിക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ടതുമാണ്.

<u>വിശദീകരണം:</u>—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 നിയമസംഹിതയിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, ഈ ആക്റ്റിലെ 51-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം ശിക്ഷാർഹമായ ഒരു കുറ്റം പ്രോസിക്യൂഷൻ ആരംഭിക്കുന്നതിനു മുമ്പോ അതിനുശേഷമോ, നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്ന പ്രകാരമുള്ള അങ്ങനെയുള്ള നിബന്ധനകളിൻ മേലും 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-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം സ്ഥാപിക്കപ്പെട്ട ദേശീയ ഉപഭോക്തൃ തർക്കപരിഹാര കമ്മീഷനിലോ സംസ്ഥാന ഉപഭോക്തൃ തർക്കപരിഹാര ഫോറത്തിലോ, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിലോ അതിന് മുമ്പോ നിലവിലിരിക്കുന്നപക്ഷം, അതതു സംഗതിപോലെ, അങ്ങനെയുള്ള ഫോറത്തിന്റെയോ കമ്മീഷന്റെയോ അനുമതിയോടു കൂടി 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 നടത്തിയതിനുശേഷം, ഈ ആക്റ്റിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്ക് വിനിയോഗിക്കുന്നതിനായി, സർക്കാരിന് യുക്തമെന്ന് തോന്നുന്ന ഗ്രാന്റുകളും ലോണുകളും 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 തുകകളിൽ നിന്നു 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 അതോറിറ്റിയിലെ അങ്ങനെയുള്ള അംഗങ്ങളുടെ കമ്മിറ്റി നിധിയുടെ ഭരണനിർവ്വഹണം നടത്തേണ്ടതാണ്;

(4) (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം നിയമിക്കപ്പെടുന്ന കമ്മിറ്റി, നിധി രൂപീകരിച്ച ഉദ്ദേശ്യങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനായി നിധിയിൽ നിന്നും 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 അയച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതും സർക്കാർ ആഡിറ്റ് റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ചു കഴിയുന്നത്രവേഗം 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 ആക്റ്റിൻ കീഴിൽ 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 സാഹചര്യങ്ങൾമൂലം 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 വീഴ്ചയുടെ ഫലമായി അതോറിറ്റിയുടെ സാമ്പത്തിക നിലയെയും, അതോറിറ്റിയുടെ ഭരണത്തെയും ബാധിക്കുന്നു എന്നോ;

(സി) പൊതുതാല്പര്യാർത്ഥം അങ്ങനെ ചെയ്യേണ്ടത് ആവശ്യമാക്കി ത്തീർത്ത സാഹചര്യങ്ങൾ നിലനിൽക്കുന്നുവെന്നോ സർക്കാരിന് അഭിപ്രായമുള്ള പക്ഷം,

വിജ്ഞാപനം വഴി വിജ്ഞാപനത്തിൽ പ്രത്യേകം പറയാവുന്ന ആറു മാസത്തിൽ അധികരിക്കാത്ത അങ്ങനെയുള്ള കാലത്തേക്ക് അതോറിറ്റിയെ അതിലംഘിക്കാവുന്നതും ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ സർക്കാർ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന പ്രകാരം അധികാരങ്ങൾ വിനിയോഗിക്കുന്നതിനും, ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിനും ഒരു ആളെയോ, ആളുകളെയോ 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 അതിനു മുമ്പോ 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 നൽകുന്നതിന് മുൻപ് 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, അതായത്:—

(എ) 3-ാം വകുപ്പ് (3)-ാം ഉപവകുപ്പ് (ഇ)-യും (എഫ്)-ഉം ഇനങ്ങൾ പ്രകാരം അതോറിറ്റിക്കുള്ള രജിസ്ട്രേഷനുവേണ്ടി അപേക്ഷയ്ക്ക് വേണ്ടിയുള്ള വിവരങ്ങളും രേഖകളും;

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

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

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

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

(എഫ്) 8-ാം വകുപ്പ് (6)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷന്റെ കാലാവധിയുടെ സാധുതയും പുതുക്കുന്നതിനുള്ള രീതിയും, പുതുക്കുന്നതിനുള്ള 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 രജിസ്ട്രേഷന് വേണ്ടിയുള്ള അപേക്ഷാഫാറവും, അസോസിയേഷൻ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുവേണ്ടിയുള്ള അപേക്ഷയോടൊപ്പം വേണ്ട രേഖകളും;

