యు. పి. ఆవాస్ ఇవామ్ వికాస్ పరిషాద్ మరియు ఇంకొకరు.

వర్సెస్.

రవి కుమార్ ఆనంద్ మరియు ఇతరులు.

మే 2, 1995

[ఆర్.ఎమ్.సాహాయ్ మరియు సుజాత వి.మనోహర్, న్యాయమూర్తులు.]

హౌసింగ్ః

హౌసింగ్ బోర్డు – ఇళ్ల కేటాయింపు – ధరల పెంపు – రిట్ సవాలు – వడ్డీ పెంపును హైకోర్టు సమర్థించడం – వడ్డీ, జరిమానాలకు సంబంధించి సడలింపు ఇవ్వాలని బోర్డును ఆదేశించడం – కేటాయింపుదారుల స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్ — తొలగింపు – రివ్యూ పిటిషన్లు – హైకోర్టు గతంలో ఇచ్చిన ప్రయోజనాన్ని క్లెయిమ్ చేస్తూ కొందరు కేటాయింపుదారులు రిట్ – తమ కేసులను ఉపసంహరించుకునే కేటాయింపుదారులకు రాయితీ ఇవ్వాలని బోర్డు తీర్మానం – డిఫాల్టర్ కేటాయింపుదారులకు నోటీసుల జారీ – బోర్డు నిర్ణయాన్ని ప్రతి ఒక్కరికీ తెలియజేయని లేఖ కేటాయింపుదారులు – డిఫాల్టర్లకే కాకుండా పిటిషనర్లందరికీ రాయితీ ప్రయోజనాన్ని వర్తింపజేయాలని హైకోర్టు ఆదేశం – ఫీల్డ్ సమర్థనీయం – అయితే లాభం, ఓవర్ హెడ్ ఛార్జీలకు సంబంధించి 50 శాతం రాయితీకి సంబంధించి హైకోర్టు ఇచ్చిన ఆదేశాలు గతంలో దాఖలైన పిటిషన్లలో పరిష్కరించినందున సమర్థనీయం కాదు.

అప్పీలుదారు బోర్డు స్వీయ – ఫైనాన్సింగ్ పథకం కింద ఓట్స్ కేటాయించి, ఆలస్యంగా పంపిణీ చేసిన ప్రతివాదులు, అప్పీలుదారు డిమాండ్ చేసిన పెరిగిన ధరను సవాలు చేస్తూ హైకోర్టులో రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేశారు. కేటాయింపుదారుల నుంచి 18 శాతం వడ్డీ డిమాండ్ మితిమీరిందని, వడ్డీ, పెనాల్టీ రూపంలో కేటాయింపుదారులకు సడలింపు ఇవ్వాలని బోర్డు కమిషనర్ ను హైకోర్టు ఆదేశించింది. ప్రతివాదులు దాఖలు చేసిన ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ ను కొట్టివేయబడినది. అందువల్ల తీర్పుపై స్పష్టత కోసం హైకోర్టులో రివ్యూ పిటిషన్ దాఖలు చేయబడింది. ఇదిలావుండగా, గతంలో హైకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వుల్లో ఇచ్చిన ప్రయోజనాలనే కోరుతూ కొందరు కేటాయింపుదారులు రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేశారు. ఈ పిటిషన్లు పెండింగ్ లో ఉన్న సమయంలో కోర్టు నుంచి తమ కేసులను ఉపసంహరించుకునే కేటాయింపుదారులకు వడ్డీ, నిర్వహణ ఛార్జీలకు సంబంధించి కొన్ని రాయితీలు ఇవ్వాలని బోర్డు

తీర్మానించింది, తదనుగుణంగా చెల్లింపులు చేయడంలో విఫలమైన కేటాయింపుదారుల నుంచి డబ్బు రికవరీ కోసం నోటీసులు జారీ చేయాలని బోర్డు అధికారులను ఆదేశించింది. అయితే బోర్డు నిర్ణయాన్ని ప్రతి కేటాయింపుదారుడికి లిఖితపూర్వకంగా తెలియజేయలేదు. బోర్డు తీర్మానంతో కూడిన 1990 జూలై 20/21 నాటి లేఖ ఆధారంగా ప్రతి పిటిషనర్ కు ప్రయోజనాలను వర్తింపజేయాలని హైకోర్టు ఆదేశించింది. అడ్మినిస్ట్రేటివ్ మరియు ప్రాఫిట్ ఛార్జీల డిమాండ్ను 50% తగ్గించాలని హైకోర్టు ఆదేశించింది. హైకోర్టు హౌసింగ్ బోర్డు నిర్ణయానికి వ్యతిరేకంగా ఈ కోర్టుకు అప్పీళ్లు దాఖలు చేశారు.

