

अनुसंधान प्रश्न

“भारत में मनमाने शुल्क लगाने, एनओसी रोकने या सुविधाएं सीमित करने वाली हाउसिंग सोसाइटी के खिलाफ फ्लैट मालिक या किरायेदार के क्या अधिकार हैं, और सहकारी समिति रजिस्ट्रार तथा सहकारी अदालतों में क्या उपाय उपलब्ध हैं?”

हाउसिंग सोसायटियों द्वारा मनमाने शुल्क लगाने, एनओसी (NOC) रोकने तथा सुविधाओं को सीमित करने के विरुद्ध फ्लैट मालिकों एवं किरायेदारों के कानूनी अधिकार तथा रजिस्ट्रार और सहकारी अदालतों के समक्ष उपलब्ध वैधानिक उपचार

सारांश

भारत में सहकारी हाउसिंग सोसायटियों द्वारा मनमाने शुल्क लगाने, एनओसी (NOC) रोकने या सुविधाएं सीमित करने के खिलाफ फ्लैट मालिकों को सहकारी न्यायालय (Co-operative Court) और रजिस्ट्रार के समक्ष वैधानिक उपचार प्राप्त हैं, साथ ही वे उपभोक्ता फोरम में भी शिकायत दर्ज करा सकते हैं। सर्वोच्च न्यायालय ने *Virender Jain v. Alaknanda Cooperative Group Housing Society Limited* (2013) में स्थापित किया कि सहकारी अधिनियमों के तहत वैधानिक उपचारों की उपस्थिति उपभोक्ता संरक्षण कानून के तहत अतिरिक्त उपचार प्राप्त करने में बाधा नहीं बनती है। वहीं, किरायेदारों या लाइसेंसधारकों को भी विशिष्ट परिस्थितियों में किराया नियंत्रण अधिनियमों के तहत बेदखली के खिलाफ सुरक्षा प्राप्त है, जैसा कि *Sanwarmal Kejriwal v. Vishwa Cooperative Housing Society Ltd.* (1990) में स्पष्ट किया गया है।

सत्यापित मुकदमे	संविधियाँ	नवीनतम निर्णय
23	3	2023
13 उच्च न्यायालय • 10 सर्वोच्च न्यायालय		Supreme Court of India

विषय-सूची

I. विस्तृत विश्लेषण	2
II. सांविधिक प्रावधान	4
III. चर्चित मुकदमे	6
IV. मुकदमे का विवरण	8

Vitark AI द्वारा तैयार • अत्यंत गोपनीय • उपयोग से पहले उद्धरण सत्यापित करें

I. विस्तृत विश्लेषण

मुख्य सिद्धांत

01 एनओसी (NOC) रोकने और रजिस्ट्रार की नियमन शक्ति

हाउसिंग सोसायटियों द्वारा सदस्यों को संपत्ति हस्तांतरण के लिए मनमाने ढंग से या बिना किसी वैध कारण के एनओसी रोकने या अनुचित शर्तें थोपने पर रजिस्ट्रार हस्तक्षेप कर सकता है; हालांकि, रजिस्ट्रार को व्यापक 'blanket' आदेश जारी करने के बजाय व्यक्तिगत शिकायतों पर विचार करना चाहिए, जैसा कि *Kuber Grih Nirman Sahkari Samiti Maryadit v. State of Chhattisgarh* (2015) में निर्धारित किया गया है।

02 सोसायटी उप-नियमों (Bye-laws) पर वैधानिक कानून की सर्वोच्चता

हाउसिंग सोसायटी के उप-नियम (bye-laws) कभी भी मूल सहकारी अधिनियम के वैधानिक प्रावधानों का उल्लंघन नहीं कर सकते; अधिनियम के तहत प्रदत्त लोकतांत्रिक अधिकारों (जैसे 'एक सदस्य, एक वोट') को सोसायटी के मनमाने उप-नियमों द्वारा सीमित नहीं किया जा सकता, जिसे *Veena Kumari Tandon v. Neelam Bhalla* (2007) में स्पष्ट किया गया है।

03 वैकल्पिक उपभोक्ता निवारण मंच की उपलब्धता

यद्यपि सहकारी अधिनियमों (जैसे महाराष्ट्र सहकारी समिति अधिनियम की धारा 91/163) में सहकारी अदालतों का विशेष क्षेत्राधिकार है, फिर भी उपभोक्ता मंच (Consumer Forum) सिविल कोर्ट नहीं होने के कारण इन धाराओं के तहत वर्जित नहीं हैं; फ्लैट मालिक 'उपभोक्ता' के रूप में सोसायटी की कमियों के खिलाफ उपभोक्ता मंच का दरवाजा खटखटा सकते हैं, जिसकी पुष्टि *Bhistbaug Gramin Bigar Sheti Sahakari Patsanstha Ltd. v. Rajendra Ganpatrao Bhalsing* (2010) में की गई है।

04 प्रबंध समिति की व्यक्तिगत जवाबदेही और सोसायटी का निगम स्वरूप

एक पंजीकृत सहकारी समिति एक निगमित निकाय (body corporate) है जो अपने नाम से मुकदमा कर सकती है और बचाव कर सकती है; प्रबंध समिति के सदस्यों को व्यक्तिगत रूप से उत्तरदायी ठहराने से पहले सोसायटी की सीमित देनदारी (limited liability) और सहकारी सिद्धांतों के विशिष्ट दायित्वों पर विचार किया जाना चाहिए, जैसा कि *Sau. Varsha Ravindra Isai v. Sow. Rajashri Rajkumar Chaudhari* (2010) में रेखांकित किया गया है।

05 सदस्यता और वैधानिक उपचारों का क्रमिक पालन

सहकारी सोसायटी की सदस्यता एक वैधानिक अधिकार है, न कि कोई मौलिक अधिकार; इसलिए, सोसायटी से जुड़े आंतरिक विवादों (जैसे निष्कासन या मनमानी कार्रवाई) में सीधे रिट क्षेत्राधिकार (Article 226/32) का उपयोग करने के बजाय अधिनियम के तहत उपलब्ध वैधानिक अपीलीय और पुनरीक्षण उपायों को पहले समाप्त करना अनिवार्य है, जैसा कि *A. Satish Chandra v. Registrar of Cooperative Societies* (1994) में स्पष्ट किया गया है।

