
Mediation Meeting of Capetown AOA Sector-74 and Supertech on 25.08.21

1 message

Capetown AOA Managing Committee <aoacapetown@gmail.com>

Wed, Aug 25, 2021 at 2:23 PM

To: "Cc:" <ceo@noidaauthorityonline.com>, aceon@noidaauthorityonline.com

Cc: dmgbn@nic.in, cmup@nic.in, cp-pol.gb@up.gov.in, drmahesh3333@gmail.com, pksbjp@gmail.com, Info UPRERA <infoprera@up-rera.in>, chairman@noidaauthorityonline.com, contactuprera@up-rera.in, Krishna Kumar Sharma <kksharmacs@gmail.com>

To

Respected Smt. Ritu Maheshwari (IAS)

CEO NOIA

(Competent Authority Under UP Apartment Act, 2010)

Today on 25/08/2021 at 1300 hours an online mediation meeting was scheduled to resolve the issues of Supertech Capetown Society, GH-01A, Sector-74, NOIDA by your good office.

But all of sudden this meeting is postponed , which we could know just before the start of the meeting.

Even the next date of meeting is not communicated to us , thus, we would request your goodself to kindly fix the next date of mediation meeting at your earliest but positively in this week only.

Our submission for the meeting is attached herewith with a request to kindly seek the status update from builder Supertech on the implementation of various orders issued by your good office in the last two years.

Best Regards,

For Capetown Association of Apartments Owners

(Regn Number: GBN/03245/2019-2020)

(Krishna Kumar Sharma)

(Secretary)

(M):+91-98913-15949

 **Mediation Meeting_CEO_25.08.21.pdf**

5046K

CAPE TOWN ASSOCIATION OF APARTMENTS OWNERS

PLOT NO. – GH 01/A, SECTOR 74, NOIDA, DISTT- GAUTAM BUDH NAGAR, U.P

Regd. No GBN/003245/2019-20

Arun Sharma
President
9717596746

Mahesh Chandra Yadav
Vice President
9650208690

Krishna Kumar Sharma
Secretary
9891315949

Praveen Bhardwaj
Treasurer
9811136974

Sunil Dangwal
Jt. Secretary
9971854226

Members

Krishnendu Aditya

8527344322

Dr Manjula Kiran

9990434930

दिनांक : 22.08.2021

सेवा में,
आदरणीय रितु माहेश्वरी जी (आई ए एस)
मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नोएडा प्राधिकरण

विषय : 25.8.2021 को प्रस्तावित मध्यस्थता मीटिंग में केपटाउन GH01 A सेक्टर 74 की समस्याओं के समाधान हेतु प्रार्थना

आदरणीय महोदया,

हमें प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित दिनांक 25 अगस्त 2021 को बिल्डर सुपरटेक और केपटाउन AOA की मध्यस्थता मीटिंग का बुलावा मिला है। हम इसका स्वागत करते हैं तथा मीटिंग में अपना प्रतिभाग सुनिश्चित करेंगे। आपसे अनुरोध है कि इस मीटिंग में सुपरटेक बिल्डर के चेयरमैन श्री आर के अरोरा की उपस्थिति भी सुनिश्चित की जाय।

यहाँ हम यह भी स्पष्ट करना चाहते हैं कि केपटाउन सोसायटी में लंबित रजिस्ट्री, बिल्डर द्वारा लिए गए आधे अधूरे पानी और बिजली कनेक्शन, अर्धनिर्मित एवं अक्रियशील सीवर प्लांट, फायर सिस्टम, पार्किंग, बेसमेंट में जल भराव तथा सोसायटी का हैंडओवर आदि मुद्दे बिल्डर - बायर या बिल्डर - AOA के बीच किसी विवाद के कारण नहीं पैदा हुये हैं। असल में ये सभी मुद्दे नोएडा प्राधिकरण के ग्रुप हाउसिंग और नियोजन विभाग के अधिकारियों द्वारा अपने कर्तव्य से विमुख होकर सोसायटी के अनुमोदित मानचित्र, नोएडा भवन नियमावली, राष्ट्रीय भवन संहिता और उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट एक्ट के नियम कानूनों की अनदेखी कर आंखें मूंदकर बिल्डरों को अपूर्ण सुविधाओं वाले प्रोजेक्ट में पूर्णता और अधिभोग प्रमाणपत्र जारी करने के कारण उत्पन्न समस्याएं हैं। इन सभी समस्याओं का समाधान सिर्फ नोएडा प्राधिकरण की कानून के प्रावधानों को लागू करने की दृढ़ इच्छाशक्ति से ही सम्भव है न कि बिल्डर के साथ बार - बार बैठक करने मात्र से। क्योंकि प्राधिकरण पूर्व में भी इस प्रकार की 5 बैठक और सुनवाई कर चुका है परन्तु इन सभी मीटिंग में दिये गये बीसियों आदेशों में से आज तक बिल्डर सुपरटेक ने एक भी आदेश का पालन नहीं किया है।

पूर्व में की गई 5 मीटिंग का विवरण निम्न प्रकार है -

1. तत्कालीन अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी श्री शिशिर सिंह की अध्यक्षता में इन्दिरा गाँधी कला केंद्र में 3 मई 2017 को केपटाउन बिल्डर बायर मीटिंग।

APE TOWN ASSOCIATION OF APARTMENTS OWNERS

PLOT NO. - GH 01/A, SECTOR 74, NOIDA, DISTT- GAUTAM BUDH NAGAR, U.P
Regd. No GBN/003245/2019-20

Arun Sharma
President
9717596746

Mahesh Chandra Yadav
Vice President
9650208690

Krishna Kumar Sharma
Secretary
9891315949

Praveen Bhardwaj
Treasurer
9811136974

Sunil Dangwal
Jt. Secretary
9971854226

Members

Krishnendu Aditya
8527344322

Dr Manjula Kiran
9990434930

2. तत्कालीन अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी श्री इंद्र विक्रम सिंह की अध्यक्षता में 4 जून 2019 को केपटाउन बिल्डर - AOA मध्यस्थता मीटिंग - कार्यवृत्त साथ में संलग्न है।
3. तत्कालीन अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी सुश्री श्रुति की अध्यक्षता में 19.11. 2019 को केपटाउन बिल्डर - AOA मध्यस्थता मीटिंग - कार्यवृत्त साथ में संलग्न है।
4. मुख्य कार्यपालक अधिकारी श्रीमती रितु माहेश्वरी जी द्वारा 7 अगस्त 2020 को केपटाउन बिल्डर - AOA सुनवाई (माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा याचिका संख्या 10482/2020 के संदर्भ में पारित आदेश दिनांक 25.6.2020 के अनुपालन में) - आपका आदेश संख्या 2471 दिनांक 27.8.2020 साथ में संलग्न है।
5. अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी श्रीमती नेहा शर्मा द्वारा 17 फरवरी 2021 को केपटाउन बिल्डर - AOA मीटिंग - आदेश दिनांक 17. 2. 2021 साथ में संलग्न है।

केपटाउन ए ओ ए और सभी फ्लैट मालिकों का मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया से अनुरोध है कि प्राधिकरण पहले पूर्व में हुई उपरोक्त 5 मीटिंग के कार्यवृत्त और उनमें किये गये आदेशों के अनुपालन की समीक्षा कर बिल्डर द्वारा आदेशों की अवहेलना के मामलों में जरूरी विधिक एवम दण्डात्मक कार्रवाई करें। तथा सभी आदेशों को लागू कराएं, जिससे प्राधिकरण की 25.8.2021 को फिर से मध्यस्थता मीटिंग करने की कवायद कुछ सार्थक परिणाम लेकर आये।

हम पुनः केपटाउन सोसायटी में लंबित निम्न समस्याओं की तरफ आपका ध्यान आकृष्ट कर उनके अविलंब समाधान का अनुरोध करते हैं -

1. सोसायटी का लंबित हैडओवर और बिल्डर का अवैध कब्जा: महोदया साथ में संलग्न आपका स्वयं का आदेश संख्या 2471 दिनांक 27.8.2020 से संदर्भ गृहण करें। आपका यह आदेश माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा याचिका संख्या 10482/2020 के संदर्भ में पारित आदेश दिनांक 25.6.2020 के अनुपालन में दिया गया है।

उक्त आदेश में बिल्डर मै० सुपरटेक लिमिटेड को केपटाउन सोसायटी सेक्टर 74 की साझा सुविधाओं एवं रखरखाव प्रबंधन दिनांक 1.9.2020 से केपटाउन ए ओ ए को शान्तिपूर्वक हस्तांतरित करने को कहा गया है। साथ ही अनुरक्षण धनराशि (IFMS) रू 58 करोड़ भी सोसायटी की AOA के खाते में 1.9.2020 से पहले जमा करने को कहा गया है।

परंतु बिल्डर सुपरटेक ने अभी तक इस आदेश पर अमल नहीं किया है और सोसायटी पर अवैध कब्जा जमा रखा है।

APE TOWN ASSOCIATION OF APARTMENTS OWNERS

PLOT NO. – GH 01/A, SECTOR 74, NOIDA, DISTT- GAUTAM BUDH NAGAR, U.P

Regd. No GBN/003245/2019-20

Arun Sharma
President
9717596746

Mahesh Chandra Yadav
Vice President
9650208690

Krishna Kumar Sharma
Secretary
9891315949

Praveen Bhardwaj
Treasurer
9811136974

Sunil Dangwal
Jt. Secretary
9971854226

Members

Krishnendu Aditya
8527344322

Dr Manjula Kiran
9990434930

कृपया प्राधिकरण से नोडल अधिकारी की नियुक्ति कर और पुलिस भेजकर बिल्डर सुपरटेक से AOA को सोसायटी का तत्काल हैडओवर कराएँ और IFMS का पैसा सोसायटी के खाते में जमा कराएँ।

2. अपूर्ण जल संयोजन: सुपरटेक ने केपटाउन में 535 फ्लैट का जल संयोजन लेकर कदाचार कर झूठे शपथ पत्र प्रस्तुत कर 4419 फ्लैट का अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया है।

केपटाउन AOA के अनुरोध पर नोएडा प्राधिकरण ने नवंबर 2019 में केपटाउन में जरूरी अतिरिक्त 3884 फ्लैट के पानी के संयोजन हेतु रु० 7 करोड़ 35 लाख का चालान जमा करने का आदेश भी सुपरटेक को कर दिया है। परंतु बिल्डर सुपरटेक ने इस आदेश पर अमल नहीं किया है।

कृपया केपटाउन सोसायटी में अधिभोग प्रमाण पत्र के अनुसार अविलंब 3884 पानी एवं सीवर संयोजन कराने की कृपा करें और चालान की धनराशि रु० 7.35 करोड़ की आर सी जारी कर बिल्डर से वसूल करें।

3. अपूर्ण विद्युत संयोजन : बिल्डर सुपरटेक ने केपटाउन में प० वि० वि० निगम से कुल 6000 कि० वा० का विद्युत भार संयोजन कराया है। जबकि बिल्डर ने हम सब निवासियों को अवैध रूप से रु० 25000 प्रति कि० वा० की दर से 15000 कि० वा० विद्युत भार बेच दिया है। कृपया केपटाउन का विद्युत भार 15000 कि० वा० कराकर हमें तत्काल राहत प्रदान करें।

