



न्यायालय : - आयुक्त

मण्डल : लखनऊ

कम्प्यूटरीकृत वाद संख्या:- C202310000003650

वाद संख्या:- 3650/2023

सनब्रीज अपार्टमेन्ट रेजीडेन्सियल वेलफेयर एसोसिएशन बनाम डिप्टी रजिस्ट्रार फर्म्स सोसायटी व अन्य

उपरोक्त सोसायटीज रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1860, अंतर्गत धारा:- 12(घ)2

अंतिम आदेश "

आदेश तिथि:- 17/12/2024

यह अपील सनब्रीज वन अपार्टमेन्ट रेजीडेन्सियल वेलफेयर एसोसिएशन, फ्लैट नम्बर-703, टावर 12, सनब्रीज वन अपार्टमेन्ट बीबीडी ग्रीन सिटी, फैजाबाद रोड, लखनऊ के सचिव द्वारा रीजनल डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स सोसायटी एवं चिट्स, लखनऊ मण्डल, लखनऊ व अन्य को पक्षकार बनाते हुये उपापेक्षित सोसायटीज रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1860 की धारा-12डी (1)(बी) (सी) के अन्तर्गत कार्यवाही संख्या 2788 (1-2)/LUC/0045849 में पारित डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स सोसायटीज एवं चिट्स, लखनऊ मण्डल, लखनऊ के आदेश दिनांक 28-11-2023 के विरुद्ध दाखिल की गई है।

2- पत्रावली नियत तिथि को प्रस्तुत हुई। अपीलकर्ता की ओर से विद्वान अधिवक्ता, विपक्षी की ओर से विद्वान अधिवक्ता तथा राज्य सरकार की ओर से जिला शासकीय अधिवक्ता (राजस्व) उपस्थित हैं, उन्हें सुना गया तथा अपील में, अपील में के साथ प्रस्तुत किये गये अन्य संलग्नकों, अमेण्डमेन्ट प्रार्थना पत्र, विपक्षी की ओर से प्रस्तुत अभिलेखों, Natural Citation No.-2024:AHC-LKO:57862 Case Matters Under Article 227 No.-4010 of 2024 Sandeep Kumar Pandey and another Versus Commissioner Lko. And 4 others में पारित मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 27-8-2024 तथा अवर न्यायालय से प्राप्त पत्रावली का सम्यक अवलोकन किया गया। मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 27-8-2024 को निम्न आदेश पारित किया गया है कि-

"Accordingly, with the consent of the parties the petition is being disposed of with following directions:-

(i) The parties before the Commissioner shall complete/ exchange all the pleadings within a maximum period of two weeks from today.

(ii) Once the proceedings are complete the Commissioner shall proceed to consider and decide the appeal within a period of two months thereafter by a reasoned and speaking order after affording full opportunity of hearing to all the parties concerned.

(iii) It is made clear that the appellate authority shall take into account all the objections raised by either of the parties while deciding the said case.

3- अपीलकर्ता की ओर से उपस्थित विद्वान अधिवक्ता द्वारा अपील में लिये गये आधारों को दोहराते हुये मुख्य रूप से कथन किया गया कि डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स सोसायटीज एवं चिट्स, लखनऊ मण्डल, लखनऊ द्वारा पारित आदेश तथ्यों एवं साक्ष्यों के विपरीत है। अपीलकर्ता द्वारा निम्नलिखित आधारों पर अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश निरस्त किये जाने की याचना की गई है।

1- Because the learned Regional Deputy Registrar, Firm Societies and Chits, Regional Office Lucknow below did not apply his mind in deciding the case under section 12-D(1)(b) and (c) of the Societies Registration Act, 1860 and has wrongly passed the impugned order which deserves to be quashed.

2- Because the impugned order is illegal, irregular and bad in eyes of law which deserve to be quashed.

3- Because learned Regional Deputy Registrar, Firm Societies and Chits, Regional Officer Lucknow without recorded his satisfaction passed the impugned order dated 28-11-2023.

