

डिप्टी रजिस्ट्रार  
फार्म सोसाइटीज एवं जिल्हा  
गाजियाबाद।

मुख्य कार्यपालक अधिकारी  
नोएडा विकास प्राधिकरण  
गौतमबुद्धनगर।

पत्रांक

110

1 एम/जीवीएन

/0013891/गाजियाबाद/दिनांक

11/01/2025

विषय -

केप टारन एसोसिएशन ऑफ अपार्टमेंट प्रोनर्ग, 01/ए, सेक्टर 74, नोएडा, जिला  
गौतमबुद्धनगर के सम्बन्ध में।

उपर्युक्त विषयक प्रश्नगत एसोसिएशन के सम्बन्ध में कार्यालय पत्रांक 2601 दिनांक  
07.01.2025 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके द्वारा सोसाइटीज रजिस्ट्रेशन एक्ट 1860 की  
धारा-25(2) के अन्तर्गत निर्वाचन की घोषणा करते हुए जिला विकलांग कल्याण अधिकारी गौतमबुद्धनगर का  
निर्वाचन अधिकारी नामित किया गया।

नामित निर्वाचन अधिकारी द्वारा पत्रांक 6391/जि0दि0ज0स0वि0/निर्वाचन/2024-25 दिनांक 21  
01.2025 जो संस्था के कार्यरत अध्यक्ष/सचिव को सम्बोधित है तथा प्रतिलिपि के माध्यम से कार्यालय में  
दिनांक 22.01.2025 को प्राप्त कराया जिसमें मुख्यतः उल्लेख किया गया कि सोसायटी उपराक्त में निर्वाचन  
में सहयोग हेतु सदस्यता सूची/मतदाता सूची, डी0ओ0डी0 पंजीकृत मॉडल बायलोज की सत्यप्रतिलिपि,  
अनुमानित निर्वाचन व्यय (डी0ओ0डी0 उपलब्ध न कराये जाने के दशा में निर्वाचन वन प्लैट वन वाट क  
आधार पर सम्पन्न करा दिया जायेगा) अधोहस्ताक्षरी के कार्यालय में दिनांक 25.01.2025 समय 02:00 बज  
तक उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें अन्यथा की दृष्टि में उ0प्र0 अपार्टमेंट एक्ट 2010 उपविधि 2011 क  
प्रावधानों के अन्तर्गत कार्यवाही कर दी जायेगी जिसका समस्त उत्तरदायित्व आपका होगा इत्यादि।

निर्वाचन अधिकारी के उक्त पत्र के क्रम में संस्था की आख्या दिनांक 23.01.2025 जो निर्वाचन  
अधिकारी को सम्बोधित है तथा अपर जिलाधिकारी (वित्त/राजस्व), गौतमबुद्धनगर के पृष्ठांकन आदेश  
दिनांक 28.01.2025 के द्वारा कार्यालय में दिनांक 01.02.2025 को प्राप्त है जिसमें मुख्यतः उल्लेख किया गया  
कि सोसाइटी के पहले चुनाव में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन)  
अधिनियम 2010 के प्रावधानों के अनुरूप कुल 3149 अपार्टमेंट स्वामियों को मत देने का अधिकार दिया गया  
था। उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम 2010 के प्रावधानों के  
अनुरूप सोसायटी के पंजीकृत उपकानूनों के अनुसार मतदान के लिये निम्नलिखित नियम सम्मिलित किये  
जाने के प्रार्थना है।

- 1- जो मतदाता रखरखाव शुल्क में दो महीने या उससे अधिक के रखरखाव शुल्क के बराबर बकाया  
है वे मतदान के लिये पात्र नहीं होंगे।
- 2- केवल पात्र मतदाता ही उम्मीदवारों के नामांकन का प्रस्ताव या अनुमोदन कर सकते हैं क्योंकि वे  
ही निर्वाचन प्रक्रिया में भाग ले सकते हैं।
- 3- आम चुनाव की तरह किसी उम्मीदवार को चुनाव प्रक्रिया में भाग लेने के लिये 05 प्रस्तावकों की  
समर्थन आवश्यक होगा।
- 4- केवल पात्र मतदाता ही क्लब के हॉल में प्रवेश का सकेंगे, जहां मतदान बूथ की व्यवस्था की जायेगी।
- 5- पंजीकृत उपकानूनों के अनुसार संयुक्त स्वामित्व के मामले में फर्स्ट ओनर (पहला अपार्टमेंट स्वामी)  
जो पंजीकृत उप पट्टा प्रलेख के अनुसार डिप्टी रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत मतदाता सूची में  
अंकित है, को मतदान का अधिकार प्राप्त होगा।

सत्य प्रतिलिपि



पत्रांक 110  
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार  
फार्म सोसाइटीज तथा विद्स  
गाजियाबाद (उत्तरप्र)  
24/01/2025



चुनाव में गंभीर सहभागिता सुनिश्चित करने के लिये उम्मीदवारों से सोसाइटी के पूर्व में हुये चुनाव एवं आम चुनाव अनुसार नामांकन शुल्क लिया जाये। यह शुल्क नामांकन प्रक्रिया के दौरान सोसाइटी अकाउंट में जमा करने अनिवार्य किया जाये इत्यादि।