4. आई आई टी दिल्ली द्वारा जाँच: केपटाउन सेक्टर 74 में बिल्डर द्वारा घटिया निर्माण सामग्री प्रयोग करने और खराब निर्माण गुणवत्ता की वज़ह से आए दिन बेसमेंट से, टावरों की दीवारों से, बालकनी और फ्लैट के अन्दर से ईट और सीमेंट के बड़े बड़े टुकड़े टूट कर गिरते रहते हैं, बेसमेंट में पानी के रिसाव की वज़ह से खंभों और बीम में दरार आने की घटनाएँ होती रहती हैं। जिसकी शिकायत पर नोयडा प्राधिकरण की टीम 5 और 7 जनवरी 2021 को केपटाउन में जाँच करने आई थी। नियोजन विभाग ने 11 जनवरी 2021 को प्रस्तुत की गई जाँच रिपोर्ट में कई बड़ी खामियों को उजागर किया था और बिल्डर सुपरटेक को 15 दिन में उन्हें ठीक करने का समय दिया था। पर बिल्डर ने अभी तक कोई काम नहीं किया है।

दिनांक 3 फरवरी 2021 को AOA अध्यक्ष के अनुरोध पत्र पर त्वरित कार्यवाई करते हुए आपने केपटाउन प्रोजेक्ट की अपूर्ण सुविधाओं और निर्माण की कमियों की जाँच आई आई टी दिल्ली से कराने का आदेश भी दिया है परन्तु अभी तक आई आई टी दिल्ली की टीम जाँच करने केपटाउन में नहीं आई है। आपसे अनुरोध है कि आई आई टी दिल्ली से जाँच कराकर निर्माण की खामियों को अविलंब दूर कराने की कृपा करें।

APE TOWN ASSOCIATION OF APARTMENTS OWNERS

PLOT NO. - GH 01/A, SECTOR 74, NOIDA, DISTT- GAUTAM BUDH NAGAR, U.P

Regd. No GBN/003245/2019-20

Arun Sharma
President
9717596746

Mahesh Chandrs Yadav
Vice President
9650208690

Krishna Kumar Sharma
Secretary
9891315949

Praveen Bhardwaj
Treasurer
9811136974

Sunil Dangwal
Jt. Secretary
9971854226

Members

Krishnendu Aditya

8527344322

Dr Manjula Kiran

9990434930

5. लंबित रजिस्ट्री: बिल्डर सुपरटेक द्वारा निर्मित सोसायटी केपटाउन सेक्टर 74 GHOTA में प्राधिकरण द्वारा सन 2017 तक 4419 फ्लैट का पूर्णता एव अधिभोग प्रमाणपत्र जारी किया जा चुका है। तथा बिल्डर ने सभी 4419 फ्लैट आवंटियों से पूरा भुगतान लेकर उन्हें फ्लैट का भौतिक कब्जा भी दे दिया है। किंतु बिल्डर ने अभी तक सिर्फ लगभग 2700 फ्लैट्स का ही पट्टा प्रलेख फ्लैट मालिकों के पक्ष में किया है। बाकी 1700 फ्लैट आवंटियों को उनके मालिकाना हक से वंचित किया हुआ है।

रजिस्ट्री बिल्डर द्वारा प्राधिकरण का पेमेंट न देने कारण स्वयं प्राधिकरण ने रोक रखी है तो ये मामला नोएडा प्राधिकरण और बिल्डर के बीच हुआ न कि बिल्डर और फ्लैट बायर के मध्य विवाद।

नोएडा प्राधिकरण बिल्डर सुपरटेक से अपने बकाये की वसूली किसी भी प्रकार करे परन्तु फ्लैट मालिकों को उनका जायज मालिकाना हक देने के लिए रजिस्ट्री से रोक हटाये।

6. बेसमेंट में यांत्रिक वेंटिलेशन न होना

7. बिल्डर द्वारा ओपन पार्किंग की बिक्री तथा निवासियों से पूरा पैसा लेने के बावजूद बेसमेंट पार्किंग न देना

8. द्वितीय बेसमेंट में जाने के लिए लिफ्ट और सीढ़ियां न होना।

9. अपूर्ण जल मल शोधन संयंत्र एव ठोस अपशिष्ट निस्तारण संयंत्र का अभाव।

10. अपूर्ण रेन वॉटर हार्वेस्टिंग की कज़ह से बारिश के समय बेसमेंट में जल भराव और भूतल के फ्लैट्स में टॉयलेट्स से पानी का बैकफ्लो।

11. बेसमेंट में सैकड़ों स्थानों पर पानी का रिसाव और बारिश में जल भराव की कज़ह से बिल्डिंग के खंबे और बीम कमजोर होना।

12. बिल्डर सुपरटेक द्वारा नोएडा भवन नियमावली के प्रावधानों और केपटाउन प्रोजेक्ट के अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप सुविधाओं यथा स्कूल और अस्पताल का विकास न किया जाना।

13. बिल्डर सुपरटेक द्वारा सोसायटी की साझा वाणिज्यिक सुविधाओं वाली दुकानों को AOA को हैंडओवर न करके अवैध बिक्री किया जाना।

14. टावर और फ्लैट में जगह जगह प्लास्टर झड़ना और ईंट गिरना।

15. इलेक्ट्रिकल और फायर शाफ्ट में स्लैब या जाली का अभाव।

CAPE TOWN ASSOCIATION OF APARTMENTS OWNERS

PLOT NO. – GH 01/A, SECTOR 74, NOIDA, DISTT- GAUTAM BUDH NAGAR, U.P

Regd. No GBN/003245/2019-20

Arun Sharma
President
9717596746

Mahesh Chandra Yadav
Vice President
9650208690

Krishna Kumar Sharma
Secretary
9891315949

Praveen Bhardwaj
Treasurer
9811136974

Sunil Dangwal
Jt. Secretary
9971854226

Members

Krishnendu Aditya
8527344322

Dr Manjula Kiran
9990434930

16. टावरों की छत का वॉटर प्रूफ न होना ।

17. बिल्डर द्वारा केपटाउन के निर्माणशील क्षेत्र में जरूरी सुरक्षा और पर्यावरण मानकों का पालन न करना।

18. प्राधिकरण द्वारा अपूर्ण सुविधाओं वाले केपटाउन के जिन 37 टावरों में 4419 फ्लैट का पूर्णता एव अधिभोग प्रमाणपत्र जारी किया गया है उनमें तमाम कमियों को ठीक करने की बजाय बिल्डर सुपरटेक 3 नये टावरों का निर्माण शुरू कर दिया है।

सधन्यवाद।



कृष्ण कुमार शर्मा
सचिव केपटाउन ए ओ ए
सैक्टर 74 नोएडा उ० प्र०
फो० - 9891315949
ई मेल: aoacapetown@gmail.com

प्रति - मा० प्रधानमंत्री भारत सरकार

मा० मुख्यमंत्री उत्तर प्रदेश

मा० श्री सतीश महाना मंत्री औद्योगिक विकास उ० प्र०

मा० सांसद डा० श्री महेश शर्मा

मा० विधायक श्री पंकज सिंह

श्रीमान पुलिस आयुक्त नोएडा

श्रीमान जिलाधिकारी गौतमबुधनगर

उ० प्र० भू सम्पदा नियामक प्राधिकरण

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर - 6, नौएडा।

पत्र संख्या: नौएडा/गु0हा0/2019/ 3/27

दिनांक: 19/6/19

Mediation and Conciliation Center की बैठक दिनांक 04.06.2019 का कार्यवृत्त

दिनांक 04.06.2019 को मैसर्स सुपरटेक लि0, गूखण्ड स0.जी0एच0-01ए, सैक्टर-74 की अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) की समस्याओं को सुना गया। मैसर्स सुपरटेक लि0 की ओर से श्री जी0एल0 खेर, निदेशक, श्री अनिल शर्मा, निदेशक एवं अन्य सदस्यगण उपस्थित हुये। अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (आई0वी0एस0) की अध्यक्षता में उक्त सोसायटी की ए0ओ0ए0 द्वारा उठायी गयी समस्याओं को सुना गया, जिसमें विशेष कार्याधिकारी (आर0के0) एवं नियोजन विभाग के श्री गुकेश गोयल की उपस्थिति में ए0ओ0ए0 की समस्याओं का त्वरित निस्तारण किये जाने हेतु मैसर्स सुपरटेक लि0 के प्रतिनिधि श्री जी0एल0 खेर, निदेशक, श्री अनिल शर्मा, निदेशक एवं अन्य सदस्यगण को निम्नानुसार निर्देश दिये गये:-

1. Conversion of Roads into open parking and its sales.

सोसायटी की अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा सड़कों का रूपांतरण ओपन कार पार्किंग में परिवर्तित कर विक्रय कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में नियोजन विभाग द्वारा प्रमोटर को पत्र दिनांक 30.05.2019 के द्वारा 07 दिन के अन्दर आपत्तियों का निस्तारण हेतु निर्देशित किया गया है। इस सम्बन्ध में नियोजन विभाग को पुनः मौके पर निरीक्षण कराकर प्रमोटर का स्पष्टीकरण प्राप्त किये जाने के निर्देश दिये गये। साथ ही ओपन कार पार्किंग को स्वीकृत भवन मानचित्र के अनुरूप पार्किंग/हरित रखना सुनिश्चित करने के निर्देश दिये गये।

2. Builder Supertech has not completed second basement parking.

सोसायटी की अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर ने दूसरा बेसमेन्ट पार्किंग पूर्ण नहीं किया गया है। निवासियों को अन्य बेसमेन्ट में पार्किंग का आवंटन किया गया है, जिससे उन्हें परेशानियों का सामना करना पड़ रहा है। इस सम्बन्ध में प्रमोटर को स्वीकृत मानचित्र के अनुसार तत्काल बेसमेन्ट पार्किंग की समुचित व्यवस्था किये जाने के निर्देश दिये गये।

3. Open Car Parking are part of Common Area.

सोसायटी की अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि मा0 उच्चतम न्यायालय एवं नौएडा प्राधिकरण के नियमों के अन्तर्गत सोसायटी की ओपन पार्किंग कार्गन एरिया का हिस्सा है जो सोसायटी के अतिथियों हेतु आरक्षित होना चाहिए एवं अलग-अलग फ्लैट आवंटी को विक्रय नहीं किया जाना चाहिए। इस सम्बन्ध में प्रमोटर को आवंटियों एवं सोसायटी के अतिथियों हेतु नौएडा भवन नियमावली के अनुरूप समुचित पार्किंग की व्यवस्था किये जाने के निर्देश दिये गये।

4. Builder is not providing desired document and support for registration for AOA.

सोसायटी की अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा निर्वाचित अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) के पंजीकरण हेतु वांछित दस्तावेज एवं समर्थन प्रदान नहीं कर रहा है। इस सम्बन्ध में प्रमोटर को निर्वाचित अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) के साथ बैठक कर वांछित दस्तावेज उपलब्ध कराने एवं पंजीकरण कराने के निर्देश दिये गये।

5. Water Connection

सोसायटी की अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा सोसायटी में लगभग 4000 फ्लैट्स का कब्जा दे दिया गया है जबकि पानी का कनेक्शन केवल 535 फ्लैट्स की आवश्यकतानुसार ही लिया गया है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण के जल विभाग से आख्या प्राप्त की जानी है कि बिल्डर

को शेष कितने फ्लैट्स के कनेक्शन की आवश्यकता है तथा सोसायटी में गांग के अनुरूप पानी की व्यवस्था सुनिश्चित करना है। इस व्यवस्था को कुल 40 दिन के अन्दर पूर्ण की जानी है।

6. Electricity Connection

सोसायटी की अर्पाटमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा सोसायटी में फ्लैट्स आर्वाटियों को परियोजना में कुल 15000 के0वी0 का विद्युत भार विक्रय किया गया है, जबकि पावर कॉरपोरेशन से केवल 6000 के0वी0 की आपूर्ति की जा रही है, जिस कारण सोसायटी में विद्युत की निरन्तर समस्या बनी हुई है। इस सम्बन्ध में पावर कॉरपोरेशन से सोसायटी में निरीक्षण कराकर विल्डर को निर्देशित कर आवश्यकतानुसार निर्बाध विद्युत आपूर्ति सुनिश्चित करने के निर्देश दिये गये।

