

గౌరవనీయ శ్రీ న్యాయమూర్తి కెలక్టుణిట్ పిటిషన్ నెంబరు.15852/2021

ఉత్తర్వు:

3వ ప్రతివాది 06-07-2021న జీహెచ్ఎంసి చట్టం 1955 కింద జారీ చేసిన లెటర్ నెంబరు.06955/సి1/ఎల్ ఎన్ జెడ్ / జిహెచ్ఎంసి/2021-1 ప్రొసీడింగులు న్యాయ విరుద్ధంగా, అక్రమం మరియు 4వ ప్రతివాదికి అనుకూలంగా జారీ చేసిన బిల్డింగ్స్ పర్మిట్ నెంబరు.3/సి1/06693/2021 తేది.10-05-2021 రద్దు చేయాలని కోరుతూ ఆంధ్రప్రదేశ్ సొసైటీల రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ 2001లోని నిబంధనల కనుగుణంగా రిజిస్టరయిన పిటిషనర్-సొసైటీ భారత రాజ్యాంగంలోని 226వ ఆర్టికల్ ప్రకారం ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేసింది.

2. పిటిషనర్ తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది మిస్టర్ పొట్టిగారి శ్రీధర్ రెడ్డి ,

1వ ప్రతివాది మునిసిపల్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ అండ్ అర్బన్ డెవలప్ మెంట్ తరపున

విద్యావంతుడైన ప్రభుత్వ న్యాయవాది , 2,3 ప్రతివాదుల తరపున విద్యావంతుడైన జిహెచ్ఎంసి

స్టాడింగ్ కౌన్సిల్ మిస్టర్ సంపత్ ప్రభాకర్ రెడ్డి మరియు 4వ ప్రతివాది తరపున విద్యావంతుడైన

న్యాయవాది మిస్టర్ ఏం.ఎస్.శ్రీనివాస్ అయ్యంగారు వాదనలను విన్నాము.

2.

వాస్తవాలు:

(i) ప్రస్తుత పిటిషనర్ ఆంధ్రప్రదేశ్ సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ 2001 నిబంధనల

కనుగుణంగా రిజిస్ట్రేషన్ నెంబరు.1051/2007తో రిజిస్టర్ కాబడిన సొసైటీ.

(ii) తెలంగాణ కాప్రా మండలంలో మేడ్చల్ -మల్కాజిగిరి,ఈసిఐల్ పోస్టు, సాకేత్ వద్ద

ఉన్న 'సాకేత్ మిథాలియా' పేరుతో గేటెడ్ కమ్యూనిటీ విల్లాల యజమాన్యం పిటిషనర్ -

సోసిటీగా ఏర్పడి వ్యవస్థాపితమైంది.

(iii) సదరు సొసైటీ నియమావళి (బైలాస్) ప్రకారం విల్లాల సొంతదారులు సొసైటీ

సభ్యులు.ఒకవేళ, గేటెడ్ కమ్యూనిటీలో ఏ ఒక్క సభ్యుడికైనా ఒకటి కన్నా అధికంగా

విల్లాలుంటే, అతను/అమె ఏక సభ్యుడి గానే పరిగణింపడతారు . సోసిటీలోని సభ్యులు

సొసైటీ ఏర్పరచిన నియమావళి (బైలాస్) కు కట్టుబడి ఉండాలి . ఈ రెసిడెన్షియల్ లే

అవుట్ లో మొత్తం 101 డూప్లెక్స్ విల్లాలు ఉన్నాయి.

(iv) ప్రారంభ దశలో , అప్పటి మునిసిపాలిటీ ఇంకా కూడా నుంచి రెసిడెన్షియల్

లేఅవుట్ మరియు క్లబ్ హౌస్ జీ +1 పై అంతస్తులో విల్లాల నిర్మాణాలకు గాను 18-

03-2005 తేదీ ప్రొసీడింగుల ద్వారా అనుమతి పొందడం జరిగింది .నిర్మాణాలు

అనుమతించబడ్డ లే అవుట్ ననుసరించి, రోడ్ల కోసం, పార్కులు మొదలైన వాటి కోసం

ఖాళీ స్థలం వదిలి ఖచ్చితమైన నిర్మాణాలు చేపట్టారు.

3. **4. పిటిషన్ తరపు** విచారణాంశం:-

i) నియమావళి (బైలాస్) 30 (ఏ) ప్రకారం కాలనీ ప్రాంగణంలో గాని కాలనీ నలువైపులా గాని కాలనీ సమరూపతని భంగపరిచేలా ఎటువంటి నిర్మాణాలను సోసిటీ చేపట్ట రాదని, నియమావళి (బైలాస్) 30(బి) ప్రకారం విల్లాల సొంతదారులు ఎవరూ కాలనీ స్వరూపత భంగమయ్యేలా అదనంగా గదులు, ప్రహారీ గోడలు లేక ఇంటికి నూలువైపులా ఫ్లాట్ ఫామ్స్ మార్పులు చేయకూడదని తెలియజేస్తూ పిటిషన్ దారు 18-12-2020న ఇంకా 06-04-2021న 3వ ప్రతివాదికి నివేదికలు సమర్పించాడు . ఇంతే కాదు , పిటిషన్ నుంచి నిరభ్యంతర పత్రం (ఎస్ ఓసి) పొందకుండా ఏ సభ్యుడికీ అనుమతులు మంజూరు చేయరాదని నివేదికలలో కోరడం కూడా జరిగింది.

ii) పిటిషన్ చేసిన విజ్ఞప్తులను పరిశీలించకుండా రెండో అంతస్తు నిర్మాణానికి 4వ ప్రతివాదికి అనుమతి మంజూరు చేస్తూ బిల్డింగ్ పర్మిట్ నెంబరు. 3/సి1/06693/2021 తేదీ. 10-05-2021 జారీ చేసింది.

iii) 4 వ ప్రతివాది తను ఫ్లాట్ అనుమతి కోరింది గేటెడ్ కమ్యూనిటీ లే అవుట్లోని భాగంగా మాత్రమేనని మరియు సోసైటీ సభ్యులతో ఏర్పాటైన కమిటీ నియమావళి (బైలాస్)కి

కట్టుబడి ఉన్నాడన్న వాస్తవాన్ని వెల్లడించలేదు. ఈ విధంగా, ప్రతివాది నెం.4 వాస్తవాలను దాచి

పెట్టి మరియు తప్పుగా సూచించడం ద్వారా పేర్కొన్న భవన నిర్మాణ అనుమతిని పొందారు.

iv) అందువల్ల పిటిషనర్ తేది .24-05-2021 ఫిర్యాదును 3వ ప్రతివాదికి

26-05-2021న సమర్పించాడు : దాంతో 3వ ప్రతివాది జీహెచ్ఎంసీ చట్టం 1955లోని

సెక్షన్ 450 కింద 4వ ప్రతివాదిని సంజాయిషీ కోరుతూ 21-06-2021న నోటీసు

నెంబరు.06955/సి1/ఎల్ఎన్ జెడ్/జిహెచ్ఎంసీ/2021 ఇచ్చాడు.