06 फ्लैट पर कब्जे का अधिकार और किरायेदार की कानूनी स्थिति

सहकारी हाउसिंग सोसायटी में आवंटित फ्लैट पर सदस्य का कब्जे का अधिकार (right to occupy) एक हस्तांतरणीय संपत्ति है, लेकिन सदस्य द्वारा सोसायटी की सहमति के बिना किरायेदारों या लाइसेंसधारकों को फ्लैट सौंपना उप-नियमों का उल्लंघन हो सकता है; फिर भी, यदि किरायेदार को Rent Control Act के तहत 'deemed tenant' की सुरक्षा प्राप्त है, तो सोसायटी उसे सहकारी अदालत की धारा 91 के तहत सीधे बेदखल नहीं कर सकती, जब तक कि किराया कानून की निर्धारित प्रक्रिया का पालन न किया जाए, जैसा कि *Narendra K. Kochar v. Sind Maharashtra Coop. Housing Society Ltd.* (2002) में माना गया है।

न्यायालयों ने इसे कैसे लागू किया

सर्वोच्च न्यायालय का दृष्टिकोण

देश की सर्वोच्च अदालत ने स्पष्ट किया है कि हाउसिंग सोसायटियों और उनके सदस्यों के बीच के विवाद, जो सोसायटी के प्रबंधन और व्यवसाय से जुड़े हैं, सहकारी अदालतों के अधिकार क्षेत्र में आते हैं। हालांकि, यदि विवाद में तीसरे पक्ष (third-party) के अधिकार शामिल हैं या साझेदारी/विलेख (conveyance) को चुनौती देने जैसे जटिल दीवानी प्रश्न शामिल हैं, तो सिविल कोर्ट का क्षेत्राधिकार वर्जित नहीं होता, जैसा कि *A. Margret Almeida v. The Bombay Catholic Co-operative Housing Society Ltd.* (2012) में निर्णय दिया गया है। इसके अतिरिक्त, यदि सोसायटी में कोई गंभीर वित्तीय अनियमितता या धोखाधड़ी होती है, तो कोई भी शेयरधारक स्वतंत्र रूप से आपराधिक कानून (FIR) लागू कर सकता है, जैसा कि *Dhanraj N Asawani v. Amarjeetsingh Mohindersingh Basi and Others* (2023) में निर्धारित किया गया है।

उच्च न्यायालय की भिन्नताएँ

उच्च न्यायालयों ने भी इस बात की पुष्टि की है कि उपभोक्ता मंचों का अधिकार क्षेत्र सहकारी अदालतों के कारण बाधित नहीं होता क्योंकि उपभोक्ता कानून एक अतिरिक्त पूरक उपचार (supplementary remedy) प्रदान करता है, जिसका उपयोग करने का विकल्प पूरी तरह से पीड़ित उपभोक्ता के पास है, जैसा कि बॉम्बे हाई कोर्ट द्वारा *Abhay Narayan Raje v. Shrikant Ramesh Bhalerao* (2010) में स्पष्ट किया गया है। वहीं, *V. Sumathi v. The Additional Registrar / Managing Director, Tamil Nadu Cooperative Housing Federation* (2019) में मद्रास हाई कोर्ट ने स्पष्ट किया कि सेवा शर्तों या प्रशासनिक विवादों के मामले में सीधे उच्च न्यायालय आने के बजाय अधिनियम की धारा 153 के तहत उपलब्ध वैधानिक उपचार का उपयोग किया जाना चाहिए।

II. सांविधिक प्रावधान 3 प्रावधान

SECTION 91A, MAHARASHTRA CO-OPERATIVE SOCIETIES ACT, 1960 — CONSTITUTION OF CO-OPERATIVE COURTS

यह धारा राज्य सरकार को इस अधिनियम के प्रावधानों (जैसे धारा 91 या 105) के तहत विवादों के न्यायनिर्णयन के लिए सहकारी न्यायालयों के गठन और उनके क्षेत्राधिकार को परिभाषित करने की शक्ति देती है।

"91 A. Constitution of Co-operative Courts.— (1) The State Government may, by notification in the Official Gazette, constitute one or more Co-operative Courts for the adjudication of dispute preferred to them under section 91 or section 105 or other provisions of this Act. (2) A Co-operative Court shall consist of one member appointed by the State Government possessing such qualifications as may be prescribed. (3) A Co-operative Court shall have jurisdiction over the whole State or any part thereof as may be specified in the notification under sub-section (1)." उद्धृत: research प्रश्न में उठाया गया

SECTION 160, GUJARAT CO-OPERATIVE SOCIETIES ACT, 1961 — REGISTRAR'S POWER TO GIVE DIRECTION

यह प्रावधान रजिस्ट्रार को जनहित में, समितियों के उचित प्रबंधन के लिए या सदस्यों के हितों को नुकसान से बचाने के लिए समितियों को बाध्यकारी निर्देश जारी करने की व्यापक शक्ति प्रदान करता है।

"160. (1) If the Registrar of his own motion or otherwise is satisfied that in public interest ... or securing the proper management of the business of the society generally or preventing the affairs of the society being conducted in a manner detrimental to the interests of the members, or of the depositors or the creditors thereof, it is necessary to issue directions to any class of societies generally or to any society or societies in particular, he may issue directions to them, from time to time, and all societies or the society concerned, as the case may be, shall be bound comply with such directions." उद्धृत: research प्रश्न में उठाया गया

SECTION 89, CHHATTISGARH CO-OPERATIVE SOCIETIES ACT, 1964 — POWERS OF CIVIL COURTS

यह धारा विवादों का निपटारा करते समय रजिस्ट्रार, उनके नामांकित व्यक्ति या विवाद-निवारण प्राधिकारी को गवाहों को बुलाने, दस्तावेज प्रस्तुत कराने और शपथ पत्र पर साक्ष्य लेने के संबंध में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के तहत सिविल कोर्ट की शक्तियां प्रदान करती है।

