

ആർ.ആർ.(6)- 30383/2015

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലുടെ കാര്യാലയം
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി : 23.06.2018
ഫോൺ : 0471-2472110, 2472118
e-mail : regig@kerala.gov.in

സർക്കുലർ

വിഷയം : രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് - കേരള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് 1983-
രജിസ്ട്രേഷൻ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിൽ വരുത്തുന്നത് - നിർദ്ദേശങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച്.

- പരാമർശം:**
1. കേരള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് 1983 (1984 ലെ 5-ാം ആക്ട്)
 2. ബഹു. കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ WP(C) 15790/2006(D) നമ്പർ റിട്ട് ഹർജിയിലെ 13.11.2014 തീയതിയിലെ വിധിന്യായം
 3. നികുതി(ഇ) വകുപ്പിന്റെ 13.06.2018 തീയതിയിലെ 27693/E2/2011/TD നമ്പർ നിർദ്ദേശം

കേരള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് 1983 (1984 ലെ 5-ാം ആക്ട്) ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിൽ വരുത്തുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് സൂചന(2) വിധിന്യായത്തിന്റെയും സൂചന(3) കത്തിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ താഴെപ്പറയുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകുന്നു.

- (1) കേരള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട്, 1983 ന്റെ പരിധിയിൽ വസ്തുവകകൾ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിനായി ടി ആക്ടിന്റെ 5(2) വകുപ്പ് പ്രകാരം അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഉടമസ്ഥൻ/ഉടമസ്ഥർ ഓരോരുത്തരും ഒപ്പിട്ട, നിശ്ചിത ഫാറത്തിലുള്ള ഡിക്ലറേഷൻ (Form-A) അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഡീഡ് (Form-B) എന്നിവ ഫ്ലോർ പ്ലാൻ സഹിതം ടി ആക്ടിന്റെ 13(1) വകുപ്പ് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതാണ്. (Form-A, Form-B എന്നിവ അനുബന്ധമായി ചേർക്കുന്നു)
- (2) അപ്പാർട്ട്മെന്റ് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന സ്ഥലത്തെ അധികാര പരിധിയുള്ള സബ് രജിസ്ട്രാർ ടി ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 13(1) പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തേണ്ടതാണ്.
- (3) അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് 13(4) പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ ഓഫീസുകളിൽ ടി രജിസ്ട്രേഷനുവേണ്ടി "രജിസ്റ്റർ ഓഫ് ഡിക്ലറേഷൻസ് ആന്റ് ഡീഡ്സ് ഓഫ്

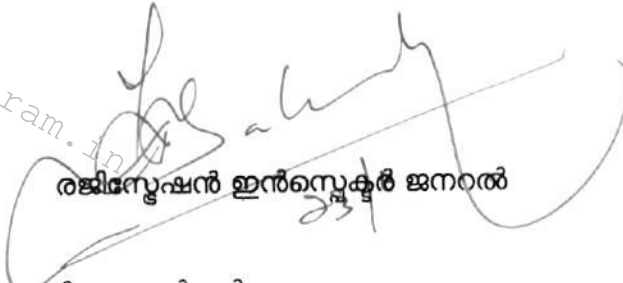
അപ്പാർട്ട്മെന്റ് അണ്ടർ കേരള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട്, 1983 എന്ന തലക്കെട്ടിൽ ഒരു രജിസ്റ്ററും (Form C), അനുബന്ധമായി ഒരു ഇൻഡക്സ് (Form D) അടിയന്തിരമായി പരിപാലിക്കേണ്ടതാണ്. (Form C, Form D എന്നിവ അനുബന്ധമായി ചേർക്കുന്നു). സർക്കാർ പ്രസ്സിൽ നിന്നും പ്രിന്റ് ചെയ്ത് ലഭ്യമാകുന്ന മുറയ്ക്ക് ആയത് എല്ലാ ഓഫീസുകളിലും ലഭ്യമാക്കുന്നതാണ്.