4- Because learned Regional Deputy Registrar Firm Societies and Chits, Regional Office Lucknow, blindly relied on the complaint filed by the respondent no.2 and failed to appreciate the reply /objection filed by the appellant.

5- Because learned Regional Deputy Registrar Firm, Societies and Chits, Regional Office Lucknow has failed to appreciate that the list submitted by the respondent no.2 himself admitted that the office bearers are allottees of resident welfare association.

6- Because learned Regional Deputy Registrar, Firm Societies and Chits, Regional Office Lucknow has exceeded in his jurisdiction in cancelling the registration of the association dated 08-03-2022 in purported exercise of powers under Section 12-D(i)(b)(c) of the Act on trivial objections taken by



some of the apartment owners.

7- Because the learned Regional Deputy Registrar, Firms Societies and Chits, Regional Office Lucknow miserably failed to indicate any reason for cancelling the registration of the association dated 08-03-2022. It is further stated that in the absence of any cogent reasons being present in the impugned order, the said finding and consequent direction is completely unsustainable/

8- Because the learned Regional Deputy Registrar, Firm, Societies and Chits, Regional Office Lucknow has failed to consider the reply submitted by the appellant.

9- Because the impugned order dated 28-11-2023 is unreasonable and unspeaking and against the documentary evidence filed by the appellant.

10- Because it is settled principal of law that no order can be set aside to accommodate someone, but in present case the impugned order dated 28-11-2023 has been passed to form new RWA on the dictate of opposite party no.3 which is not permissible under the law.

11- Because the order dated 28-11-2023 has been passed in violation of section 14(2) and 5(1) of the U.P. Apartment Act-2010.

12- Because at the time of decision, the Dy.Registrar has not considered the modified letter dated 02-8-2022 issued with the signature of Dy.Registrar in which there is no mentioning of section 12D(1)(c) by favoring the complaint on the basis of false facts, it appears that section 12D(i)(c) has been restored to forcefully only to cancel the registration on extraneous considerations/

13- Because there is no concealment or fraud and its activities or, opposed activities have been, or subversive of the objects of the society or proposed to public policy established by Dy.Registrar, hence the provision of section 12D(1) (b) and (c) does not apply in this case.

अपीलकर्ता की ओर से पूरक आधार लिये गये हैं जो निम्न प्रकार हैं-

1- Because, the Learned Registrar while cancelling the registration of the appellants association has failed to appreciate the true and letter intent of sub-section 2 of Section 14 of Uttar Pradesh Apartment (Promotion of Construction, Ownership and Maintenance) Act, 2010 which only provides for formation of association of apartment owners, its registration and the triggering point which will enable the formation on apartment owners association. It does not prescribe and pre-requisite formalities which is to be adhered prior to formation of association. Thus, if the view of the Learned Registrar regarding registration of only seventy persons while filing the application of registration is subscribed in the manner as is reflected from the impugned order, it would amount to reading something new to the provisions which the provisions does not provides for.

2- Because, the Learned Registrar has failed to appreciate the fact that the only triggering point of formation of association is when 33 percent of the apartment is either by way of sale, transfer or possession is handed over to the owners. It is undisputed fact between the parties to the lies as is discernible from the records of the case in hand that on the date of decision to form apartment owners association, out of total number of flats i.e. 776 in the condominium 533 possession were given by builder as per their NOC and 256 flats were in possession of the owners and were residing accordingly which is more than 33 percent as per the condition prescribed in sub-section 2 of Section 14 if the Act of 2010.

3- Because, the malafides of the Learned Registrar is apparent from the fact that while arriving to the conclusion regarding occupancy of apartment in the condominium, he has taken cognizance of complaint dated 02-05-2022 whereas for the purpose of resolution of dispute in hand between the two fractions of persons fighting for the registration of the apartment order association and further for the purposes of deterring the figures qua occupancy, the relevant date would be 30-01-2022 as on such date only the formalities qua the formation of the apartment owner association proper to filing the application for registration was completed.

