लिमिटेड कम्पनी के रूप में सक्षम प्राधिकारी, तद्नुसार संथा को या तो मध्यप्रदेश सहकारी सोसाइटी अधिनियम, 1960 (क्रमांक 17 सन् 1961) के अधीन एक सहकारी सोसाइटी के रूप में या कम्पनी अधिनियम के अधीन एक लिमिटेड कम्पनी के रूप में रजिस्टर करेगा। सक्षम प्राधिकारी, संथा के लिए सम्बन्धित अधिनियमों के अधीन रजिस्ट्रार के समस्त कृत्य करेगा।

(3) संथा, सम्पत्ति के प्रशासन और प्रबन्ध के लिए और सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं और सामान्य सेवाओं के अनुरक्षण और देखरेख के लिए उत्तरदायी होगी। जैसे ही प्रकोष्ठों का कब्जा प्रकोष्ठ स्वामियों को सौंप दिया जाता है वैसे ही संप्रवर्तक के अधिकार तथा कर्त्तव्य संथा को न्यागत हो जाएंगे।

19. संथा के रूप में सहकारी सोसाइटी -- (1) जब किसी अभिधारी सह-भागीदार सहकारी गृह निर्माण सोसाइटी ने उससे सम्बन्धित भवन में के प्रत्येक सदस्य को उनके अपने-अपने विशिष्ट प्रकोष्ठ के अनन्य अधिभोग सम्बन्धी अधिकार प्रदान कर दिये हैं और कोई भी सदस्य ऐसा नहीं बचा है जिसके पास अधिभोग हेतु प्रकोष्ठ नहीं है, तो सोसाइटी अपने साधारण निकाय के सम्मिलन में पारित संकल्प द्वारा यह विनिश्चित कर सकेगी कि उन सदस्यों को, जिनके पास पहले से ही प्रकोष्ठ के अनन्य अधिभोग का अधिकार है, उनके अपने-अपने प्रत्येक प्रकोष्ठ के स्वामित्व का अधिकार अंतरित कर दिया जाए और यह कि स्वयं सोसाइटी को सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं के प्रबन्ध के लिए सेवा सहकारी गृह निर्माण सोसाइटी में परिवर्तित कर दिया जाए। सोसाइटी, प्रत्येक सदस्य के पक्ष में पृथक्-पृथक् प्रकोष्ठ विलेख निष्पादित करेगी, तत्पश्चात् ऐसी सोसाइटी, संथा समझी जाएगी और उसकी प्रबन्ध समिति को बोर्ड समझा जाएगा।

(2) जब किसी अभिधारी स्वामित्व सहकारी गृह निर्माण सोसाइटी ने प्रत्येक सदस्य को अभिन्यास योजना में की भूमि के पृथक् प्रखंड अनन्य अधिभोग तथा उस पर आवासीय गृह के सन्निर्माण के लिए प्रदान कर दिये और कोई भी सदस्य ऐसा नहीं बचा है जिसके पास अधिभोग हेतु भूमि का प्रखंड नहीं है तो सोसाइटी अपने साधारण निकाय के सम्मिलन के पारित संकल्प द्वारा यह विनिश्चित कर सकेगी कि उन सदस्यों को, जिनके पास पहले से ही अधिभोग का अधिकार है उनके अपने-अपने प्रत्येक भूमि के प्रखंड के स्वामित्व का अधिकार अन्तरित कर दिया जाए और यह कि स्वयं सोसाइटी को सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं के प्रबन्ध के लिए सेवा सहकारी गृह निर्माण सोसाइटी में परिवर्तित कर दिया जाए। सोसाइटी, प्रत्येक सदस्य के पक्ष में उस भूमि के प्रखंड का जो पूर्व से ही उसके अनन्य अधिभोग में है, हस्तांतरण-पत्र निष्पादित करेगी, तत्पश्चात् ऐसी सोसाइटी, संथा समझी जाएगी और उसकी प्रबन्ध समिति को बोर्ड समझा जाएगा।