- 4వ ప్రతివాది వాస్తవాలను మరుగు పరుస్తూ వక్రీకరించే ప్రయత్నంలో భాగంగా సరియైన

కారణం వెల్లడించకుండా రాత పూర్వక సమాధానం సమర్పించాడు.

v) ఆ తర్వాత , 4వ ప్రతివాదికి ఇచ్చిన భవన నిర్మాణ ప్రొసీడింగ్స్ లో

వివరించిన అంశాల ప్రకారం రద్దు పర్చడానికి లేదంటూ పిటిషనర్ కి 3వ ప్రతివాది

ప్రొసీడింగ్స్ లెటర్ నెంబరు .06955/సి1/ఎల్ఎన్ జెడ్ / జిహెచ్ఎంసీ/ 2021-1

తేదీ.06.07.2021 న జారీ చేశాడు.

vi) పిటిషనరు వెల్లడించిన వివరాల ప్రకారం ఉపనింధన (బైలా)లోని కాజ్-30

'నిర్మాణ పనులు ' సూచిస్తుంది. మరియు నియమావళి (బైలాస్) (బి) ప్రకారం విల్లాలలోని

యజమాని/సొంతదారుడు ఎవరైనా భవనంలో అదనంగా గదుల నిర్మాణం , ప్రహారీ గోడలు

లేక నలువైపులా ఉన్న ఫ్లాట్ ఫామ్స్ మార్పులు చేయకూడదు మరియు కాలనీ సమరూపత
భంగపరిచేలా నిర్మాణాలు చేపట్టకూడదు.

ఆ నిబంధన ఉల్లంఘిస్తూ 4వ ప్రతివాది వాస్తవాలను మరుగు పరుస్తూ వక్రీకరించే
ప్రయత్నం చేసి అదనంగా రెండో అంతస్తు నిర్మాణానికి 10-05-2021 తేదిన భవన
అనుమతిని పొందాడు . సదరు వాస్తవాలు 3వ ప్రతివాది దృష్టికి తీసుకువచ్చినప్పటికి ,
పిటిషనరు లేవనెత్తిన అభ్యంతరాలను పరిశీలించకుండా 3వ ప్రతివాది భవన నిర్మాణ
అనుమతిని 4వ ప్రతివాదికి మంజూరు చేశాడు . ఆ ప్రకారం జారీ చేసిన 06-07-2021 తేది
ప్రాసీడింగులు లెటర్ నెంబరు .06955/సి1/ఎల్ఎన్ జెడ్ /జిహెచ్ఎంసి/2021
న్యాయవిరుద్ధం మరియు పర్యవసానంలో 3వ ప్రతివాది 10-05-2021 తేది 4వ ప్రతివాదికి
జారీ చేసిన భవన నిర్మాణ అనుమతి నెంబరు.3/సి1/06693/2021ను రద్దు పరచాలి.

4. **5. పిటిషనరు సమర్పించిన నివేదికలు:**

(i) పిటిషనరు తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది శ్రీ పొట్టి గారి శ్రీధర్ రెడ్డి
పిటిషనరు నియమావళి (బైలా)లోని క్లాజ్-30ను సూచిస్తూ వాదనలను వినిపించారు. ఆ క్లాజ్
ప్రకారం, 4వ ప్రతివాది పిటిషనరు- సొసైటీ సభ్యుడు మరియు విల్లాల్లోని ఒక విల్లా సొంతదారు
అయినందు వల్ల అదనంగా గదులు, ప్రహారీ గోడలు నిర్మించడం లేక నలువైపులా ఫ్లాట్ ఫామ్స్
నిర్మించడం, బిల్డింగ్ సమరూపతకు భంగం కలిగించకూడదని వివరించారు. ఇంకా,

పిటిషనరు - సోసైటీ కాలనీ స్వరూపత మరియు ప్రాంగణం పైన ప్రభావం చూపేలా ఎటువంటి నిర్మాణాలు చేపట్టు కూడదంటూ వివరించారు.

(ii) విద్యావంతుడైన న్యాయవాది వెల్లడించిన వివరాల ప్రకారం , పిటిషనరు - సోసైటీ 18-12-2020 ఇంకా 06-04-2021న 3వ ప్రతివాదికి దాఖలు పరచిన నివేదన పత్రాలు ఉన్నప్పటికీ అది 10-05-2021 భవన నిర్మాణ అనుమతిని మంజూరు చేసే సమయంలో వాటిని పరిశీలించలేదు.

అందువల్ల, ఈ భవన నిర్మాణ అనుమతిని రద్దు పర్చేందుకు అర్హమైనది.

(iii) దీనికి సంబంధించిన పలు కోర్టు తీర్పులను పిటిషనరు తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది ప్రస్తావించారు:

(ఏ) సర్జన్ కోపరేటివ్ హౌసింగ్ సోసైటీ లిమిటెడ్ వర్సెస్ సూరత్ మునిషిపల్ కార్పొరేషన్ [(2012) 1 జి ఎల్ ఆర్] 267 కేసులో గుజరాత్ హైకోర్టు పరిధిలోని అహమదాబాద్ బెంచ్ వెలువరించిన తీర్పు;

(బి) మాధవ్ నగర్ కోపరేటివ్ హౌసింగ్ సోసైటీ లిమిటెడ్ వర్సెస్ జాయింట్ రిజిస్ట్రార్ మరియు, బోర్డ్ ఆఫ్ నామినీస్ [(2020) 2 జి ఎల్ ఆర్ 1437] కేసులో గుజరాత్ హైకోర్టు పరిధిలోని అహమదాబాద్ బెంచ్ వెలువరించిన తీర్పు;

(సి) జొరాస్త్రియన్ కో - ఆపరేటివ్ హాసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ వర్సెస్ డిస్ట్రిక్ రిజిస్టర్

కో-ఆపరేటివ్ (అర్బన్) [(2005)5యస్.సి.సి632] కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు వెలువరించిన తీర్పు.

(డి) న్యూ ఇండియా కోపరేటివ్ హాసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ వర్సెస్ మునిస్పల్ కార్పొరేషన్^{ఆఫ్}

గ్రేటర్ ముంబాయి [(2008)9 యస్ సి .సి.694] కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు వెలువరించిన తీర్పు; మరియు

(ఇ) దామన్ సింగ్ వర్సెస్ స్టేట్ ఆఫ్ పంజాబ్ (ఏఐఆర్ 1985 (యస్ సి)973)

కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు వెలువరించిన తీర్పు.

i) (iv) పిటిషనరుని తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది పైన పేర్కొన్న

తీర్పులలోని విధి విధానం సూచిస్తూ ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ విచరణార్హమైనదని మరియు 4వ

ప్రతివాదికి భవన నిర్మాణ అనుమతిని మంజూరు చేసిన 3వ ప్రతివాది చర్య న్యాయ

విరుద్ధమని, మరియు దానిని రద్దు చేయాలని కోరారు.

-
1. (2012) 1 జి ఎల్ ఆర్ 267
 2. (2020) 2 జి ఎల్ ఆర్ 1437
 3. (2005) 5 ఎస్ సి సి 632
 4. (2008) 9 ఎస్ సి సి 694
 5. ఎయిర్ 1985 (ఎస్ సి) 973

6. 4వ ప్రతివాది తరపు వాదనలు:

(i) మరో వైపు, 4వ ప్రతివాది తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది శ్రీ ఏం.ఎస్.

