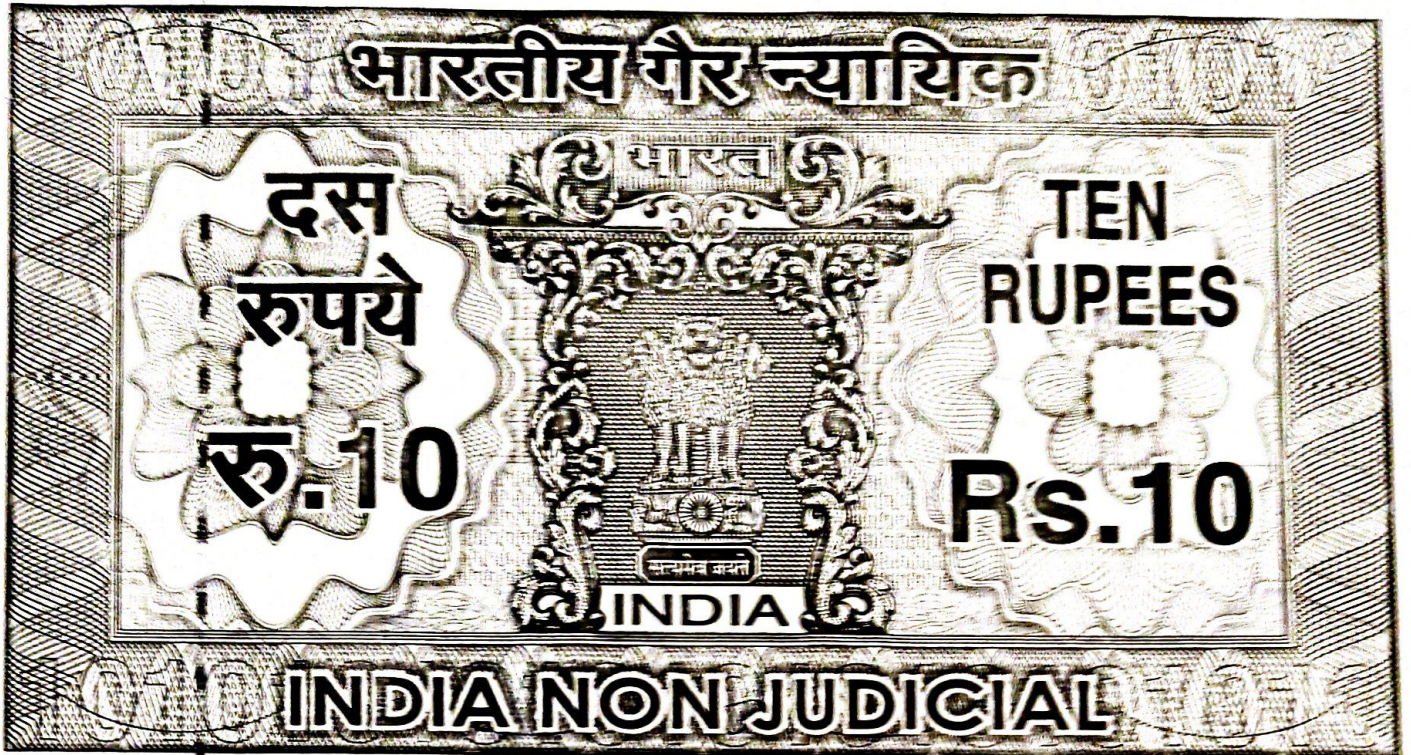




उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

53AE 213507

मह जनरल स्टाम्प पेपर... सनवीज वन अपरिमेर
रेपीडिनिपल वेलोपट... रसो सिद्धा
लखनऊ... फाइल नं०... ९०४५८११
कार्यालय... २२/११/२०१३ के साथ सलग्न है

सत्य प्रतिलिपि

प्रधान न्यायाधीश
कार्यालय हिन्दी कोर्ट
फर्न सोसाइटीज तथा विद्वत्
लखनऊ नन्दल नन्दन
२०/११/२०१३

कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार फर्मा, सोसाइटीज एवं चिट्स लखनऊ मण्डल लखनऊ।

निर्णय

संस्था सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजीडेन्शियल वेलफेयर एसोसिएशन, सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी0बी0डी0 ग्रीन सिटी, फैजाबाद रोड, लखनऊ का पंजीकरण सो0पंजी0अधि0 1860 के प्राविधानों के तहत पत्रावली सं0 1/LUC/0045849 पंजीकरण सं0 LUC/13760/2021-2022 पर दिनांक 03.03.2022 को श्री संदीप कुमार पाण्डेय के आवेदन पर किया गया है।