7. Sewage Treatment Plant (STP)/drainage & rainwater harvesting system.

सोसायटी की अर्पाटमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा सोसायटी में आवश्यकता के अनुरूप Sewage Treatment Plant (STP) /drainage & rainwater harvesting system की व्यवस्था नहीं की गई है, जिस कारण गानसून के समय बेसमेन्ट में जलगराव की समस्या बन जाती है। इस सम्बन्ध में प्रमोटर द्वारा अवगत कराया है कि Sewage Treatment Plant (STP) की प्रत्याप्त व्यवस्था है तथा जलगराव की समस्या का निस्तारण कर समस्या का निदान कराया जायेगा।

8. Turbo Ventilator in basement

सोसायटी की अर्पाटमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा भूमिगत पार्किंग में Ventillation की समुचित व्यवस्था नहीं है, जिस कारण निवासियों के स्वास्थ्य प्रभावित हो रहा है। इस सम्बन्ध में प्रमोटर द्वारा अवगत कराया कि भूमिगत पार्किंग में Ventillation की समुचित व्यवस्था हेतु Turbo Ventilator fan लगा दिये जायेंगे।

9. Encroaching Society Common and Green Area.

सोसायटी की अर्पाटमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा सोसायटी के कॉमन /हरित क्षेत्र में कियोस्क एवं दुकाने चलाये जा रही है। इस सम्बन्ध में प्रमोटर को नियोजन विभाग द्वारा दिनांक 09.01.2019 को वाणिज्यिक गतिविधि तत्काल प्रभाव से बन्द किये जाने तथा मवन मानचित्रों में जिस स्थान पर वाणिज्यिक गतिविधि हेतु स्वीकृति प्रदान की गई है, केवल उसी स्थान पर वाणिज्यिक गतिविधि का संचालन किये जाने हेतु निर्देशित किया गया था। इस सम्बन्ध में नियोजन विभाग को स्वीकृत मानचित्र के अनुरूप सोसायटी के कॉमन /हरित क्षेत्र से कियोस्क एवं दुकाने को सील करने के निर्देश दिये गये।

10. Basic Amenities

सोसायटी की अर्पाटमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) द्वारा अवगत कराया गया कि प्रमोटर द्वारा सोसायटी में बेसिक सुविधाओं सुरक्षा, सफ्टी, कॉमन परिसर में पीने का पानी, ठोस कचरा प्रबन्धन, सोसायटी के रखरखाव शुल्क इत्यादि में पारदर्शिता नहीं है। इस सम्बन्ध में प्रमोटर को सोसायटी की अर्पाटमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (ए0ओ0ए0) से सभी दस्तावेज एवं लेखा-जोखा साझा करने के निर्देश दिये गये।

(अशोक कुमार वर्मा)

उप प्रबन्धक (गु0हा0)

प्रतिलिपि:-

1. निजी राचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (आई0वी0एस0) महोदय के सादर सूचनार्थ।
2. ✓ Sh. Arun Sharma, flat No.CS-8/1602, President, M/s Cape Town Apartment Owners Association, Plot No.GH-01A, Sector-74, Noida. को सूचनार्थ।
3. M/S SUPERTECH LTD., B-28 & 29, Sector-58, Noida. को इस आशय से प्रेषित कि उपरोक्त बिन्दुओं का अनुपालन करना सुनिश्चित करें।
4. महाप्रबन्धक (नियोजन/भवन प्रकोष्ठ) को इस अनुसंधान के साथ प्रेषित कि बैठक में दिये गये निर्देशों को क्रम में कार्यवाही करने का कष्ट करें।

उप प्रबन्धक (गु0हा0)

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन, सेक्टर - 6, नोएडा।

पत्र संख्या: नोएडा/ग्रु0हा0/2019/ 6606

दिनांक: 19/12/19

Mediation and Conciliation Center की बैठक दिनांक 19.11.2019 का कार्यवृत्त

दिनांक 19.11.2019 को M/S SUPERTECH LTD., Plot No.GH-01A, Sector-74, Noida. के सम्बन्ध में अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी, (एस) महोदया की अध्यक्षता में Mediation & Conciliation Center की बैठक आहूत की गई थी, जिसमें सोसायटी की अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधिगण उपस्थित हुए। बैठक में बिल्डर की ओर से श्री नीतेश अरोड़ा, श्री अनिल शर्मा, श्री जी0एल0 खेड़ा एवं श्री डी0एस0 पवार उपस्थित हुए। बैठक में सोसायटी के अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधिगण ने अपने प्रत्यावेदन दिनांक 15.09.2019 में उल्लेखित समस्याओं से अवगत कराया गया।

1. सोसायटी में अनाधिकृत वाहनों की पार्किंग के सम्बन्ध में।

सोसायटी के अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधियों द्वारा अवगत कराया कि बिल्डर द्वारा सोसायटी के तहखाने में अनाधिकृत वाहनों को पार्क कराया जा रहा है, ऐसे सैकड़ों वाहन तहखाने में खड़े हैं जिन पर सोसायटी का स्टिकर नहीं लगा है। इस सम्बन्ध में बिल्डर प्रतिनिधियों को अनाधिकृत वाहनों को पार्किंग में रोक लगाने एवं सोसायटी के प्लैट बायर्स को सोसायटी का पार्किंग स्टिकर उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये। साथ ही सोसायटी में प्रवेश करने वाली बिना स्टिकर वाली गाड़ियों के प्रवेश एवं अपार्टमेन्ट के निवासियों के अनुरोध पर उसका प्रवेश कराते हुए उनका विवरण अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन के साथ साझा किया जाना सुनिश्चित करें।

2. सोसायटी में निवास कर रहे किरायेदारों का विवरण उपलब्ध कराने के संबंध में

सोसायटी के अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधियों द्वारा अवगत कराया कि सोसायटी में लगभग 4500 परिवारों में 70 प्रतिशत निवासी किराये पर रहे हैं। अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन ने बिल्डर से इन सभी किरायेदारों का विवरण साझा करने तथा सभी किरायेदारों का पुलिस वेरिफिकेशन कराने का अनुरोध किया था परन्तु बिल्डर द्वारा किरायेदारों का विवरण साझा नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में बिल्डर को अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन को समस्त विवरण साझा करने के निर्देश दिये गये।

3. सोसायटी की सुरक्षा में लगे सेक्योरिटी एजेंसी का पंजीकरण के सम्बन्ध में।

सोसायटी के अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधियों द्वारा अवगत कराया कि बिल्डर द्वारा सेक्योरिटी एजेंसी का PISARA में पंजीकरण तथा गाड़ी का पुलिस वेरिफिकेशन के सम्बन्ध में

कोई जवाब नहीं दिया है। इस सम्बन्ध में बिल्डर को बिल्डर बायर एग्रीमेन्ट के अनुसार सेक्युरिटी एजेंसी का पंजीकरण कराने एवं सोसायटी की सुरक्षा के दृष्टिगत गाड़ों का पुलिस वैरिफिकेशन कराने हेतु निर्देश दिये गये।

4. सोसायटी को हैंडओवर करने के सम्बन्ध में।

सोसायटी की अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (एओओएओ) द्वारा अवगत कराया गया कि सोसायटी में एओओएओ का गठन हो गया है, परन्तु बिल्डर द्वारा अभी तक सोसायटी अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (एओओएओ) को हैंडओवर नहीं किया गया है। इस सम्बन्ध में अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (एओओएओ) के गठन के सम्बन्ध में 'Transfer Agreement of Drafts' पूर्ण कर पंजीकृत अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन (एओओएओ) को हस्तगत करना सुनिश्चित करने के निर्देश दिये गये।

5. पूर्व के कार्यवृत्त दिनांक 04.06.2019 के अनुपालन के सम्बन्ध में।

सोसायटी के अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसिएशन के प्रतिनिधियों द्वारा अवगत कराया कि पूर्व में एसीईओ की अध्यक्षता में बैठक की गई थी, परन्तु बिल्डर द्वारा इस कार्यवृत्त के सम्बन्ध में कोई निर्णय नहीं लिया गया। इस सम्बन्ध में बिल्डर को दिनांक 04.06.2019 के कार्यवृत्त पर दिये गये निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करने के निर्देश दिये गये।

कार्यलय अधीक्षक (गुओहाओ)

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एस) महोदया के सादर सूचनार्थ।
2. निजी सचिव को विशेष कार्याधिकारी (आरओकेओ) महोदय के सादर सूचनार्थ।
3. Captown Association of Apartment Owners, Plot No.GH-1A, Sector-74, Noida. को सूचनार्थ।
4. M/s Supertech Ltd., B-28-29, Sector-58, Noida. को इस आशय से प्रेषित कि उपरोक्त बिन्दुओं का प्रत्येक दशा में अनुपालन करना सुनिश्चित करें।
- ✓ 5. Sh. Arun Sharma, President , Flat No. CS-8/1602, Plot No. GH-01A, Sector-74, Noida को सूचनार्थ।


कार्यलय अधीक्षक (गुओहाओ)

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन, सेक्टर-8, नोएडा

पत्र संख्या: नोएडा/ग्रुप हाउसिंग/2020/ 2471

दिनांक 2.7.2020

आदेश

याचिका संख्या-10482/2020 केपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स बनाम उ० प्र० राज्य व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा आदेश दिनांक 25.6.2020 पारित किये गये जिसका सारवान भाग निम्नानुसार है:-

“The petitioner seeks a direction to the NOIDA authority to implement communication dated 11.10.2019 issued by the Assistant Director (Group Housing) to hand over possession of the common area and facilities to the petitioner who is the Apartment Owner Association.

Undisputably , at present the Chief Executive Officer who is the competent authority under U.P. Apartment (Promotion of Construction, Ownership and maintenance) Act, 2010 has not been approached by the petitioner and in any case it is clear that the said authority has not passed any order to handover the common area and facility to the petitioner society.

Learned counsel for the petitioner prays that he may be permitted to approach the Chief Executive Officer, NOIDA who is the competent authority. In view of such fact, the present petition is disposed of with the direction that the petitioner may prescribed form within a period of two weeks from today.

In case such an application is filed by the petitioner, the same may be dealt with and decide strictly in accordance with law as expeditiously as possible.”