శ్రీనివాసరావు అయ్యంగార్ వాదనలు వినిపిస్తూ ప్రస్తుత పిటిషన్ తెలంగాణ సొసైటీల రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం, 2001 (క్లుప్తంగా '2001వ చట్టం') సెక్షన్-23 ప్రకారం విచారణార్థం కాదని వివరిస్తూ పిటిషనరుని నియమావళి (బైలాస్)కి చట్ట బద్దమైన బలం లేదని మరియు అది కుదుర్చుకున్న ఒప్పందానికి సంబంధించినదని వెల్లడించారు.

(ii) న్యాయవాది వాదనలను కొనసాగిస్తూ, పిటిషన్ దారుని తరపున న్యాయవాది

ఆధారపడి ప్రస్తావించిన పై తీర్పులలో విధి విధానాలు కోపరేటివ్ సొసైటీస్ యాక్ట్ కి

సంబంధించినవి సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ 2001కి సంబంధించినవి కాదు.

(iii) న్యాయవాది వెల్లడించిన వివరాల ప్రకారం, ప్రస్తుత పిటిషనరు ఆంధ్రప్రదేశ్

సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ నిబంధనలను సరించి రిజిస్టర్ కాబడిన సొసైటీ మరియు అది

తెలంగాణ కో ఆపరేటివ్ సొసైటీ యాక్ట్ 1964 నిబంధనల కింద రిజిస్టర్ అయినది కాదు. 4వ

ప్రతివాది ఒప్పందానికి సంబంధించిన బాధ్యతలలో దేనినైనా ఉల్లంఘించినట్లయితే,

పిటిషనరుకు ఉన్న నివారణోపాయం 2001వ చట్టంలోని సెక్షన్-23 కానీ ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్

లాగా రిట్ పిటిషన్ దాఖలు చేయడం కాదు.

(iv) తన వాదాలను సమర్థిస్తూ 4వ ప్రతివాది తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది

ఈ క్రింది తీర్పులలో నిర్దేశించిన పలు విధి విధానాలను పేర్కొన్నారు:

(ఏ) హైదరాబాద్ కర్నాటక ఎడ్యుకేషనల్ సోసైటీ వర్సెస్ రిజిస్ట్రార్ ఆఫ్ సోసైటీస్ [(2000)1 యస్ సి.సి.566] కేసులో గౌరవనీయ సుప్రీం కోర్టు వెలువరించిన తీర్పు.

(బి) డాక్టర్ శ్రీనివాసరావు కొత్త పల్లి వర్సెస్ డాక్టర్ అప్పారావు ముక్కామల [(2014)4 ఏ యల్ డి 345] కేసులో అప్పటి హైదరాబాద్ లోని ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు వెలువరించిన తీర్పు ; మరియు

(సి) శ్రీ కోనసీమ కో - ఆపరేటివ్ సెంట్రల్ బ్యాంక్ లిమిటెడ్ , అమలాపురం వర్సెస్

ఎన్. సీతారామ రాజు (ఏఐఆర్ 1990 (ఏపీ) 171) కేసులో అప్పటి హైదరాబాద్ లోని

హైకోర్టు ఆఫ్ ఆంధ్రప్రదేశ్ లో సర్వన్యాయాధీశులు ఉన్న ధర్మాసనం (ఫుల్ బెంచి)

వెలువరించిన తీర్పు.

(v) పైన పేర్కొన్న వాదనల వల్ల, విద్యావంతుడైన న్యాయవాది ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్

ను కొట్టివేయాల్సిందిగా కోరుతున్నారు.

7. జిహెచ్ఎంసి తరపు వాదనలు:

(i) జిహెచ్ఎంసి స్టాండింగ్ కౌన్సిల్ న్యాయవాది 3వ 4వ ప్రతివాదుల తరపున

సవాలు చేయబడిన 06-07-2021 తేదీ ప్రాసీడింగులను నిర్దేశిస్తూ , పిటిషనరు

మరియు 4వ ప్రతివాది మధ్య ఉన్న వివాదం వ్యక్తిగతమైనది మరియు వ్యక్తిగత

వివాదాన్ని నిర్ణయించేందుకు జిహెచ్ఎంసికి ఎలాంటి అధికారము లేదని

విన్నవించారు.

(ii) న్యాయవాది వెల్లడించిన వివరాల ప్రకారం , ప్లాను మంజూరీ కోసం దరఖాస్తు చేసుకున్న పార్టీకి ప్రాథమికంగా టైటిల్ ఉందా లేదా మరియు అతను /ఆమె మంజూరీ కోసం దాఖలు చేసిన బిల్డింగ్ ప్లాను చట్టబద్ధం గాను , నిబంధనలను అనుగుణం గాను ఇంకా ఎప్పటికప్పుడు ప్రభుత్వం విడుదల చేసే జీవోలకు అనుగుణంగా ఉందా ? లేదా?

అన్న అంశాన్ని చూసేంత వరకే జిహెచ్ఎంసి పాత్ర ఉంటుంది . ప్రస్తుత కేసులో 4వ ప్రతివాదికి ఇచ్చిన భవన అనుమతి చట్ట ప్రకారం /నిబంధనల ప్రకారం ఉందా లేదా అన్న అంశాన్ని పరిశీలించిన తర్వాత , అందుకు అనుగుణంగానే కొర్పోరేషన్ 4వ ప్రతివాదికి భవన అనుమతిని మంజూరు చేసిన కారణంగా దానిని రద్దు పర్చడానికి లేదు.

6. (2000) 1 ఎస్ పి సి 566
7. (2014) 4 ఎల్ డి 345
8. ఎయిర్ 1990 (ఎపి) 171

(iii) పైన పేర్కొన్న వాదనల వల్ల విద్యావంతుడైన స్టాండింగ్ కౌన్సిల్ ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ ను కొట్టి వేయవల్సిందిగా కోరారు.

8. కోర్టు విశ్లేషణ మరియు నిర్ణయం:-

(i) పైన పేర్కొన్న ప్రత్యర్థి వాదనల దృష్ట్యా , 4వ ప్రతివాది పిటిషనరు -

సొసైటీ నుంచి నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ఓసీ) తీసుకోకుండా, వాస్తవాలను కప్పిపుచ్చుకోవడం

మరియు వక్రీకరించే ప్రయత్నం చేసి పైన రెండో అంతస్తు నిర్మాణానికి గాను 10-05-2021

తేదీ భవన నిర్మాణ అనుమతి పొందాడన్నది పిటిషనరు ప్రధాన సమస్య. పిటిషనరు వెల్లడించిన

వివరాల ప్రకారం , 4వ ప్రతివాది విల్లాస్ సొంత దారు , పిటిషనరు సొసైటీలో సభ్యుడు

అయినందున అదనంగా గదులు వగైరా నిర్మాణాలు చేబట్టి భవనం ఆకారాన్ని మార్చకూడదు .