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

(എൽ) 12-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം നൽകേണ്ടതായ പലിശയുടെ നിരക്ക്;

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

(എൻ) 17-ാം വകുപ്പ് (ബി) ഖണ്ഡപ്രകാരം നൽകേണ്ടതായ പലിശനിരക്ക്;

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

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

(ക്യൂ) 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) 32-ാം വകുപ്പ് (2)-ാം ഉപവകുപ്പിലെ (iv)-ാം ഖണ്ഡപ്രകാരം അതോറിറ്റി നിർവ്വഹിക്കേണ്ടതായ അധിക ചുമതലകൾ;

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

(വി) 37-ാം 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) നിർണ്ണയിക്കപ്പെടേണ്ടതോ നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാവുന്നതോ വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടാക്കേണ്ടതോ ആയ മറ്റ് ഇതര സംഗതികൾ.

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

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

(എ) 4-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം 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 സൈറ്റിന്റെയും ലേ ഔട്ട് പ്ലാനുകളുടെയും പ്രദർശിപ്പിക്കുന്നതിന്റെ രീതി;

(ഇ) 11-ാം വകുപ്പ് (6)-ാം ഉപവകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള മറ്റ് വിശദാംശങ്ങളുടെ തയ്യാറാക്കലും, സംരക്ഷണവും;

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

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

(എച്ച്) റെഗുലേഷനുകളാൽ അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ പ്രത്യേകം പറയേണ്ടതോ പ്രത്യേകം പറയാവുന്നതോ ആയതും റെഗുലേഷനുകൾ പ്രകാരം വ്യവസ്ഥ ഉണ്ടാകേണ്ടതുമായ മറ്റേതെങ്കിലും കാര്യങ്ങൾ.

66. <u>സംസ്ഥാന നിയമസഭ മുമ്പാകെ ചട്ടങ്ങൾ വയ്ക്കേണ്ടതാണെന്ന്.</u>— സർക്കാർ ഉണ്ടാക്കുന്ന ഓരോ ചട്ടവും, അതോറിറ്റി ഉണ്ടാക്കുന്ന ഓരോ റെഗുലേഷനും, ഈ ആക്റ്റിൻകീഴിൽ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന എല്ലാ വിജ്ഞാപനവും അത് ഉണ്ടാക്കിയ ശേഷം, കഴിയുന്നത്ര വേഗം, നിയമസഭ സമ്മേളനത്തിലായിരിക്കുമ്പോൾ സഭ മുമ്പാകെ ഒരു സമ്മേളനത്തിലോ തുടർച്ചയായ രണ്ട് സമ്മേളനങ്ങളിലോ പെടാവുന്ന ആകെ പതിനാല് ദിവസക്കാലത്തേക്ക് വയ്ക്കേണ്ടതും അപ്രകാരം അത് ഏതു സമ്മേളനത്തിൽ വയ്ക്കുന്നുവോ ആ സമ്മേളനമോ തൊട്ടടുത്തുവരുന്ന സമ്മേളനമോ അവസാനിക്കുന്നതിന് മുൻപ് നിയമസഭ പ്രസ്തുത ചട്ടത്തിലോ റെഗുലേഷനിലോ വിജ്ഞാപനത്തിലോ എന്തെങ്കിലും രൂപഭേദപ്പെടുത്തലുകൾ വരുത്തുകയോ ആ ചട്ടമോ റെഗുലേഷനോ വിജ്ഞാപനമോ ഉണ്ടാക്കേണ്ടതില്ലെന്ന് തീരുമാനിക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന പക്ഷം, അതത് സംഗതി പോലെ, ആ ചട്ടത്തിന്, റെഗുലേഷന് അല്ലെങ്കിൽ വിജ്ഞാപനത്തിന് അതിന് ശേഷം അപ്രകാരം രൂപഭേദപ്പെടുത്തൽ വരുത്തിയ 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. <u>അംഗങ്ങൾ മുതലായവർ പബ്ലിക് സെർവന്റുമാരായിരിക്കുമെന്ന്.</u>— അതോറിറ്റിയുടെ ചെയർപേഴ്സണും, അംഗങ്ങളും മറ്റ് ഉദ്യോഗസ്ഥരും ജീവനക്കാരും 1860-ലെ ഇൻഡ്യൻ ശിക്ഷാനിയമത്തിലെ (1860-ലെ 45-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) 21-ാം വകുപ്പിന്റെ അർത്ഥവ്യാപ്തിക്കുള്ളിൽ വരുന്ന പബ്ലിക് സർവന്റുമാരായി കരുതപ്പെടേണ്ടതാണ്.