4- Because, the impugned order of cancellation the registration of the appellant



association and simultaneously directing for processing the application of registration of association of rival fraction is completely illegal as the Learned Registrar was only ceased with the controversy raised by the respondent no.2 seeking cancellation of registration of the appellant association only. The Learned Registrar in exercise of its power under Section 12-D cannot on one hand cancel the registration of an association and direct for processing the application of registration being sought by rival fraction with the same object and purposes. The act of the Learned Registrar is itself demonstrating the fact that he had proceeded with prejudicial mind against the appellant association and with a sole intent to grant registration to rival fraction. The malice is apparent on record rendering the impugned order vulnerable in eyes of law.

5- Because the Learned Registrar erred in holding that the president, secretary and members have obtained the registration by illegal means and have held the respective positions in the board of the associations though they are only the allottee's. In this regard, it is submitted that when it is undisputed that the members of the board are apartment owners of the condominium and have obtained the possession of the apartment, they have got valid right to obtain the position of the board of the appellant association. The sale deed of the apartment of the members holding position in the board has been withheld by the promoter and for which suitable proceedings are pending before court of law. Non-execution of sale deed will not have any bearing as the formation of apartment owner's association is not solely based upon execution of sale deed but the association can be formed when the possession of the apartment in required member stood are occupies by the apartment owner/ Without Prejudice to the above, it is submitted that if the learned Registrar was of view that there appears to irregularity in selection of the members of board, the learned registrar could have referred the dispute to the competent authority which in turn could have ordered for fresh election for the constitution.

अपीलकर्ता की ओर से अपील में अमेण्ड किये जाने हेतु निम्नांकित आधार लिये गये हैं-

1- That the instant application is being filed on

Account of subsequent development which has taken place during the pendency of the instant appeal.

2- That the instant appeal was filed challenging the order dated 28-11-2023 passed by the learned Registrar by virtue of which the registration granted to the appellant association has been cancelled and the application filed for registration of the Apartment Owners Association by fraction led by Respondent No.2 has been ordered to be processed.

3- That in terms of the impugned order dated 28-11-2023, the application for registration filed by fraction led by Respondent No.2 has been accepted and a registration certificate dated 13-12-2023 has been granted.

4- Because the learned Registrar while registering the association has failed to even take note of the fact that as to how the general body meeting could have been organized on 30-11-2023 i.e. within a time gap of just 2 days after the order of cancellation dated 28-11-2023 was passed and wherein the agenda of selection of execution committee was approved and decision to form the association was discussed and acted upon. Prima facie, it is apparent that no notice or information was circulated prior to holding General Body Meeting on 30-11-2023 and thus in such view of the circumstances, the application for registration has been processed illegally and without following the due process of law. In fact in General Board Meeting alleged to have been held on 30-11-2023 model bye-laws has not been adopted.

5- Because the application filed by the respondent no.2 seeking registration suffered from material irregularities as stated herein above as such the registration could not have been proceed.

4- विपक्षी की ओर से अमेण्डमेन्ट प्रार्थना पत्र के विरुद्ध प्रस्तुत आपत्ति में मुख्य रूप से कहा गया है कि -

1- That it is submitted that after cancellation of the

Registration of Appellant, the Respondent No.1 has considered the application for registration of RWA filed by the Answering Respondent was back on 28-4-2022 and another application dated 12-12-2023, the order passed on 13-12-



2023 registering the society namely Sun breeze Apartment-I Residents Welfare Association, having its office at Room No.1 near Club house, Sunbreeze-I BBD Green City Ayodhya Road,Lucknow.

2- That the aforesaid order, the Respondent No.1 has registered the society namely Sunbreeze Apartment I Residents Welfare Association at the registration No.LUC/06194/2023-24 dated 13-12-2023 under the Society Registration Act, 1860.

3- That it is submitted that on one hand the appellant Has deliberately not arrayed the society namely Subbreeze Apartment-I Residents Welfare Association as party/Respondent in the instant appeal on the other hand the appellant seeks to challenge the registration of RWA Sunbreeze Apartment-I Residents welfare Association which is impermissible.