పిటిషనరు – సొసైటీ ఉపనిబంధన (బైలా)కి 4వ ప్రతివాది బద్దుడై ఉండాలి .అయినప్పటికి,

పిటిషనరు-సొసైటీ నుంచి నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ఓసీ) పొందకుండా, 4వ ప్రతివాది

వాస్తవాలను కప్పి పుచ్చి, వక్రీకరించే ప్రయత్నం చేసి, భవన నిర్మాణ అనుమతి కోసం దరఖాస్తు

చేసి 3వ ప్రతివాది వద్ద నుంచి 10-05-2021న దానిని పొందాడు.

(ii) పైన తెలిపిన ప్రకారం , పిటిషనర్-సొసైటీ నియమావళి (బైలాస్)

క్లాజ్ - 30ను ఇక్కడ పునరుద్ఘాటించడం సముచితం. అది ఈ కింది విధంగా ఉంది:

“30. నిర్మాణపు పనులు.

a) (ఎ) కాలనీ ప్రస్తుత స్వరూప సమరూపతలు మరియు భవన ప్రాంగణానికి

భంగం కలిగేలా సొసైటీ ఎలాంటి నిర్మాణాలను చేపట్ట రాదు .

(బి) విల్లాల్లోని యజమానులు ఎవరు కాలనీ సమరూపత దెబ్బ తినేలా బిల్డింగు ఆకారం

మార్చకూడదు. అదనపు గదులు నిర్మించడం గాని , ప్రహారీ గోడలు నిర్మించడం గాని

చేయకూడదు.

(సి) అనుమతించ దగ్గ మరమ్మతులు /మార్పులు రాత్రి 9 గంటల వరకే అమలు జరపాలి

మరియు పనివాళ్లు ప్రాంగణంలో 9 గంటలు దాటిన తర్వాత సెక్రటరీ /ప్రెసిడెంటు రాత

పూర్వక అనుమతి లేనిదే ఉండరాదు.”

(iii) రికార్డు పరిశీలించిన తర్వాత పిటిషనరు 18-12-2020 నివేదన పత్రం 3వ

ప్రతివాదికి సమర్పించాడు గేటెడ్ కమ్యూనిటీ స్వరూప సమరూపతలు నిర్వహించేందుకు

సోసైటీ తనదంటూ సొంత ఉపనిబంధన (బైలా) ఉందని;నియమావళి క్లాజ్ - 30 (బైలాన్)

(బి) ప్రకారం ప్రస్తుత స్వరూప స్వభావాలను యధాతథంగా పరిరక్షించేందుకు ఏ యజమాని

కూడా ఇంటి బయటి నిర్మాణాలను మార్చకూడదు ; రూల్-17 వెల్లడిస్తున్న వివరాల ప్రకారం ,

అంతర్గత మార్పుల నిమిత్తం , యజమాని పిటిషనరు - సోసైటీ నుంచి నిరభ్యంతర పత్రం

(ఎన్ఓసీ) తీసుకోవాలి మరియు ఆ ప్రకారం 4వ ప్రతివాది చేయకపోతే అతను ఎలాంటి

నిర్మాణాలు చేపట్టడానికి అనుమతి ఇవ్వరాదని 3వ ప్రతివాదిని కోరాడు . ఆ విషయాలతోనే

సోసైటీ మరో నివేదన పత్రం తేదీ .06-04-2021 సమర్పించింది. ఉపనిబంధన (బైలా)

నంబరు.17 ప్రస్తుత కేసుకు వర్తించదని ఇక్కడ ప్రస్తావించడం సముచితం . రూల్-17

ఎందులోనిదన్న విషయం కూడా పిటిషనరు - సోసైటీ వివరించలేదు. ఇక్కడ ప్రస్తావించాల్సిన

మరో సముచితమైన విషయం ఏమిటంటే పిటిషనరు - సోసైటీ నియమావళి (బైలాన్)లో

అదనంగా నిర్మాణాలు చేపట్టడానికి సోసైటీ ఎలాంటి నిబంధనలనూ పేర్కొనలేదు.

(iv) రికార్డు పరిశీలనలో స్పష్టమయ్యే మరో విషయం ఏమిటంటే

ఇప్పుడున్న విల్లా పైన అదనంగా రెండో అంతస్తు నిర్మించడానికి 4వ ప్రతివాది 19-04-

2021న దరఖాస్తు చేసుకున్నాడు . దానిని 3వ ప్రతివాది పరిగణలోనికి తీసుకొని 10-05-

2021న భవన నిర్మాణ అనుమతి ఉత్తర్వును మంజూరు చేశారు . 4వ ప్రతివాది తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది శ్రీ . ఏం. యస్. శ్రీనివాస అయ్యంగార్ దీనిని సూచిస్తూ , వాదనలను వినిపిస్తూ 4వ ప్రతివాది తన వినతి పత్రం తేదీ.19-04-2021 దాఖలు చేసే సమయానికి పిటిషనరు - సొసైటీ నియమావళి క్లాజు - 30ను సూచిస్తూ పైన పేర్కొనబడిన రెండు వినతి పత్రాలను తేదీ.18-12-2020 మరియు తేదీ 06-04-2021 సమర్పించిందని, తదనుసారం 4వ ప్రతివాది వాస్తవాలను దాచి పెట్టి వక్రీకరించే ప్రయత్నం చేస్తూ 19-04-2021న వినతి పత్రం సమర్పించడం జరగలేదని వెల్లడించారు.

న్యాయవాది వాదనలను కొనసాగిస్తూ పిటిషనరు - సొసైటీ ఆంధ్రప్రదేశ్ సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ 2021 నిబంధనల ప్రకారం రిజిష్టరు కాబడింది .ప్రస్తుతం రెసిడెన్షియల్ లే అవుట్ లో 101 డూప్లెక్స్ విల్లాలు ఉన్నాయని మరియు విల్లాల సొంతదారులు పిటిషనరు - సొసైటీ సభ్యులని నివేదించారు .పిటిషనరు - సొసైటీ నియమావళి (బైలాస్) కు ఎలాంటి చట్ట బద్ధత లేదు. ఈ నేపథ్యంలో, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషను నిర్వహించదగినది కాదు, అందువల్ల దానిని కొట్టి వేయాల్సిందిగా విన్నవించారు.

(v) పైన పేర్కొన్న వాదనల కారణంగా, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషనులో, ఈ క్రింది

అంశాలను పరిశీలించాల్సి ఉంది:

(ఎ) పిటిషనరు-సొసైటీ యొక్క నిబంధనావళి (బైలాస్) కు చట్టబద్ధత

కలిగి ఉందన్న విషయం నిజమా కాదా? మరియు

బి) 4వ ప్రతివాది వాస్తవాలు దాచి, వక్రీకరించే ప్రయత్నం చేసి భవన నిర్మాణ

అనుమతి తేది .10-05-2021 పొందడం జరిగింది మరియు సవాలు చేయబడిన తేదీ 06-

07-2021 ప్రొసీడింగులు చట్ట విరుద్ధమా కాదా?