"89 (1) In exercising the powers conferred on him by or under this Act, the Registrar, his nominee or board of nominees, or any other person deciding a dispute and the liquidator of a society shall have all the powers of a civil court while trying a suit, under the Code of Civil Procedure, 1908 (5 of 1908), in respect of the following matters, namely: - (a) summoning and enforcing the attendance of any person and examining him on oath; (b) requiring the discovery and production of any document; (c) proof of facts by affidavits; and (d) issuing commissions for examination of witnesses." उद्धृत: research प्रश्न में उठाया गया

III. चर्चित मुकदमे

23 मुकदमे • सारणी

#	मुकदमा	न्यायालय	वर्ष	मुख्य निर्णय
01	<i>Sanwarmal Kejriwal v. Vishwa Cooperative Housing Society Ltd.</i> ESCR010000811990	SUPREME COURT OF INDIA	1990	किरायेदार को बेदखली के खिलाफ रेंट एक्ट के तहत संरक्षण प्राप्त है।
02	<i>Dhanraj N Asawani v. Amarjeetsingh Mohindersingh Basi and Others</i> ESCR010005582023	SUPREME COURT OF INDIA	2023	वित्तीय अनियमितताओं के खिलाफ शेरधारक स्वतंत्र रूप से FIR दर्ज करा सकता है।
03	<i>Baswaraj v. Madevi</i> HCBM030444712016	BOMBAY HIGH COURT	2020	विभाजन जैसे शुद्ध दीवानी दावों पर सिविल कोर्ट का क्षेत्राधिकार वर्जित नहीं है।
04	<i>A. Ramesh Himmatlal Shah v. Harsukh Jadhavji Joshi</i> ESCR010002841975	SUPREME COURT OF INDIA	1975	फ्लैट पर कब्जे का अधिकार कुर्की और बिक्री योग्य संपत्ति है।
05	<i>Kuber Grih Nirman Sahkari Samiti Maryadit v. D.D. Singh</i> CGHC010147072016	HIGH COURT OF CHHATTISGARH	2016	संशोधित उप-नियमों के तहत NOC की अनिवार्यता समाप्त की जा सकती है।
06	<i>Sardar Mohan Singh Ahluwalia v. Maitrai Park Co-operative Housing Society Ltd.</i> ESCR010004571988	SUPREME COURT OF INDIA	1988	सहकारी अदालत को अवैध अधिभोगी को बेदखल करने का अधिकार है।
07	<i>Kuber Grih Nirman Sahkari Samiti Maryadit v. State of Chhattisgarh</i> CGHC010123402012	HIGH COURT OF CHHATTISGARH	2015	रजिस्ट्रार मनमाने ढंग से NOC रोकने पर व्यक्तिगत शिकायतों पर कार्रवाई कर सकता है।
08	<i>Abhay Narayan Raje v. Shrikant Ramesh Bhalerao</i> HCBM030242452009	BOMBAY HIGH COURT	2010	सहकारी अदालतों के बावजूद उपभोक्ता फोरम में शिकायत दर्ज कराने का विकल्प है।
09	<i>Virender Jain v. Alaknanda Cooperative Group Housing Society Limited</i> ESCR010003832013	SUPREME COURT OF INDIA	2013	सहकारी अधिनियम के बावजूद सदस्य उपभोक्ता फोरम में अतिरिक्त उपचार पा सकते हैं।
10	<i>V. Sumathi v. The Additional Registrar / Managing Director, Tamil Nadu Cooperative Housing Federation</i> HCMA010994392018	MADRAS HIGH COURT	2019	प्रशासनिक विवादों में पहले वैधानिक अपीलीय उपचारों को समाप्त करना आवश्यक है।
11	<i>M/s. Anita Enterprises v. Belfer Coop. Housing Society Ltd.</i> ESCR010002332007	SUPREME COURT OF INDIA	2007	सोसायटी की अनुमति के बिना अवैध रूप से रखे गए किरायेदार अपात्र हैं।
12	<i>Regional Director, Employees State Insurance Corporation v. Tulsiani Chambers Premises Co-operative Society</i> HCBM010219822003	BOMBAY HIGH COURT	2007	प्रबंध समिति उप-नियमों के अनुसार सोसायटी रखरखाव शुल्क एकत्र करने हेतु उत्तरदायी है।