दिनांक 28.04.2022 को श्री विनय कुमार वर्मा द्वारा भी आवेदन की हैसियत से संस्था के नए पंजीकरण हेतु ऑनलाइन आवेदन प्रस्तुत किया गया। दिनांक 02.05.2022 को श्री विनय कुमार वर्मा द्वारा अपना शिकायती पत्र कार्यालय में प्रस्तुत करते हुए यह उल्लेख किया गया कि उक्त संस्था का कतिपय व्यक्तियों द्वारा अविधिक रूप से गठन कर इस कार्यालय को भ्रमित कर गलत प्रपत्रों पर पंजीकरण करा लिया गया है। श्री विनय कुमार वर्मा की उक्त शिकायती पत्र की छायाप्रति श्री संदीप कुमार पाण्डेय को कार्यालय पत्र संख्या-399 दिनांक 04.05.2022 के माध्यम से प्रेषित करते हुए पत्र में उल्लिखित शिकायती बिन्दुओं पर बिन्दुवार आख्या कार्यालय में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। कार्यालय के उपरोक्त नोटिस पत्र दिनांक 04.05.2022 के क्रम में श्री संदीप कुमार पाण्डे, सचिव ने अपने पत्र दिनांक 18.05.2022 के माध्यम से श्री विनय कुमार वर्मा के शिकायती पत्र दिनांक 02.05.2022 का बिन्दुवार उत्तर मय संलग्नक प्रस्तुत किया गया।

श्री विनय कुमार वर्मा के शिकायती पत्र दिनांक 02.05.2022 के क्रम में कार्यालय के नोटिस पत्र दिनांक 04.05.2022 एवं तत्क्रम में श्री संदीप कुमार पाण्डेय, सचिव द्वारा प्रस्तुत आख्या दिनांक 18.05.2022 के क्रम में कार्यालय के पत्र संख्या 611-612 दिनांक 24.05.2022 द्वारा प्रकरण की सुनवाई हेतु दिनांक 14.06.2022 की तिथि नियत करते हुए पक्षों को उक्त तिथि को उपस्थित होकर अपने-अपने कथन के समर्थन में साक्ष्य आदि प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। तत्पश्चात कार्यालय द्वारा निर्धारित विभिन्न तिथियों में पक्षकारों द्वारा प्रस्तुत लिखित अभिकथन एक-दूसरे पक्षों को प्राप्त कराये गए तथा उन्हें सुना गया तथा पक्षकारों की सहमति से प्रकरण में दिनांक 13.12.2022 को सुनवाई पूर्ण की गयी।

पक्षकारों द्वारा अपने-अपने अभिकथन के समर्थन में प्रस्तुत तथ्यों/साक्ष्यों तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रकरण में संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजीडेन्शियल वेलफेयर एसोसिएशन, सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी0बी0डी0 ग्रीन सिटी, फैजाबाद रोड, लखनऊ", का कार्यालय द्वारा किये गए पंजीकरण दिनांक 08.03.2022 के सम्बन्ध में शिकायतकर्ता श्री विनय वर्मा द्वारा यह आरोप लगाये गए हैं कि संस्था का पंजीकरण श्री संदीप कुमार पाण्डेय व अन्य द्वारा अपार्टमेंट एक्ट, 2010 के प्राविधानों के अनुसार संस्था के गठन के लिए निर्धारित संख्या में सदस्य न बनाकर, मनमाने और फर्जी तरीके से कागजात तैयार कर कार्यालय को भ्रमित करते हुए संस्था का पंजीकरण करा लिया है तथा उनके द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को संज्ञान में लेकर संस्था का पंजीकरण निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया। श्री विनय वर्मा की उक्त शिकायत के सम्बन्ध में संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रतिउत्तर में यह अवगत कराया गया कि संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजीडेन्शियल वेलफेयर एसोसिएशन, सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी0बी0डी0 ग्रीन सिटी, फैजाबाद रोड, लखनऊ" का पंजीकरण कार्यालय में जरूरी प्रपत्रों को जमा करके एवं सभी आपत्तियों पर स्पष्टीकरण देने के पश्चात हुआ है एवं सोसाइटी का रजिस्ट्रेशन पूर्णतया विधिसम्मत तथा एक्ट के प्राविधानों के अंतर्गत किया गया है तथा मात्र 7-8 लोग, जिनमें से कुछ आर० डब्लू० ए० के गठन हेतु अध्यासियों की साधारण सभा दिनांक 30.01.2022 में उपस्थित थे, स्वार्थरक्ष आपत्ति कर रहे हैं जिससे कि बिस्तर इसकी आड़ में वेलफेयर