68. <u>മറ്റ് നിയമങ്ങളുടെ ബാധകത തടയുന്നതല്ലെന്ന്.</u>—ഈ ആക്റ്റിലെ വ്യവസ്ഥകൾ, തത്സമയം പ്രാബല്യത്തിലുള്ള മറ്റേതെങ്കിലും നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് പുറമെയും അതിന് ഭംഗം വരാതെയുമായിരിക്കുന്നതാണ്.

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

70. ഉത്തമവിശ്വാസപൂർവ്വം ചെയ്ത പ്രവർത്തികൾക്ക് സംരക്ഷണം.—ഈ ആക്റ്റിലെയോ അതിൻകീഴിൽ ഉണ്ടാക്കിയ ചട്ടങ്ങളിലെയോ റെഗുലേഷനുകളിലെയോ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമായി ഉത്തമവിശ്വാസപൂർവ്വം 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 രണ്ട് വർഷത്തിനുശേഷം ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം അങ്ങനെയുള്ള യാതൊരു ഉത്തരവും ഉണ്ടാക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.

(2) ഈ വകുപ്പ് പ്രകാരം ഉണ്ടാക്കിയ ഓരോ ഉത്തരവും അത് ഉണ്ടാക്കിയ ശേഷം കഴിയുന്നത്രവേഗം 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.

ഉദ്ദേശ്യകാരണങ്ങളുടെ വിവരണം

കേരള സംസ്ഥാനത്ത് സ്ഥലങ്ങളുടെയും വിൽപ്പനയ്ക്കായി നിർമ്മിക്കുന്ന ഗാർഹിക വാണിജ്യ ഓഫീസ് ബിസിനസ്സ് വിവരസാങ്കേതികവിദ്യ അടിസ്ഥാനമാക്കിയുള്ള സേവനങ്ങൾ എന്നീ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വേണ്ടി വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെയും നിർമ്മാണവും വിൽപ്പനയും പരിപാലനവും കൈമാറ്റവും അടക്കമുള്ള കാര്യങ്ങൾ നിയമവിധേയമാക്കുവാനും വികസനോന്മുഖമാക്കുവാനും വേണ്ടി ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലും രൂപീകരിക്കുവാനും മറ്റ് അനുബന്ധ കാര്യങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കുന്നതിനുമായി ഒരു നിയമനിർമ്മാണം നടത്തുവാൻ സർക്കാർ തീരുമാനിച്ചു.

റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയെ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനും പ്ലോട്ടുകളുടെയും കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വിൽപ്പന കാര്യക്ഷമവും സുതാര്യവുമായ രീതിയിൽ നടത്തുന്നത് ഉറപ്പുവരുത്തുവാനും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് മേഖലയിലെ ഉപഭോക്താക്കളുടെ താത്പര്യം സംരക്ഷിക്കുവാനും വേണ്ടി ഒരു അതോറിറ്റി രൂപീകരിക്കുന്നതിനും അതോറിറ്റിയുടെ തീരുമാനങ്ങൾക്കോ ഉത്തരവുകൾക്കോ നിർദ്ദേശങ്ങൾക്കോ എതിരെ അപ്പീൽ ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിന് ഒരു അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ രൂപീകരിക്കുന്നതിനും മറ്റ് അനുബന്ധകാര്യങ്ങൾക്കും വേണ്ടി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുവാനാണ് പ്രസ്തുത നിയമനിർമ്മാണം കൊണ്ട് സർക്കാർ ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്.

സംസ്ഥാന നിയമസഭ സമ്മേളനത്തിലല്ലാതിരുന്നതിനാലും പ്രസ്തുത വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തി ഒരു നിയമനിർമ്മാണം ഉടൻ പ്രാബല്യത്തിൽ കൊണ്ടുവരേണ്ടിയിരുന്നതിനാലും 2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ഓർഡിനൻസ് (2015-ലെ 7-ാം നമ്പർ ഓർഡിനൻസ്) 2015 മേയ് 4-ാം തീയതി കേരള ഗവർണ്ണർ വിളംബരപ്പെടുത്തുകയും ആയത് 2015 മേയ് 4-ാം തീയതിയിലെ 1083-ാം നമ്പർ കേരള അസാധാരണ ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തു.