- (4) അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർമാർ ഒപ്പിട്ട നിശ്ചിത ഫോമുകളിലുള്ള ഡിക്ലറേഷൻ, അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഡീഡ് എന്നിവ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തി, കേരള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് വകുപ്പ് 13(2) അനുശാസിക്കുന്ന രീതിയിൽ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ ഫ്ലോർ പ്ലാൻ Form-E യിലുള്ള മെമ്മോറാണ്ടം എന്നിവ ഉൾപ്പെടെ രജിസ്ട്രേഷൻ ഹാജരാക്കേണ്ടത് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർമാരുടെ അസോസിയേഷൻ സെക്രട്ടറി അല്ലെങ്കിൽ ഭരണ സമിതിയുടെ ചുമതലയാണ്. (ടി രേഖകളുടെ അസ്സൽ ഒരു പുറം മാത്രമായി തയ്യാറാക്കേണ്ടതാണ്). അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഉടമസ്ഥർ ഒപ്പിട്ട രേഖകൾ, ഫയലിംഗ് ഷീറ്റിൽ തയ്യാറാക്കിയ ശരിപ്പകർപ്പ് സഹിതം ഒപ്പിട്ട തീയതി മുതൽ 30 ദിവസത്തിനകം രജിസ്ട്രേഷനായി ഹാജരാക്കേണ്ടതാണ്. അസ്സൽ രേഖകൾ ഫയലിംഗ് ഷീറ്റുമായി ഒത്തുനോക്കി അസോസിയേഷൻ സെക്രട്ടറിയും ഒരു ഭരണസമിതി അംഗവും ഒപ്പിട്ട് ഫയലിംഗ് ഷീറ്റിൽ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. ആവശ്യമായ ഫയലിംഗ് ഷീറ്റുകൾ കക്ഷികളുടെ അപേക്ഷയിന്മേൽ സബ് രജിസ്ട്രാർമാർ അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്.
- (5) Form C രജിസ്റ്ററിൽ D എന്ന അക്ഷരവും വർഷവും ചേർത്ത് ക്രമ നമ്പർ നൽകി (ഉദാ: D.1/2018) രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തേണ്ടതും ഗഹാൻ ഫയൽ ചെയ്യുന്ന രീതിയിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ട് 1908 വകുപ്പ് 51 പ്രകാരം 1-ാം പുസ്തകത്തിൽ, ഫയലിംഗ് ഷീറ്റിൽ ഫയലിംഗ് ചട്ടങ്ങളനുസരിച്ച് തയ്യാറാക്കിയ, ടി രേഖകളുടെ ശരിപ്പകർപ്പ് പ്രത്യേക വാല്യമായി ഫയൽ ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്. ഫയൽ വാല്യം 500 പേജുകൾ ഉൾക്കൊള്ളുന്നതായിരിക്കും. രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത അസ്സൽ രേഖകളുടെ Form A ഡിക്ലറേഷന്റെ ആദ്യ പേജിൽ മറുപുറത്ത് Form C യിലെ രജിസ്റ്റർ നമ്പർ, രജിസ്റ്റർ വാല്യം നമ്പർ എന്നിവയും രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ മാതൃകയിൽ ഫയലിംഗ് വിവരങ്ങളും എല്ലാ പേജുകളിലും പേജ് സർട്ടിഫിക്കറ്റും ഉൾപ്പെടുത്തി രജിസ്റ്ററിംഗ് ഉദ്യോഗസ്ഥൻ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തി ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരി മുമ്പാകെ ഫയൽ ചെയ്യാൻ തിരികെ നൽകേണ്ടതാണ്. സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുന്ന പേജുകളിൽ ഓഫീസ് സീൽ മാത്രം ഉപയോഗിച്ചാൽ മതിയാകുന്നതാണ്. അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഡിക്ലറേഷൻ ആന്റ് ഡീഡ്

രജിസ്ട്രേഷൻ നമ്പർ ഓരോ വർഷവും അവസാനിക്കുന്നതും രജിസ്ട്രേഷൻ നമ്പർ പ്രമാണത്തിന്റെ മുകളിൽ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.