4- That it is submitted that Sri Sandeep Kumar Pandey in capacity of secretary of de-registered Appellant society has filed an application dated 16-12-2023 before the Respondent No.1 praying therein for cancelling the order dated 13-12-2023 by which the society namely Sunbreeze Apartment-I Residents Welfare Association wherein the Respondent No.2 is the elected President, has been registered. The aforesaid complaint filed by Sri Sandeep Kumar Pandey has been cancelled by the Respondent No.1 by means of order dated 19-11-2024.

5- That the registration of RWA i.e. Sunbreeze Apartment-I Residents Welfare Association is a separate cause of action viz-a-viz cancellation of registration of Appellant, therefore the present application for amendment filed by the Appellant is not maintainable and thus liable to be rejected.

विपक्षी की ओर मुख्य रूप से उल्लिखित किया गया है कि-

1- That at the very outset if is submitted that the registration of RWA in the name of Appellant which has been cancelled by the Respondent No.1 was obtained by the Appellant by misrepresentation and in a fraudulent manner without disclosing the correct fact before the Respondent No.. It is submitted that the order dated 28-11-2023 passed by the Respondent No.1 after providing ample opportunity of hearing to the appellants as well as contesting answering Respondent. Thus, there is no illegality in the order passed by Respondent No.. For ease of perusal and kind consideration of this Hon'ble Court, the relevant part of the order dated 28-11-2023 passed by the Respondent. No.1 cancelling the registration of the Appellant is reproduced hereunder-

अतः उ0प्र0 अपार्टमेन्ट (निर्माण स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम 2010 मॉडल बाय-लॉज, सोसाइटी पंजीकरण अधिनियम 1860 तथा मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के दिए गये निर्देश तथा उपरोक्तानुसार उल्लिखित तथ्यों एवं विवेचित बिन्दुओं के आलोक में श्री विनय कुमार वर्मा के द्वारा प्रस्तुत शिकायती पत्र में उल्लिखित बिन्दु एवं तथ्य, जिसके आधार पर संस्था सनब्रीज वन अपार्टमेन्ट रेजीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन सनब्रीज वन अपार्टमेन्ट बीबीडी ग्रीन सिटी फैजाबाद रोड लखनऊ के कार्यालय द्वारा किये गये पंजीकरण को सोसाइटी पंजीकरण अधिनियम,1860 की धारा-12डी के अन्तर्गत निरस्त किये जाने का अनुरोध किया गया है, को पोषणीय पाते हुये कार्यालय के पत्र संख्या 1241 दिनांक 04-07-2022 के क्रम में संस्था सनब्रीज वन अपार्टमेन्ट रेजीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन सनब्रीज वन अपार्टमेन्ट का पंजीकरण को सोसाइटी रजिस्ट्रेशन अधिनियम की धारा-12-डी(1)(बी) व (सी) के तहत निरस्त किया जाता है।

चूंकि उ0प्र0अपार्टमेन्ट एक्ट 2010 की धारा 14(1) के अनुसार एक ही परिसर में एक ही रेजीडेन्ट्स 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 अपार्टमेन्ट-1 रेजीडेन्ट्स वेलफेयर एसोसिएशन सनब्रीज अपार्टमेन्ट-1 बीबीडी ग्रीन सिटी अयोध्या मार्ग लखनऊ को पंजीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत ऑनलाइन आवेदन दिनांक 28-04-2022 के सम्बन्ध में नियमानुसार कार्यवाही किये जाने के आदेश पारित किये गये हैं।

2- That after the cancellation of the registration of the Appellant society, a new society under the name and style of Sunbreeze Apartment-I Residents Welfare Association having its registered office at Room No.1, Near Club House,Sunbreeze-I,BBD Green City,Ayodhya Road, Lucknow Uttar Pradesh-226028 has been registered. However, in order to suppress this vital information vis-a-vis the cancellation of its registration under Section 12-D(i)(b) and (c) of the Societies Registration Act, 1860 has consciously omitted to impaled the Registered Welfare Association in array of parties in the instant Appeal.



3- That the Appellant has also not impleaded all the complaints before the Respondent No.1 on whose complaint the registration of the appellant has been cancelled. Even the Appellant has not impleaded the office bearers of registered society although they are also necessary party.