2015 ജൂൺ 8-ന് ആരംഭിച്ച് 2015 ജൂലൈ 30-ാം തീയതി അവസാനിച്ച കേരള സംസ്ഥാന നിയമസഭയുടെ സമ്മേളന കാലത്ത് പ്രസ്തുത ഓർഡിനൻസിന് പകരം സംസ്ഥാന നിയമസഭയുടെ ഒരു ആക്റ്റ് കൊണ്ടുവരുന്നതിനുള്ള ഒരു ബിൽ അവതരിപ്പിക്കുവാനോ പാസാക്കുവാനോ കഴിഞ്ഞില്ല.

സംസ്ഥാന നിയമസഭ സമ്മേളനത്തിലല്ലാതിരുന്നതിനാലും പ്രസ്തുത വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തി ഒരു നിയമനിർമ്മാണം ഉടൻ പ്രാബല്യത്തിൽ കൊണ്ടുവരേണ്ടിയിരുന്നതിനാലും 2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (നിയന്ത്രണവും വികസനവും) ഓർഡിനൻസ് (2015-ലെ 10-ാം നമ്പർ ഓർഡിനൻസ്) 2015 ആഗസ്റ്റ് 22-ാം തീയതി കേരള ഗവർണ്ണർ വിളംബരപ്പെടുത്തുകയും ആയത് 2015 ആഗസ്റ്റ് 22-ാം തീയതിയിലെ 1967-ാം നമ്പർ കേരള അസാധാരണ ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തു.

2015-ലെ 10-ാം നമ്പർ ഓർഡിനൻസിന് പകരം സംസ്ഥാന നിയമസഭയുടെ ഒരു ആക്റ്റ് കൊണ്ടുവരുന്നതിന് ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ളതാണ് ഈ ബിൽ.

ധനകാര്യമെമ്മോറാണ്ടം

ബില്ലിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ്, റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റി, അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ എന്നിവയുടെ രൂപീകരണവും തുടർന്നുള്ള പ്രവർത്തനങ്ങളും സർക്കാരിന് സാമ്പത്തിക ബാദ്ധ്യത ഉണ്ടാക്കുന്നതാണ്. ഈ ബിൽ നിയമമാക്കി പ്രാബല്യത്തിൽ കൊണ്ടുവരുമ്പോൾ സംസ്ഥാന സഞ്ചിതനിധിയിൽ നിന്നും പ്രതിവർഷം ഏകദേശം 350 ലക്ഷം രൂപ ആവർത്തന ചെലവായും ഏകദേശം 104.50 ലക്ഷം രൂപ അനാവർത്തന ചെലവും പ്രതീക്ഷിക്കുന്നു.

ഏൽപ്പിച്ചുകൊടുത്ത നിയമനിർമ്മാണാധികാരം സംബന്ധിച്ച മെമ്മോറാണ്ടം

ബില്ലിലെ 3-ാം ഖണ്ഡം, (2)-ാം ഉപഖണ്ഡം റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ഫാറവും രീതിയും സമയവും ഫീസും റെഗുലേഷനുകൾവഴി പ്രത്യേകം പറയുന്നതിന് അതോറിറ്റിയെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

2. ബില്ലിലെ 3-ാം ഖണ്ഡം, (3)-ാം ഉപഖണ്ഡം (vi)-ാം ഇനം 3-ാം വകുപ്പ് (1)-ാം ഉപവകുപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള അപേക്ഷയോടൊപ്പം നൽകേണ്ട മറ്റു വിവരങ്ങളും രേഖകളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

3. ബില്ലിലെ 5-ാം ഖണ്ഡം, (4)-ാം ഉപഖണ്ഡം പ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകളും അപേക്ഷയുടെ ഫാറവും ഫീസും നിർണ്ണയിക്കുവാൻ അതോറിറ്റിയെ അധികാരപ്പെടുത്താൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

4. ബില്ലിലെ 8-ാം ഖണ്ഡം, (2)-ാം ഉപഖണ്ഡം അതോറിറ്റി മുമ്പാകെ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയുടെ ഫാറവും രീതിയും, സമയവും രേഖകളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

5. ബില്ലിലെ 8-ാം ഖണ്ഡം, (3)-ാം ഉപഖണ്ഡം ഒരു റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിന് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയോ, അപേക്ഷ നിരസിക്കുകയോ ചെയ്യുന്നത് ഏത് കാലയളവിനകത്താണെന്നും ഏതു രീതിയിലാണെന്നും ഏതൊക്കെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായിട്ടാണെന്നും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