(vi) పైన పేర్కొన్న విధంగా 'సాకేత్ మిథాలియా' పేరు గల గేటెడ్

కమ్యూనిటీ విల్లాల యజమానులు పిటిషనరు -వ్యవస్థాపక సొసైటీ గా ఏర్పడి తదనుసారం

వాళ్లు ఆంధ్రప్రదేశ్ సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ , 2001కి చెందిన నిబంధనల కింద దానిని

రిజిస్టర్ చేయించారు . వాళ్లు తమ సొసైటీ సుపరిపాలనకు అవసరమైన ఉపనిబంధన (బైలా)

కూడా రచించారు . సదరు నియమావళి (బైలాస్)ను 4వ ప్రతివాదితో సహా విల్లాలోని

యజమానులందరూ పటిష్టంగా అనుసరించాల్సింది .పిటిషనరు -సొసైటీకి ఎలాంటి

సహాయము లేదు, సరికదా భారత రాజ్యాంగంలోని 12వ అధికరణం నిర్వచించిన ప్రకారం ,

ఆర్థిక సాయమన్నది అస్సలు లేనే లేదు .ఆ ప్రకారం, పిటిషనరు - సొసైటీ ఓ గేటెడ్ కమ్యూనిటీ

అయిన 'సాకేత్ మిథాలియా' అనబడే విల్లాల యజమానులు నివాసం ఉండే ఓ పూర్తి ప్రైవేట్

సంస్థ.ఆ ప్రకారంగా పిటిషనరు - సొసైటీ నియమావళి (బైలాస్) కుదుర్చుకున్న ఒప్పందానికి

సంబంధించినది కావడంతో దానికి ఎటువంటి చట్టబద్ధత లేదు.

(vii) కోనసీమ కో ఆపరేటివ్ సెంట్రల్ బ్యాంక్ లిమిటెడ్ (ఏ ఐఆర్ 1990 (ఈపి

ఐ) 171) కేసులో అప్పటి హైదరాబాద్ లోని హైకోర్టు విస్తృత ధర్మాసనం ఒక కో - ఆపరేటివ్

సొసైటీ ఏర్పరచిన నియమావళి (బైలా)కు చట్ట ప్రకారం అమల్లోకి వచ్చే అవకాశం ఉందా ?

హై కోర్టు విస్తృత ధర్మాసనం కో -ఆపరేటివ్ సొసైటీస్ యాక్ట్ లోని పలు నిబంధనలను మరియు

సర్వోన్నత న్యాయస్థానం నిర్దేశించిన విధి విధానాలను సరించి నియమావళి (బైలాస్)

ఏర్పరచిన ఆంధ్రప్రదేశ్ కో ఆపరేటివ్ సొసైటీస్ యాక్ట్ ప్రకారం రిజిష్టర్ కాబడిన కో ఆపరేటివ్

సొసైటీ ఏర్పరచిన నియమావళి (బైలాస్) కు చట్ట ప్రాధాన్యత లేదని సృష్టికరించింది . అవి

కాంట్రాక్టు వ్యవహార శైలితో, కాంట్రాక్టు నిబంధనలు, సొసైటీ - ఉద్యోగస్తుల మధ్య, లేక సోసిటీ

-మరియు దాని సభ్యుల మధ్య ఉన్నాయి. అందువల్ల సొసైటీని 'రాష్ట్రం' గా చిత్రీకరించనప్పుడు

దాని ఉద్యోగస్తుల పరిస్థితులు నియమావళి (బైలాస్) అధీనంలో, ఓ రిట్ పిటిషన్ ద్వారా అమలు

జరపడానికి లేదు. ధర్మాసనం ఇంకా ఏమని చెప్పిందంటే మాండమన్ , [విధి లేఖనం (రిట్టు)],

సెర్షియొరారి (రికార్డు పంపవలసిందని ఆదేశించే రిట్టు), ప్రొహిబిషన్ (నిషేధం) అనేవి

ప్రజాహిత న్యాయ పరిహారాలు . అవి వ్యక్తిగత చట్టపరమైన హక్కులను అమలు చేయుటకు

అందుబాటులో లేవు . రాజ్యాంగంలోని ఆర్టికల్ 12 క్రింద రాష్ట్రముగా పరిగణింపబడు

సమాజము యొక్క ప్రతి చర్య ప్రజా న్యాయవ్యవస్థకు తప్పనిసరిగా చెందనవసరము

లేదు. రాష్ట్రమైన సమాజము తన ప్రజా సంబంధిత హక్కులను ఒక ప్రభుత్వము వలె కలిగి

ఉంటుంది, చట్టపరముకానీ, ఒప్పంద విధి రాజ్యాంగము ఆర్టికల్ 226 క్రింద రిట్ పిటిషన్

ద్వారా అమలుచేయుటకు వీలుకాదు.

(x) డాక్టర్ శ్రీనివాస రావు కొత్త పల్లి [(2014)4 ఏ యల్ డీ345] కేసులో

ఒకప్పటి ఆంధ్రప్రదేశ్ హై కోర్టు లోని, వివేకవంతుడైన ఏక సభ్య జడ్జి ఈ క్రింది విధముగా

పేర్కొన్నారు; ఒక సొసైటీ యొక్క సభ్యత్వము అట్టి సొసైటీ ఏర్పరచుకున్న సభ్యుల మధ్య

కేవలము పరస్పర సంబంధము మాత్రమే సృష్టించగలదు. అయితే అది చట్టము మరియు

నిబంధనల పరిధిననుసరించి యుండును. ఆ విధంగా సొసైటీ నియమావళి (బైలాస్) చట్టానికి

సంబంధించినది కాదు. అందు వల్ల (బైలాస్) అందుకు సమకూర్చేతే తప్ప ఏది జారగకూడదని

ఆమోదించడానికి లేదని స్పష్టీకరించారు.

(ix) హైదరాబాద్ కర్ణాటక ఎడ్యుకేషన్ సొసైటీ [(2000)1 యస్ .సి.సి566]

కేసులో సర్వోన్నత న్యాయస్థానం టి .పి. డోవర్ వర్సెస్ లాడ్జి విక్టోరియా నెం .363, యస్.సి.

బెల్లామ్ (ఏఐఆర్ 1963 యస్ సి 1143), డి కో ఆపరేటివ్ సెంట్రల్ బ్యాంక్ లిమిటెడ్ వర్సెస్ డి

అడిషనల్ ఇండస్ట్రియల్ ట్రిబ్యూనల్, ఆంధ్రప్రదేశ్ [(1969) 2 యస్ సి సి 43,], కుల్చిందర్

సింగ్ వర్సెస్ హర్షయాల్ సింగ్ బ్రార్ [(1976)3 యస్ సి సి 828], తక్రాజ్ వాసందీ అలియాస్

కె.యల్.బసంధి వర్సెస్ యూనియన్ ఆఫ్ ఇండియా [(1988) 1 యస్ సి సి 236] శ్రీ కోనసీమ

కో - ఆపరేటివ్ సెంట్రల్ బ్యాంక్ లిమిటెడ్ మరియు (ఏఐఆర్ 1990 (ఏపి)171 కేసులో

ఆంధ్రప్రదేశ్ హైకోర్టు విస్తృత ధర్మాసనం తీర్పులలోని విధి విధానాలను విశదీకరిస్తూ

సొసైటీలోని నియమావళి (బైలాస్) పార్టీల మధ్య ఒప్పందమేనని మరియు దానికి ఇరు

పార్టీలు కట్టు బడేలా అది ఉంటుందని సృష్టికరించింది

అయితే, పిటిషన్ దారు తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది ఆధారపడి పైన ప్రస్తావించిన పలు