4- That be that as it may, the order dated 28-11-2023 passed by the Respondent No.1 cancelling the registration of Appellant after providing ample opportunity of hearing to the Appellant as well as contesting answering Respondent. Thus, there is no illegality in the order passed by the Respondent.No.1

5- That under the provision of Section 14(2) of Apartment Act, 2010, it was the joint responsibility of the promoter and the apartment owners, to form an Association. The promoter shall get the association registered, which such number of apartments, have been handed over to the owners which are necessary to form an association or thirty three percent 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 concerned Local Authority.

6- The Developer had issued a letter of no objection and authority to form the association on 28-01-2022 and authority to form the association on 28-01-2022 and authorized the Answering Respondent thereafter the Answering Respondent started the process of formation of the Association, however the Secretary of so-called Association and some others, on their own, obtained the registration on the basis of a so-called meeting dated 30-01-2022 in a wrong and illegal manner by hiding the true facts and on the basis of wrong facts, such had many discrepancies.

7- That in reply to the averments contained in paragraph No.14 of the Affidavit, it is submitted that taking cognizance of the representation/complaint dated 02-05-2022 moved by Respondents No.2 and few other, the Respondent No.1 issued a notice dated 04-05-2022 to the so-called secretary of Appellant and ordered to submit an explanation within 15 days.

8- That the averments contained in paragraph No.15 of the Affidavit are absolutely misconceived, misleading and incorrect hence not admitted as stated, in reply thereto the averments continued in preceding Paragraph No.12 and 30 of this Counter Affidavit are reiterated to be true and correct. It is submitted that the secretary of so-called Association submitted a reply dated 18-05-2022 stating that 103 members were allegedly present in the so-called meeting dated 30-01-2022 but due to lack of complete information on the website at that time, the presence of 70 members was mentioned. Thus it was accepted that the presence of only 70 members was mentioned in the meeting. At the same time, it was also accepted that a 30 day notice was given to the December on 21-12-2021. However, no clarification was given regarding the so-called agenda allegedly issued on 21-12-2021.

9- That the averments contained in paragraph No. 31 and 32 of the Affidavit are absolutely misconceived, misleading, vague and incorrect in preceding paragraphs No.12, 30, 44 and 45 of this Counter Affidavit are reiterated to be true and correct. It is submitted that the order dated 28-11-2023 passed by the Respondent No.1 cancelling the registration of so-called Association by reasoned and speaking order after providing ample opportunity of hearing to the appellant as well as contesting Respondent. The order dated 28-11-2023 passed by Respondent No.1 after satisfying himself as the same has been obtained by misrepresentation and fraudulent act from the representatives of so-called Associations, thus, there is no illegality in the order passed by Respondent No.1.

याचना की गई कि अपील निरस्त की जाये।

5- जिला शासकीय अधिवक्ता (राजस्व) द्वारा मुख्य रूप से कथन किया गया डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स सोसाईटी एवं चिट्स, लखनऊ मण्डल, लखनऊ द्वारा पक्षों को सुनवाई का समुचित अवसर देते हुये गुणदोष पर मुखर आदेश पारित किया गया हैं। यह भी कहा कि प्रोमोटर ऐसी संख्या में अपार्टमेंट जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेंट का 30 प्रतिशत जो भी अधिक हो, उसके द्वारा बिक्री, अन्तरण या कब्जा देने के माध्यम से स्वामियों को सौंप दिए जाने के बाद एसोसिएशन का पंजीयन कराएगा, परन्तु संदीप कुमार पाण्डेय व अन्य द्वारा नियमानुसार सभी अध्यासियों को सम्मिलित



किये बिना ही तथ्यों को छिपाते हुये संस्था का पंजीकरण कराया गया है। डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स सोसाईटी एवं चिट्स, लखनऊ मण्डल, लखनऊ द्वारा पारित आदेश में कोई विधिक त्रुटि नहीं है। याचना की गई कि अपील निरस्त की जाये।

डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स सोसाईटी एवं चिट्स, लखनऊ मण्डल, लखनऊ से प्राप्त आख्या में स्पष्ट रूप से उल्लिखित किया गया है कि उ0प्र0 अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के प्राविधानों) धारा-14) के अनुसार अपार्टमेन्ट और उनसे सम्बन्धित संपत्ति, कॉमन एरिया एवं सुविधाओं के प्रबंध के लिए अपार्टमेन्ट स्वामियों का एक संघ होगा तथा प्रमोटर और अपार्टमेन्ट स्वामियों का ये संयुक्त दायित्व होगा कि वो संघ बनायेगें। प्रमोटर ऐसी संख्या में अपार्टमेन्ट जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेन्ट का 33 प्रतिशत जो भी अधिक हो, उसके द्वारा बिक्री, अन्तरण या कब्जा देने के माध्यम से स्वामियों को सौंप दिए जाने के बाद एसोसिएशन का पंजीयन कराएगा, बशर्ते कि भवन सभी अवसंरचना सेवाओं के साथ पूर्ण कर दिया गया हो और स्थानीय प्राधिकरण से पूर्णतया प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया गया हो।

संस्था की ओर से श्री संदीप कुमार पाण्डेय, सचिव तथा श्री एल0बी0राय, अध्यक्ष की हैसियत से अपना पक्ष प्रस्तुत करते हुए ये अवगत कराया गया कि उ0प्र0अपार्टमेन्ट एक्ट, 2010 की धारा-14(2) के प्राविधानों के अन्तर्गत प्रमोटर मेसर्स विराज कन्स्ट्रक्शन द्वारा आर0डब्लू0ए0 के गठन व पंजीकरण हेतु पहल न करने एवं इस सम्बन्ध में उनके रवैये को देखते हुए आर0डब्लू0ए0 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 आर0डब्लू0ए0 के गठन का निश्चय किया गया जिसकी नोटिस बिल्डर को दिनांक 21-12-2021 को दी गयी। बिल्डर से कोई जवाब न 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 आर0डब्लू0ए0 का गठन किया गया, जिसकी खबर मुख्य अखबारों में भी प्रकाशित की गयी। बिल्डर को भी ई-मेल 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 विपक्षीगण द्वारा संस्था के गठन के सम्बन्ध में प्रमोटर मेसर्स विराज कन्स्ट्रक्शन 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 कि अपार्टमेन्ट 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 विपक्षीगण द्वारा अविधिक तरीके से संस्था का पंजीकरण करा लिया गया।

यहकि सनब्रीज 1 अपार्टमेन्ट्स में कुल 776 फ्लैट्स हैं, जिनमें कुल विक्रीत फ्लैट्स की संख्या 833 है जिनमें कुल 300 अध्यासी निवास कर रहे हैं अर्थात् उक्त आर0डब्लू0ए0 के गठन के लिए नियमानुसार 533 सदस्य होने चाहिये जिसके विपरीत उक्त पंजीयन संस्था की सूची में मात्र 70 सदस्य दर्शाए गए हैं, जो साधारण सभा के गठन के लिये आवश्यक संख्या से बहुत ही कम है और कम से कम 33 प्रतिशत होने चाहिये। उक्त के अतिरिक्त दिखाई गई सदस्यों की संख्या गलत तरीके से बढ़ाकर दिखाया गया है और सही प्रकार से सदस्य नहीं बनाये गये हैं।

श्री विनय कुमार वर्मा ने अपने अदिनांकित पत्र जो दिनांक 01-04-2022 को प्राप्त हुआ उसमें उल्लेख किया गया है कि सनब्रीज वन अपार्टमेन्ट्स में कुल 776 फ्लैट्स हैं जिनमें कुल विक्रीत फ्लैट्स 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 अपार्टमेन्ट्स जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेन्ट का 33 प्रतिशत 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 कि कुल 776 फ्लैट्स में से विक्रीत फ्लैट्स की संख्या 500 थी, जोकि कुल फ्लैट का 64 प्रतिशत से अधिक है तथा अध्यासियों की संख्या 300 है जो कुल फ्लैट 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 अपार्टमेन्ट स्वामियों/अध्यासियों को सूचित/सम्मिलित नहीं किया गया तथा अवैधानिक रूप से पंजीकरण कराया गया है।