माननीय न्यायालय के उपरोक्त आदेशों के अनुपालन में याचिकाकर्ता ने अपना प्रत्यावेदन दिनांक 2.7.2020 की सत्यापित प्रति कार्यालय में जमा कराई गई। माननीय न्यायालय के आदेश के अनुपालन में दिनांक 7.8.2020 को पूर्वान्ह 11.00 बजे विडियों कॉन्फेसिंग के माध्यम से मुख्य कार्यपालक अधिकारी के समक्ष अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु कार्यालय पत्र दिनांक 31.7.2020 के माध्यम से याचिकाकर्ता को सूचित किया गया। उक्त दिनांक पर सुनवाई के समय याचिकाकर्ता की ओर से श्री अरुण शर्मा (अध्यक्ष), श्री महेश यादव (उपाध्यक्ष), श्री कृष्ण कुमार शर्मा (सचिव), श्री प्रवीण भारद्वाज (कोषाध्यक्ष), श्री सुनील कुमार डंगवाल (कार्यकारणी सदस्य), श्री कृष्णेंद्र आदित्य (कार्यकारणी सदस्य), अधिवक्ता श्री सुदिप्ता कुमार पाल व मैसर्स सुपरटेक लि० के प्रबंधन की ओर से श्री नितीश अरोड़ा व श्री अरुण चौधरी उपस्थित हुए।

याचिकाकर्ता ने नोएडा प्राधिकरण के अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (आई.वी.एस.) की अध्यक्षता में हुई मध्यस्थता बैठक दिनांक 4.6.2019 के जारी कार्यवृत्त दिनांक 19.6.2019, एओए के प्रत्यावेदन दिनांक 1.8.2019, 8.11.2019, 24.12.2019, 6.2.2020 एवं 2.7.2020, सहायक महाप्रबंधक (ग्रुप हाउसिंग) के पत्र दिनांक 11.10.2019 एवं 8.7.2020 एवं अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एस) की अध्यक्षता में हुई मध्यस्थता बैठक दिनांक 19.11.2019 के जारी कार्यवृत्त दिनांक 19.12.2019, वरिष्ठ प्रबंधक (नियोजन) के पत्र दिनांक 25.6.2020 में केपटाउन सोसाइटी में व्याप्त समास्याओं एवं प्रवर्तक द्वारा अपूर्ण कार्यों के समाधान तथा केपटाउन सोसाइटी के हस्तांतरण के मुद्दों पर प्राधिकरण द्वारा पारित आदेशों एवं मैसर्स सुपरटेक लि० द्वारा इन आदेशों के अनुपालन हेतु दिये गये सहमति पत्र दिनांक 10.12.2019 का उल्लेख किया गया है।

याचिकाकर्ता ने अपने प्रत्यावेदन दिनांक 2.7.2020 में निम्नवत अनुरोध किया गया है:-

1. उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माणाधीन, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम 2010 की धारा 14 की उपधारा (5) इस प्रकार से है, " उपर्युक्त उप धारा (2) के अधीन अपार्टमेंट्स स्वामियों का संघ बन जाने पर सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के संबंध में अपार्टमेंट का कार्यकलाप प्रबंधतंत्र प्रमोटर से उक्त संघ को अंतरित किया गया समझा जाएगा जो उसके पश्चात उनका रखरखाव करेगा।"
2. प्रमोटर द्वारा एकत्र की गई अनुरक्षण जमानत धनराशि (IMFS) भी साझा क्षेत्रों एवं सामूहिक सुविधाओं के हस्तांतरण के समय, संघ को हस्तांतरित की जाये।
3. प्रवर्तक से सोसाइटी के रखरखाव प्रबंधन, साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं यथा सामुदायिक भवन, फैसिलिटी ऑफिस, साझा खुली पार्किंग एवं शोब तहखाना पार्किंग क्षेत्रों, साझा वाणिज्यिक सुविधाओं का भौतिक कब्जा दिलाये जाने।
4. केपटाउन सोसाइटी को जारी अधिभोग प्रमाण पत्र की शर्तों एवं प्लैट्स की संख्या के अनुसार पर्याप्त पानी, बिजली, सीवर, अग्निशमन, वर्षा जन संचयन प्रणाली, जल संरक्षण, हरित क्षेत्र, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन आदि सुविधाओं को पूर्ण रूप से विकसित कर ए.ओ.ए. को सौंपने का अनुरोध।

याचिकाकर्ता के प्रत्यावेदन तथा पत्रावली का भलीभांति अवलोकन किया गया।

1. केपटाउन एओए का गठन 9 सदस्यों के आम चुनाव से निर्वाचित होने तथा प्रवर्तक द्वारा नामित एक सदस्य, उनके अनापत्ति पत्र एवं आवश्यक दस्तावेजों के साथ आवेदन करने पर दिनांक 16.7.2019 को उप निबंधक फर्म, सोसाइटी एवं घिट्स मेरठ द्वारा प्रदत्त पंजीकरण संख्या GBN/03245/2019-20 से पूर्ण विधिक प्रक्रिया का पालन कर किया गया।
2. प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या-जीएच-01ए, सेक्टर-74, नोएडा के पक्ष में दिनांक 6.2.2018 को जारी आंशिक अधिभोग प्रमाण पत्र के अनुसार उक्त भूखण्ड पर 37 टानर्स पर 4419 यूनिट्स का निर्माण हो चुका है। जिसमें से 2700 प्लैट आवंटियों के पक्ष में प्राधिकरण द्वारा उप पट्टा प्रलेख निष्पादन भी किया जा चुका है।
इस क्रम में एओए को सम्बोधित मैसर्स सुपरटेक लि० के पत्र दिनांक 10 दिसम्बर 2019 का भी अवलोकन किया गया जिसके द्वारा-
 - i) साझा क्षेत्रों एवं सामूहिक सुविधाओं के साथ रखरखाव प्रबंधन तथा अनुरक्षण धनराशि भी दिनांक 15.12.2019 तक ए.ओ.ए. को सौंपने संबंधी प्रस्ताव मैसर्स सुपरटेक लि० द्वारा दिया गया है।
 - ii) वर्तमान में 535 गंगाजल कनेक्शन को बढ़ाकर 4413 किए जाने का प्रस्ताव किया गया है।
 - iii) विद्युत का भार 6000 किलोवाट से बढ़ाकर 15000 किलोवाट किए जाने का प्रस्ताव किया गया है।
 - iv) पार्किंग, लिफ्ट इत्यादि संबंधी अन्य प्रस्ताव किए गए हैं।

उपरोक्त के दृष्टिगत मैसर्स सुपरटेक लि० को निम्नलिखित निर्देश दिए जाते हैं:-

1. मैसर्स सुपरटेक लि० को उ०प्र० अपार्टमेंट की धारा 14(5) के अनुसार केपटाउन सोसाइटी के रखरखाव प्रबंधन, साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं के प्रबंधन का हस्तांतरण एवं भूखण्ड के सभी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का भौतिक कब्जा शांतिपूर्ण एवं सुचारू रूप से सौंपने का आदेश दिया जाता है। केपटाउन सोसाइटी के प्रबंधन का हस्तांतरण एवं भूखण्ड के सभी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को दिनांक 1.9.2020 तक प्रवर्तक द्वारा ए.ओ.ए. को हस्तांतरण करेगा।

2. सुपरटेक लि0 द्वारा केपटाउन ए.ओ.ए. को सभी फ्लैट स्वामियों से एकत्र की गई अनुरक्षण धनराशि (IMFS) एवं उस पर संचयित ब्याज 31.8.2020 को या उससे पहले केपटाउन ए.ओ.ए. के बैंक खाते में जमा कराना सुनिश्चित किया जाएगा।
3. सुपरटेक प्रबंधक द्वारा केपटाउन ए.ओ.ए.को निवासियों से मरम्मत एवं रखरखाव शुल्क वसूलने हेतु आवश्यक कार्यवाही दिनांक 01.09.2020 तक पूर्ण करानी सुनिश्चित की जायेगी। इस संबंध में यह निर्देशित किया जाता है कि उक्त व्यवस्था हेतु प्रवर्तक रखरखाव शुल्क वसूलने की प्रणाली की कुंजी/कोड इत्यादि ए.ओ.ए.को उपलब्ध कराये तथा उक्त के सम्बन्ध में अपना अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करें ताकि निवासियों द्वारा मासिक रखरखाव शुल्क, बिजली, पानी का बिल इत्यादि का संग्रह केपटाउन के ए.ओ.ए. के खाते में दिनांक 01.09.2020 से जमा कराया जाए।
4. सुपरटेक लि0 के प्रबंधन को पूर्व में जारी किये गये चालान के अनुसार शेष 3884 पानी के कनेक्शन लेने के निर्देश दिये जाते हैं, इस हेतु प्रवर्तक को अविलम्ब दिनांक 31.8.2020 से पूर्व चालान राशि रू0-7,35,04,700/- जमा कर जमा चालान की प्रति विभाग में प्रस्तुत कराना सुनिश्चित करें ताकि सभी 4419 फ्लैट आवंटियों के लिए पानी की आपूर्ति सुनिश्चित की जा सकें।
5. प्रवर्तक सुपरटेक लि0 द्वारा उ0 प्र0 अपार्टमेंट अधिनियम 2010 एवं परियोजना के स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सभी फ्लैट आवंटियों को तहखाना पार्किंग उपलब्ध करायेगा एवं खुली साझा पार्किंग को परियोजना के निवासियों के साझा उपयोग एवं आगुतकों हेतु ए.ओ.ए. को हस्तांतरित करेगा।
6. केपटाउन की सोसाइटी की साझा सुविधाओं और रखरखाव के हस्तांतरण दिनांक 31.8.2020 से पूर्व कॉमन एरिया के रखरखाव खर्च, सभी वैधानिक भुगतान, सेवा प्रदाताओं के बिलों का भुगतान एवं सभी सरकारी विभागों, वैधानिक संस्थाओं, वित्तीय संस्थाओं के देय, निजी कम्पनियों के बिल इत्यादि की देनदारियां, ब्याज या दण्डात्मक भुगतान मैसर्स सुपरटेक लि0 की होगी। केपटाउन सोसाइटी के रखरखाव प्रबंधक, साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं एवं रखरखाव प्रबंधन की जिम्मेदारी ए.ओ.ए. की होगी।
7. केपटाउन ए.ओ.ए. के अनुरोध पर यह निर्देशित किया जाता है कि भौतिक एवं अभिलेखीय हस्तांतरण के समय आवश्यकतानुसार साझा सुविधाओं की गुणवत्ता एवं उनके अनुरक्षण व्यय पर भी टिप्पणी अंकित की जाय तथा किसी बिन्दु पर विवाद की स्थिति में नोएडा के संबंधित स्वीकृत, नोएडा के भवन विनियमावली एवं राष्ट्रीय भवन संहिता के प्राविधानों के उल्लंघन एवं लम्बित कार्यों को चिन्हित किया जाय।



(रितु माहेश्वरी)
मुख्य कार्यपालक अधिकारी,
नोएडा।

प्रतिलिपि:-

1. निबंधक, माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद को याचिका संख्या-10482/2020 केपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स बनाम उ0 प्र0 राज्य व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.8.2020 के क्रम में सूचनार्थ।
2. मैसर्स सुपरटेक लि0, सुपरटेक ई स्वचायर, प्लॉट नं0-सी-2, सेक्टर-96, नोएडा को उपरोक्त आदेशों के अनुपालनार्थ।
3. केपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स, भूखण्ड संख्या-जीएच-01ए, सेक्टर-74, नोएडा के सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

मुख्य कार्यपालक अधिकारी
नोएडा।

कार्यालय नगर मजिस्ट्रेट
सेक्टर-19, नोएडा गौतमबुद्धनगर।

पत्र सं० 22 / एस०टी०-सी०एम० / 2020

दिनांक 03 अक्टूबर, 2020

प्रबन्धक / स्वामी,
मै० सुपरटेक लि०
सुपरटेक ई स्कावयर,
प्लॉट नं०-सी-2, सेक्टर-96 नोएडा।

कृपया श्री अरुण कुमार शर्मा, अध्यक्ष, केपटाउन ए०ओ०ए०, सेक्टर-74 नोएडा के प्रार्थना पत्र पर पृष्ठांकित अपरजिलाधिकारी महोदय के कार्यालय पत्रांक 419/एस०टी०-ए०डी०एम० / 2020 दिनांक 03.09.2020 सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके द्वारा अवगत कराया गया है कि मुख्य कार्यापालक अधिकारी नोएडा का आदेश संख्या 2471 दिनांक 27.08.2020 जो माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा याचिका संख्या 10482/2020 के संदर्भ में पारित आदेश के अनुपालन में दिया गया है कि बिल्डर मै० सुपरटेक लिमिटेड को केपटाउन सोसायटी सेक्टर-74 की साझा सुविधाओं एवं रख रखाव प्रबंधन दिनांक 01.09.2020 से केपटाउन ए०ओ०ए० को शान्तिपूर्वक हस्तांतरित करने को कहा गया है। साथ ही अनुसूचन धनराशि (IFMS) तथा सोसायटी निवासियों से मासिक रख रखाव शुल्क, बिजली पानी का बिल इत्यादि के संग्रह के लिये अनापूर्ति प्रमाण पत्र भी ए०ओ०ए० के पक्ष में जारी करने का आदेश दिया गया है। परन्तु आप द्वारा इन आदेशों की अवहेलना करते हुये अभी तक इस पर अमल नहीं किया गया है।

अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि आप मुख्य कार्यापालक अधिकारी नोएडा का आदेश संख्या 2471 दिनांक 27.08.2020 का अनुपालन करना सुनिश्चित करें तथा यह भी सुनिश्चित करें कि केपटाउन सोसायटी में रखरखाव एवं विद्युत बिल वसूलने में प्रयोग हो रहे सॉफ्टवेयर संचालक कम्पनी रेडियस (Radius Synergies International Pvt. Ltd) एवं ऑनलाइन शुल्क संग्रह कर रही पे०टी०एम० को भी निवासियों से संग्रह हो रहे रखरखाव एवं विद्युत बिल को ए०ओ०ए० के खाते से लिंक करें।

संलग्नक:-उपरोक्तानुसार।

(उत्साहकर)

नगर मजिस्ट्रेट,
गौतमबुद्धनगर।

प्रतिलिपि :-

1. अपर मुख्यकार्यापालक अधिकारी, नोएडा विकास प्राधिकरण को सूचनार्थ प्रेषित।
2. अपरजिलाधिकारी (प्रशासन), गौतमबुद्धनगर को सूचनार्थ प्रेषित।
3. श्री अरुण कुमार शर्मा, अध्यक्ष, केपटाउन ए०ओ०ए०, सेक्टर-74 नोएडा को सूचनार्थ प्रेषित।

नगर मजिस्ट्रेट,
गौतमबुद्धनगर।

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण
मुख्य प्रशासनिक भवन, सेक्टर-8, नोएडा।

पत्र संख्या नोएडा/ग्रुप हाउसिंग/2021/1334
दिनांक 17/2/2021

Paytm
B-121, Sector-5, Noida

Radius Synergies Internation Pvt. Ltd.,
H-98, Sector-63,
NOIDA

विषय-कैपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स के प्रत्यावेदन दिनांक 3.2.2021 के सम्बन्ध में।

कैपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स ने अपने प्रत्यावेदन दिनांक 3.2.2021 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि मैसर्स सुपरटेक लि0 द्वारा मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा के आदेश दिनांक 27.8.2020 का अनुपालन नहीं किया जा रहा है तथा बिल्डर द्वारा पेट्टीएम एवं रेडियस सिनर्जी के सिस्टम को एओए के एकाउन्ट से लिंक नहीं किया जा रहा है। उक्त के सम्बन्ध में आपको पूर्व में कार्यालय पत्र संख्या-नोएडा/ग्रुप हाउसिंग/2021/1168 दिनांक 11.2.2021 के माध्यम से आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया जा चुका है (संलग्नक-1)।

प्रकरण में आपके द्वारा की गई अद्यतन कार्यवाही के सम्बन्ध में अविलम्ब ग्रुप हाउसिंग विभाग को अवगत कराना सुनिश्चित करें।

संलग्नक-यथोपरि।

सहायक महाप्रबंधक (ग्रुप हाउसिंग)

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एन) महोदया के सादर सूचनार्थ।
2. मैसर्स सुपरटेक लि0, सुपरटेक ई स्वचायर, भूखण्ड संख्या-सी-2, सेक्टर-96, नोएडा को इस आशय के साथ प्रेषित कि वे कार्यालय आदेश दिनांक 27.8.2020 एवं 11.2.2021 का अनुपालन कराना सुनिश्चित करें।
3. कैपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स, भूखण्ड संख्या-जीएच-01ए, सेक्टर-74, नोएडा के सूचनार्थ।

सहायक महाप्रबंधक (ग्रुप हाउसिंग)

(तेजवीर सिंह)
सहायक महाप्रबंधक
ग्रुप हाउसिंग
नोएडा

न्यायालय: तृतीय अपर मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट, गौतमबुद्धनगर।

मूलवाद संख्या 445 /2020

सुपरटैंक लिमिटेड सुपरटैंक

बनाम

कैपटाउन एशोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट आर्नस

दिनांक 09.04.2021

पत्रावली पेश हुई। पुकार पर उभयपक्ष मध्य विद्वान अधिवक्ता उपस्थित। नत्रावली आज वारंते आदेश 6ग2 नियत है।

निस्तारण प्रार्थनापत्र 6ग2

वादी द्वारा प्रार्थनापत्र 6ग2 मध्य शपथ पत्र अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 सपटित धारा 151 सी0पी0सी0 प्रस्तुत कर यह कथन किया कि वादी कंपनी एकट के अंतर्गत एक पंजीकृत कंपनी है जो कि आवासीय सांसायटी एवम् व्यवसायिक भवना के निर्माण एवम् विक्रय का कार्य करती है। वादी कंपनी की ओर से श्री विक्रम लवारा बॉर्ड ऑफ डायरेक्टर के प्रस्ताव तारीखी 20.08.2020 के माध्यम से वर्तमान वाद का दायर करने, शपथ पत्र देने तथा अन्य सभी कार्य करने जोकि वर्तमान वाद के लिए आवश्यक है, को करने के लिए प्राधिकृत हैं। वादी वर्ष 2010 में नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा प्लॉट नं0 01/ए सेक्टर 74 नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर आवंटित किया गया था जिस पर वादी द्वारा वर्ष 2010 में ग्रुप हाउसिंग स्कीम लांच की गयी जिसमें वादी द्वारा टाई गार्डन फ्लैट्स एवम् व्यवसायिक यूनिट्स का निर्माण किया जाता था। वादी को आवंटित प्लॉट कुल 3,20,036.59 स्क्वियर मीटर है जिसमें वादी द्वारा नियमानुसार नक्शा पास कराकर कैपटाउन के नाम से आवासीय फ्लैट्स का निर्माण करना प्रारंभ किया। संपूर्ण कैपटाउन पर कुल 8,130 फ्लैट्स का निर्माण हो चुका है जिसमें से 2,754 आवंटियों द्वारा कब्जा प्राप्त किया जा चुका है। अर्थात् 60 प्रतिशत से कम लोगों द्वारा कब्जा प्राप्त किया है। यू पी अपार्टमेंट (निर्माण स्वामित्व एवम् रखरखाव को संवर्धन) अधिनियम 2010 के अंतर्गत किसी भी अपार्टमेंट ऑफ एशोसिएशन के रजिस्ट्रेशन के लिए 33 प्रतिशत से कम लोगों द्वारा कब्जा प्राप्त किया जाना कानूनन अति आवश्यक है। जिसमें वाद में उत्तर प्रदेश सरकार के गजट संख्या 144/79-वि-1-16-1क-24-2016 तारीखी 19.06.2016 के माध्यम से एकट की धारा 14 (2) में संशोधन किया गया तथा 33 प्रतिशत को बढ़ाकर 60 प्रतिशत कर दिया गया। यू पी अपार्टमेंट एकट की धारा 14 (2) के अनुसार प्रमोटर एवं अपार्टमेंट स्वामियों के संयुक्त दायित्व के द्वारा ही अपार्टमेंट ऑफ एशोसिएशन के रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन किया जाता है जाकि 60 प्रतिशत कब्जा के बाद ही आवेदन किया जा सकता है, किन्तु प्रतिवादी एशोसिएशन के निर्माण पंजीकरण के समय अपार्टमेंट स्वामियों द्वारा कभी भी प्रमोटर को विश्वास में नहीं लिया गया तथा प्रमोटर को बिना आवेदन किया गया। यू पी अपार्टमेंट एकट की धारा 7.1 के अनुसार समस्त फंड का निर्माण पूर्ण हो जाने अथवा 60 प्रतिशत आवंटियों द्वारा कब्जा प्राप्त करने तक प्रमोटर ही सांसायटी के कॉमन एरिया का रखरखाव करेगा। इसके अतिरिक्त प्रमोटर (वादी) द्वारा विधि पूर्ण तरीके से बनी हुई एशोसियेशन को ही कॉमन एरिया की मंटीनन्स हण्ड आवर करेगा। चूंकि प्रतिवादी एशोसिएशन विधि पूर्ण तरीके से नहीं बनी हुई है तथा यू पी अपार्टमेंट एकट के प्रावधानों का पालन नहीं हुआ है। जिस कारण प्रमोटर ही कॉमन एरिया का मंटीनन्स करने के लिए बाध्य है। वादी हमेशा कानूनन के दायर में एशोसियेशन के निर्माण में सहयोग करने के लिए तैयार तत्पर एवम् इच्छुक रहा है किन्तु प्रतिवादी एशोसिएशन का निर्माण विधि विरुद्ध तरीके से हुआ है। इस संबंध में माननीय डिप्टी रजिस्टार महादय द्वारा दिनांक 16.07.2019 को एक आदेश जारी कर इस

तथाकथित एसोसिएशन के उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट एक्ट 2010 की आदर्श उपबन्धि व्यवस्था के अनुसार 60 दिवस में निर्वाचन सपन्न कर अभिलेख प्रस्तुत करने का कहा गया परन्तु इस आदेश का अनुपालन भी तथाकथित एसोसिएशन ने नहीं किया। परन्तु यह एसोसिएशन तथाकथित की कार्यवाही का कार्यकाल दिनांक 02.03.2020 को समाप्त हो चुका था तथा इसके बाद से कार्यकारिणी के किसी भी सदस्य अथवा पदाधिकारी का किसी प्रकार से कोई अधिकार एसोसिएशन को चलाने अथवा उसके आधार पर किसी भी प्रकार की कोई कार्यवाही करने अथवा किसी प्रकार का कोई वित्तीय अधिकार प्राप्त नहीं रह गया था तथा कार्यकारिणी दिनांक 03.03.2020 का भी कार्यकाल समाप्त हो चुका था। जिस कारण सोसाईटी के कुछ लोगो द्वारा पत्र तारीखी 20.07.20 के मध्यम से डिप्टी रजिस्ट्रार को लिखित में इसकी शिकायत की गयी। सोसाईटी निवासी नवीन चन्द दुबे एडवोकेट द्वारा प्रतिवादी के तथाकथित पदाधिकारियों को ईमेल लिखकर उनके द्वारा की जा रही कार्यवाही की वैधता पर प्रश्नचिन्ह लगाया गया। कैंपटाऊन सोसायटी के निवासियों में इसकी जानकारी होते ही सोसायटी के अनेक निवासियों द्वारा दिनांक 13.08.2020 को प्रतिवादी संख्या 1 को पत्र लिखकर प्रतिवादी को हैण्डओवर न देने की प्रार्थना की तथा लिखित में आपत्ति विधिवत रूप से दर्ज करायी। बादपत्र में दिव्य नन्द तथ्यों एवम् संलग्न शपथ पत्र के आधार पर श्रीमान ज्जी से प्रार्थना है कि दौरेन बाद प्रतिवादी के विरुद्ध अस्थायी निषेधाज्ञा का आदेश इस आशय का पारित किया जाए कि वह वादी से प्लॉट नंबर 01/ए सेक्टर 74 नोएडा ज़िला गौतमबुद्धनगर पर निर्मित सोसायटी सुपरटेक कैंपटाऊन के कॉमन एरिया में टीनेन्स की वास्तु किसी प्रकार का हैण्डओवर प्राप्त करने अथवा हैण्डओवर करने की मांग करने से निषेधित रहे। वादी अस्थायी निषेधाज्ञा हेतु प्रथम दृष्टया मामला बनता है सुविधा का संतुलन भी वादी के हक में है। वादी के हक में स्टे आदेश पारित न होने से वादी को अपूर्ण स्थिति है।