6. ബില്ലിലെ 8-ാം ഖണ്ഡം, (6)-ാം ഉപഖണ്ഡം രജിസ്ട്രേഷൻ സാധുതയുള്ള കാലയളവും അത് എത്രകാലയളവിലേക്ക് പുതുക്കാവുന്നതാണെന്നും അതിന്റെ ഫീസും രീതിയും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

7. ബില്ലിലെ 9-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം (ഡി) ഇനം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ട ഓരോ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റും വച്ചുപോരുകയും സൂക്ഷിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ട അക്കൗണ്ട് ബുക്കുകളും രേഖകളും പ്രമാണങ്ങളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

8. ബില്ലിലെ 10-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ അസോസിയേഷനും അപ്പെക്സ് അസോസിയേഷനും രൂപീകരിക്കുന്നതിനുള്ള രീതിയും അസോസിയേഷൻ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയോടൊപ്പം നൽകേണ്ട പ്രമാണങ്ങളും അപേക്ഷയുടെ രീതിയും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

9. ബില്ലിലെ 10-ാം ഖണ്ഡം, (3)-ാം ഉപഖണ്ഡം അസോസിയേഷന്റെ അവകാശങ്ങളും കർത്തവ്യങ്ങളും നിർവ്വഹിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

10. ബില്ലിലെ 11-ാം ഖണ്ഡം, (3)-ാം ഉപഖണ്ഡം (എ) ഇനം റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റിന്റെ സൈറ്റും ലേ ഔട്ട് പ്ലാനുകളും വിവരണവും സഹിതം പ്രദർശിപ്പിക്കേണ്ട സ്ഥലം നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് അതോറിറ്റിയെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

11. ബില്ലിലെ 11-ാം ഖണ്ഡം, (6)-ാം ഉപഖണ്ഡം പ്രമോട്ടർ തയ്യാറാക്കേണ്ട മറ്റ് വിശദാംശങ്ങൾ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് അതോറിറ്റിയെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

12. ബില്ലിലെ 12-ാം ഖണ്ഡം പ്രമോട്ടർക്ക് മുൻകൂർ നൽകിയിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും ആൾ നിർദ്ദിഷ്ട പ്രോജക്റ്റിൽ നിന്നും പിൻവാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നപക്ഷം അയാളുടെ നിക്ഷേപത്തോടൊപ്പം നൽകേണ്ട പലിശ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

13. ബില്ലിലെ 13-ാം ഖണ്ഡം, (2)-ാം ഉപഖണ്ഡം പ്ലോട്ടിന്റെയോ കെട്ടിടത്തിന്റെയോ വിലയിലേക്ക് തുക അടയ്ക്കുന്നതിന്റെ തീയതിയും, രീതിയും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനും പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ കൈമാറുന്നതിനോടൊപ്പം നൽകേണ്ട മറ്റു വിവരങ്ങൾ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

14. ബില്ലിലെ 17-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം (ബി) ഇനം പ്രമോട്ടർ പ്ലോട്ടോ കെട്ടിടമോ പൂർത്തീകരിക്കുന്നതിലോ അതിന്റെ കൈവശം കൈമാറുന്നതിലോ പരാജയപ്പെടുന്നപക്ഷം അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട ആളിന് തിരികെ നൽകേണ്ട തുകയോടൊപ്പം നൽകുന്ന പലിശ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

15. ബില്ലിലെ 24-ാം ഖണ്ഡം അതോറിറ്റിയിലെ ചെയർപേഴ്സണും മറ്റംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ട ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച മറ്റ് നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും നിർണ്ണയിക്കുവാൻ സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

16. ബില്ലിലെ 25-ാം ഖണ്ഡം അതോറിറ്റി വിനിയോഗിക്കേണ്ട ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങളും നിർവ്വഹിക്കേണ്ട ചുമതലകളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

17. ബില്ലിലെ 28-ാം ഖണ്ഡം, (2)-ാം ഉപഖണ്ഡം അതോറിറ്റിയിൽ നിയമിക്കപ്പെടുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെയും ജീവനക്കാരുടെയും സേവനം സംബന്ധിച്ച മറ്റ് നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും നിർണ്ണയിക്കുവാൻ സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

18. ബില്ലിലെ 29-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം അതോറിറ്റിയുടെ യോഗങ്ങൾ നടത്തുന്ന സ്ഥലവും സമയവും യോഗത്തിലെ കാര്യനിർവ്വഹണങ്ങളുടെ നടപടിക്രമങ്ങളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് അതോറിറ്റിയെ അധികാരപ്പെടുത്താൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