- (6) രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ഡിക്ലറേഷൻ, ഡീഡ് എന്നിവ രജിസ്ട്രേഷൻ മാനുവൽ അനുശാസിക്കുന്ന രീതിയിൽ ഇൻഡക്സ് ചെയ്യേണ്ടതും ബാധ്യതാ സർട്ടിഫിക്കറ്റിൽ എൻട്രി വരുത്തേണ്ടതുമാണ്. ഓൺലൈൻ സംവിധാനം നിലവിൽ വരുന്നതു വരെ കേരള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് 1983 പ്രകാരമുള്ള ഇൻഡക്സിംഗ് (Form D) മതിയാകുന്നതാണ്.
- (7) രജിസ്ട്രേഷനായി ഹാജരാക്കുന്ന രേഖകൾ രജിസ്ട്രേഷൻ ശേഷം പരമാവധി 3 ദിവസത്തിനകം തിരികെ നൽകേണ്ടതും തിരികെ ലഭിച്ചതു സംബന്ധിച്ച് ഹാജരാക്കുന്നയാൾ Form C രജിസ്റ്ററിൽ ഒപ്പ് വെക്കേണ്ടതും ആയത് സബ് രജിസ്ട്രാർ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.
- (8) ടി ആക്ട് പ്രകാരമുള്ള ഡിക്ലറേഷൻ ആന്റ് ഡീഡ് രജിസ്ട്രേഷൻ നിലവിൽ മുദ്രവില/ രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസ് നിരക്ക് സംബന്ധിച്ച് പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകളില്ലാത്തതിനാൽ ആയത് സംബന്ധിച്ച് നിർദ്ദേശങ്ങൾ സർക്കാരിൽ നിന്നും ലഭിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് അറിയിക്കുന്നതാണ്.

www.eaadharan.in


രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ

- പകർപ്പ് : 1) എല്ലാ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡെപ്യൂട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽമാർക്കും
2) എല്ലാ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർമാർക്കും (എല്ലാ സബ് രജിസ്ട്രാർമാർക്കും അയച്ചുകൊടുത്ത് കൈപ്പറ്റ് വാങ്ങി ഫയൽ ചെയ്യേണ്ടതാണ്)
3) എല്ലാ ചിട്ടി ഇൻസ്പെക്ടർ/ചിട്ടി ഓഡിറ്റർമാർക്കും.
4) ഫയൽ/സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ

FORM A
[See rule 3]

Declaration under Section 5(2), read with section 11(1) of Kerala Apartment Ownership Act, 1983

1. In pursuance of sub-section (2) of Section 5 of the Kerala Apartment Ownership Act, 1983, read with sub-section (1) of section 11 thereof I/We hereby declare that

I/We are/am the Owner/Owners of the property situated at
City/Town/Village.....

Taluk.....

District and do hereby further declare that I/We submit the said property comprising building or buildings containing apartment, together with the common areas and facilities, mainly meant for residential purpose to the provisions of the Act and all amendments thereto.

Authenticated copies of the building plan and site plan, prepared by and sanctioned by are appended herewith and marked respectively as Annexure "A" and "B". The relevant title deed is also appended herewith and marked Annexure "C".

2. I/We do hereby furnish further the following particulars as required under sub-section (1) of Section 11 of the said Act:-

A. Description of the property :

(i) Area and description of the land upon which the building/buildings is/are constructed.

(ii) Area and description of the building/buildings:

Building No.....

(a) Total plinth area:

(b) Number of Storeys:

(c) Number of apartments :

(d) Other particulars, if any :

(iii) Area and description of. Common areas and facilities:

(a) Lawn, Parks, etc.,

(b) Road Pathways:

(c) Other common areas, if any:

(d) Water supply arrangements:

(e) Street lights within the property:

(f) Internal drainage:

(g) Other common facilities, if any:

(iv) Description of the limited common areas and facilities if any stating to which apartments their use is reserved:

(v) Value of the property:

(vi) Nature of interest of the owner/owners in the property:

(vii) Existing encumbrances, any, affecting the property:

B. Description of the limited common areas and facilities, in respect of each building:

(a) Foundation and main wall of the building/buildings.

(b) Stairway:

(c) Water Tank:

(d) Plumbing network

(e) Electric Wiring network:

(f) Other common areas.