प्रतिवादी द्वारा प्रार्थनापत्र 6ग2 अन्तर्गत आदेश 39 नियम 1 व 2 एवं समिति धारा 151 सी0पी0सी0 पर आपत्ति 50ग2 मय शपथपत्र प्रस्तुत करते हुए यह कथन किया गया कि वादी ने सही तथ्यों को छिपाकर एवं स्वच्छ हाथों से उपस्थित ना होकर बाद प्रस्तुत किया है। प्रतिवादी विधिक रूप से निर्वाचित एसोसिएशन है। निरस्त न होने नोएडा सीईओ के आदेश दिनांकित 27.08.2020 के अनुपालन में अंतर्गत धारा 14 (5) यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010, के अंतर्गत मौलिक कब्जा प्रदान किये जाने का आदेश हुआ है। वादी ने नोएडा सीईओ के आदेश दिनांकित 27.08.2020 को छिपाते हुए एक पक्षीय अंतरिम आदेश प्राप्त कर लिया। ताकि नोएडा सीईओ के आदेश का पालन न हो सके। माननीय सिविल जज, सिविल न्यायालय का वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। चूंकि प्रतिवादी एसोसिएशन वैध है और उसका पंजीकरण डिप्टी रजिस्ट्रार से 16.07.2019 को चुका है एवं कॉमन एरिया इसके अंतर्गत अंतरित माना जाएगा। वादी ने सही तथ्यों को छिपाकर अनापत्ति पत्र दिनांकित 15.03.2019 जो वादी कम्पनी द्वारा सहमति थी डिप्टी रजिस्ट्रार मेरठ पत्र दिनांकित 13.09.2019 डिप्टी रजिस्ट्रार आदेश दिनांकित 16.07.2019, माननीय उच्च न्यायालय रिट संख्या 10482/2020 दिनांकित 25.06.2020 जिसमें सक्षम प्राधिकरण नोएडा को प्रत्यावेदन निरस्तारण हेतु निर्देशित किया था जिसके अनुपालन में नोएडा सीईओ ने दिनांक 27.08.2020 के आदेश द्वारा प्रतिवादी को अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान की। प्रतिवादी के पक्ष में समस्त सबूत एवं वादी अस्थायी निषेधाज्ञा के विरुद्ध पक्षीय अंतरिम आदेश प्राप्त किया जो विधि विरुद्ध है एवं निरस्त होने चाहिए। अतः अतिरिक्त मात्र अस्थायी निषेधाज्ञा का अनुपालन विना धारणात्मक अनुपाय के अतः अस्थायी निषेधाज्ञा का अन्तर्गत धारा 14 (5) यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010, के अंतर्गत मौलिक कब्जा प्रदान किये जाने का आदेश हुआ है। वादी ने नोएडा सीईओ के आदेश दिनांकित 27.08.2020 को छिपाते हुए एक पक्षीय अंतरिम आदेश प्राप्त कर लिया। ताकि नोएडा सीईओ के आदेश का पालन न हो सके। माननीय सिविल जज, सिविल न्यायालय का वाद की सुनवाई का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है। चूंकि प्रतिवादी एसोसिएशन वैध है और उसका पंजीकरण डिप्टी रजिस्ट्रार से 16.07.2019 को चुका है एवं कॉमन एरिया इसके अंतर्गत अंतरित माना जाएगा। वादी ने सही तथ्यों को छिपाकर अनापत्ति पत्र दिनांकित 15.03.2019 जो वादी कम्पनी द्वारा सहमति थी डिप्टी रजिस्ट्रार मेरठ पत्र दिनांकित 13.09.2019 डिप्टी रजिस्ट्रार आदेश दिनांकित 16.07.2019, माननीय उच्च न्यायालय रिट संख्या 10482/2020 दिनांकित 25.06.2020 जिसमें सक्षम प्राधिकरण नोएडा को प्रत्यावेदन निरस्तारण हेतु निर्देशित किया था जिसके अनुपालन में नोएडा सीईओ ने दिनांक 27.08.2020 के आदेश द्वारा प्रतिवादी को अस्थायी निषेधाज्ञा प्रदान की। प्रतिवादी के पक्ष में समस्त सबूत एवं वादी अस्थायी निषेधाज्ञा के विरुद्ध पक्षीय अंतरिम आदेश प्राप्त किया जो विधि विरुद्ध है एवं निरस्त होने चाहिए। अतः अतिरिक्त मात्र अस्थायी निषेधाज्ञा का अनुपालन विना धारणात्मक अनुपाय के अतः अस्थायी निषेधाज्ञा का अन्तर्गत धारा 14 (5) यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010, के अंतर्गत मौलिक कब्जा प्रदान किये जाने का आदेश हुआ है।

वाधित है। वादी का वाद धारा 34 विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम से भी वाधित है। वादी द्वारा मांगा गया अनुतोष इनफ्रेक्टुअस है क्योंकि जिस अनुतोष को वादी द्वारा मांगा गया उस पर वादी का कोई विधिक अधिकार नहीं है। उपरोक्त स्थितियों में वादी का वाद प्रथम दृष्टया सिद्ध नहीं होता है। उपरोक्त स्थितियों में वादी प्रथम दृष्टया सिद्ध नहीं होता एवम प्रार्थना पत्र अस्थायी निषेधाज्ञा पापणीय नहीं है एक खण्डित हान काय्य है।

सुना तथा पत्रावली का अवलाकन किया।

प्रस्तुत वाद वादी द्वारा विरुद्ध प्रतिवादी सर्वकालीन स्थायी निषेधाज्ञा हेतु याजित किया गया है। वादी द्वारा अपने कथन के समर्थन में सूची 8ग1 से सांसाईटी रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट दिनांकित 16.07.2019 9ग1/1, वाईलॉज 13ग2/2ता2, आपन लटर्स टू ओनर्स 14ग2/1 ता 14ग2/2, लेंटर टू डिप्टी रजिस्ट्रार मेरठ दिनांकित 21.06.2019 15ग2, डिप्टी रजिस्ट्रार को शिकायती पत्र 16ग2, डिप्टी रजिस्ट्रार कार्यालय का आदेश दिनांकित 16.07.2019 17ग2/1 ता 17ग2/2 सर्टिफिकेट टू कॉपी ऑफ रेज्योल्यूशन 18ग2 एवं सूची 86ग1 से डिप्टी रजिस्ट्रार द्वारा प्रेषित पत्र दिनांकित 05.10.2020 87ग2, डिप्टी रजिस्ट्रार द्वारा प्रेषित पत्र दिनांकित 12.02.2021 88ग2, डिप्टी रजिस्ट्रार द्वारा प्रेषित पत्र दिनांकित 25.02.2020 89ग2, पत्रावली पर दाखिल किया गया।

प्रतिवादी द्वारा सूची 34ग1 से सर्टिफिकेट ऑफ इलेक्शन दिनांकित 10.03.2019 35ग2/1 ता 35ग2/2, सूचना पत्र दिनांकित 07.03.2019 36ग2/1 ता 36ग2/2, अधिकार पत्र दिनांकित 15.03.2019 37ग2, रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट दिनांकित 16.07.2019 39ग2 पत्र दिनांकित 16.07.2019 39ग2/1 ता 39ग2/2, पत्र दिनांकित 16.07.2019 40ग2 आदेश डिप्टी रजिस्ट्रार दिनांकित 13.09.2019 41ग2/1 ता 41ग2/4 पत्र दिनांकित 20.09.2019 42ग2 आदेश दिनांकित 11.10.2019 43ग2 पत्र दिनांकित 10.12.2019 44ग2/1 ता 44ग2/2, माननीय उच्च न्यायालय का आदेश दिनांकित 25.06.2020 45ग2, नाएडा ऑथॉरिटी द्वारा प्रेषित पत्र दिनांकित 07.08.2020 46ग2, साईआ नाएडा द्वारा पारित आदेश दिनांकित 27.08.2020 47ग2/1 ता 47ग2/3, कॉपी ऑफ ईमेल्स 48ग2/1 ता 48ग2/21, कॉपी ऑफ ईमेल 49ग2/1 ता 49ग2/2, एव सूची 60ग1 से कॉपी ऑफ लेंटर वाई डिफेंडेंट दिनांकित 01.09.2020 61ग2, कार्यालय नगर मजिस्ट्रेट का आदेश दिनांकित 13.10.2020 62ग2, एव सूची 106ग1 से एक किता प्रतिलिपि आदेश दिनांकित 12.01.2020 माननीय उच्च न्यायालय 107ग2, प्रतिलिपि पत्र दिनांकित 01.03.2021 द्वारा डिप्टी रजिस्ट्रार एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट सूच्या 24671/2020 दिनांकित 04.01.2021 पत्रावली पर दाखिल किया गया।

प्रार्थना पत्र 6ग2 के निस्तारण हेतु मुख्य तीन बिन्दुओं पर निष्कर्ष पारित किया

जाना आवश्यक है--

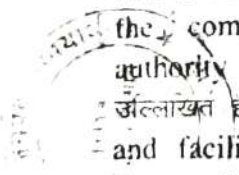
1. प्रथम दृष्टया वाद,
2. सुविधा का सन्तुलन,
3. अपूर्णनीय क्षति।

1. प्रथम दृष्टया वाद--

वादी की ओर से प्रार्थना पत्र 6ग2 के अनुतोष के लिए वादी को प्रथम दृष्टया केस सावित करना आवश्यक होगा। वादी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र 6ग2 में यह कथन किया गया है कि वादी कंपनी एक्ट के अंतर्गत एक पजीकृत कंपनी है जो कि आवासीय सासायटी एवम व्यवसायिक गवनों के निनाण एवम विकास का कार्य करती है। वादी वर्ष 2010 में नाएडा आद्योगिक विकास प्राधिकरण द्वारा प्लॉट नं० 01/1/1/1 संवत् 74 नाएडा जिला गतमवुद्धनगर आवंटित किया गया था जिस पर वादी द्वारा वर्ष 2010 में ग्रुप हाउसिंग स्कैम लॉच की गयी जिसमें वादी द्वारा हाई राईज फ्लैट्स एवम व्यवसायिक यूनिट्स का निर्माण किया जाना था। वादी को आवंटित प्लॉट कुल 3.20.036.59 स्कयर मीटर है जिसमें वादी द्वारा निधमानुसार नक्शा पास कराकर

कैप्टालन के नाम से आवासीय फ्लैट्स का निर्माण करना प्रारंभ किया। मसूमे कैप्टालन पर कुल 8130 फ्लैट्स का निर्माण हो चुका है जिसमें से 2,754 अर्द्धियों द्वारा कब्जा जमा किया जा चुका है। यूपी अपार्टमेंट एक्ट की धारा 14 (2) के अनुपालन में अपार्टमेंट स्वामियों के संयुक्त दायित्व के द्वारा ही अपार्टमेंट ऑफ एशोसिएशन का रजिस्ट्रेशन हेतु आवेदन किया जाता है जोकि 80 प्रतिशत कब्जे के बाद ही अपाई किया जा सकता है। किन्तु प्रतिवादी एशोसिएशन के निर्माण/पंजीकरण के समय अपार्टमेंट स्वामियों द्वारा कभी भी प्रमोटर को लिखत में नहीं लिखा गया तथा प्रमोटर ने बिना आवेदन किया गया। यूपी अपार्टमेंट एक्ट की धारा 71 के अनुपालन में कब्जा के निर्माण पूर्ण होने के अथवा दो इतिहास अर्द्धियों के कब्जे के बाद ही प्रमोटर को सोसायटी के कामन एरिया का रखरखाव करना। इसके अनिश्चित प्रमोटर जारी। इस विधि पूर्ण तरीके से बनी हुई एशोसिएशन को ही कामन एरिया की मंटीनेन्स हेल्ड प्रारंभ करेगा। चूंकि प्रतिवादी एशोसिएशन विधि पूर्ण तरीके से नहीं बनी हुई है तथा यूपी अपार्टमेंट एक्ट के प्रावधानों का पालन नहीं हुआ है। जिन कारण प्रमोटर ही कामन एरिया की मंटीनेन्स करने के लिए बाध्य है विपक्षी एशोसिएशन का कार्यकाल दिनांक 02.03.2020 को समाप्त हो चुका था अर्थात् दिनांक 03.03.2019 को गठित कार्यकारिणी का कार्यकाल दिनांक 02.03.2020 का समाप्त हो चुका था तथा उनके बाद से कार्यकारिणी के किसी भी सदस्य अथवा पदाधिकारी का किसी प्रकार से कोई अधिकार एशोसिएशन को चलाने अथवा उसके आधार पर किसी भी प्रकार की कोई कार्यवाही करने अथवा किसी प्रकार का कोई वित्तीय अधिकार प्राप्त नहीं रह गया था तथा कार्यकारिणी दिनांक 03.03.2020 को मंग हो चुकी थी तथा उसका कानूनन कोई अस्तित्व नहीं था। अतः प्रतिवादी को निषेधित किया जाए कि वे सोसायटी सुपरटेक कैप्टालन के कामन एरिया मंटीनेन्स की बाबत किसी प्रकार का हेण्डओवर प्राप्त करने अथवा हेण्डओवर करने की मांग करने से निषेधित रहे।