#	मुकदमा	न्यायालय	वर्ष	मुख्य निर्णय
13	<i>Veena Kumari Tandon v. Neelam Bhalla</i> ESCR010002052007	SUPREME COURT OF INDIA	2007	अधिनियम का 'एक सदस्य, एक वोट' सिद्धांत सोसायटी के मनमाने नियमों से ऊपर है।
14	<i>A. Margret Almeida v. The Bombay Catholic Co-operative Housing Society Ltd.</i> ESCR010002242012	SUPREME COURT OF INDIA	2012	तीसरे पक्ष के शामिल होने पर जटिल दीवानी विवाद सिविल कोर्ट सुन सकता है।
15	<i>A. Satish Chandra v. Registrar of Cooperative Societies</i> ESCR010001701994	SUPREME COURT OF INDIA	1994	सदस्यता विवादों में सीधे रिट याचिका के बजाय वैधानिक उपायों का पालन अनिवार्य है।
16	<i>Narendra K. Kochar v. Sind Maharashtra Coop. Housing Society Ltd.</i> ESCR010003462002	SUPREME COURT OF INDIA	2002	रेंट कंट्रोल एक्ट के तहत मानित किरायेदारों को सीधा बेदखल नहीं किया जा सकता।
17	<i>Sau. Varsha Ravindra Isai v. Sow. Rajashri Rajkumar Chaudhari</i> HCBM030202522009	BOMBAY HIGH COURT	2010	सहकारी मामलों में प्रबंध समिति की व्यक्तिगत देनदारी तय करने के नियम।
18	<i>Bhistbaug Gramin Bigar Sheti Sahakari Patsanstha Ltd. v. Rajendra Ganpatrao Bhalsing</i> HCBM030277432009	BOMBAY HIGH COURT	2010	उपभोक्ता मंच सिविल कोर्ट नहीं है, अतः धारा 91(3) की बाधा लागू नहीं होती।
19	<i>Satyashil Avinash Akole v. State of Maharashtra</i> HCBM030449312010	BOMBAY HIGH COURT	2011	सहकारी विवादों का क्षेत्राधिकार तय करने के लिए उपभोक्ता मंचों के अधिकार।
20	<i>Uma Mangesh Karnik v. Om Buddhi Co-operative Housing Society Limited</i> HCBM010043521989	BOMBAY HIGH COURT	2006	भुगतान चूक पर फ्लैट आवंटन निरस्तीकरण के खिलाफ धारा 91 के तहत विवाद।
21	<i>Bhistbaug Gramin Bigar Sheti Sahakari Patsanstha Ltd. v. Ramchandra Kondiram Borade</i> HCBM030277392009	BOMBAY HIGH COURT	2010	उपभोक्ता मंच में शिकायत दर्ज कराने के लिए धारा 91(3) कोई बाधा नहीं है।
22	<i>Bhistbaug Gramin Bigar Sheti Sahakari Patsanstha Ltd. v. Kanhuji Kisan Ingle</i> HCBM030277352009	BOMBAY HIGH COURT	2010	उपभोक्ता के पास को-ऑपरेटिव कोर्ट या उपभोक्ता मंच चुनने का विकल्प है।
23	<i>Mandatai Sambhaji Pawar v. The State of Maharashtra</i> HCBM010468182010	BOMBAY HIGH COURT	2011	अधिकार क्षेत्र संबंधी विवादों का निवारण संबंधित वैधानिक मंच द्वारा किया जाना चाहिए।

IV. मुकदमे का विवरण 23 केस फ़ाइलें

01 Sanwarmal Kejriwal v. Vishwa Cooperative Housing Society Ltd.

SUPREME COURT OF INDIA • 1990-03-08 • 1990 INSC 81

यह मामला मुंबई के एक Cooperative Housing Society के फ्लैट में रहने वाले एक licensee की बेदखली से संबंधित है। मुद्दा यह था कि क्या Section 15A of the Bombay Rents, Hotels & Lodging House Rates Control Act, 1947 के तहत सुरक्षित एक किरायेदार को Section 91(1) of the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960 के तहत Cooperative Court द्वारा बेदखल किया जा सकता है। सर्वोच्च न्यायालय ने निर्णय दिया कि Appellant फ्लैट में 1 फरवरी 1973 को कब्जे में होने के कारण Section 15A of the Rent Act के तहत एक संरक्षित किरायेदार (protected tenant) है। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यद्यपि सोसाइटी और अधिभोगी (occupant) के बीच प्रत्यक्ष संविदात्मक संबंध नहीं था, फिर भी उसे केवल Rent Act के प्रावधानों के अनुसार ही बेदखल किया जा सकता है। सोसाइटी ने trespasser का आधार सिद्ध नहीं किया, इसलिए न्यायालय ने निचली अदालतों के आदेशों को खारिज करते हुए बेदखली की कार्यवाही को रद्द कर दिया।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि महाराष्ट्र सहकारी समिति अधिनियम, 1960 की धारा 91(1) के तहत 'सोसायटी के व्यवसाय से संबंधित विवाद' में सोसायटी, सदस्य और सदस्य के माध्यम से दावा करने वाले व्यक्ति (जैसे किरायेदार/अधिभोगी) शामिल हैं। हालांकि, यदि अधिभोगी रेंट एक्ट (Rent Act) के तहत एक संरक्षित किरायेदार (protected tenant) है, तो उसे बेदखल करने के लिए रेंट एक्ट की प्रक्रियाओं का पालन किया जाना चाहिए, न कि सहकारी अदालत में सीधे धारा 91 की कार्यवाही के माध्यम से।

“regardless of the relations between the occupant of the flat and the member-allottee, the society was entitled to maintain an action under Section 91(1) of the Societies Act since there was not and there could not be any relationship of landlord and tenant between the society and the occupant. It accordingly confirmed the order passed by the Cooperative Court. Feeling aggrieved by the concurrent findings recorded by the said two courts, the appellant preferred writ petition No. 2513 of 1989 in the High Court of Judicature at Bombay.”

SUPREME COURT OF INDIA • 1990

स्रोत ESCR010000811990

02 Dhanraj N Asawani v. Amarjeetsingh Mohindersingh Basi and Others

SUPREME COURT OF INDIA • 2023-07-25 • 2023 INSC 710

यह मामला Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 की Section 81(5B) की व्याख्या से संबंधित है। विवाद यह था कि क्या यह प्रावधान किसी शेयरहोल्डर को, यदि उसने ऑडिट रिपोर्ट में वित्तीय अनियमितताएं देखी हैं, तो स्वतंत्र रूप से FIR दर्ज कराने से रोकता है। बॉम्बे हाईकोर्ट ने FIR को यह कहते हुए रद्द कर दिया था कि ऑडिट रिपोर्ट पर आधारित आपराधिक कार्यवाही केवल Registrar की अनुमति से ही शुरू की जा सकती है। सुप्रीम कोर्ट ने इस निर्णय को पलट दिया और स्पष्ट किया कि Section 81(5B) ऑडिटर या Registrar पर FIR दर्ज करने का एक सकारात्मक कर्तव्य डालता है, लेकिन यह अन्य व्यक्तियों को आपराधिक कानून लागू करने से प्रतिबंधित नहीं करता है। कोर्ट ने कहा कि किसी कानून में स्पष्ट निषेध के अभाव में सामान्य प्रक्रिया (CrPC) के तहत FIR दर्ज करने का अधिकार सीमित नहीं किया जा सकता।

निर्णय न्यायालय ने माना कि अधिनियम की धारा 81(5B) ऑडिटर या रजिस्ट्रार को वित्तीय अनियमितताओं पर प्राथमिकी (FIR) दर्ज करने का आदेश देती है, लेकिन यह किसी अन्य व्यक्ति या शेयरहोल्डर को स्वतंत्र रूप से आपराधिक कानून को गति में लाने (FIR दर्ज कराने) से नहीं रोकती है।