తీర్పులు కో ఆపరేటివ్ సొసైటీస్ యాక్ట్ విషయానికి సంబంధించినవి తప్ప సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్

యాక్ట్ విషయానికి సంబంధించినవి కావు

(x) జొరాస్త్రియన్ కో - ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ [(2005)5 యస్ సి

సి 632] కేసులో కో - ఆపరేటివ్ సొసైటీలో ఒక వ్యక్తి దాని నియమావళి (బైలాస్) కు లోబడి

సభ్యత్వం అంగీకరించినప్పుడు ఒక స్థలం లేదా భవనం కానీ సదరు నియమావళి (బైలాస్)

ప్రకారం కేటాయింపును పొంది తిరిగి ఆస్తిని మరొకరికి బదిలీ చేయడానికి తన హక్కుపై అర్హత

కలిగిన పరిమితిని కలిగి ఉంటుంది మరియు సొసైటీకి తిరిగి బదిలీ చేయబడుతుంది లేదా

సొసైటీ ముందస్తు అనుమతితో సొసైటీలో సభ్యునిగా ఉండటానికి అర్హత ఉన్న వ్యక్తికి , అది ఆస్తి

బదిలీ చట్టం (టాన్స్ ఫర్ ఆఫ్ ప్రాపర్టీ యాక్ట్)లోని సెక్షన్ -10ని ఉల్లంఘించే అన్యాయక్రమంపై

సంపూర్ణ నియంత్రణగా పరిగణించబడదన్న వాస్తవాన్ని సర్వోన్నత న్యాయస్థానం

గమనించింది. సామూహిక సంస్థ ప్రయోజనాల దృష్ట్యా అతను తనపై ఆ పరిమితిని స్వచ్ఛందం

గానే విధించుకున్నాడు .నిర్దిష్ట వ్యక్తులకు ఫ్లాట్ /సభ్యత్వం బదిలీపై పరిమితి ఉంది మరియు

సభ్యుడు ఎవరైనా (బైలాస్) ప్రకారం అర్హత లేని ఒక వ్యక్తికి బదిలీ చేయాలను కుంటే

కేటాయించబడిన అసలు సభ్యుడు సొసైటీ నిబంధనలు మరియు షరతులు ఇంకా నియమావళి

(బైలాస్) కు కట్టుబడి ఉండాలి.

(xi) న్యూ ఇండియా కో ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ [(2008) 9 యస్

సి సి 694) కేసులో సర్వోన్నత న్యాయస్థానం ఇదే మాదిరి అంశాన్ని పరిశీలిస్తూ కౌలుదారు /

సభ్యుడు కొత్త నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ ఓసీ) పొందితే తప్ప కార్పొరేషన్ సవరించిన ప్లాన్ ను

అనుమతించాడానికి లేదని స్పష్టీకరించింది.

(xii) డామన్ సింగ్ (ఎఐఆర్ 1985 (యస్ సి సి)973) కేసులో సర్వోన్నత

న్యాయస్థానం వాస్తవాలను పరిశీలించిన తర్వాత ఒక వ్యక్తి కో ఆపరేటివ్ సొసైటీ లో సభ్యుడవ్వ

గానే సొసైటీ నిర్వహణకు అనుగుణంగా అతను తన వ్యక్తిత్వాన్ని విడిచి పెట్టేస్తాడు మరియు

అతనికి వ్యవస్థ మరియు నియమావళి (బైలాస్) సంక్రమింప జేసిన హక్కులు మినహా

స్వతహాగా మారేతర హక్కులు ఉండవని తెలిపింది.

(xiii) పైన పేర్కొన్న మూడు తీర్పుల్లో నిర్దేశించిన విధి విధానాలను సూచిస్తూ , ఆ

కేసుల్లోని వాస్తవాలను పరిశీలించిన తర్వాత , సర్జన్ కో ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్

[(2012)1 జి ఎల్ ఆర్ 267] కేసులో గుజరాత్ హైకోర్టు కో ఆపరేటివ్ సొసైటీ సభ్యుడు

నిర్మాణ ఆధునికకరణ పనులు చేపట్టే ముందు పిటిషనరు ముందస్తు అనుమతి తప్పనిసరి అని

స్పష్టం చేసింది.

(xiv) మాధవ నగర్ కో ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ లిమిటెడ్ [(2020)2 జి ఎల్

ఆర్1437] కేసులో పైన పేర్కొనబడిన నాలుగు తీర్పులను సూచిస్తూ మరియు వాటిలోని

వాస్తవాలను పరిశీలించిన తర్వాత, గుజరాత్ హైకోర్టు ఈ కింది విధంగా పేర్కొంది:

“(1) కో ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ సభ్యుడికి స్థలాన్ని వాణిజ్య కార్యకలాపాల నిమిత్తం ఉపయోగించడానికి చట్ట పరమైన హక్కు గాని , లేక మారేతర విధమైన హక్కు గాని ఉండదు. ఇది ఒక కో ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ అయినట్లైతే , నివాస గృహాలు మినహా వాణిజ్య ప్రధానం కలిగిన నిర్మాణం ఏదీ ఉండకూడదు.

(3) కో ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీ సభ్యుడు నియమావళి (బైలాస్) మరియు సొసైటీకి సంబంధించిన ఇతర నిబంధనలు మరియు షరతులకు చట్టబద్ధంగా కట్టుబడి ఉండాలి.

(3) సొసైటీ నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ ఓసీ) జారీ చేయకుండా మున్సిపల్ కార్పొరేషన్ లేదా మున్సిపాలిటీ ప్లాన్లు మంజూరు చేయటానికి ఎలాంటి అధికారం గాని పరిధి గాని పొందడానికి లేదు. సొసైటీ జారీ చేసే చెల్లదగ్గ నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ ఓసీ) లేకుండా, కార్పొరేషన్ లేదా నగర పాలక , సందర్భాను సారంగా , ప్లాన్లు స్వీకరించడానికి గానీ , వాటిని పరిశీలించడానికి గానీ ఎలాంటి అధికారము లేదు.

(4) ప్లాన్లు ఆమోదించే లోగా, సొసైటీ జారీ చేసిన నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ ఓసీ) ఏదైనా ఉన్నా, కార్పొరేషన్ లేక నగర పాలక సమర్థాధికారి, సందర్భాను సారంగా, సొసైటీకి నోటీసు ఇవ్వాలన్న కర్తవ్యానికి కట్టు బడి ఉండాలి . అందువల్ల సొసైటీ ఈ విషయంలో ఇంకా ఏదైనా చెప్పదలచుకుంటే, వాళ్లు తమ కేసును గాని ఆక్షేపణ గానీ ప్రతిపాదించే అవకాశం ఉంటుంది.

(5) సొసైటీ నియమావళికి (బైలాస్) విరుద్ధమైందన కార్పొరేషన్ ఆమోదించిన ప్లాన్లు

నివాసయోగ్య ధృవీకరణ పత్రంతో సహా పూర్తి చట్ట విరుద్ధంగా పేర్కొనవచ్చు.