प्रतिवादी द्वारा आपत्ति प्रकट करते हुए यह कथन किया गया कि प्रतिवादी विधि के रूप से निर्वाचित एशोसिएशन है, जिसकी कानून कोर्ट सीईओ ने अर्द्ध दिनांकित 27.08.2020 के अनुपालन में अंतर्गत धारा 14 (5) यूपी अपार्टमेंट अधिनियम 2010, के अंतर्गत भौतिक कब्जा प्रदान किये जाने का आदेश हुआ है। वादी ने सही तथ्य जो छिपाकर अनापत्ति पत्र दिनांकित 15.03.2019 का जारी करने का प्रयास था। डिप्टी रजिस्ट्रार नोट पत्र दिनांकित 13.09.2019 डिप्टी रजिस्ट्रार आदेश दिनांक 16.07.2019, माननीय उच्च न्यायालय 13.09.2019 का आदेश दिनांक 16.07.2019 जिसमें सक्षम पाधिकरण नोट्स को प्रत्यावेदन निस्तारण हेतु निर्देशित किया था, अनुपालन में नोएडा सीईओ ने दिनांक 27.08.2020 के आदेश द्वारा भौतिक कब्जा हस्तांतरण प्रतिवादी के पक्ष में सौंपन का कहा था आदेश उस्तावजा के छिपाते हुए विपक्षय अंतरिम आदेश प्राप्त किया जो विधि विरुद्ध है एवं विरुद्ध होने पर ही इस संबंध में वादी द्वारा यह कथन किया गया कि यूपी अपार्टमेंट एक्ट की धारा 5 में यह स्पष्ट रूप से प्रावधानित है कि "An apartment may be transferred by the promoter to any person only after obtaining the completion certificate from the prescribed sanctioning authority concerned as per building bye-laws." एवं धारा-7 में यह उल्लिखित है कि "The Promoter shall maintain the common areas and facilities till the association is formed in accordance with the conditions laid down in sub section (2) of section-14 and shall be entitled to levy proportionate maintenance charges as



इस संबंध में प्रतिवादी द्वारा यह कथन किया गया कि प्रतिवादी एशोसिएशन के पक्ष पर एशोसिएशन है जिसके संबंध में कथन वादी द्वारा कराया संख्या 9/2019 का आदेश प्राप्त किया गया है जिसमें अपार्टमेंट ऑफ एशोसिएशन का निर्माण के लिए निर्देशित किया गया है।

कागज संख्या 36न2 प्रेषित किया है। जिसमें 5वीं लाईन इस प्रकार है "we hereby permits same subject to the formation of association of Apartment owner having list of office bearer byelaws of association Memorandum of association and minutes of meeting" इस प्रकार डिप्टी रजिस्ट्रार को संबंधित करते हुए अधिकार पत्र 37ग2 माटी को अपर स प्रस्तुत किया जिसमें प्रथम लाईन में we supertech limited do here by Authorised Mr. Tapan Kr. Das Employ code 3390 एवं अंतिम लाईन में "In relation to formation of apartment owner, association our project name supertech captown. प्रतिवादी विधिक रूप से एक डिप्टी रजिस्ट्रार के आदेशों से एवं प्रमाटर्स स्वयं द्वारा अपनी सहमति व अधिकार पत्र द्वारा रूपी अपार्टमेंट एक्ट 2010 व गजट संख्या 144/79-वी- 1-16-1 (क) -2010 के अनुपालन में एक वेंच अपार्टमेंट ऑफ एसोसिएशन है।

इस संबंध में यूपी अपार्टमेंट एक्ट की धारा 14 (5) का अवलोकन किया जिसके अनुसार "On formation of the Association of the Apartment Owners under sub-section (2) above, the management of the affairs of the apartments regarding their Common Area and facilities shall be deemed to be transferred from the promoters to association which shall there upon maintain them" इससे स्पष्ट होता है कि एसोसिएशन के अस्तित्व में आते ही कॉमन एरिया के मैटेनेंस का अधिकार स्वतः एसोसिएशन में निहित माना गया है। साथ ही माननीय उच्च न्यायालय ने रिट संख्या 24671/2020, M/s Sethi buildweel Pvt. Ltd. vs state of up & others का भी सादर अवलोकन किया जिसमें यह स्पष्ट रूप से अंकित किया गया है कि - "The petitioner cannot have an excuse for not transferring the common areas & facility to association in the name of election. It is more so when the election of the association was held in the year 2018, as stated by the counsel for the petitioner him self. It cannot be clarified as to why the common area was not transferred to the association then and there. In the name of election dispute, the promoter has no right to retain common area and facility with it for management going against the mandate of Section 14 of the Act of 2010."

इसके अतिरिक्त प्रतिवादी द्वारा प्रस्तुत डिप्टी रजिस्ट्रार मेरठ के आदेश दिनांकित 01.03.2021 में भी यह स्पष्ट किया गया है कि "माननीय न्यायालय द्वारा जारित आदेश के अनुपालन में निर्णय लेने का अधिकार मुख्य कार्यपालक अधिकारी नोएडा / सक्षम प्राधिकारी का है। सक्षम प्राधिकारी के द्वारा निर्गत आदेश दिनांक 27.08.2020 पर इस कार्यालय द्वारा जारी पत्र दिनांक 25.02.2021 प्रभावी नहीं होगा" से भी प्रकट होता है कि डिप्टी रजिस्ट्रार द्वारा आदेश दिनांकित 25.02.2021 जिसके द्वारा निर्वाचन संपन्न होने तक एसोसिएशन में नीतिगत निर्णय / पॉलिसी डिजीजिन लिए जाने पर रोक लगाई गयी थी, को निष्प्रभावी कर दिया गया है एवं आदेश दिनांकित 27.08.2020 की पुष्टि की गयी है, जिसमें मैसर्स सुपरटेक लिमिटेड को यह निर्देश दिया गया है कि मैसर्स सुपरटेक लिमिटेड 30प्र0 अपार्टमेंट की धारा 14 (5) के अनुसार कप्टाउन सासाईटी के रखरखाव प्रबंधन, साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं के प्रबंधन का हस्तान्तरण एवं भूखण्ड के सभी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का आर्थिक कल्याण सम्पत्ति एवं सुविधाओं को प्रबंधन आदेश दिया गया। कप्टाउन सासाईटी के प्रबंधन का हस्तान्तरण एवं भूखण्ड के सभी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को दिनांक 01.09.2020 तक प्रवक्त द्वारा 30.08.2020 का हस्तान्तरण करेगा।

इस प्रकार यह स्पष्ट है कि वादी यह सिद्ध नहीं कर पाया कि प्रतिवादी एक वेंच एसोसिएशन नहीं है, और न ही वादी द्वारा यह स्पष्ट किया गया

कि एसोसिएशन के निर्माण के समय उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट की धारा 14 (5) का अनुपालन क्यों नहीं किया गया। प्रतिवादी एसोसिएशन जिसके पक्ष में नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण के आदेश दिनांकित 27.08.2020 एवं माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांकित 04.01.2021 एवं डिप्टी रजिस्ट्रार मेरठ के आदेश दिनांकित 01.03.2021 है के अंतर्गत प्रतिवादी एसोसिएशन सुपरटेक कैम्पाउन के कॉमन एरिया मेंटेनेंस की बाबत हैण्डओवर प्राप्त करने का अधिकारी है। अतः उपरोक्त विवेचनानुसार वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला बनना नहीं पाया जाता है।

2. सुविधा का सन्तुलन-

जहाँ तक सुविधा का सन्तुलन का प्रश्न है वादी के पक्ष में प्रथम दृष्टया मामला बनना नहीं पाया जाता। अतः सुविधा का संतुलन भी वादी के पक्ष में नहीं है।

3. अपूर्णनीय क्षति-

जहाँ तक अपूर्णनीय क्षति का प्रश्न है, उपरोक्त विवेचना से स्पष्ट है कि वादी का प्रथम दृष्टया मामला प्रकट नहीं होता और सुविधा का संतुलन भी वादी के पक्ष में नहीं है। ऐसी स्थिति में अपूर्णनीय क्षति के प्रश्न पर विचार करने का कोई औचित्य नहीं है।

अतः प्रार्थनापत्र 6ग2 निरस्त किये जाने योग्य है।

आदेश

प्रार्थना पत्र 6ग2 अन्तर्गत धारा 39 नियम 1 जा0दी0 निरस्त किया जाता है। पत्रावली बास्ते निस्तारण प्रार्थनापत्र सख्या 90क1 दिनांक 22.04.2021 को पेश हों।

दिनांक-09.04.2021

(मिनाक्षी सिन्हा)

अपर सिविल जज (सी0डि0) / ए0सी0जे0एन0-3

गौतमबुद्धनगर



अपर सिविल जज (सी0डि0)
09.04.21
गौतमबुद्धनगर

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन, सेक्टर-8, नोएडा

पत्र संख्या: नोएडा/गुप हाउसिंग/2021/

3585

दिनांक 14/6/2021

M/s Supertech Ltd.
Supertech E Square,
Plot No.C-2, Sector-96,
NOIDA.