(3) जब सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं के प्रबन्ध के लिए प्रकोष्ठ स्वामियों द्वारा कोई सेवा सहकारी गृह निर्माण सोसाइटी बनाई गई है, तब ऐसी सोसाइटी, संथा समझी जाएगी और उसकी प्रबन्ध समिति को बोर्ड समझा जाएगा।

20. संथा की शक्तियाँ तथा कृत्य -- संथा की निम्नलिखित शक्तियाँ तथा कृत्य होंगे :--

(क) धारा 5 के अधीन प्रकोष्ठों तक पहुंच का अधिकारण

(ख) धारा 18 के अधीन सम्पत्ति के प्रशासन और प्रबन्ध और सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं और सम्मिलित सेवाओं का अनुरक्षण करने और उनकी देखरेख करने का उत्तरदायित्व;

(ग) धारा 22 के अधीन, किसी संघीय संथा का सदस्य होने का अधिकार;

(घ) धारा 23 के अधीन किसी ऐसी सम्पत्ति की जो क्षतिग्रस्त या नष्ट हो गई है, मरम्मत करने, उसका पुन:सन्निर्माण करने या पुनर्निर्माण करने की शक्ति;

(ङ) धारा 24 के अधीन सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं के सम्बन्ध में या दो या उसे अधिक प्रकोष्ठ स्वामियों की ओर से कार्यवाही करने की शक्ति;

(च) धारा 26 के अधीन, सम्मिलित व्ययों के प्रत्येक प्रकोष्ठ पर प्रभार्य अंश का निर्धारण करने हेतु उत्तरदायित्व;

(छ) धारा 30 के अधीन सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं केसम्बन्ध में विधि का कोई भंग होने पर दायित्व;

(ज) धारा 31 के अधीन, प्रकोष्ठ स्वामियों से या अन्य व्यक्तियों से रकमों को वसूल करने की शक्ति और असंदत्त रकमों की वसूली भू-राजस्व की बकाया के तौर पर किये जाने हेतु कलक्टर को आवेदन करने का अधिकार;

जो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अधीन अनिवार्य रूप से रजिस्ट्रीकृत किये जाने योग्य हैं और तद्नुसार रजिस्ट्रार के पास उनका रजिस्ट्रीकरण किया जाएगा और उन शब्दों तथा अभिव्यक्तियों के जो इस धारा में प्रयुक्त हुए हैं किन्तु इस अधिनियम में परिभाषित नहीं किये गये हैं, वहीं अर्थ होंगे, जो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में क्रमशः उनके लिए दिये गये हैं।

(2) संप्रवर्तक, समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में प्रत्येक भवन की बाबत प्रकोष्ठ विलेख के प्रारूप के साथ भवन के तल रेखांकों का एक सेट जिनमें प्रकोष्ठों के अभिन्यास, अवस्थिति, प्रकोष्ठ क्रमांक तथा प्रकोष्ठों के परिमाप दर्शाये गये हों, फाइल करेगा जिसमें किसी वास्तुविद या स्थानीय निकाय द्वारा सम्यक् रूप से प्राधिकृत अनुज्ञप्तिधारी का ऐसा सत्यापित कथन दिया गया हो, जिसमें यह प्रमाणित किया गया है कि वह भवन के ऐसे रेखांकों की शुद्ध प्रतिलिपि है जो कि ऐसे स्थानीय प्राधिकारी के, जिसकी अधिकारिता में भवन अवस्थित है, कार्यालय में फाइल की गई है और जो ऐसे प्राधिकारी द्वारा या नगर पालिक निकाय के ऐसे अनुज्ञप्तिधारक द्वारा जो, ऐसा करने केलिए प्राधिकृत किया गया है, अनुमोदित की गई है।

(3) समस्त रजिस्ट्रीकरण कार्यालयों में "मध्यप्रदेश प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम के अधीन प्रकोष्ठ विलेखों का रजिस्टर" नामक एक पुस्तक तथा उससे सम्बन्धित अनुक्रमणिका ऐसे प्ररूप में रखी जाएगी तथा उनमें ऐसी विशिष्टियाँ अन्तर्विष्ट होंगी जैसा कि विहित किया जाए।