C. Description of each apartment of each building-Apartment

No..... of building No.....

- (a) Location :
- (b) Approximate area :
- (c) Number of rooms :
- (d) immediate common area to which it has access :
- (e) Any other information necessary for its proper identification :
- (f) Value of the apartment :

D. Percentage of undivided interest in the common areas and facilities appertaining to each apartment and its owner for all purposes including voting.

E. The name of person to receive service of process in the cases as provided under the provisions of the Act, together with the residence or place of business of such person which shall be within the city, municipality, town-ship or panchayath in which the building is located.

F. Other particulars, if any :

3. I/We do hereby further declare Covenant and undertake as follows:

(i) that each apartment constitutes a single residential unit, transferable and heritable as such, but shall not be partitioned or sub divided for any purpose, whatsoever;

(ii) that each apartment owner, present or future, shall be entitled to an undivided interest in the common areas and facilities in the percentage expressed in the declaration and appertenant to such apartment;

(iii) that the common areas and facilities, general or restricted shall remain undivided and that no owner shall bring any action for partition or division thereof so long as the property remains submitted to the provisions of the Act:

(iv) that the percentage of the undivided interest in the general or restricted common areas and facilities, as expressed in the Declaration, shall not be altered except with the consent of all the apartment owners expressed in an amended Declaration duly executed and registered as provided in the said Act;

(v) that during the period the property remains subject to the said Act, no encumbrance of any nature shall be created against the property, though such an encumbrance may be created only against each apartment and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appertenant to such apartment, in the same manner as in relation to any other separate parcel of property subject to individual ownership;

(vi) that the percentage of the undivided interest in the common areas and facilities shall not be separated from the apartment to which it appertains and shall be deemed to be conveyed or encumbered with the apartment even though such interest is not expressly mentioned in the conveyance or other instrument;

(vii) that no apartment owner shall do anything which would be prejudicial to the soundness and safety of the property or reduce the value thereof or impair any easement or hereditament or shall add any material structure or excavate any additional basement or cellar;

(viii) that no apartment owner shall sell otherwise transfer or rent out his apartment for any purpose other than residential ; and

(ix) that for the proper and effective administration of the property and for the due maintenance, repair and replacement of the common areas and facilities the apartment owners shall strictly comply with the provisions of the said Act and the bye-laws made thereunder and shall pay their share of common expenses as assessed by the Association of Apartment Owners, and that the failure to comply with any such requirement shall be a ground for action for damages or for other relief or reliefs at the instance of the Managing Committee on behalf of the Association of Apartment Owners or in a proper case, by an aggrieved apartment owner.

Sole owner/all the owners of the property.

അനുബന്ധം 2

FORM B
[See sub-rule (1) of rule 3]

This deed of apartment executed on this day of
..... One thousand nine hundred and
by Shri/Smt.....
..... S/o..... (H.E.
Profession) residing at

Whereas
sub-section (2) of section 5 of the Kerala Apartment Ownership Act, 1983 stipulates that every
apartment owner shall execute a deed of apartment in relation to his apartment;

And whereas I have purchased an apartment more particularly described hereunder:

Now, therefore, I execute this deed of apartment with the following details as provided in section
12 of the said Act.

(a) Description of the land :

- Sy. No.
- District
- Taluk
- Village
- Boundaries
- East
- South
- North
- West

Description of the land and its extent;

Details of declaration:

Liber:

Page :

Date of execution:

Date of Serial No. of the registration under the Registration Act, 1908;

Date of filing with the competent authority and its reference No.

(b) Apartment No. as in the declaration and any other data for its proper identification:

(c) Statement of the use for which the apartment is intended and restrictions of its use, if any:

(d) The percentage of undivided interest appertaining to the apartment in the common area and
facilities:

(e) any further details which the parties to the deed may deem desirable to set forth:

In witness whereof I have signed this deed on
the day, month and year first above written.

Signed by

In the presence of witness.