विषय- गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-जीएच-01ए, सेक्टर-74, नोएडा में दिनांक 27.8.2020 को जारी आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित कराये जाने के सम्बन्ध में।

रिट याचिका संख्या-10482/2020 केपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.6.2020 के क्रम में केपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स के प्रत्यावेदन दिनांक 2.7.2020 पर मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया द्वारा सुनवाई करते हुए आपको निम्नलिखित निर्देश कार्यालय आदेश दिनांक 27.8.2020 के माध्यम से जारी किये गये:-

1. मैसर्स सुपरटेक लि0 को उ0प्र0 अपार्टमेंट की धारा 14(5) के अनुसार केपटाउन सोसाइटी के रखरखाव प्रबंधन, साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं के प्रबंधन का हस्तांतरण एवं भूखण्ड के सभी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का भौतिक कब्जा शांतिपूर्ण एवं सुचारु रूप से सौंपने का आदेश दिया जाता है। केपटाउन सोसाइटी के प्रबंधन का हस्तांतरण एवं भूखण्ड के सभी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को दिनांक 1.9.2020 तक प्रवर्तक द्वारा ए.ओ.ए. को हस्तांतरण करेगा।
2. सुपरटेक लि0 द्वारा केपटाउन ए.ओ.ए. को सभी फ्लैट स्वामियों से एकत्र की गई अनुरक्षण धनराशि (IMFS) एवं उस पर संचयित ब्याज 31.8.2020 को या उससे पहले केपटाउन ए.ओ.ए. के बैंक खाते में जमा कराना सुनिश्चित किया जाएगा।
3. सुपरटेक प्रबंधक द्वारा केपटाउन ए.ओ.ए.को निवासियों से मरम्मत एवं रखरखाव शुल्क वसूलने हेतु आवश्यक कार्यवाही दिनांक 01.09.2020 तक पूर्ण करानी सुनिश्चित की जायेगी। इस संबंध में यह निर्देशित किया जाता है कि उक्त व्यवस्था हेतु प्रवर्तक रखरखाव शुल्क वसूलने की प्रणाली की कुंजी/कोड इत्यादि ए.ओ.ए.को उपलब्ध कराये तथा उक्त के सम्बन्ध में अपना अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी करें ताकि निवासियों द्वारा मासिक रखरखाव शुल्क, बिजली, पानी का बिल इत्यादि का संग्रह केपटाउन के ए.ओ.ए. के खाते में दिनांक 01.09.2020 से जमा कराया जाए।
4. सुपरटेक लि0 के प्रबंधन को पूर्व में जारी किये गये चालान के अनुसार शेष 3884 पानी के कनेक्शन लेने के निर्देश दिये जाते हैं, इस हेतु प्रवर्तक को अविलम्ब दिनांक 31.8.2020 से पूर्व चालान राशि रू0-7,35,04,700/- जमा कर जमा चालान की प्रति विभाग में प्रस्तुत कराना सुनिश्चित करें ताकि सभी 4419 फ्लैट आवंटियों के लिए पानी की आपूर्ति सुनिश्चित की जा सकें।
5. प्रवर्तक सुपरटेक लि0 द्वारा उ0 प्र0 अपार्टमेंट अधिनियम 2010 एवं परियोजना के स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सभी फ्लैट आवंटियों को तहखाना पार्किंग उपलब्ध करायेगा एवं खुली साझा पार्किंग को परियोजना के निवासियों के साझा उपयोग एवं आगुतकों हेतु ए.ओ.ए. को हस्तांतरित करेगा।
6. केपटाउन की सोसाइटी की साझा सुविधाओं और रखरखाव के हस्तांतरण दिनांक 31.8.2020 से पूर्व कॉमन एरिया के रखरखाव खर्च, सभी वैधानिक भुगतान, सेवा प्रदाताओं के बिलों का भुगतान एवं सभी सरकारी विभागों, वैधानिक संस्थाओं, वित्तीय संस्थाओं के देय, निजी कम्पनियों के बिल इत्यादि की देनदारियां, ब्याज या दण्डात्मक भुगतान मैसर्स सुपरटेक लि0 की होगी। केपटाउन

सोसाइटी के रखरखाव प्रबंधक, साझा क्षेत्रों एवं सुविधाओं एवं रखरखाव प्रबंधन की जिम्मेदारी ए.ओ. ए. की होगी।

7. केपटाउन ए.ओ.ए. के अनुरोध पर यह निर्देशित किया जाता है कि भौतिक एवं अभिलेखीय हस्तांतरण के समय आवश्यकतानुसार साझा सुविधाओं की गुणवत्ता एवं उनके अनुरक्षण व्यय पर भी टिप्पणी अंकित की जाय तथा किसी बिन्दु पर विवाद की स्थिति में नोएडा के संबंधित स्वीकृत, नोएडा के भवन विनियमावली एवं राष्ट्रीय भवन संहिता के प्राविधानों के उल्लंघन एवं लम्बित कार्यों को चिन्हित किया जाय।

केपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स की शिकायतों से यह स्पष्ट होता है कि आपके द्वारा मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा के आदेशों का अनुपालन नहीं किया जा रहा है।

अतः आपको पुनः निर्देशित किया जाता है कि प्रकरण में मूल वाद संख्या-445/2020 सुपरटेक लि0 बनाम केपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स में माननीय न्यायालय के आदेश दिनांक 9.4.2021, डिप्टी रजिस्ट्रार के पत्र दिनांक 1.3.2021 एवं नगर मजिस्ट्रेट, गौतमबुद्धनगर के पत्र दिनांक 13.10.2020 के दृष्टिगत मुख्य कार्यपालक अधिकारी, नोएडा द्वारा जारी आदेश दिनांक 27.8.2020 का अनुपालन तत्काल कराना सुनिश्चित करें तथा कृत कार्यवाही से विभाग को भी अवगत कराएं।

(अविनाश त्रिपाठी)

विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हाउसिंग)

प्रतिलिपि:-

- ✓1. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एन) महोदया के सादर सूचनार्थ।
- ✓2. केपटाउन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट ओनर्स, भूखण्ड संख्या-जीएच-01ए, सेक्टर-74, नोएडा को आवश्यक कार्यवाही हेतु।

विशेष कार्याधिकारी (ग्रुप हाउसिंग)

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

आस्तुकला एवं नियोजन विभाग
मुख्य प्रशासनिक भवन सेक्टर-6 नोएडा(उ०प्र०)

संख्या - नोएडा/मु०वा०/न०/2021/111-27

दिनांक - 11-01-2021

M/s. Supertech Pvt. Ltd.,
E-Square, 21st Floor,
Plot No. C-02, Sector-96, Noida, U.P.

143

13/1/21

नोटिस

विषय:- ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड सं०-01ए, सेक्टर-74, में प्राप्त शिकायत के सम्बन्ध में।

आपके द्वारा विकसित की जा रही ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड सं०-01ए, सेक्टर-74, के आर०डब्ल्यू०ए०(अध्याक्ष) से प्राप्त ई-मेल, जोकि मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया को संबोधित है, का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से आर०डब्ल्यू०ए० ने दिनांक 04.01.2021 को एक ही दिन में 3 अलग-अलग टावर में 4 जगह यथा टॉवर सं०-सी०जी०-2 के 9वें तल के कॉमन ऐरिया टावर सं०-सी०एस०-9 के पाँचवें तल पर प्लेट सं०-503, टॉवर सं०-सी०एस०-9 के चौथे तल के कॉमन ऐरिया (लिफ्ट के सामने) तथा टॉवर सं० सी०जी०डी०-01 के 19वें तल के प्लेट सं०-1903 के छतों से प्लास्टर गिरने की शिकायत की गई है, जिसके कम में स्थल का निरीक्षण योजना के आर०डब्ल्यू०ए० के प्रतिनिधियों के साथ किया गया एवं योजना में अन्य विभिन्न समस्याओं के सम्बन्ध में अवगत कराया गया जिसका स्थलीय परीक्षण किया गया एवं विवरण निम्नवत है:-

1. योजना में आपके द्वारा अनुमत्य/स्वीकृत पार्किंग स्थल 4000 के विपरीत लगभग 7000 पार्किंग स्थल चिह्नित किये हैं, जिसमें से खुले क्षेत्र की पार्किंग को अनाधिकृत रूप से विकसित किया जा रहा है।
2. तहखाने विभिन्न स्थानों(लगभग 20-25 जगह) पर पानी का रिसाव हो रहा है, जिससे तहखाने के स्ट्रक्चर तथा कालम धीमे एवं छत कमजोर हो रही है एवं स्ट्रक्चर पर विपरीत प्रभाव पड़ रहा है।
3. तहखाने में मैकेनिकल वेंटीलेशन हेतु टर्बो फैन स्थापित नहीं किये गये हैं।
4. एस०टी०पी० आंशिक रूप से कियान्वन नहीं किया गया है।
5. द्वितीय तहखाने में पार्किंग हेतु तहखाने को पूर्व रूप से कियाराशील नहीं किया गया है।
6. योजना के अन्तर्गत निर्मित अधिकांशतय टॉवर में बाहरी एवं कतिपय स्थानों पर आन्तरिक प्लास्टर गिर रहा है, जिससे दुर्घटना होने की सम्भावना बनी रहती है।
7. याचिका सं०-10482/2020 के कम में मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया द्वारा दिनांक 27.08.2020 को पारित आदेश का भी पूर्णतः अनुपालन आपके द्वारा नहीं किया जा रहा है।

अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि इस पत्र के जारी होने के 15 कार्यदिवस के अन्दर उक्त उल्लिखित आपत्तियों एवं याचिका सं०-10482/2020 के कम में मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदया द्वारा आदेश का अनुपाल करते हुए प्राधिकरण में अपना स्पष्टीकरण साक्ष्य सहित प्रस्तुत करें। अन्यथा आपके विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा कठोर कार्यवाही की जायेगी। यदि योजना में किसी भी अनहोनी एवं जान माल की दशा में आप स्वयं जिम्मेदार होंगे।

चरि० प्रबन्धक(नियोजन)

नोएडा

प्रतिस्ति- सहायक प्रबन्धक(मु०वा०) को पददा प्रलेख में उल्लिखित नियम व शर्तों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही हेतु।

07

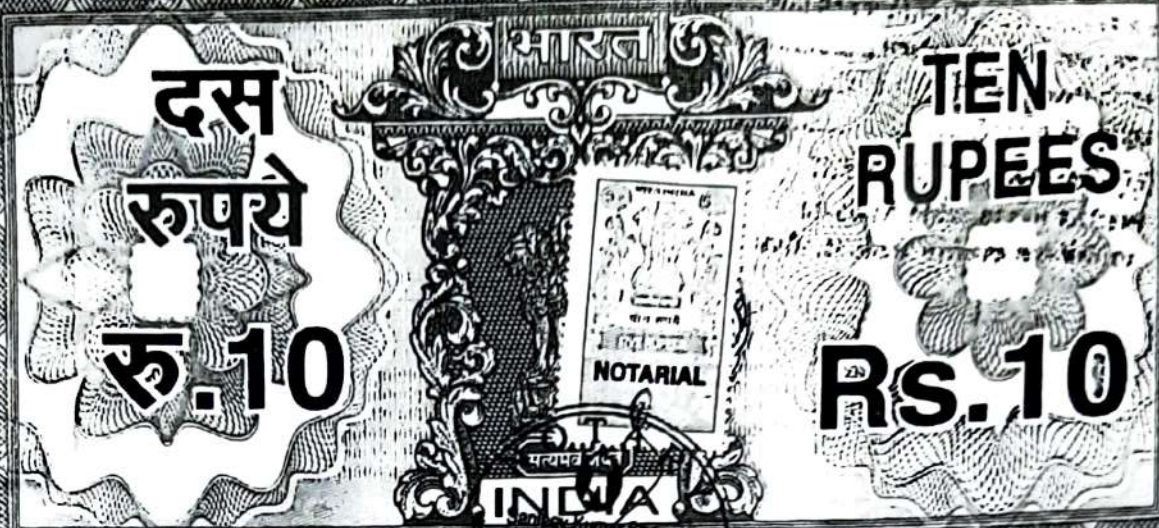
4/11

13/1/21

चरि० प्रबन्धक(नियोजन)

नोएडा

भारतीय गैर न्यायिक



INDIA NON JUDICIAL

उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

01AE 639767

"Affidavit"

I/We, M/s Supertech Ltd, through its Authorised Signatory, Mr. D S Panwar S/o Late Shri Mukhtyar Singh, R/a 21st Floor, E Square, Sec-96, Noida, Distt. Gautam Buddha Nagar, do hereby affirm and confirm as under:-

- 1) That we are the allottee of GH Plot No.- GH-01A, Sec- 74, Noida, Distt. Gautam Buddha Nagar.
- 2) That we have applied for water connection for 1000 flats for our above said project.
- 3) That as per increment of occupancy, the company will get this connection upgraded in future in three phases i.e. Phase-I for 1000 flats on or before 30.06.2020, Phase-II for 1000 flats on or before 31.12.2020 and Phase-III for 884 flats on or before 30.06.2021.

Date: 27 Jan 2020

Place: Noida

DEPONENT(S)



VERIFICATION:-

The contents of this undertaking from para No.-1 to 3 are correct to the best of my knowledge and nothing has been concealed off.

ATTESTED

DEPONENT(S)

27 JAN 2020

Sanjeev Kumar Sharma