1 सत्य प्रतिलिपि

प्रधान, संस्थानेक
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार
फर्मा सोसाइटीज तथा चिट्स
लखनऊ मण्डल लखनऊ

प्रमाणित किया गया है कि संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजिडेंशियल वेलफेयर एसोसिएशन, पता पलैट सं० 703, टावर -12 सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी०बी०डी० ग्रीन सिटी, फैजाबाद रोड, लखनऊ" के गठन एवं उसके पंजीकरण के लेकर अपार्टमेंट के निवासी श्री विनय कुमार वर्मा द्वारा विवाद किया गया है।

श्री विनय कुमार वर्मा, शिकायतकर्ता, द्वारा संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजिडेंशियल वेलफेयर एसोसिएशन, सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी०बी०डी० ग्रीन सिटी, फैजाबाद रोड, लखनऊ" के पंजीकरण के सम्बन्ध में मुख्य रूप से निम्न आपत्तियाँ की गयी हैं।

1. कि उ० प्र० अपार्टमेंट एक्ट, 2010 की धारा 14(2) के तहत एसोसिएशन के गठन किये जाने का दायित्व प्रमोटर तथा अपार्टमेंट स्वामियों का संयुक्त रूप से है, जिसके तहत निवासियों द्वारा प्रमोटर मेसर्स विराज कंस्ट्रक्शन्स को दिनांक 21.12.2021 को एक माह की अवधि का नोटिस भेजा गया था। उक्त नोटिस के जवाब में प्रमोटर द्वारा श्री विनय कुमार वर्मा (शिकायतकर्ता) को आर०डब्लू० ए० के गठन हेतु नामित करते हुए दिनांक 28.01.2022 को संघ बनाने के लिए अधिकार-पत्र प्रदान किया गया था, जबकि उनके द्वारा संघ के गठन की प्रक्रिया शुरू करने के पूर्व ही विपक्षी श्री लाल बच्चन राय, श्री संदीप कुमार पाण्डेय व अन्य द्वारा स्वभू तरीके से दिनांक 30.01.2022 को ही अविधिक रूप से कार्यकारणी का गठन करके गलत तरीके से संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजिडेंशियल वेलफेयर एसोसिएशन, पता पलैट सं० 703, टावर -12 सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी०बी०डी० ग्रीन सिटी, फैजाबाद रोड, लखनऊ" का पंजीकरण करवा लिया गया।

2. यह कि सनब्रीज वन अपार्टमेंट में वर्तमान में कुल 776 पलैट्स अवस्थित हैं जिनमें कुल आवंटित/विक्रीत पलैट्स की संख्या 719 है जिनमें 533 अध्यासी निवास कर रहे हैं, अर्थात् उक्त आर०डब्लू० ए० के गठन के लिए नियमानुसार 533 सदस्य होने चाहिए, जिसके विपरीत उक्त पंजीकृत संस्था की सूची में मात्र 70 सदस्य दर्शाए गए हैं, जो साधारण सभा के गठन के लिए आवश्यक संख्या से बहुत ही कम हैं, और कम से कम 60 प्रतिशत होने चाहिए। उक्त के अतिरिक्त दिखाई गयी सदस्यों की संख्या गलत तरीके से बढ़ाकर दिखाया गया है और सही प्रकार से सदस्य नहीं बनाये गए हैं।

3. यह कि उ० प्र० अपार्टमेंट एक्ट, 2010 के अंतर्गत आर०डब्लू० ए० का गठन अपार्टमेंट स्वामियों के हित संरक्षण के लिए किया जाएगा जबकि संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजिडेंशियल वेलफेयर एसोसिएशन, पता पलैट सं० 703, टावर -12 सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी०बी०डी० ग्रीन सिटी, फैजाबाद रोड, लखनऊ" का गठन आवासीय परिसर का हित संरक्षण के लिए किया गया है जैसा की उक्त संस्था के नाम में लिखे शब्द "रेजिडेंशियल वेलफेयर" से विदित होता है। इस प्रकार उक्त संस्था का नाम पंजीकरण हेतु गलत है और उ० प्र० अपार्टमेंट एक्ट, 2010 की नियमावली का उल्लंघन है।