“S.81 of the 1960 Act casts a public duty on the auditor and the Registrar to audit co-operative societies – A statutory obligation is cast on the auditor and the Registrar because they are the first persons to acquire knowledge about the financial irregularities in a co-operative society – S.81(5B) of the Act casts a positive obligation on the auditor or the Registrar to file an FIR”

SUPREME COURT OF INDIA • 2023

स्रोत ESCR010005582023

03 Baswaraj v. Madevi

BOMBAY HIGH COURT • 2020-03-04 • SA/877/2016

संपत्ति के विभाजन और कब्जे से संबंधित है, जहाँ वादी ने दावा किया कि विवादित संपत्ति उसके अविभाजित हिंदू परिवार (Joint Hindu Family) की आय से खरीदी गई थी। निचली अदालतों ने इसे एक 'preliminary issue' के रूप में देखा और यह माना कि चूंकि यह मामला एक सहकारी हाउसिंग सोसाइटी से जुड़ा है, इसलिए Section 91 of the Maharashtra Co-operative Societies Act के तहत सिविल कोर्ट के पास इस मुकदमे की सुनवाई का क्षेत्राधिकार (jurisdiction) नहीं है। अपीलकर्ता ने तर्क दिया कि विभाजन का दावा एक सिविल अधिकार है और इसे केवल सिविल कोर्ट द्वारा ही तय किया जा सकता है। उच्च न्यायालय ने मामले पर विचार करते हुए निचली अदालतों के आदेशों की समीक्षा की और सिविल कोर्ट की अधिकारिता से जुड़े कानूनी प्रश्नों को उठाया।

निर्णय उच्च न्यायालय ने माना कि धारा 91 के तहत सहकारी न्यायालय के क्षेत्राधिकार का दायरा 'सोसायटी के व्यवसाय से जुड़े विवादों' तक सीमित है। संयुक्त हिंदू परिवार की संपत्ति के विभाजन और नागरिक अधिकारों से जुड़े विवादों में सिविल कोर्ट के पास क्षेत्राधिकार होता है और इसे सहकारी अदालत के नाम पर खारिज नहीं किया जा सकता।

“To support his submission that the dispute in the present case is touching the business of housing society and therefore the Co-operative Court has jurisdiction to entertain the dispute as per section 91 of the MCS Act, the learned Advocate for the defendants has relied upon following decisions”

BOMBAY HIGH COURT • 2020

स्रोत HCBM030444712016

04 A. Ramesh Himmatlal Shah v. Harsukh Jadhavji Joshi

SUPREME COURT OF INDIA • 1975-04-25 • 1975 INSC 106

यह मामला महाराष्ट्र सहकारी सोसाइटी अधिनियम, 1960 के तहत सहकारी आवास समितियों के फ्लैटों की कुर्की और बिक्री से संबंधित है। विवाद यह था कि क्या एक सदस्य के पास फ्लैट पर कब्जे का अधिकार (right to occupy) संपत्ति है, जिसे डिग्री के निष्पादन में कुर्क और नीलाम किया जा सकता है। प्रतिवादी ने तर्क दिया कि उक्त अधिनियम की धारा 31 इसे प्रतिबंधित करती है। न्यायालय ने माना कि अधिनियम में पूंजी में रुचि और संपत्ति में रुचि के बीच स्पष्ट अंतर है, और फ्लैट पर कब्जे का अधिकार एक प्रकार की संपत्ति है। यह संपत्ति धारा 60, Civil Procedure Code के तहत कुर्क और बिक्री योग्य है। न्यायालय ने कहा कि सहकारी सोसाइटी के नियमों में इसे प्रतिबंधित करने वाला कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है, इसलिए इसे नीलामी द्वारा बेचा जा सकता है।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने स्थापित किया कि किसी सहकारी आवास समिति के सदस्य को प्राप्त फ्लैट पर कब्जे का अधिकार (right to occupation) एक मूल्यवान और कानूनी रूप से हस्तांतरणीय संपत्ति है, जिसे सिविल कोर्ट द्वारा निष्पादन (execution) कार्यवाही में कुर्क और नीलाम किया जा सकता है।

“The point that arises for consideration in this appeal, as stated earlier, is whether the right of the judgment-debtor, who claims the right to occupation of flat No. 9, is liable to attachment and sale in execution of a decree. Before we proceed further it is necessary to go through the relevant provisions of the Maharashtra Cooperative Societies Act, 1960 (briefly the Act)”

SUPREME COURT OF INDIA • 1975

स्रोत ESCR010002841975

05 Kuber Grih Nirman Sahkari Samiti Maryadit v. D.D. Singh

HIGH COURT OF CHHATTISGARH • 2016-09-07 • CONT/288/2016

यह अवमानना याचिका (Contempt Petition) याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर की गई थी, जिसमें आरोप लगाया गया था कि प्रतिवादियों ने पूर्व में उच्च न्यायालय द्वारा जारी निर्देशों का उल्लंघन किया है। विवाद इस बात पर था कि क्या हाउसिंग सोसायटियों को प्लॉट ट्रांसफर के लिए NOC लेने की अनिवार्यता खत्म की जा सकती है। न्यायालय ने पाया कि याचिकाकर्ताओं ने महत्वपूर्ण तथ्य छिपाए थे, विशेष रूप से यह कि उनकी सोसायटियों के उप-नियमों (bye-laws) में संशोधन किया जा चुका था, जिसके तहत NOC की आवश्यकता ही नहीं थी। इस संशोधन को चुनौती देने वाले मामले लंबित थे। न्यायालय ने माना कि प्रतिवादियों का पत्र केवल संशोधित उप-नियमों का पालन करने का निर्देश था, न कि जानबूझकर की गई अवमानना। इन तथ्यों को छिपाने के कारण न्यायालय ने अवमानना याचिका खारिज कर दी।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यदि सहकारी हाउसिंग सोसायटियों के उप-नियमों (bye-laws) में विधिवत संशोधन कर दिया गया है जिसके तहत प्लॉट या संपत्ति हस्तांतरण के लिए एनओसी (NOC) लेने की आवश्यकता नहीं है, तो रजिस्ट्रार द्वारा सोसायटियों को उन संशोधित उप-नियमों का पालन करने का निर्देश देना वैध है और इसे न्यायालय की अवमानना नहीं माना जा सकता।

“We may not be understood to mean that under no circumstances can the Registrar examine the issue for refusal of NOC by a particular Housing Co-operative Society if a complaint is made before him or brought to his attention. If unreasonable conditions are being imposed, the NOC is denied without valid reasons, the aggrieved not only has the remedy under the Act but the Registrar equally has vast powers under Section 53 and 53-A to take action against the concerned Co-operative Society also.”