(6) ప్రస్తుత కేసులో నియమావళి (బైలాస్) ప్రకారం సభ్యులు తమకు కేటాయించిన ప్లాట్ కేవలం నివాసాల ప్రయోజనాల కోసమే సమకూర్చడం వల్ల , ఎలాంటి వాణిజ్య ప్రధానమైన కట్టడం నిర్మించే ప్రశ్న ఉండదు , అనగా నివాస గృహాలు మినహా ఏ ఇతర నిర్మాణాన్ని చేపట్టడానికి లేదు.

(8) కో ఆపరేటివ్ హౌసింగ్ సొసైటీలో స్థలాన్ని సభ్యుడు నివసించేందుకు కేటాయించి నప్పుడు నిర్దిష్టమైన నియమావళి (బైలాస్) ప్రకారం ఆ స్థలాన్ని వాణిజ్య పరంగా మారేతర కార్యకలాపాలను మార్చడానికి లేదు.

(xv) ఆ విధంగా పైన పేర్కొనబడిన ఐదు తీర్పులు కూడా కో -ఆపరేటివ్ సొసైటీస్ యాక్ట్ ప్రకారం రిజిస్టరు చేయబడిన వాటికి సంబంధించినవి , కానీ సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ కింద కాదు.కో ఆపరేటివ్ సొసైటీస్ యాక్ట్ కింద రిజిస్టరు కాబడిన కో ఆపరేటివ్ సొసైటీ లక్ష్యం సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ కింద రిజిస్టరు అయిన సొసైటీకి భిన్నమైనది. కో ఆపరేటివ్ సొసైటీస్ యాక్ట్ లో,కేటాయింపు/ స్థల సేకరణ , సభ్యుని ప్రవేశ, స్థల కేటాయింపు / ఇల్లు,స్థలము యొక్క ఉపయోగం/గృహం కేటాయింపు మొదలైన అంశాలను నిర్దిష్టంగా వివరిస్తుంది . అయితే సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ లో , అలాంటి విధానం లేదు.ఇక్కడ వ్యక్తులు, ప్లాట్ యాజమానులు, విల్లాల యజమానులు , న్యాయవాదులు, వైద్యులు వగైరాలు నిర్వహణ చేపట్టి సొసైటీగా ఏర్పడతారు. సొసైటీస్ రిజిస్ట్రేషన్ యాక్ట్ కింద రిజిస్టర్ అయిన సొసైటీ ఏర్పరచే నియమావళి

(బైలాస్) కుదుర్చుకున్న ఒప్పందానికి సంబంధించినవి అవుతాయి తప్ప చట్ట బద్ధమయినవిగా భావించబడవు.

అందువల్ల, పిటిషన్ దారు తరపున విద్యావంతుడైన న్యాయవాది , ఆధారపడిన పైన పేర్కొన్న తీర్పులలో విశదీకరించిన సూత్రం ప్రస్తుత కేసులోని వాస్తవాలకు వర్తించదు.

(xvi) పైన చెప్పిన ప్రకారం , ప్రస్తుత పిటిషన్ దారు 4వ ప్రతివాది వద్ద నుంచి నిర్మాణ అనుమతి కోసం వినతి పత్రం దాఖలు చేసే సమయంలో తన నుంచి నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ ఓసీ) పొందలేదని పిటిషనరు ఆరోపణలో పేర్కొన్నారు. పైన చెప్పిన విధంగా, పిటిషనరు నియమావళి (బైలాస్) కి ఎలాంటి చట్టబద్ధత లేదని మరియు అవి కేవలం కుదుర్చుకున్న ఒప్పందానికి సంబంధించినవి మాత్రమే .ఆ విధంగా 3వ ప్రతివాది నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ ఓసీ) పొందకుండా, వాస్తవాలను మరుగు పరిచి వక్రీకరించే ప్రయత్నం చేసి 10-05-2021 తేదీ అనుమతిపొందాడని , మరియు 3వ ప్రతివాది సదరు వాస్తవాలను 06-07-2021 తేదీ సవాలు చేయబడిన ఉత్తర్వులలో పరిశీలించలేదన్న వాదన సమర్థనియం కాదు .4వ ప్రతివాది పిటిషనరు-సొసైటీ సభ్యుడు అయినందున నియమావళి (బైలాస్) కు అతను కూడా కట్టుబడి ఉండాల్సిందేనని, కాని సదరు నియమావళి (బైలాస్) చట్టబద్ధత కలిగి ఉన్నవి కావని వాటికి చట్ట ప్రభావం లేదన్న విషయంలో ఎలాంటి వివాదము లేదు . ఇంకా, పిటిషనరుకి ప్రత్యామ్నాయం కేవలం 2001 వ చట్టంలోని సెక్షన్ -23 మాత్రమే, కాని నివేదనలు

సమర్పించడం, మరియు ఫిర్యాదులు దాఖలు చేయడం కాదు . పిటిషనరు దాన్ని రిట్ పిటిషన్ రూపంలో సవాలు చేయడానికి లేదు.

ii) (xvii) 4వ ప్రతివాదికి 10-05-2021 తేదీన ఇచ్చిన భవన అనుమతిని రద్దు పరచడానికి లేదని , అందువల్ల రిట్ పిటిషన్ విచారణార్హమైనదని పిటిషనరుకు తెలియపరుస్తూ 3వ ప్రతివాది 06-07-2021న జారీ చేసిన ప్రొసీడింగులను ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ లో సవాలు చేసిన విషయం గమనార్హం.

(xviii) 2001వ చట్టంలోని సెక్షన్ -23 ప్రకారం సొసైటీ సభ్యుల్లో గానీ లేదా కమిటీలో గానీ ఏ విషయంలోనైనా అభ్యంతరాలు తలెత్తితే , సొసైటీ లోని సభ్యులేవరైనా ఆ వివాదాన్ని ఆర్బిట్రేషన్ అండ్ కన్సొలియేషన్ యాక్ట్ 1996 నిబంధనల ప్రకారం ముందుకు తీసుకు వెళ్లొచ్చు లేదా సంబంధిత జిల్లా కోర్టులో దరఖాస్తు చేయవచ్చు మరియు సదరు కోర్టు అవసరమైన విచారణ జరిపి తగిన ఉత్తరువులు జారీ చేయవచ్చు . అయితే, ప్రస్తుత కేసులో , పిటిషనరు ఆ ప్రత్యుపాయం ఉపయోగించుకోవడానికి బదులుగా 4వ ప్రతివాది మంజూరు చేసిన భవన అనుమతి ని రద్దు పరచాలని కోరుతూ రాత పూర్వక నివేదన పత్రాలతో ఫిర్యాదు దాఖలు చేయడానికి 3వ ప్రతివాదిని కలిశాడు .24-05-2021 తేదీన 4వ ప్రతివాది సమర్పించిన రాత పూర్వక ఫిర్యాదుననుసరించి 3వ ప్రతివాది 21-06-2021న 4వ ప్రతివాది సంజాయిషి కోరుతూ నోటీసు జారీ చేసినప్పటికీ , 23-06-2021న 4వ ప్రతివాది

సమర్పించిన సమాధానం పరిశీలించిన తర్వాత , సవాలు చేయబడ్డ ఉత్తర్వులను పిటిషనరుకు తెలియపర్చాడు. అయితే ఫ్లాను మంజూరీ కోసం దరఖాస్తు చేసిన వ్యక్తికి టైటిల్ ఉండా లేదా అన్నదే ప్రాథమికంగా జిహెచ్ఎంసి చూస్తుందని , మరియు అతను / ఆమె సమర్పించిన బిల్డింగ్ ఫ్లాన్ యాక్ట్ కి , నిబంధనలకు ఇంకా అప్పటికప్పుటికి ప్రభుత్వం విడుదల చేసిన జీవోలకు అనుగుణంగా ఉండా లేదా అన్నంత వరకే జిహెచ్ఎంసీ పాత్ర ఉంటుంది . 3వ ప్రతివాది వివరాల ప్రకారం అది 4వ ప్రతివాదికి భవన అనుమతి చట్టం / నిబంధనలకు అనుగుణంగా అనుమతించిందని మరియు, అందువల్ల, దాన్ని రద్దు పర్చడానికి లేదు.