4. यह कि संस्था के नाम में "सनब्रीज वन" अपार्टमेंट लिखा गया है जबकि प्रमोटर/बिल्डर द्वारा "सनब्रीज-1" अपार्टमेंट का निर्माण किया गया है, अतः उसी अपार्टमेंट में गलत नाम से पंजीकरण कराया गया है।

5. यह कि पंजीकृत संस्था के पते के लिए संस्था के तत्कालीन अध्यक्ष के व्यक्तिगत पलैट के पते का प्रयोग किया गया है, जो अनुचित है।

सत्य प्रतिलिपि

2

प्रधान सचिव
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार
फार्म्स सोसाइटीज तथा विट्स
लखनऊ मण्डल लखनऊ

20/11/23

30/11/23

एवं वे गणन के उद्देश्य से 01 साधारण सभा की बैठक केन्द्रा वि.नं० 15.10.2021, 11.11.2021, 12.12.2021 एवं 30.01.2022 को आयोजित की तथा दिनांक 30.01.2022 को आयोजित बैठक में 100 सदस्य उपस्थित थे। समस्त सदस्य साधारण सभा में उपस्थित हो जाएं यह संभव नहीं है, इस स्थिति में दिनांक 30.01.2022 की साधारण सभा में उपस्थित सदस्यों की संख्या को ही कोरम माना गया। सभी उपस्थित सदस्यों के नाम रजिस्टर में दर्ज हैं किन्तु विभाग के वेबसाइट पर उक्त विवरण दर्ज करते समय आवश्यक सम्पूर्ण जानकारी तत्समय उपलब्ध न होने के कारण मात्र 70 सदस्य दर्शाए गए एवं इसमें विसंगतियां लिपिकीय त्रुटिवश मात्र हैं। यह कि उक्त रजिस्टर की छायाप्रति पंजीकरण के समय आपके कार्यालय में प्रस्तुत किया गया था एवं पुनः अवलोकनार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है।

3. यह कि दिनांक 30.01.2022 को सभी को हर संभव तरीके से सूचित कर खुले पार्क में आयोजित साधारण सभा में लोकतान्त्रिक एवं पारदर्शी तरीके से आर० डब्लू० ए० का गठन किया गया, जिसकी खबर मुख्य अखबारों में भी प्रकाशित की गयी। यह कि बिल्डर को भी ईमेल दिनांक 26.01.2022 के द्वारा साधारण सभा दिनांक 30.01.2022 की मीटिंग की सूचना दी गयी तथा उनसे अपने प्रतिनिधि को भेजने का अनुरोध किया गया, पर उन्होंने उसपर ध्यान नहीं दिया।

4. यह कि चुनाव कार्यकारिणी का गठन समस्त उपस्थित आवंटियों द्वारा किया गया था जिसका विवरण चुनाव दिनांक 30.01.2022 के मिनट्स में दर्ज है तथा उपस्थिति रजिस्टर के सीरियल नंबर 64 पर चुनाव समिति के अध्यक्ष श्री सुभाष गुप्ता का नाम अंकित है। यह कि आरोप लगाने वाले भी उस साधारण सभा में आमंत्रित थे किन्तु उन्होंने व्यक्तिगत स्वार्थ हेतु उक्त बैठक में अनुपस्थित रहना बेहतर समझा।

5. यह कि प्रोमोटर द्वारा कोई भी स्थान आर० डब्लू० ए० केलिए आरक्षित/आवंटित नहीं किये जाने के कारण विवश होकर आर० डब्लू० ए० का पता अध्यक्ष के घर का दिया गया, जो अपार्टमेंट परिसर का ही है।

6. यह कि सभी सदस्यों को मेम्बरशिप फीस की रसीद दी गयी है, तथा संस्था का आधिकारिक बैंक खाता भी मौजूद है। शिकायतकर्ताओं में से किसी ने भी सदस्यता शुल्क जमा नहीं किया है, जिस भी सदस्य ने शुल्क जमा किया है सबको रसीद दी गयी है।