19. ബില്ലിലെ 31-ാം ഖണ്ഡം, (2)-ാം ഉപഖണ്ഡം (ബി) ഇനം രജിസ്ട്രേഷൻ നൽകപ്പെട്ടിട്ടുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റുകൾ സംബന്ധിക്കുന്ന ഏതൊക്കെ വിവരങ്ങൾ വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കണമെന്ന് നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

20. ബില്ലിലെ 31-ാം ഖണ്ഡം, (2)-ാം ഉപഖണ്ഡം (ഡി) ഇനം ഈ ആക്റ്റു പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ നൽകിയിട്ടുള്ള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരുടെ ഏതൊക്കെ വിശദാംശങ്ങളാണ് വെബ്സൈറ്റിൽ നൽകേണ്ടതെന്ന് നിർണ്ണയിക്കുവാൻ സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

21. ബില്ലിലെ 32-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം നഷ്ടപരിഹാരം വിധിക്കുമ്പോൾ നടത്തേണ്ട അന്വേഷണത്തിന്റെ രീതി നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

22. ബില്ലിലെ 33-ാം ഖണ്ഡം, (2)-ാം ഉപഖണ്ഡം (4)-ാം ഇനം അതോറിറ്റിയുടെ മറ്റ് അധികാരങ്ങൾ നിർണ്ണയിക്കുവാൻ സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

23. ബില്ലിലെ 38-ാം ഖണ്ഡം, (2)-ാം ഉപഖണ്ഡം റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കുന്ന അപ്പീലിന്റെ ഫാറവും ഫീസും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

24. ബില്ലിലെ 42-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സണും മറ്റംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച മറ്റു നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

25. ബില്ലിലെ 44-ാം ഖണ്ഡം, (3)-ാം ഉപഖണ്ഡം അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും ജീവനക്കാർക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സേവനം സംബന്ധിച്ച മറ്റു നിബന്ധനകളും ഉപാധികളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

26. ബില്ലിലെ 46-ാം ഖണ്ഡം, (4)-ാം ഉപഖണ്ഡം (ജി) ഇനം അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന് ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള ചുമതലകൾ നിർവ്വഹിക്കുന്നതിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്ക് മറ്റ് ഏതൊക്കെ അധികാരങ്ങൾ ഉണ്ടായിരിക്കുമെന്ന് നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

27. ബില്ലിലെ 47-ാം ഖണ്ഡം അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സൺ അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ യോഗങ്ങളിൽ അദ്ധ്യക്ഷം വഹിക്കുന്നതിനു പുറമേ വിനിയോഗിക്കേണ്ട ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങളും നിർവ്വഹിക്കേണ്ട ചുമതലകളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

28. ബില്ലിലെ 53-ാം ഖണ്ഡം ഒരു കോടതി കുറ്റങ്ങൾ രാജിയാക്കുമ്പോൾ നൽകേണ്ട തുകയും അതിനുള്ള നിബന്ധനകളും വ്യവസ്ഥകളും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

29. ബില്ലിലെ 58-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം അതോറിറ്റി തയ്യാറാക്കേണ്ട അക്കൗണ്ടുകളുടെ വാർഷിക സ്റ്റേറ്റ്മെന്റിന്റെ ഫാറം നിർണ്ണയിക്കുവാൻ സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

30. ബില്ലിലെ 59-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം അതോറിറ്റി തയ്യാറാക്കേണ്ട വാർഷിക റിപ്പോർട്ടിന്റെ ഫാറവും സമയവും നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

31. ബില്ലിലെ 62-ാം ഖണ്ഡം, (1)-ാം ഉപഖണ്ഡം (സി) ഇനം സർക്കാരിന് അതോറിറ്റിയെ അതിലംഘിക്കാവുന്ന കാലയളവ് പ്രത്യേകം പറയുവാൻ സർക്കാരിനെ അധികാരപ്പെടുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നു.

ഏതുകാര്യങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചാണോ വിജ്ഞാപനങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടത് അല്ലെങ്കിൽ ചട്ടങ്ങളോ റെഗുലേഷനുകളോ ഉണ്ടാക്കേണ്ടത്, അവ നടപടിക്രമം സംബന്ധിച്ചുള്ളതും സാധാരണവും ഭരണപരവും ആയ സ്വഭാവത്തോടുകൂടിയതുമാണ്. കൂടാതെ, ചട്ടങ്ങൾ അവ ഉണ്ടാക്കിയതിനുശേഷം നിയമസഭയുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയ്ക്ക് വിധേയവുമാണ്. ഏൽപ്പിച്ചുകൊടുത്ത നിയമനിർമ്മാണാധികാരം, അതിനാൽ സാധാരണ സ്വഭാവത്തോടുകൂടിയതാണ്.