(xix) పరిశీలించాల్సిన మరో విషయం ఏమిటంటే , సుమారు 38 విల్లాలు వాటి ప్రాంగణం, రూపు రేఖలు మార్చడమే కాకుండా మరిన్ని నిర్మాణాలు వెలిశాయంటూ 4వ ప్రతివాది తాను దాఖలు చేసిన కౌంటరులో నిర్దిష్టంగా పేర్కొన్నాడు . అందువల్ల, సదరు గేటెడ్ కమ్యూనిటీలోని వ్యక్తులు చాలా మంది, మార్పులు చేసుకున్నారన్న విషయం స్పష్టమవుతుంది.

వారు పిటిషనరు నుంచి ఎలాంటి నిరభ్యంతర పత్రం (ఎన్ ఓసీ) పొందలేదు. విల్లాల సంఖ్య మరియు సొంతదారులు చేపట్టిన మార్పులను 4వ ప్రతివాది నిర్దిష్టంగా పేర్కొన్నాడు . అందుకు రుజువుగా, దీనికి సంబంధించిన ఫోటోలు కూడా దాఖలు చేశాడు . 4వ ప్రతివాది - దాఖలు చేసిన ఆ కౌంటర్ అఫిడవిట్టుకి పిటిషనరు - సొసైటీ సమాధానంగా ప్రమాణ పత్రం

(అఫిడవిట్) దాఖలు చేసింది. అందులో పిటిషనరు - సొసైటీలో 4వ ప్రతివాది 2018 నుంచి

2020 వరకు అధ్యక్షుడిగా ఉన్నారని , ఆ సమయంలో , అతను 64 నెంబరు విల్లాలోని
యజమానికి అదనంగా రెండో అంతస్తు మరియు మూడో అంతస్తులో ఓ షెడ్డును న్యాయ
విరుద్ధంగా అనుమతించాడని ఇంకా 97వ విల్లా యజమాని అదనంగా రెండో అంతస్తు
నిర్మించుకోవడానికి అనుమతించాడని పేర్కొన్నాడు .ఆ విధంగా , పిటిషనరు ఒక సొసైటీ అని ,
ఒకవేళ 4వ ప్రతివాది పిటిషనరు - సొసైటీ అధ్యక్షుడిగా చర్యలు గైకొనడానికి వైఫల్యం
చెందినప్పుడు, మరియు నియమావళి (బైలాస్) లో వివరించిన విధానాన్ని అనుసరించి ఇతర
సభ్యులు మరియు ఎగ్జిక్యూటివ్ కమిటీ ఆ విషయంలో చట్ట ప్రకారం చర్యలు తీసుకోవాలి.

5. **ముగింపు:**

i) 9. పైన తెలిపిన వాస్తవాల దృష్ట్యా , మరియు ఈ కోర్టు అభిప్రాయంలో ,
పిటిషనరు- సొసైటీ నియమావళి (బైలాస్) కి చట్టబద్ధత లేదు మరియు అవి చట్టానికి కట్టుబడి
ఉన్నవి కావు. 2001వ చట్టంలోని సెక్షన్ 23 కింద పిటిషనరు -సొసైటీకి ప్రత్యుపాయం ఉంది.
- జిహెచ్ఎంసి యాక్ట్ లోని సెక్షన్-450 కింద 3వ ప్రతివాది తేదీ 06-07-2021 లెటర్
నెంబరు.06955/సి1/ ఎల్ ఎన్ జెడ్ / జిహెచ్ఎంసి/ 2021-1లో జారీ చేసిన
ప్రోసీడింగులు చట్ట విరుద్ధమని మరియు అన్యాయమని వెల్లడించేందుకు ఈ కోర్టు సుముఖత
చూపటం లేదు .ఇంకా 4వ ప్రతివాది వాస్తవాలను మరుగు పరచి వక్రీకరించే ప్రయత్నం చేసి
పిటిషనరు సొసైటీ నుంచి నిరభ్యంతర పత్రాలు పొందకుండానే భవన నిర్మాణ అనుమతి

నెంబరు.3/సి1/06693/ 2021 తేది.10-05-2021 పొందినందు వల్ల దానిని రద్దు

చేయవల్సిందిగా కోరే అధికారం పిటిషనరు- సొసైటీకి లేదు.

పైన వివరించిన విధంగా ఒకవేళ పిటిషనరు - సొసైటీకి 4వ ప్రతివాది పట్ల ఆరోపణ

ఉన్నట్లయితే, ముఖ్యంగా నియమావళి (బైలాస్) ఉల్లంఘించారన్న కారణంగా , అందుకు

పిటిషనరు- సొసైటీకి ప్రత్యుపాయం 2001 వ చట్టంలోని సెక్షన్- 23 కింద ఉంది, అంతే కాని

రిట్ పిటిషన్ ద్వారా కాదు . ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ విచారణార్హమైనది అయినప్పటికి ,

సమర్థవంతమైన పరిహారం అది కాదు . ఈ కోర్టు అభిప్రాయంలో పిటిషన్ దారుకు లభించే

సమర్థవంతమైన పరిహారం కేవలం 2001వ చట్టంలోని సెక్షన్ -23 మాత్రమే

ఉంది. అందువల్ల, రిట్ పిటిషను యోగ్యత లేనిది, మరియు కొట్టివేయాల్సిన అవసరం ఉంది.

ii) తదనుగుణంగా, ప్రస్తుత రిట్ పిటిషన్ను కొట్టివేయడమైనది . ఈ కోర్టు 16-07-2021న మంజూరు చేసిన మధ్యకాలీన ఉత్తర్వు రద్దు చేసినట్లుగా ఉత్తర్వులు ఇవ్వడమైనది.

iii) అయితే, ఈ సందర్భంలో , ఖర్చులకు సంబంధించిన ఎటువంటి ఉత్తర్వులు లేవు.

ఫలితంగా, రిట్ పిటిషనుతో పాటు దాఖలు చేసిన వివిధ పిటిషన్లు ఏమైనా మిగిలిన ఉన్నట్లయితే వాటిని ముగించడమైనది.

కె. లక్ష్మణ్ న్యాయమూర్తి
ఆగస్టు 31, 2021