HIGH COURT OF CHHATTISGARH • 2016

स्रोत CGHC010147072016

06 Sardar Mohan Singh Ahluwalia v. Maitrai Park Co-operative Housing Society Ltd.

SUPREME COURT OF INDIA • 1988-09-19 • 1988 INSC 285

इस मामले में एक Housing Society के सदस्य द्वारा अपने फ्लैट को बिना अनुमति के Leave & Licence agreement पर देने का विवाद था। प्रतिवादी (appellant) ने तर्क दिया कि Co-operative Court को Section 91 of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 के तहत विवाद सुनने का अधिकार नहीं है और Section 15A of the Bombay Rent Act के तहत वह एक deemed tenant बन गया है। न्यायालय ने निर्णय दिया कि यह विवाद Co-operative Court के अधिकार क्षेत्र में आता है। साथ ही, चूंकि 1 फरवरी 1973 को कोई वैध licence agreement मौजूद नहीं था, इसलिए प्रतिवादी Section 15A के तहत tenant नहीं माना जा सकता। न्यायालय ने प्रतिवादी की अपील खारिज कर दी और उसे फ्लैट खाली करने का आदेश दिया।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि सहकारी आवास समिति द्वारा अनधिकृत रूप से रखे गए अधिभोगियों को बेदखल करने और उप-नियमों के उल्लंघन (जैसे रिहायशी फ्लैट में कैंटीन खोलना) के खिलाफ की गई कार्रवाई पूरी तरह से धारा 91 के तहत सहकारी न्यायालय के क्षेत्राधिकार में आती है।

“The dispute in question comes within the purview of S. 9I of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 as the appellant claims to be in possession of the flat through a member of the Society which is a Co-partnership Housing Society and Sec. ISA of the Bombay Rent Act does not apply as there was no subsisting agreement of licence on 1.2.1973.”

SUPREME COURT OF INDIA • 1988

स्रोत ESCR010004571988

07 Kuber Grih Nirman Sahkari Samiti Maryadit v. State of Chhattisgarh

HIGH COURT OF CHHATTISGARH • 2015-04-28 • WA/1060/2012

यह मामला हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटियों द्वारा सदस्यों को संपत्ति हस्तांतरण के लिए 'No Objection Certificate' (NOC) लेने की अनिवार्यता से संबंधित है। रजिस्ट्रार, को-ऑपरेटिव सोसाइटीज ने एक सामान्य आदेश जारी कर सोसायटियों को NOC मांगने से रोक दिया था, जिसे हाई कोर्ट के सिंगल जज ने सही ठहराया था। अपील पर सुनवाई करते हुए, छत्तीसगढ़ हाई कोर्ट ने रजिस्ट्रार के आदेश को मनमाना और सोसाइटी की संरचना के प्रतिकूल माना। कोर्ट ने कहा कि हालांकि रजिस्ट्रार के पास नियमन की शक्तियां हैं, लेकिन व्यापक आदेश जारी करके सोसाइटी के उप-नियमों (bye-laws) को दरकिनार नहीं किया जा सकता। कोर्ट ने स्पष्ट किया कि व्यक्तिगत शिकायतों पर कार्रवाई की जा सकती है, लेकिन ऐसा कोई भी blanket order सोसाइटी के मूल स्वरूप को नष्ट कर सकता है, इसलिए इसे निरस्त कर दिया गया।

निर्णय उच्च न्यायालय ने माना कि रजिस्ट्रार के पास सोसायटियों को विनियमित करने की व्यापक शक्तियां हैं, लेकिन वह एक सामान्य 'blanket' आदेश जारी करके सभी हाउसिंग सोसायटियों को एनओसी (NOC) लेने की प्रक्रिया से पूरी तरह से प्रतिबंधित नहीं कर सकता, क्योंकि यह सोसायटियों के उप-नियमों (bye-laws) के खिलाफ जाता है। यदि कोई सोसायटी एनओसी देने में अनुचित देरी या अत्यधिक शुल्क मांगकर सदस्यों को परेशान करती है, तो रजिस्ट्रार व्यक्तिगत शिकायतों पर गुण-दोष के आधार पर कार्रवाई कर सकता है।

“Investigation by a committee had revealed that the Registration Authorities were requiring NOC from Housing Co-operative Societies when its members sought to sell / transfer the lands to another. The Housing Co-operative Societies were asking for unjustified amounts for the purpose causing inconvenience and dissatisfaction in the members.”