Sole owner/all the owners of the property

FORM C

[See rule (4)]

Register of Declaration and deeds of apartments

- (1) Apartment No. shown in the plans annexed.....
- (2) Floor of the building.....
- (3) Name of building.....
- (4) Street/Road No. where the building is situated.....
-
- (5) Name of Street/Road where the building is situated.....
- (6) Name of builder.....
- (7) (a) Survey No. of land.....
- (8) Registration district and sub-district in which declaration and Deed of Apartment are registered.....

Sl No.	Date of application for registration	Name of the Apartment Owner	Address	Date of Declaration	Date of Registration of the Declaration
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

Percentage of undivided interest in common areas and facilities	Date of Deed of Apartment	Date of registration of the Deed of Apartment	Price of Apartment settled	Date of Payment of Price
(7)	(8)	(9)	(10)	(11)

അനുബന്ധം 4

FORM D

[See rule 4]

Form of Index to Register

Name of the Apartment Owner	Place of residence	Situation of Property	Apartment No. floor of the building and name of the building
(1)	(2)	(3)	(4)

Nature of Deed (i.e., Declaration or Deed of Apartment) and consideration	Date of		Serial No. Volume and page	Remarks
	Execution	Registration		
(5)	(6)	(7)	(8)	

FORM E
MEMORANDUM
(See rule 7)

I am forwarding herewith the certified copy of the declaration and deed of apartment of the apartment owners mentioned in column (1) below, regarding their apartment numbers mentioned in column (2) thereof, in respect of the apartment situated in Sy. No..... of the..... Village..... taluk District.

(1) Name and address of the apartment owners	(2) Apartment No.

Place.....

Date.....

Secretary/Managing Committee

www.eaadharam.in



GOVERNMENT OF KERALA

No.27693/ E2 /2018/TD

Taxes (E) Department,
Thiruvananthapuram, Dated: 13.06.2018.

From
The Secretary to Government

To
The Inspector General of Registration,
Thiruvananthapuram.



73869/18
14/6/18

Sir,

Sub:- Taxes Department - Apartment Ownership Act - Reg.
Ref:- Your letter No. RR(6)-30383/15 dated 09/05/2018.

Inviting attention to the reference cited, I am to request you to issue the following instructions.

- i) Instruct all SRO's to maintain registers and records as stipulated in Section 13(4) of the Kerala Apartment Ownership Act 1983.
- ii) Instruct the SRO's to file copy in Book. I under section 51 of the Registration Act, 1908.
- iii) Communicate to Housing Department to appoint a Competent Authority as stipulated in the Act.

Yours faithfully,

MOHANARAJ.M
Deputy Secretary
For Secretary to Government

Approved for Issue


Section Officer

9

34

Ext 95

IN THE HIGH COURT OF KERALA AT ERNAKULAM

PRESENT:

THE HONOURABLE MR. JUSTICE A. MUHAMED MUSTAQUE

THURSDAY, THE 13TH DAY OF NOVEMBER 2014/22ND KARTHIKA, 1936

WP (C) No. 15790 of 2006 (D)

PETITIONER(S):

J. K. PEARL APARTMENT OWNERS ASSOCIATION,
N. J. K. PEARL, PULLEYPADY ROAD, ERNAKULAM,
KOCHI 18,
REP. BY ITS SECRETARY P. KRISHNA DAS,
FLAT NO. 2-D, N. J. K. PEARL,
PULLEYPADY ROAD,
ERNAKULAM, KOCHI - 682 018.

BY ADVS. SRI. P. B. SAHASRANAMAN
SRI. K. JAGADEESH
SRI. T. S. HARIKUMAR.

RESPONDENT(S):

1. THE STATE OF KERALA,
REPRESENTED BY ITS SECRETARY,
REVENUE DEPARTMENT, SECRETARIAT,
THIRUVANANTHAPURAM.
2. THE INSPECTOR GENERAL OF REGISTRATION,
OFFICE OF THE INSPECTOR GENERAL OF REGISTRATION,
THIRUVANANTHAPURAM.
3. THE SUB REGISTRAR,
SUB REGISTRAR'S OFFICE, ERNAKULAM.
4. THE DISTRICT COLLECTOR,
COLLECTORATE, ERNAKULAM.