7. यह कि संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजीडेंसियल वेलफेयर एसोसिएशन" का पंजीकरण कार्यालय में जरूरी प्रपत्रों को जमा करके एवं सभी आपत्तियों पर स्पष्टीकरण देने के पश्चात हुआ है, तथा बिल्डर विभिन्न मदों में जमा धनराशि का गबन करने, अधूरे कार्यों को पूरा न करने एवं किसी भी प्रकार के जवाबदेही से बचने के उद्देश्य से विधिक रूप से गठित सोसाइटी को मान्यता देने से इनकार कर रहा है तथा श्री विनय कुमार वर्मा एवं अन्य शिकायती सदस्यों के बिल्डर के साथ या तो कारोबारी सम्बन्ध हैं या इनके परिवार के सदस्य बिल्डर के यहाँ नौकरी कर रहे हैं। इसी कारणवश इस कार्यालय में बार-बार तथ्यहीन शिकायत कर रहे हैं।

8. यह कि निवासियों के लगातार अनुरोध के बावजूद बिल्डर ने आर० डब्लू० ए० बनाने का कोई पहल ना कर प्रतिरोध किया गया, जिससे विवश होकर यहाँ के निवासियों ने लोकतान्त्रिक एवं पारदर्शी ढंग से उ० प्र० अपार्टमेंट एक्ट, 2010 की धारा 14(2) के अधीन आर० डब्लू० ए० गठित कर ली जो पंजीकृत हो चुकी है।

9. यह कि उ० प्र० अपार्टमेंट एक्ट, 2010 की धारा 14(1) के अनुसार एक सोसाइटी के परिसर में एक ही रेजीडेंट वेलफेयर एसोसिएशन का पंजीकरण किया जा सकता है, जो वैधानिक रूप से पूर्व में पंजीकृत की जा चुकी है, अतः वर्णित

सत्य प्रतिलिपि

4

प्रधान सचिव
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार
फर्न्स सोसाइटीज तथा विट्स
लखनऊ मण्डल लखनऊ
30/1/2023

10. यह कि साराइटी का रजिस्ट्रेशन पूर्णतः निश्चिततया एक्ट के प्राविधानों के अंतर्गत किया गया है, तथा मात्र कुछ लोग स्वार्थवश आपत्ति कर रहे हैं जिससे कि निरस्त एक्ट में पैदाकेयर एसोसिएशन को मान्यता ना दे और भेटेनैरा तथा अन्य चीजों की आड़ लेकर आवंटियों का जमा देना अपने मन मुताबिक जबर कर सकें।

अतः उपरोक्त बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए श्री विनय कुमार वर्मा, तथाकथित अध्यक्ष द्वारा आर० डब्लू० ए० पंजीकरण के लिए ऑनलाइन जमा आवेदन को अमान्य कर निरस्त करने का अनुरोध किया गया।

अपार्टमेंट स्वामियों का संघ और उससे सम्बंधित प्राविधान उ० प्र० अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 से अचछादित होते हैं, तथा एसोसिएशन के पंजीयन की कार्यवाही उक्त अधिनियम, नियम तथा बाय-लॉज के अनुसार की जाती है। अधिनियम के सम्बंधित प्राविधान निम्नवत हैं :-

Section 14 - Association of apartment owners and bye-laws relating thereto-

(1) There shall be an Association of Apartment Owners for the administration of the affairs in relation to the apartments and the property appertaining thereto and for the management of common areas and facilities:

Provided that where any area has been demarcated for the construction of buildings, whether such area is called a block or pocket or by any other name, there shall be a single Association of Apartment Owners in such demarcated area.

(2) It shall be the joint responsibility of the promoter and the apartment owners to form an Association. The promoter shall get the Association registered when such numbers of apartments have been handed over to the owners which is necessary to form an association or 33% of apartments, whichever is more, by way of sale, transfer or possession, provided the building has been completed along with all infrastructure services and completion certificate obtained from the local authority.

(3) In a case, where an association of the apartments owners of a building has not been formed, on the intended date of execution of a deed of apartment in favour of prospective apartment owner, it shall be obligatory for a prospective apartment owner to become member of the association within a period of 4 weeks on receipt of a written intimation about the formation of such association.

(4) Where an association of apartment owners exist on the intended date of transfer of an apartment, it will be obligatory for the prospective apartment owner to become member of such association before execution of a deed of an apartment in his favour.