श्री नवीन चन्द्र दुबे का पत्र दिनांक 19.03.2025 जो निर्वाचन अधिकारी को सम्बोधित है तथा प्रतिलिपि के रूप में कार्यालय में दिनांक 20.03.2025 को प्राप्त है जिसमें मुख्यतः उल्लेख किया गया कि आपने दिनांक 04 फरवरी 2025 को आगामी चुनाव समिति के लिये 37 व्यक्तियों की सूची जारी की थी। हमारी सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि इनमें से 05 व्यक्ति उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (संवर्धन, निर्माण, स्वामित्व एवं अनुरक्षण) अधिनियम 2010 के अनुसार अपार्टमेंट मालिक नहीं माने जा सकते, क्योंकि उनके पक्ष में Registered Deed of Apartment निष्पादित नहीं है। अतः वे मतदान करने या चुनाव समिति में रहने के पात्र नहीं हैं। चुनाव समिति में उनका नाम ही सम्मिलित किया जाता है जिनके पास मतदान करने का अधिकार प्राप्त हो। किसी अन्य व्यक्ति का उसमें सम्मिलित किया जाना किसी चुनाव की मतदाता सूची में छेड़छाड़ किये जाने की संभावना बढ़ा देता है आदि।

श्री नवीन चन्द्र दुबे का एक अन्य पत्र दिनांक 05.04.2025 जो जिलाधिकारी महोदय, गौतमबुद्धनगर को सम्बोधित है तथा प्रतिलिपि के रूप में कार्यालय में दिनांक 07.04.2025 को प्राप्त है में मुख्यतः उल्लेख किया गया कि प्रार्थी चुनाव अधिकारी केपटाउन सेक्टर 74 नोएडा (जिला दिव्यंगजन सशक्तीकरण अधिकारी-गौतमबुद्धनगर) द्वारा उनके कार्यालय में डॉ. के माध्यम से चयनित चुनाव समिति का सदस्य हैं दिनांक 05.04.2025 को चुनाव अधिकारी द्वारा आहूत उनके कार्यालय में हुई बैठक में उनके द्वारा सूचित किया गया कि उनके द्वारा मतदातासूची में पंजीकृत सोसाइटी बायलॉज से परे सामान्य क्षेत्र के रखरखाव शुल्क के भुगतान को आधार बनाकर एक बड़ा फेरबदल करने की बात कही है। उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम 2010 के प्रावधानों के अनुसार सक्षम अधिकारी मुख्य कार्यपालक अधिकारी नोएडा है हाल ही में सूचना के अधिकार अधिनियम 2005 में नोएडा प्राधिकरण से जारी पत्र दिनांक 11.02.2025 में उल्लिखित नोएडा द्वारा पत्रांक नोएडा/ग्रुप हाउसिंग/2010/4126/दिनांक 28.06.2018 में निम्नानुसार कहा गया है-

यू0पी0 अपार्टमेंट एक्ट 2010 के नियम व शर्तों के अनुसार जिन फ्लैट आवंटियों के पक्ष में फ्लैट कि उप पट्टा प्रलेख पंजीकृत नहीं कराया गया है वह अपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन के होने वाले चुनाव में मतदान नहीं कर सकते हैं आदि।

गृह प्रवेश आदेश (SPLAD(a)\_581\_2018) के अनुपालन में हुए चुनाव में उनही अपार्टमेंट स्वामियों को भाग लेने का अधिकार दिया गया था जिनके पक्ष में उप पट्टा प्रलेख पंजीकृत है।

उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण), स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम 2010 की धारा 13 में इस प्रकार से कहा गया है-13.[Substituted by Act no 30 of 2016 dated 19-09-2016] No promoter of apartment owner shall transfer or handover the possession of any apartment constructed after the commencement of the Uttar Pradesh Apartment (Promotion of construction Ownership and Maintenance) Act 2010 without executing an appropriate transfer deed and also getting it registered under the provisions of the Registration Act 1908.

उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण), स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम 2010 की धारा 14(4) में इस प्रकार से कहा गया है-

Association of apartment owners and byelaws relating thereto.

(3) In a case, where an association of the apartments owners of building has no been formed, on the intended date of execution of deed of apartment in favour of prospective apartment owner, it shall be obligatory for a prospective apartment owner to become member of the association within a period of 4 weeks on receipt of a written intimation about the formation of such association.