*ADDITIONAL R5 IMPEADED

R5. THE SECRETARY,
GOVERNMENT OF KERALA, TAXES DEPARTMENT,
SECRETARIAT, THIRUVANANTHAPURAM - 695 001.

(*ADDITIONAL R5 IS IMPEADED AS PER ORDER DATED
21/08/2014 IN IA NO.10893/2013.)

BY GOVERNMENT PLEADER SRI. T. R. RAJESH.

THIS WRIT PETITION (CIVIL) HAVING BEEN FINALLY HEARD
ON 13-11-2014, ALONG WITH WP (C) NO. 1271/2013, THE COURT
ON THE SAME DAY DELIVERED THE FOLLOWING:

RVS.

A.MUHAMMED MUSTAQUE, J.

W.P.(C)Nos. 15790/2006 and 1271/2013

Dated this the 13th day of November, 2014

JUDGMENT

These writ petitions are filed by the Apartment Owners Association on account of non-acceptance of documents for registration of the Association under the Kerala Apartment Ownership Act, 1983 (for short, 'the Act').

2. The Act came into force on 31.7.1985 in the city of Kochi. The petitioners are the Apartment Owners Association. This enactment is intended to provide for the ownership of individual apartment in a building and make such apartment heritable and transferable property. Section 13 of the Act states that declarations, deeds of apartments and copies of the plan to be registered. The contents of declaration is provided under Section 11, which includes description of the common areas and facilities, purpose of which the apartment

is intended and restrictions on its use etc. The petitioners are formed as an Apartment Association. According to the petitioners, in order to carry out the objectives of the bye-laws consistent with the Apartment Owners Association, registration is required in terms of Section 13 of the Act. However, when they approached the Sub Registrar concerned, they refused to accept bye-laws of registration for the reason that they have not been appointed as a competent authority and there is no separate register for recording details as mandated under the Act. Thus, the petitioners have approached this Court seeking a direction directing the State Government to appoint competent authority in terms of Section 3(j) of the Act and also directing the Appellate Authority to provide necessary register to be maintained by the competent authority to record the details as contemplated under the Act.

3. In W.P.(C) No.15790 of 2006, the Inspector General of Registration has filed a separate counter affidavit. It is stated in the counter affidavit that under the Act, except for matters specifically provided in Section 13 of the Act, all other matters regarding the registration of declaration, deed of apartment and filing of floor plans etc. are governed by the provisions of the Registration Act. It is further stated that under Section 13(4) of the Act, in all Registration offices a book called "Register of Declarations and Deeds of Apartments" under the Act shall be maintained and index relating thereto shall also be kept. However, no such register has been provided to the Registrar. It is further pointed out that if the enactment was to file a copy in Book -1 referred to in Section 51 of the Registration Act, 1908 as in the case of 'Gehan' and to follow the provisions in the Registration Act/Rules, no difficult would have been arised in issuing

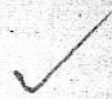
proper registration to the registering authority regarding the registration of Declaration and Deeds of Apartment under the Act. Therefore, it is stated that proper guidelines from the Government are necessary for issuing directions regarding the registration of instrument as envisaged in Section 13 of the Act.

4. Thus it can be seen from the counter affidavit by the Inspector General of Registration, the difficulty in registration is on account of non-providing the register.

5. Every Association has a right to register the Association in accordance with the Act. The rights of the apartment owners forming Association and carryout the objectives in terms of the Act, cannot be defeated for the reason that the Government failed to provide any register.

In view of the above, there shall be a direction to the first respondent to provide register to all Sub Registrars of the

39



E/105/6

areas in which the Act is notified in the State for registering Association under the Act as contemplated under Section 13 (4) of the Act. This shall be done within three months. If the Government fails to provide any register within three months, the Inspector General of Registration, Kerala shall direct all Sub Registrars in the State of Kerala to file copy in Book-1 under Section 51 of the Registration Act, 1908 and follow the provisions in the Act/Rules for registration of such Association, till the Government provides separate register for registration of apartment owners. This shall be done immediately after the expiry of three months' time given to the Government to provide register.

These writ petitions are disposed of as above.

Sd/-

A.MUHAMED MUSTAQUE, JUDGE

In