HIGH COURT OF CHHATTISGARH • 2015

स्रोत CGHC010123402012

08 Abhay Narayan Raje v. Shrikant Ramesh Bhalerao

BOMBAY HIGH COURT • 2010-08-05 • WP/6143/2009

यह मामला इस कानूनी सवाल से संबंधित था कि क्या Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 की धारा 91(3) के तहत Consumer Forum का क्षेत्राधिकार वर्जित है। याचिकाकर्ताओं का तर्क था कि चूंकि वे एक सहकारी समिति हैं, इसलिए विवाद केवल Co-operative Court द्वारा निपटारा जाना चाहिए। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि Consumer Protection Act, 1986 की धारा 3 के अनुसार, उपभोक्ता के पास उपलब्ध उपचार अन्य कानूनों के अतिरिक्त हैं, न कि उनके स्थान पर। अदालत ने यह निर्णय दिया कि Consumer Forum एक 'Civil Court' नहीं है, इसलिए उस पर धारा 91(3) की बाधा लागू नहीं होती। इस प्रकार, उपभोक्ता को यह विकल्प है कि वह Co-operative Court या Consumer Forum में से किसी को भी चुन सकता है, और Consumer Forum का निर्णय वैध है।

निर्णय उच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि उपभोक्ता मंच कोई सिविल या राजस्व न्यायालय नहीं है, इसलिए महाराष्ट्र सहकारी समिति अधिनियम की धारा 91(3) के तहत सहकारी न्यायालय का अनन्य क्षेत्राधिकार उपभोक्ता मंचों पर लागू नहीं होता। पीड़ित सदस्यों के पास उपभोक्ता मंच या सहकारी न्यायालय में से किसी भी मंच को चुनने का विकल्प उपलब्ध है।

“Consumer Forum, though it has trappings of Civil Court, is not a “Civil Court” within the meaning of the provisions of Code of Civil Procedure. In view of this, the bar created by sub-section (3) of section 91, does not operate against the District Consumer Forum, which is created/constituted under the provisions of Consumer Protection Act, 1986.”

BOMBAY HIGH COURT • 2010

स्रोत HCBM030242452009

09 Virender Jain v. Alaknanda Cooperative Group Housing Society Limited

SUPREME COURT OF INDIA • 2013-04-23 • 2013 INSC 276

यह मामला Co-operative Group Housing Society के सदस्यों की Consumer Protection Act, 1986 के अंतर्गत 'consumer' के रूप में स्थिति से संबंधित है। सोसायटी ने सदस्यों की सदस्यता रद्द कर दी थी और उनके द्वारा जमा की गई राशि वापस कर दी थी, जिसे सदस्यों ने उपभोक्ता फोरम में चुनौती दी थी। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि सोसायटी द्वारा फ्लैट के निर्माण और आवंटन का कार्य 'service' के दायरे में आता है, इसलिए सदस्य 'consumer' की परिभाषा में आते हैं। इसके अतिरिक्त, Co-operative Societies Act के तहत उपलब्ध उपाय होने के बावजूद, उपभोक्ता कानून के तहत उपचार प्राप्त करना एक अतिरिक्त अधिकार है। न्यायालय ने आदेश दिया कि राज्य उपभोक्ता आयोग इन शिकायतों को गुण-दोष के आधार पर सुने।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने माना कि हाउसिंग सोसायटियों द्वारा फ्लैटों का निर्माण और आवंटन 'सेवा' (service) प्रदान करने के दायरे में आता है और इसके सदस्य 'उपभोक्ता' हैं। भले ही सहकारी अधिनियम के तहत वैधानिक उपाय उपलब्ध हों, फिर भी पीड़ित सदस्यों को उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत शिकायत दर्ज करने का वैध अधिकार है, जो कि अन्य उपचारों के अतिरिक्त (in addition to) है।

“the remedy available under the Act is in addition to the remedies available under other statutes and the availability of alternative remedies is not a bar to the entertaining of a complaint filed under the Act.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2013

स्रोत ESCR010003832013

10 V. Sumathi v. The Additional Registrar / Managing Director, Tamil Nadu Cooperative Housing Federation

MADRAS HIGH COURT • 2019-02-26 • WP/16330/2018

यह याचिका एक मृत कर्मचारी की पत्नी द्वारा दायर की गई थी, जिसमें वह अपने पति के सेवानिवृत्ति लाभों, जैसे ग्रेजुटी और भविष्य निधि के भुगतान की मांग कर रही थी। प्रतिवादी सहकारी समिति ने तर्क दिया कि नियुक्ति प्रक्रिया में विसंगतियों और लंबित ऑडिट आपत्तियों के कारण भुगतान रोक दिया गया था। न्यायालय ने निर्णय दिया कि सहकारी समिति के कर्मचारियों के लिए ऐसे विवादों के निपटारे हेतु Tamil Nadu Co-operative Societies Act, 1983 के तहत विशेष उपाय उपलब्ध हैं। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि सहकारी समितियों के खिलाफ सीधे रिट याचिका दायर नहीं की जा सकती और याचिकाकर्ता को संबंधित वैधानिक अधिकारियों के पास अपना दावा प्रस्तुत करना चाहिए। इस आधार पर याचिका खारिज कर दी गई।

निर्णय उच्च न्यायालय ने माना कि जब सहकारी अधिनियम के तहत एक प्रभावी वैकल्पिक वैधानिक उपाय (जैसे अधिनियम की धारा 153 के तहत पुनरीक्षण/अपील) उपलब्ध है, तो पक्षों को सीधे उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका (Article 226) दायर करने के बजाय उन वैधानिक उपायों का उपयोग करना चाहिए।

“intermittent intervention is not preferable, and the competent authorities shall be allowed to exercise their Quasi Judicial powers in accord with the provisions of the Act. The competent authorities are also having wide powers to correct the irregularities and illegalities under the Act.”

MADRAS HIGH COURT • 2019

स्रोत HCMA010994392018

11 M/s. Anita Enterprises v. Belfer Coop. Housing Society Ltd.

SUPREME COURT OF INDIA • 2007-11-14 • 2007 INSC 1150

यह मामला एक cooperative housing society के सदस्य द्वारा अपने फ्लैट में tenants को बिना अनुमति रखने से संबंधित है। न्यायालय ने निर्णय दिया कि society एक tenant co-partnership housing society है, जहाँ भूमि और भवन का स्वामित्व society के पास होता है। यद्यपि एक सदस्य 'de jure' मालिक नहीं है, लेकिन उसका अधिकार एक tenant से ऊपर है। सदस्य द्वारा tenants को रखना Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 की धारा 29(2) का उल्लंघन था, क्योंकि यह हस्तांतरण की अनिवार्य शर्तों को पूरा नहीं करता था। परिणामतः, tenants को Rent Act के तहत सुरक्षा प्राप्त नहीं हुई और Co-operative Court द्वारा पारित बेदखली का आदेश सही ठहराया गया।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यद्यपि हाउसिंग सोसायटी का सदस्य फ्लैट का पूर्ण वैधानिक स्वामी नहीं होता (क्योंकि भूमि और भवन का कानूनी स्वामित्व सोसायटी के पास होता है), फिर भी वह कब्जे के अधिकारों का आनंद लेता है। सदस्य द्वारा सोसायटी के उप-नियमों और वैधानिक शर्तों (जैसे धारा 29(2)) का उल्लंघन कर अनधिकृत रूप से किरायेदारों को रखना अमान्य है, और ऐसे अनधिकृत किरायेदारों को बेदखली के खिलाफ संरक्षण का दावा करने का अधिकार नहीं है।