అప్పీళ్లను పాక్షికంగా అనుమతించిన ఈ కోర్టు

నిర్ణయం: 1. బోర్డు ఆమోదించిన తీర్మానం, దాని అమలు ప్రభావం అన్యాయానికి పాల్పడిన కేటాయింపుదారులకు రాయితీ ఇవ్వడం సమంజసం కాదు. హైకోర్టు తీర్పుకు అనుగుణంగా బోర్డు కమిషనర్ షరతులను సడలించినట్లయితే, బోర్డు డిమాండ్ చేసిన మొత్తం మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేసి, మరింత చట్టాన్ని గౌరవించే వారికి దాని ప్రయోజనాన్ని నిరాకరించలేము. ఎగవేతదారుల కంటే వారిని అధ్వాన్నంగా మార్చలేం. ఫలితంగా రివ్యూ పిటిషన్లు లేదా రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేసి, ఎలాంటి సమాచారం పంపని కేటాయింపుదారులందరికీ కూడా అదే రాయితీ వర్తిస్తుంది. కేటాయింపుదారులందరికీ రాయితీ ఇవ్వాలన్న హైకోర్టు ఆదేశాలను సమర్థించారు. [1116-D-E]

2. లాభం, ఓవర్ హెడ్ ఛార్జీలకు సంబంధించి 50 శాతం రాయితీ ఇవ్వడం హైకోర్టుకు సమంజసం కాదు, ఎందుకంటే ఈ అంశాలను గతంలో దాఖలైన రిట్ పిటిషన్లు, స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్లలో పరిష్కరించి పరిష్కరించారు. ఈ కోర్టు అనుమతించనప్పుడు హైకోర్టు రివ్యూ పిటిషన్ ద్వారా కేసును పునఃప్రారంభించడానికి వీల్లేదని, ఒకవేళ అనుమతిస్తే గతంలో తీసుకున్న నిర్ణయం యొక్క తుదితనానికి భంగం వాటిల్లుతుందని పేర్కొంది. హైకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను కొట్టివేయాల్సి ఉంటుంది. [1116-G-H, 1117-A-B]

సివిల్ అప్పీలు అధికార పరిధి: సివిల్ అప్పీలు నెం: 5713/1995

అలహాబాద్ హైకోర్టు 5.11.1993న ఇచ్చిన తీర్పు మరియు ఉత్తర్వుల నుండి సివిల్ రిట్ పిటిషన్ నెం.1179/1987 లో ఉద్భవించినది.

అప్పీలుదారుల తరపున ఎస్.బి.సన్యాల్ మరియు పి.కె.జైన్.

ప్రతివాదుల తరపున అరుణ్ జైట్లీ, రంజన్ ముఖర్జీ, రాకేశ్ పర్సాద్ మరియు బి.బి.సహృదయ.

కోర్టు యొక్క ఈ క్రింది ఉత్తర్వు జారీ చేయబడింది:

ఇళ్ల నిర్మాణం, కల్పన కోసం ఏర్పాటైన చట్టబద్ధమైన సంస్థ దాఖలు చేసిన ఈ అప్పీళ్లలో పరిగణనలోకి తీసుకోవాల్సిన చిన్న ప్రశ్న ఏమిటంటే, ఈ కేసుల ప్రత్యేక వాస్తవాలు, పరిస్థితుల్లో వివిధ కేటాయింపుదారులు దాఖలు చేసిన రివ్యూ దరఖాస్తులు, రిట్ పిటిషన్లను అనుమతించడం, గతంలో దాఖలైన రిట్ పిటిషన్లో హైకోర్టు మాదిరిగా ఫ్లాట్ల పంపిణీలో జాప్యం కారణంగా లాభం, పరిపాలనా ఛార్జీల్లో 50 శాతం రాయితీ ఇవ్వాలని పిటిషనర్లను ఆదేశించడం సమంజసమేనా? వడ్డీ మరియు జరిమానాకు సంబంధించి అటువంటి ప్రయోజనాన్ని ఇచ్చింది.