(5) On formation of the Association of the Apartment Owners under subsection (2) above, the management of the affairs of the apartments regarding their common areas and facilities shall be deemed to be transferred from the promoter to the Association which shall thereupon maintain them;

Provided that till all the apartments are sold or transferred, the promoter shall proportionately share the maintenance cost of common areas and facilities.

अधिनियम में "allotte", "apartment owner" तथा "association of apartment owners" निम्नवत् परिभाषित किये गये हैं -

Section 3 - Definitions- In this Act, unless the context otherwise requires,-

सत्य प्रतिलिपि

5

प्रधान सक्षम प्रक
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार
फर्म्स सोसाइटीज तथा विट्स
लखनऊ मण्डल लखनऊ

30/11/2023

(a) "allottee" in relation to an apartment means the person to whom such apartment has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter;

(d) "apartment owner" means the person or persons owning an apartment or the promoter or his nominee in case of unsold apartments and an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment in the percentage specified in the Deed of Apartment and includes the lessee of the land on which the building containing such apartment has been constructed, where the lease of such land is for a period of thirty years or more;

(e) "association of apartment owners" means all the owners of the apartments therein, acting as a group in accordance with the byelaws;

अधिनियम के उपरोक्त प्राविधानों (धारा-14) से यह स्पष्ट है कि अपार्टमेंट और उनसे सम्बंधित संपत्ति, कॉमन एरिया एवं सुविधाओं के प्रबंधन के लिए अपार्टमेंट स्वामियों का एक संघ होगा तथा प्रमोटर और अपार्टमेंट स्वामियों का ये संयुक्त दायित्व होगा कि वो संघ बनायेंगे। प्रमोटर ऐसी संख्या में अपार्टमेंट्स जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेंट का 33% जो भी अधिक हो, उसके द्वारा विक्री, अंतरण या कब्जा देने के माध्यम से स्वामियों को सौंप दिए जाने के बाद एसोसिएशन का पंजीयन कराएगा, बशर्ते कि भवन सभी अधिसंरचना सेवाओं के साथ पूर्ण कर दिया गया हो और स्थानीय प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया गया हो।

संस्था की ओर से श्री संदीप कुमार पाण्डे, सचिव तथा श्री एल० बी० राय, अध्यक्ष की हैसियत से अपना पक्ष प्रस्तुत करते हुए ये अवगत कराया गया है की उ०प्र०अपार्टमेंट एक्ट, 2010 की धारा 14(2) के प्राविधानों के अंतर्गत प्रमोटर मेसर्स विराज कन्स्ट्रक्शन्स द्वारा आर० डब्लू० ए० के गठन व पंजीकरण हेतु पहल न करने एवं इस सम्बन्ध में उनके रवैये को देखते हुए आर० डब्लू० ए० के गठन हेतु निवासियों द्वारा लिए गए निर्णय के क्रम में बिल्डर से औपचारिक/अनौपचारिक निवेदन भी किया गया, तत्पश्चात इस सम्बन्ध में बिल्डर को दिनांक 29.11.2021 को एक नोटिस भी दिया गया, किन्तु उक्त पर बिल्डर की ओर से कोई भी प्रतिक्रिया न आने पर अंततः दिनांक 12.12.2021 को आयोजित साधारण सभा में आर० डब्लू० ए० के गठन का निश्चय किया गया, जिसकी नोटिस बिल्डर को दिनांक 21.12.21 को दी गयी। बिल्डर से कोई जवाब ना मिलने पर दिनांक 30.01.2022 को सभी को हर संभव तरीके से सूचित कर खुले पार्क में आयोजित साधारण सभा में लोकतान्त्रिक एवं पारदर्शी तरीके से आर० डब्लू० ए० का गठन किया गया, जिसकी खबर मुख्य अखबारों में भी प्रकाशित की गयी। बिल्डर को भी ईमेल दिनांक 28.01.2022 के द्वारा साधारण सभा दिनांक 30.01.2022 की मीटिंग की सूचना दी गयी तथा उनसे अपने प्रतिनिधि को भेजने का अनुरोध किया गया, पर उन्होंने उस पर ध्यान नहीं दिया। दिनांक 30.01.2022 को आयोजित उक्त बैठक में 103 सदस्य उपस्थित थे।