(4) जब भी किसी प्रकोष्ठ विलेख पर किसी पृष्ठांकन का रजिस्ट्रीकरण किया जाता है, तो सम्बन्धित रजिस्ट्रार उसकी एक प्रमाणित प्रति सक्षम प्राधिकारी को उसे इस बात के लिये समर्थ बनाने के लिए, अग्रेषित करेगा कि वह धारा 14 की उपधारा (3) के अधीन उसको फाइल की गई सम्बन्धित प्रकोष्ठ विलेख की प्रमाणित प्रति में आवश्यक प्रविष्टियाँ कर ले।

(5) कोई प्रकोष्ठ अर्जित करने वाले व्यक्ति के बारे में यह समझा जाएगा कि उसे प्रकोष्ठ विलेख तथा उस पर पृष्ठांकन, यदि कोई हो, कि विषय-वस्तुओं की सूचना ऐसे विलेख के इस धारा के अधीन किये गये रजिस्ट्रीकरण की तारीख से है।

अध्याय 4

संथा और उसके कार्यों का विनियमन

18. संथा का बनाया जाना -- (1) भवन के लिए अधिभोग प्रमाण-पत्र अभिप्राप्त करने के पश्चात और एक तिहाई प्रकोष्ठों के आवंटित किये जाने, विक्रय किये जाने या अन्यथा अन्तरित किये जाने के तीन मास के भीतर संप्रवर्तक जिसमें वे व्यक्ति जिन्होंने प्रकोष्ठ लिये हैं सदस्यों के रूप में होंगे, के रजिस्ट्रीकरण के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करेगा, यदि संप्रवर्तक ऐसा आवेदन नहीं करता है, तो प्रकोष्ठों के क्रेता ऐसा आवेदन कर सकेंगे, एक संथा होगी, जिसके सदस्यों के रूप में प्रकोष्ठों के स्वामी होंगे जो प्रकोष्ठों या सम्पत्ति के कार्यकलापों के प्रशासन के लिए और सम्पत्ति के और सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं और सामान्य सेवाओं के प्रबन्ध, अनुरक्षण और देखरेख के लिए होगी :

परन्तु किसी ऐसे प्रकोष्ठ के सम्बन्ध में जो विक्रय के लिए अभिप्रेत है किन्तु जिसका अभी तक विक्रय नहीं हुआ है, उसका संप्रवर्तक उस संथा का सहयुक्त सदस्य होगा और जब बाद में ऐसे प्रकोष्ठ का आवंटन, विक्रय या अन्तरण कर दिया जाता है तो ऐसा आवंटिती संथा का सदस्य हो जाएगा और संप्रवर्तक ऐसे प्रकोष्ठ की बाबत संथा का सहयुक्त सदस्य नहीं रहेगा :

परन्तु यह और कि संथा का बनाया जाना संप्रवर्तक के उस दायित्व पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा जो भवन रेखांकों की मंजूर और पूर्णता तथा अधिभोग प्रमाण-पत्रों को अभिप्राप्त करने के सम्बन्ध में किसी नगरपालिक विनियमों के उल्लंघन से सम्बन्धित हो।

(2) संथा का रजिस्ट्रीकरण सक्षम प्राधिकारी के पास किया जाएगा। सक्षम प्राधिकारी यह अभिनिश्चित करेगा कि क्या प्रकोष्ठ स्वामियों का बहुमत संथा को एक सहकारी सोसाइटी के रूप में चलाने का इच्छुक है या किसी

परिशिष्ट 'ख'

(झ) धारा 32 के अधीन प्रकोष्ठ स्वामियों से सरकारी तथा नगरपालिक करों को संग्रहण करने और उन्हें सरकारी या स्थानीय प्राधिकारी को भेजने का कर्त्तव्य;