ఈ వివాదాన్ని సరిగ్గా అర్థం చేసుకోవడానికి, క్లుప్తంగా కొన్ని వాస్తవాలను ప్రస్తావించాల్సిన అవసరం ఉంది. 1984 అక్టోబర్/నవంబర్ నెలలో ప్రకటించిన 'సెల్ఫ్ ఫైనాన్సింగ్ స్కీమ్, 1985' పథకంలో 1986లో వివిధ ఆదాయ వర్గాలకు వివిధ రకాల ఫ్లాట్లను కేటాయించారు. కానీ నిర్మాణాలు పూర్తి కాకపోవడంతో స్వాధీనం అప్పగించలేకపోయారు. స్వాధీనం చేసుకున్నప్పుడు, ఈలోగా ధర పెరగడంతో పిటిషనర్ అదనపు మొత్తాన్ని డిమాండ్ చేశాడు. అడిగిన మొత్తం ఏకపక్షంగా ఉండటం, నిర్మాణాలు కూడా అసంపూర్తిగా ఉండటంతో కేటాయింపుదారులు సవాలు చేశారు. రిట్ పిటిషన్లపై 1990 ఫిబ్రవరిలో తీర్పు వెలువడింది. ఈ పెంపును సమర్థించారు. కానీ 18 శాతం వడ్డీ డిమాండ్ అధికంగా ఉందని భావించారు. ఈ పథకానికి సంబంధించి అప్పీలుదారు జారీ చేసిన బ్రోచర్ సరైన కారణం లేదా అధికార యంత్రాంగం అలసత్వం కారణంగా ఆలస్యానికి వివిధ షరతుల నుంచి సడలింపు ఇచ్చే అధికారం కమిషనర్ కు ఉందని హైకోర్టు వ్యాఖ్యానించింది. అప్పీలుదారు ప్రాథమిక బాధ్యతను నిర్వర్తించనందున ఆలస్యమైనందున వడ్డీ, జరిమానాలో సడలింపు ఇచ్చే అంశాన్ని కమిషనర్ పరిశీలించవచ్చని హైకోర్టు సూచించింది. ప్రతివాదులు సంతృప్తి చెందలేదు. ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ల ద్వారా వారు ఈ హైకోర్టును ఆశ్రయించారు. ఈ పిటిషన్లను 1990 మార్చి 22న కొట్టివేశారు. ఆ ఉత్తర్వు ఇలా ఉంది:-

"స్పెషల్ లీవ్ పిటిషన్లు అర్హత లేనివి, వాటిని కొట్టివేస్తున్నాం. అయితే ఈ ఎస్ఎల్పీల భవితవ్యం పిటిషనర్లు తమకు అనుకూలంగా ఉన్న తీర్పులోని కొన్ని అంశాల వివరణ కోసం హైకోర్టును

> ఆశ్రయించడానికి అడ్డంకిగా నిలవదు, దీనికి సంబంధించి మేము ఎటువంటి అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేయము".

ప్రతివాదుల ఉత్తర్వుల చివరి భాగంలో చేసిన వ్యాఖ్యల పర్యవసానంగా రివ్యూ పిటిషన్ల ద్వారా హైకోర్టును ఆశ్రయించారు. 1990 ఫిబ్రవరి 7న హైకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వుల్లో ఇచ్చిన బెనిఫిట్ నే కోరుతూ కొందరు లబ్ధిదారులు రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేశారు. ఈ పిటిషన్లు పెండింగ్లో ఉండగానే పిటిషనర్ సమావేశం నిర్వహించి ఉత్తర్వులు జారీ చేసిన ఆదేశాల పర్యవసానాలను పరిశీలించారు. బోర్డు తీర్మానించింది:-

> "చర్చల అనంతరం ఈ ప్రతిపాదనను పరిషత్ ఏకగ్రీవంగా ఆమోదించింది. కోర్టు నుంచి తమ కేసును ఉపసంహరించుకునే కేటాయింపుదారులకు ఈ ప్రయోజనాన్ని ఇవ్వాలని పరిషత్ నిర్ణయించింది".

