

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन, सेक्टर-6, नोएडा

पत्र संख्या: नोएडा/ग्रुप हाउसिंग/2020/ 2477

दिनांक 27.8.2020

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 समस्याओं 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 प्रबंधन 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, फौसिलिटी ऑफिस, साझा खुली पार्किंग एवं शेष 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 धिट्स 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 टावर्स 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 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 लि० 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 लि० 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 रू०-7,35,04,700/- 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 लि० द्वारा उ० प्र० अपार्टमेंट अधिनियम 2010 एवं परियोजना के स्वीकृत मानचित्र के अनुसार सभी फ्लैट आवंटियों को तहखाना पार्किंग उपलब्ध करायेगा एवं खुली साइड पार्किंग को परियोजना के निवासियों के साइड उपयोग एवं आगुतकों हेतु ए.ओ.ए. को हस्तांतरित करेगा।
6. केपटाउन की सोसाइटी की साइड 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 लि० की होगी। केपटाउन सोसाइटी के रखरखाव प्रबंधक, साइड 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 साइड 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 उ० प्र० राज्य व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 25.6.2020 के क्रम में सूचनार्थ।
2. मैसर्स सुपरटेक लि०, सुपरटेक ई स्क्वायर, प्लॉट नं०-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।