മഞ്ഞളാംകുഴി അലി

ഖണ്ഡങ്ങളിന്മേലുള്ള കുറിപ്പുകൾ

ഖണ്ഡം 2.—ബില്ലിൽ ഉപയോഗിച്ചിട്ടുള്ള ചില വാക്കുകളും പദപ്രയോഗങ്ങളും നിർവ്വചിക്കുന്നതിന് ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 3.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് പ്രോജക്റ്റ് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിന് ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 4.—രജിസ്ട്രേഷൻ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 5.—രജിസ്ട്രേഷന്റെ കാലാവധി നീട്ടുന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 6.—രജിസ്ട്രേഷൻ റദ്ദാക്കുന്നതു സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 7.—രജിസ്ട്രേഷൻ കാലഹരണപ്പെടുകയോ റദ്ദാക്കപ്പെടുകയോ ചെയ്യുന്നതിനെ തുടർന്നുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ കർത്തവ്യം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 8.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റുമാരുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 9.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഏജന്റിന്റെ കർത്തവ്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 10.—അസോസിയേഷനുകളുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 11.—പ്രമോട്ടറുടെ കർത്തവ്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 12.—നാശനഷ്ടങ്ങൾക്കുള്ള നഷ്ടപരിഹാരം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 13.—വില്പനയ്ക്കുവേണ്ടിയുള്ള കരാർ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 14.—പ്രമോട്ടർ, അംഗീകാരം ലഭിച്ച പ്ലാനും പ്രോജക്റ്റിന്റെ വിവരണങ്ങളും പാലിക്കേണ്ടതാണെന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 15.—ഉടമസ്ഥാവകാശ കൈമാറ്റം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 16.—പണയമോ ബാധ്യതയോ സൃഷ്ടിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 17.—തുക മടക്കി നൽകുന്നതും നഷ്ടപരിഹാരവും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 18.—നിയമത്തിലോ സർക്കാരിന്റെയോ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റെയോ നയങ്ങളിലോ ഉള്ള വ്യതിയാനത്തിന്റെ ഫലമായി പ്രമോട്ടർക്കോ അസോസിയേഷനോ ഉള്ള അവകാശങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 19.—അലോട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ടവരുടെ അവകാശങ്ങളും കർത്തവ്യങ്ങളും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 20.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ രൂപീകരണം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 21.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ ഘടന സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 22.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയിലെ ചെയർപേഴ്സന്റെയും അംഗങ്ങളുടെയും യോഗ്യതകൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 23.—ചെയർപേഴ്സന്റെയും അംഗങ്ങളുടെയും ഔദ്യോഗിക കാലാവധി സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 24.—ചെയർപേഴ്സണും അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 25.—ചെയർപേഴ്സന്റെ ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 26.—ചെയർപേഴ്സണെയും അംഗങ്ങളെയും നീക്കം ചെയ്യുന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 27.—ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്തുനിന്നും ഒഴിഞ്ഞതിനുശേഷം ജോലിയിൽ പ്രവേശിക്കുന്നതിനുള്ള നിയന്ത്രണം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 28.—അതോറിറ്റിയിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരെയും മറ്റ് ജീവനക്കാരെയും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 29.—അതോറിറ്റിയുടെ യോഗങ്ങൾ ചേരേണ്ടത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 30.—ഒഴിവുകൾ മുതലായവ അതോറിറ്റിയുടെ നടപടികൾ അസാധുവാക്കുന്നതല്ലെന്ന് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 31.—അതോറിറ്റിയുടെ ചുമതലകൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 32.—നഷ്ടപരിഹാരം വിധിക്കുന്നതിനുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 33.—വിവരം ആവശ്യപ്പെടാനും അന്വേഷണം നടത്തുവാനുമുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 34.—നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനുള്ള അതോറിറ്റിയുടെ അധികാരങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 35.—അതോറിറ്റിക്ക് പിഴയോ പലിശയോ ചുമത്തുന്നതിനുള്ള അധികാരങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 36.—പലിശയയോ പിഴയോ നഷ്ടപരിഹാരമോ ഈടാക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 37.—റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ രൂപീകരണം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 38.—തർക്കങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയും അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലേക്കുള്ള അപ്പീലുകളും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 39.—അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ ഘടന സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 40.—ചെയർപേഴ്സണിന്റെയും അംഗങ്ങളുടെയും നിയമനത്തിനുള്ള യോഗ്യതകൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 41.—ചെയർപേഴ്സന്റെയും അംഗങ്ങളുടെയും ഔദ്യോഗിക കാലാവധി സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 42.—ചെയർപേഴ്സണും അംഗങ്ങൾക്കും നൽകേണ്ടതായ ശമ്പളവും ബത്തകളും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 43.—ചെയർപേഴ്സണെയോ അല്ലെങ്കിൽ അംഗത്തെയോ ചില സാഹചര്യങ്ങളിൽ ഔദ്യോഗികസ്ഥാനത്ത് നിന്നും നീക്കം ചെയ്യുന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 44.—അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരെയും മറ്റ് ജീവനക്കാരെയും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 45.—ഒഴിവുകൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 46.—അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിന്റെ അധികാരങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 47.—അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണലിലെ ചെയർപേഴ്സന്റെ ഭരണപരമായ അധികാരങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 48.—നിയമപരമായ പ്രാതിനിധ്യത്തിനുള്ള അവകാശം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 49.—അപ്പലേറ്റ് ട്രൈബ്യൂണൽ പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 50.—ഹൈക്കോടതിയിലേക്കുള്ള അപ്പീൽ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 51.—ഈ ആക്റ്റ് പ്രകാരമുള്ള കുറ്റങ്ങൾക്കുള്ള ശിക്ഷ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 52.—കമ്പനികളാലുള്ള കുറ്റങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 53.—കുറ്റങ്ങൾ രാജിയാക്കൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുവാൻ ഉദ്ദേശിച്ചുകൊണ്ടുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 54.—1986-ലെ ഉപഭോക്തൃ സംരക്ഷണ ആക്റ്റ് (1986-ലെ 68-ാം കേന്ദ്ര ആക്റ്റ്) പ്രകാരം അതോറിറ്റികളുടെ മുമ്പാകെ തീർപ്പാക്കാതെ നിലവിലിരിക്കുന്ന പരാതികൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 55.—ഗ്രാന്റുകളും ലോണുകളും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 56.—നിധിയുടെ രൂപീകരണം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 57.—പിഴയായി ഈടാക്കിയ തുക സഞ്ചിതനിധിയിലേയ്ക്ക് നിക്ഷേപിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 58.—ബഡ്ജറ്റും അക്കൗണ്ടുകളും ആഡിറ്റും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 59.—വാർഷിക റിപ്പോർട്ട് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 60.—സിവിൽ കോടതിക്ക് അധികാരിത ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതല്ലെന്ന് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 61.—ഏൽപ്പിച്ചു കൊടുക്കൽ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 62.—അതോറിറ്റിയെ അതിലംഘിക്കുന്നതിന് സർക്കാരിനുള്ള അധികാരം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 63.—അതോറിറ്റിക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുന്നതിനും റിപ്പോർട്ടുകളും റിട്ടേണുകളും ലഭിക്കുന്നതിനുമുള്ള സർക്കാരിന്റെ അധികാരങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 64.—ചട്ടങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കുവാനുള്ള സർക്കാരിന്റെ അധികാരം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 65.—റെഗുലേഷനുകൾ ഉണ്ടാക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 66.—സംസ്ഥാന നിയമസഭ മുമ്പാകെ ചട്ടങ്ങൾ വയ്ക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 67.—അംഗങ്ങൾ മുതലായവർ പബ്ലിക് സെർവന്റുമാരായിരിക്കുമെന്നത്

സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 68.—മറ്റ് നിയമങ്ങളുടെ ബാധകത തടയുന്നതല്ലെന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 69.—ആക്റ്റിന് അധിപ്രഭാവം ഉണ്ടായിരിക്കുമെന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 70.—ഉത്തമവിശ്വാസപൂർവ്വം ചെയ്ത പ്രവർത്തികൾക്ക് സംരക്ഷണം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 71.—വൈഷമ്യങ്ങൾ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അധികാരം സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.

ഖണ്ഡം 72.—റദ്ദാക്കലും ഒഴിവാക്കലും സംബന്ധിച്ചുള്ളതാണ് ഈ ഖണ്ഡം.