కేటాయింపుదారులకు ఇవ్వాలని బోర్డు నిర్ణయించిన రాయితీలను లేఖలో పొందుపరిచారు. అది ఇలా ఉంది:-

> "1. కేటాయింపు ఉత్తర్వులు జారీ చేసిన తర్వాత 22.4.88 నాటి ఉత్తర్వుల్లో పేర్కొన్న విధంగా మూడు నెలల వ్యవధిలో కేటాయింపుదారుల నుంచి ఎలాంటి వడ్డీ వసూలు చేయరు.
>
> 2. మూడు నెలల గడువు ముగిసిన తర్వాత 1988 జూలై 29 నాటి ఉత్తర్వుల్లో సూచించిన విధంగా కేటాయింపుదారుల నుంచి 14.5 శాతం సాధారణ వడ్డీ వసూలు చేస్తారు. ఈ వ్యవధి మూడు నెలల గడువు ముగిసినప్పటి నుండి లెక్కించబడుతుంది, కానీ ఒక సంవత్సరం గడిచాక అటువంటి కేటాయింపుదారుల నుండి 18% వడ్డీ అపరాధ వడ్డీ వసూలు చేయబడుతుంది.
>
> 3. నిర్వహణ ఛార్జీలు 50% మేరకు తగ్గించబడతాయి."

చివరగా ఇది జోడించబడింది:

> "పరిషత్ నిర్ణయం ప్రకారం ఎస్టేట్ మేనేజ్ మెంట్ ఆఫీసర్ ఇందిరా నగర్/వికాస్ నగర్, లక్నో, కాన్పూర్, రాయ్ బరేలీలకు బాధితులను అంచనా వేసి నోటీసు జతచేసి రిక్వెస్ట్ పంపాలని సూచించింది. దయచేసి త్వరితగతిన చర్యలు తీసుకోండి, తద్వారా డబ్బు రికవరీ అవుతుంది".

ఈ లేఖను హైకోర్టుకు సమర్పించారు. రివ్యూ పిటిషన్లు, రిట్ పిటిషన్ల పరిధి పరిమితంగా ఉన్నప్పటికీ కేటాయింపుదారులు మరోసారి పెంపు అంశాన్ని లేవనెత్తే ప్రయత్నం చేశారు. దాన్ని తిరస్కరించారు. అయితే లేఖను పరిశీలించిన హైకోర్టు ఈ ప్రయోజనాలను ప్రతి పిటిషనర్ కు వర్తింపజేయవచ్చని అభిప్రాయపడింది. పిటిషనర్ల నుంచి వసూలు చేయాలని కోరిన అడ్మినిస్ట్రేటివ్, ప్రాఫిట్ ఛార్జీలకు సంబంధించి ఎలాంటి కాంట్రాక్ట్ బాధ్యత లేనందున డిమాండ్ను 50 శాతం తగ్గించాలని పేర్కొంది.

తమ పిటిషన్ను ఉపసంహరించుకోవడానికి అంగీకరించిన వారికి మాత్రమే బోర్డు పొడిగించినందున హైకోర్టును ఆశ్రయించిన కేటాయింపుదారులందరికీ జూలై 20, 21 తేదీ నాటి లేఖ ప్రయోజనాలను పొడిగించడంలో హైకోర్టు సమర్థించబడిందా అనేది పరిశీలన కోసం తలెత్తే ప్రశ్న. బోర్డు నిర్ణయాన్ని లిఖితపూర్వక సమాచారం ద్వారా తమ దృష్టికి తీసుకువచ్చినప్పటికీ వారు దానిని పొందడానికి అంగీకరించలేదని నిరూపిస్తేనే కేటాయింపుదారులు ఎటువంటి ప్రయోజనం పొందకుండా నిరోధించవచ్చు కాబట్టి ఈ పెద్ద సమస్యను నిర్ణయించాల్సిన అవసరం లేదు. బోర్డు తీసుకున్న నిర్ణయాన్ని ప్రతి ఒక్కరికీ లిఖితపూర్వకంగా తెలియజేయలేదని తెలుస్తోంది. లేఖను హైకోర్టుకు సమర్పించినప్పుడు కేటాయింపుదారులకు తెలియజేయాలని బోర్డు తరఫు న్యాయవాది చేసిన వాదన ఆకట్టుకోలేదు. ఈ పథకం సెల్ఫ్ ఫైనాన్సింగ్ స్కీమ్. కొందరు కేటాయింపుదారులు చెల్లింపులు చేయలేదని లేఖలోని చివరి భాగం సూచిస్తుంది. అందువల్ల ఆ మొత్తాన్ని లెక్కించిన తర్వాత లేఖలు జారీ చేయాలని అధికారులను ఆదేశించారు. ఈ నిర్ణయాన్ని తెలియజేయలేదు కాబట్టి, దానిని పొందిన వారు రాయితీకి అర్హులు కాదని వాదించలేము. ఈ తీర్మానం మరియు దాని అమలు యొక్క ప్రభావం డిఫాల్ట్ చేసిన ఈ కేటాయింపుదారులకు రాయితీ ఇవ్వడము. అది సమంజసం కాదు. హైకోర్టు తీర్పుకు అనుగుణంగా కమిషనర్ షరతును సడలిస్తే, చట్టాన్ని పాటించి, బోర్డు కోరిన మొత్తం మొత్తాన్ని జమ చేసిన వారికి దాని ప్రయోజనాన్ని నిరాకరించడానికి వీల్లేదు. ఎగవేతదారుల కంటే వారిని అధ్వాన్నంగా మార్చలేం. ఫలితంగా రివ్యూ పిటిషన్లు లేదా రిట్ పిటిషన్లు దాఖలు చేసి, ఎలాంటి సమాచారం పంపని వారికి కూడా అదే రాయితీ వర్తిస్తుంది.