(ञ) धारा 33 के अधीन बीमे की व्यवस्था करने का कर्त्तव्य।

21. उपविधियाँ -- (1) संघ के कार्यकलापों का प्रशासन तथा सम्पत्ति और सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं और सेवाओं का प्रबन्ध संघ की उपविधियों द्वारा शासित होगा। संघ अपने प्रथम सम्मिलन में अपनी उपविधियाँ बनाएगी जो इस अधिनियम के अधीन विहित की गई आदर्श उपविधियों के अनुसार होंगी और आदर्श उपविधियों में कोई भी अन्तर, फेरफार, संवर्धन या लोप सक्षम प्राधिकारी के पूर्व अनुमोदन से ही किया जाएगा, अन्यथा नहीं और यदि सक्षम प्राधिकारी की राय में ऐसे अन्तर, फेरफार संवर्धन या लोप का प्रभाव ऐसा होगा, जिससे आदर्श उपविधियों के अधारभूत स्वरूप में परिवर्तन हो जाएगा तो ऐसा अनुमोदन नहीं दिया जाएगा। कोई भी उपविधि और उपविधियों का कोई संशोधन तब तक विधिमान्य नहीं होगा जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा उसे अनुमोदित न कर दिया जाए और उसके पास उसका रजिस्ट्रीकरण न करा दिया जाए।

(2) इस अधिनियम के अधीन विहित की गई आदर्श उपविधियों में अन्य विषयों के साथ-साथ निम्नलिखित विषयों के बारे में उपबन्ध होंगे, अर्थात् :--

(क) वह रीति जिसमें कोई संघ बनाई जाएगी;

(ख) प्रबन्धक बोर्ड की संरचना;

(ग) बोर्ड के सदस्यों का निर्वाचन जिसमें यह उपबन्ध होगा कि बोर्ड के एक तिहाई सदस्य प्रतिवर्ष निवृत्त हो जाएंगे;

(घ) बोर्ड की शक्तियाँ तथा कर्त्तव्य;

(ङ) बोर्ड के सदस्यों के लिए मानदेय;

(च) बोर्ड के सदस्यों को पद से हटाये जाने की रीति;

(छ) संघ का और बोर्ड सम्मिलन बुलाने की रीति और संघ के या बोर्ड के सदस्यों की वह संख्या जिनसे ऐसे सम्मिलन के लिए गणपूर्ति होगी;

(ज) संघ के अध्यक्ष का निर्वाचन जो संघ के और बोर्ड के सम्मिलनों की अध्यक्षता करेगा;

(झ) संघ के सचिव का निर्वाचन जो दो पृथक्-पृथक् कार्यवृत्त पुस्तिकाएँ रखेगा जिसमें से एक संघ के लिए और दूसरी बोर्ड के लिए होगी और सचिव यथास्थिति, संघ या बोर्ड द्वारा अंगीकृत किये गये संकल्पों को सम्बन्धित कार्यवृत्त पुस्तिका में अभिलिखित करेगा;

(ञ) एक कोषाध्यक्ष का निर्वाचन जो संघ के वित्तीय अभिलेख और लेखा पुस्तकें रखेगा;

(ट) सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं का अनुरक्षण, मरम्मत एवं प्रतिस्थापन और उनके लिए भुगतान;

(ठ) प्रकोष्ठ स्वामियों या प्रकोष्ठों के किन्हीं अन्य अधिभोगियों से सम्मिलित व्ययों में का उनका अंश संग्रहीत किये जाने की रीति;

(ड) सम्पत्ति और सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं के प्रशासन, प्रबन्ध, अनुसरण, मरम्मत तथा प्रतिस्थापन के लिए नियोजित किये गये व्यक्तियों का लगाया जाना तथा उनका हटाया जाना;

(ढ) प्रकोष्ठों और सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं के उपयोग और अनुरक्षण के सम्बन्ध में विनियम जिनमें उस बाबत ऐसे निर्बन्धन लगाए जाएंगे जो अन्य प्रकोष्ठ स्वामियों द्वारा उनके उपयोग में होने वाले अयुक्तियुक्त हस्तक्षेप को रोकने के लिए आवश्यक है;

(ण) किसी प्रकोष्ठ के और ऐसे प्रकोष्ठ से अनुलग्न सम्मिलित क्षेत्रों तथा सुविधाओं में अविभक्त हित की प्रतिशतता के अन्तरण या विभाजन का विनियम, जो इस अधिनियम के उपबन्धों के और उपविधियों में यथाविनिर्दिष्ट किये गये निबन्धनों तथा शर्तों के अध्यधीन होगा;