संस्था का पता अध्यक्ष के व्यक्तिगत फ्लैट के पते पर होने के सम्बन्ध में श्री संदीप कुमार पाण्डेय, सचिव द्वारा यह अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा कोई भी स्थान आर0डब्लू0ए0 के लिए आरक्षित/आवंटित नहीं किये जाने के कारण विवश होकर आर0डब्लू0ए0 का पता अध्यक्ष के घर का दिया गया, जो अपार्टमेन्ट परिसर का ही है, परन्तु उनके द्वारा इस आशय का कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है कि उनके द्वारा बिल्डर से आर0डब्लू0ए0 के लिए स्थान आरक्षित/आवंटित करने का कोई अनुरोध किया गया था। पंजीकृत संस्था की प्रबंधकारिणी समिति/बोर्ड आफ मैनेजमेन्ट में श्री लाल बचन राय, अध्यक्ष, श्री संदीप कुमार पाण्डेय, सचिव, श्री रजत श्रीवास्तव, कोषाध्यक्ष एवं सदस्य क्रमशः आकांक्षा शर्मा, डी0एम0श्रीवास्तव के नाम से आज तक फ्लैट की रजिस्ट्री नहीं हुई है इसके बावजूद उनके द्वारा



संस्था की प्रबंधकारिणी में पद प्राप्त कर लिया गया है और अविधिक रूप से संस्था का पंजीकरण करा लिया गया है। उक्त लोग सनब्रीज-1 अपार्टमेन्ट के महज आवंटी है। प्रमोटर ऐसी संस्था में अपार्टमेन्ट जितनी संघ बनाने के लिए आवश्यक हो या अपार्टमेन्ट का 30 प्रतिशत 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।

अपीलकर्ता को इस न्यायालय द्वारा सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया किन्तु अपीलकर्ता की ओर से ऐसा कोई ठोस आधार नहीं बताया जा सका जिससे डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स सोसाईटीज एवं चिट्स, लखनऊ मण्डल, लखनऊ द्वारा पारित आदेश दिनांक 28-11-2023 एवं दिनांक 13-12-2023 को निर्गत सोसाईटी रजिस्ट्रीकरण प्रार्थना पत्र में किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता हो। प्रस्तुत दृष्टान्तों का लाभ अपीलकर्ता को दिया जाना आवश्यक प्रतीत नहीं होता है।

डिप्टी रजिस्ट्रार, फर्म्स सोसाईटीज एवं चिट्स, लखनऊ मण्डल, लखनऊ द्वारा पक्षों को साक्ष्य प्रस्तुत करने एवं सुनवाई का समुचित अवसर देते हुये उपलब्ध अभिलेखीय साक्ष्यों की विस्तृत विवेचना कर गुणदोष पर मुखर आदेश पारित किया गया है जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अपील आधारहीन एवं बलहीन होने के कारण निरस्त होने योग्य है।

7- उपरोक्त विवेचना के प्रकाश में अपील आधारहीन एवं बलहीन होने के कारण निरस्त की जाती है। आदेश की एक प्रति के साथ अवर न्यायालय की पत्रावली वापिस की जाये। बाद आवश्यक कार्यवाही इस न्यायालय की पत्रावली दाखिल दफ्तर हो।

(डा0 रोशन जैकब)

आयुक्त,

लखनऊ मण्डल, लखनऊ

Disclaimer :

उपरोक्त सूचना मात्र सूचनार्थ है तथा राजस्व न्यायालय कम्प्यूटरीकृत प्रबन्धन प्रणाली (RCCMS) में उपलब्ध अद्यतन सूचना पर आधारित है , इस सूचना की कोई विधिक मान्यता नहीं होगी। वास्तविक सूचना की पुष्टि सम्बंधित न्यायालय / न्यायालयों की पत्रावली / पत्रावलियों से की जा सकती है।"