మెయింటెనెన్స్ విషయంలో సమానంగా కేటాయింపుదారులకు లాభం, ఓవర్ హెడ్ ఛార్జీల విషయంలో 50 శాతం రాయితీ ఇవ్వాలని హైకోర్టు పేర్కొంది. ఒక 'సెల్ఫ్ ఫైనాన్సింగ్ స్కీమ్'లో పరిషత్

మొత్తం మొత్తాన్ని డిపాజిట్ చేసిన వ్యక్తుల నుండి లాభం మరియు ఓవర్‌హెడ్ ఛార్జీలను వసూలు చేయడానికి అర్హత కలిగి ఉందో లేదో మరియు పరిషత్‌లో భాగంగా జాప్యం జరిగిందా అనేది చర్చనీయాంశం. ఈ కేసులో ఎలాంటి అభిప్రాయాన్ని వ్యక్తం చేయనవసరం లేదు, ఎందుకంటే కేటాయింపుదారులు దానిని పెంచడానికి తెరవలేదు మరియు రాయితీని మంజూరు చేయడంలో హైకోర్టు సమర్థించబడలేదు, ఎందుకంటే ఈ అంశాలు అంతకుముందు రిట్ పిటిషన్‌లు, ప్రత్యేక అనుమతి పిటిషన్ లలో చివరకు నిర్ణయించబడ్డాయి మరియు పరిష్కరించబడ్డాయి ఈ కోర్టు తోసిపుచ్చింది. ఈ కోర్టు అనుమతించనప్పుడు హైకోర్టు రివ్యూ పిటిషన్ ద్వారా కేసును పునఃప్రారంభించడానికి వీల్లేదని, ఒకవేళ అనుమతిస్తే గతంలో తీసుకున్న నిర్ణయం యొక్క తుదితనానికి భంగం వాటిల్లుతుందని పేర్కొంది.

ఫలితంగా అప్పీళ్లను పాక్షికంగా అనుమతించడం, రివ్యూ పిటిషన్ ను అనుమతిస్తూ, పరిపాలనా ఛార్జీలతో పాటు రాబట్టాల్సిన లాభంపై 50 శాతం రాయితీ ఇవ్వాలని పరిషత్ ను ఆదేశిస్తూ హైకోర్టు ఇచ్చిన ఉత్తర్వులను కొట్టివేయాల్సి ఉంటుంది. 1990 జూలై 20/20 తేదీ నాటి లేఖలో పేర్కొన్న విధంగా వడ్డీకి సంబంధించి, గతంలో చేసిన పరిశీలనకు లోబడి కేటాయింపుదారులందరికీ రాయితీని పొడిగిస్తూ జారీ చేసిన ఉత్తర్వులను సమర్థించారు. పార్టీలు తమ ఖర్చులను తామే భరించాలి.

అప్పీలు అనుమతించబడినది.