शिकायतकर्ता श्री विनय कुमार वर्मा द्वारा संस्था के पंजीकरण के विरुद्ध इस आशय की शिकायत की गयी है कि अधिनियम की धारा 14(2) के अनुसार विपक्षीयता द्वारा संस्था के गठन के सम्बन्ध में प्रमोटर मेसर्स विराज कन्स्ट्रक्शन्स को कोई सूचना भी नहीं दी गयी और न ही संस्था के गठन के लिए प्रमोटर का सहयोग लिया गया, जबकि स्थानीय प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के बाद संघ बनाने का दायित्व प्रमोटर का होता है। उनके द्वारा यह भी आपत्ति की गयी है कि अपार्टमेंट के 04 टावर का पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 26.11.2018 को व 08 टावर का दिनांक 30.12.2021 को स्थानीय प्राधिकरण से प्राप्त होने के पश्चात संघ के गठन की प्रक्रिया की जानी थी, किन्तु विपक्षीयता द्वारा अविधिक तरीके से संस्था का पंजीकरण करा लिया गया।

सत्य प्रतिलिपि

प्रधान सचिव
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार
फर्म्स सोसाइटीज तथा बिल्डर्स
लखनऊ मण्डल क्षेत्र

30/11/2023

300 अग्रासी निवास कर रहे हैं, क्योंकि उक्त आर० डब्लू० ए० के प्लेट के लिए नियमानुसार 533 सदस्य होने चाहिए जिसके विपरीत उक्त प्रोजेक्ट संस्था की सूची में मात्र 70 सदस्य दर्ज हैं, जो आवश्यकता के प्लेट के लिए आवश्यक संख्या से बहुत ही कम है, और कम से कम 23 प्रतिशत होने चाहिए। उक्त के अतिरिक्त दिखाई गयी सदस्यों की संख्या मजबूती के साथ बढ़ाकर दिखाया गया है और सही प्रकार से सदस्य नहीं बनाये गए हैं।

श्री विनय कुमार वर्मा ने अपने अधिनोदित पत्र जो कार्यालय में दिनांक 01.04.2022 को प्राप्त है तथा पत्रावली पर उपलब्ध है, में यह उल्लेख किया है कि, सनब्रीज वन अपार्टमेंट्स में कुल 776 प्लैट्स हैं जिनमें कुल विक्रीत प्लैट्स की संख्या 500 है जिनमें कुल 300 अध्यासी निवास कर रहे हैं। अधिनियम की धारा 14(2) में यह प्राविधानित है कि, प्रमोटर ऐसी संख्या में अपार्टमेंट्स जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेंट का 33% जो भी अधिक हो, उसके द्वारा बिक्री, अंतरण या कब्जा देने के माध्यम से स्वामियों को सौंप दिए जाने के बाद एसोसिएशन का पंजीयन कराएगा। श्री विनोद वर्मा के उपरोक्त अभिकथन से यह स्पष्ट है की कुल 776 प्लैट्स में से विक्रीत प्लैट की संख्या 500 थी, जोकि कुल प्लैट का 64 प्रतिशत से अधिक है तथा अध्यासियों की संख्या 300 है जो कुल प्लैट की संख्या का 38 प्रतिशत से अधिक है, परन्तु प्रश्नगत संस्था के पंजीकरण में मात्र 70 व्यक्तियों को ही दर्शाया गया है, जिससे स्पष्ट है कि संस्था के पंजीकरण में समस्त अपार्टमेंट स्वामियों/अध्यासियों को सूचित/सम्मिलित नहीं किया गया तथा अवैधानिक रूप से पंजीकरण कराया गया है।

संस्था का पता अध्यक्ष के व्यक्तिगत प्लैट के पते पर होने के सम्बन्ध में श्री संदीप कुमार पाण्डे, सचिव द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्रमोटर द्वारा कोई भी स्थान आर० डब्लू० ए० के लिए आरक्षित/आवंटित नहीं किये जाने के कारण विवाद होकर आर० डब्लू० ए० का पता अध्यक्ष के घर का दिया गया, जो अपार्टमेंट परिसर का ही है, परन्तु उनके द्वारा इस आशय का कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है, कि उनके द्वारा विल्टर से आर० डब्लू० ए० के लिये स्थान आरक्षित/आवंटित करने का कोई अनुरोध किया गया था।