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

Unquote- यह प्रावधान अपार्टमेंट के स्वामित्व के हस्तांतरण की संभावित तिथि के संदर्भ में दिया गया है जिसके अनुसार अपार्टमेंट के प्रस्तावित मालिक के लिये यह अनिवार्य है कि वह अपने पक्ष में अपार्टमेंट की डीड के निष्पादन से पूर्व संघ का सदस्य बने।

सत्य प्रतिलिपि

कार्यालय निर्वाचन  
फॉर्म संख्या 1/2025  
गौतमबुद्धनगर

24/04/2025



इसके अतिरिक्त मॉडल बायलॉज के अनुसार चुनाव अधिकारी के पास मतदाता की परिभाषा में अनुमति देने का अधिकार प्राप्त नहीं है। यह अधिकार केवल अपार्टमेंट स्वामियों के संघ की आम सभा को है जिसकी कोई बैठक चुनाव अधिकारी द्वारा उक्त संदर्भ में आहूत नहीं की है आदि।

श्री नीरज कुमार का पत्र दिनांक 03.04.2025 कार्यालय में दिनांक 16.04.2025 को प्राप्त है जिसमें मुख्यतः उल्लेख किया गया कि I am writing to bring to your kind attention on a crucial concern regarding the voting rights of non registered owners in our residential society elections (Association of Apartment Owners)

Many residents who have purchased properties from Builder Supertech but unfortunately unable to execute transfer of deed (registry) because builder Supertech is in unsolvency process and the matter is in honourable NCLAT. Due to the heavy land dues the transfer of deed (registry) of the flat owners has been stalled. More than 2300 flat owners has got the possession by builder but not able to execute transfer of deed (registry) due to the above mentioned reason. These flat owners are not only living in the society for years but also paying the CAM. This situation has led to dissatisfaction among residents, as they are active members of the society and contribute equally to its maintenance and welfare. As per natural justice, every bona fide property owner or resident who fulfils ownership criteria should have the right to participate in the election process to ensure fair representation. I am writing to bring your kind attention on a significant issue regarding the voting rights of Non-Registered Owners in our residential society elections. As you may be aware, a letter was issued by the Noida Authority on 28-06-2018, stating that NROs do not have voting rights in society elections. However, several orders have been passed by the Hon'ble Allahabad High Court in favour of NROs, granting them the right to vote in society elections. Order copy has been attached with his letter for your reference. इसके अतिरिक्त अनुरोध किया गया कि I kindly request you to intervene in this matter provide a clear directive or guidance regarding the eligibility of such residents to vote in society elections. This will help ensure a transparent and inclusive electoral process, preventing any discrimination against legitimate homeowners. I urge to take necessary action at the earliest and provide clarity on this matter. Looking forward to your response etc. उक्त पत्र के साथ माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद में योजित रिट याचिका संख्या 5287/2023 का संदर्भ देते हुये उसमें पारित आदेश से अवगत कराया गया जिसका प्रभावी अंश निम्नवत है-

Clause 4(1) of the bye-laws of the Society (adopted from the Model Bye-Laws) speaks of 'automatic' membership of those persons, who have a duly executed transfer deed. It does not exclude others who do not have transfer deeds from becoming members, just that such persons would not 'automatically' become members. Their membership would be contingent upon them establishing laws, occupation. Any other interpretation would render Clause 4(1) vulnerable to Sections 5(1), 8 and 14(4) of the Act, besides bringing it in direct conflict with M/s Designarch (Supra). So interpreted it may not be necessary for the Court to consider challenge to the validity of the said clause. It appears that the respondent no.2 has not kept in mind his own election notice dated 23.01.2023. There is nothing on record to indicate that the said election notice has been revoked. Clause 2 of the said notice indeed prima facie reflected the correct legal position. The impugned order dated 01.02.2023 passed by the respondent no.2 is thus contrary to his own stand. Clause 4(1) of the bye-laws would not create any bar in the case of lawful occupants who do not have a transfer deed. This Court is also mindful of the fact that the outgoing body which is supporting the exclusion today may itself have been elected on the basis of a voter list which comprised of such voters. From what has been discussed above, I am of the view that the impugned order dated 01.02.2023 is prima facie illegal. Irreparable loss would be caused if such a significant chunk of voters (296 persons) are prevented from exercising their electoral choice. The body of office bearers must be truly reflective of the will of the majority. The impugned order dated 01.02.2023 is accordingly stayed. The respondent no.2 shall proceed as per Clause 2 of his election notice dated 23.01.2023 and permit all such lawful occupants to participate in the election who may not have a transfer deed. Elections shall be held as scheduled on the basis of this voter list. The result however would remain subject to the final outcome of the present petition. In case the petitioners fail, fresh elections shall be conducted without such voters.

उपरोक्त के क्रम में उक्त पत्रों की छायाप्रतियाँ पत्र के साथ संलग्न कर इस अनुरोध के साथ सादर प्रेषित की जा रही है कि पत्रों में उल्लिखित बिन्दुओं का संज्ञान लेकर अनरजिस्टर्ड ओनर के वोटिंग अधिकार के संबंध में मार्गदर्शन प्रदान करने का कष्ट करें जिससे संस्था के निर्वाचन के सम्बन्ध में अग्रिम कार्यवाही की जा सकें।  
संलग्नक:- यथोपरि।

भवदीय,

(ऋषभ कुमार अग्रवाल)  
डिप्टी रजिस्ट्रार

सत्य प्रतिलिपि

पट्टा  
कार्यालय डिप्टी रजिस्ट्रार  
फर्म सोसाइटीज तथा चिदस  
गालियाबाद (उ.प्र.)

24/04/2025