यह कि पंजीकृत संस्था की प्रबंधकारिणी समिति/बोर्ड ऑफ मैनेजमेंट में श्री लाल बचन राय, अध्यक्ष, श्री संदीप कुमार पाण्डेय, सचिव, श्री रजत श्रीवास्तव, कोषाध्यक्ष एवं सदस्य कमल: आकांक्षा शर्मा, डी० एम० श्रीवास्तव के नाम से आज तक प्लैट की रजिस्ट्री नहीं हुई है इसके बावजूद उनके द्वारा संस्था की प्रबंधकारिणी में पद प्राप्त कर लिया गया है और अधिधिक रूप से संस्था का पंजीकरण करा लिया गया है। उक्त लोग सनब्रीज-1 अपार्टमेंट के महज आवंटी हैं।

प्रमोटर ऐसी संख्या में अपार्टमेंट्स जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेंट का 30% जो भी अधिक हो, उसके द्वारा बिक्री, अंतरण या कब्जा देने के माध्यम से स्वामियों को सौंप दिए जाने के बाद एसोसिएशन का पंजीयन कराएगा, परन्तु श्री संदीप कुमार पाण्डेय व अन्य द्वारा नियमानुसार सभी अध्यासियों को सम्मिलित किये बिना ही तथ्यों को छिपाते हुये संस्था का पंजीकरण कराया गया है।

आदेश

अतः उ० प्र० अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुसूचना का संवर्धन) अधिनियम, 2010, मॉडल बाय-लॉज, सोसाइटी पंजीकरण अधिनियम, 1860 तथा मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों में दिए गए निर्देश तथा उपरोक्तानुसार उल्लिखित तथ्यों एवं विवेचित बिन्दुओं के आलोक में श्री विनय कुमार वर्मा के द्वारा प्रस्तुत शिकायती पत्र में उल्लिखित बिंदु एवं तथ्य,

सत्य प्रतिलिपि

7

प्रधान सचिव
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार
फार्म सोसाइटीज तथा चिदर
नखनऊ मण्डल लखनऊ

29/11/2023

विषय: जकार पर संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजीडेन्शियल वेलफेयर एसोसिएशन, सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी0बी0डी0 ग्रीन सिटी, फैंजाबाद रोड, लखनऊ" के कार्यालय द्वारा विनय कुमार वर्मा पंजीकरण को सोसाइटी पंजीकरण अधिनियम, 1860 की धारा 12 डी के अंतर्गत निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। को पोस्टनीय पाते हुये कार्यालय के पत्र संख्या-1241 दिनांक 04.07.2022 के क्रम में संस्था "सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजीडेन्शियल वेलफेयर एसोसिएशन, सनब्रीज वन अपार्टमेंट" का पंजीकरण को सोसाइटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा 12(डी)(1)(बी) व (सी) के तहत निरस्त किया जाता है।

चूंकि उन प्रो अपार्टमेंट एक्ट, 2010 की धारा 12(1) के अंतर्गत एक परिवार में एक ही रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन का पंजीकरण किया जा सकता है, अतः वर्णित स्थिति में उक्त संस्था का पंजीकरण निरस्त कर दिये जाने के फलस्वरूप श्री विनय कुमार वर्मा द्वारा सनब्रीज अपार्टमेंट-1 रेजीडेन्शियल वेलफेयर एसोसिएशन सनब्रीज अपार्टमेंट-1 बी0बी0डी0 ग्रीन सिटी अयोध्या मार्ग, लखनऊ को पंजीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत ऑनलाइन आवेदन (दिनांक 28.04.2022 के समय) में नियमानुसार कार्यवाही किये जाने के आदेश पारित किये जाते हैं।

(लोकेश श्रीवास्तव)

डिप्टी रजिस्ट्रार

संख्या १४४४२१०७ I/LUC/0045849

दिनांक २४.11.२०२३

प्रतिलिपि :- प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित।

1. श्री संदीप कुमार पाण्डेय, सचिव सनब्रीज वन अपार्टमेंट रेजीडेन्शियल वेलफेयर एसोसिएशन, सनब्रीज वन अपार्टमेंट, बी0बी0डी0 ग्रीन सिटी, फैंजाबाद रोड, लखनऊ।
2. श्री विनय कुमार वर्मा निवासी फ्लैट नं0 903, टावर नं0 22, सनब्रीज वन अपार्टमेंट बी0बी0डी0 ग्रीन सिटी, फैंजाबाद रोड, लखनऊ।

सत्य प्रतिलिपि

प्रधान सचिव
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार
फर्म सोसाइटीज तथा विट्स
लखनऊ मण्डल लखनऊ

30/11/2023