“Since creation of tenancy is infraction of mandatory provisions u/s. 29(2) of the Societies Act, transaction between allottee and tenant in question voidable-Thus, relationship of landlord and tenant not duly created-Hence, appellants cannot claim protection under the Rent Act and petition u/s.91 of the Societies Act maintainable”

SUPREME COURT OF INDIA • 2007

स्रोत ESCR010002332007

12 Regional Director, Employees State Insurance Corporation v. Tulsiani Chambers Premises Co-operative Society

BOMBAY HIGH COURT • 2007-11-02 • FA/309/2006

यह मामला Employees' State Insurance (ESI) Act, 1948 के अंतर्गत विभिन्न सहकारी समितियों (co-operative societies) और अन्य प्रतिष्ठानों की वैधानिक कवरेज से संबंधित है। इन अपीलों में मुख्य विवाद यह था कि क्या ये संस्थाएं 'shop' की परिभाषा के अंतर्गत आती हैं और क्या उन पर ESI Act के प्रावधान लागू होते हैं। Employees' Insurance Court ने पूर्व में माना था कि ये संस्थाएं ESI Act के दायरे में नहीं आती हैं। बॉम्बे हाईकोर्ट ने इन मामलों में ESI Corporation द्वारा दायर अपीलों को सुना और ESI Act के कवरेज के दायरे और संबंधित वैधानिक दायित्वों की समीक्षा की।

निर्णय उच्च न्यायालय ने नोट किया कि सहकारी सोसायटियों के सुचारू संचालन के लिए एक प्रबंध समिति चुनी जाती है जो भवन के रख-रखाव, करों के भुगतान और आवश्यक सुविधाओं को सुनिश्चित करने के लिए जिम्मेदार होती है। इसके लिए प्रत्येक सदस्य उप-नियमों (bye-laws) के अनुसार सोसायटी रखरखाव शुल्क (Maintenance Charges) का योगदान करने के लिए बाध्य है।

“To facilitate this payment each member is required to contribute, within the time prescribed by the byelaws of the society, his share of contribution in the aforesaid statutory outgoings. In addition to the above collection the Managing Committee ensures maintenance of the building and also the amenities such as lift etc.”

BOMBAY HIGH COURT • 2007

स्रोत HCBM010219822003

13 Veena Kumari Tandon v. Neelam Bhalla

SUPREME COURT OF INDIA • 2007-11-02 • 2007 INSC 1130

यह मामला महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 (Maharashtra Cooperative Housing Societies Act, 1960) के Section 27 के तहत मतदान के अधिकारों की व्याख्या से संबंधित है। विवाद तब उत्पन्न हुआ जब एक हाउसिंग सोसायटी ने उप-नियमों (Bye-laws) का हवाला देते हुए 'एक परिवार, एक वोट' की नीति लागू की, ताकि एक ही परिवार के कई सदस्यों को मतदान से रोका जा सके। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि एक विधायी अधिनियम (Legislative Act) हमेशा अधीनस्थ कानून (Subordinate legislation) पर प्रभावी होता है। चूंकि Section 27 स्पष्ट रूप से 'एक सदस्य, एक vote' का सिद्धांत निर्धारित करता है, इसलिए कोई भी उप-नियम इस वैधानिक उद्देश्य को विफल नहीं कर सकता। सर्वोच्च न्यायालय ने उच्च न्यायालय के निर्णय को सही ठहराते हुए अपील खारिज कर दी और माना कि सोसायटी के प्रत्येक सदस्य को वोट देने का वैधानिक अधिकार है।

निर्णय न्यायालय ने कानून का एक महत्वपूर्ण सिद्धांत स्थापित किया कि सहकारी अधिनियम (विधायी अधिनियम) का प्रभाव हमेशा सोसायटी के अधीनस्थ उप-नियमों (bye-laws) पर प्रभावी होता है। यदि अधिनियम के तहत प्रत्येक सदस्य को एक वोट देने का अधिकार प्राप्त है, तो सोसायटी उप-नियमों के माध्यम से 'एक परिवार, एक वोट' का प्रतिबंध नहीं लगा सकती।

“The High Court by reason of its impugned judgment, on interpretation of Section 27 of the 1960 Act, opined that each member of the Society is entitled to cast his/her vote despite the definition of 'family' contained in Bye-Law 3(xxv) of the Bye-Laws of the Society.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2007

स्रोत ESCR010002052007

14 A. Margret Almeida v. The Bombay Catholic Co-operative Housing Society Ltd.

SUPREME COURT OF INDIA • 2012-01-30 • 2012 INSC 55

यह मामला महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, 1960 (Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960) के तहत दीवानी न्यायालय (Civil Court) के अधिकार क्षेत्र से संबंधित है। विवाद तब उत्पन्न हुआ जब एक सहकारी आवास समिति (Co-operative Housing Society) ने अपनी संपत्ति तीसरे पक्ष को बेचने का प्रस्ताव पारित किया। वादी, जो समिति के सदस्य हैं, ने इस प्रस्ताव और विक्रय विलेख (sale deed) को अवैध घोषित करने के लिए दीवानी मुकदमा दायर किया। उच्च न्यायालय ने यह कहते हुए मुकदमा खारिज कर दिया कि यह मामला धारा 91 के तहत सहकारी न्यायालय (Co-operative Court) के अधिकार क्षेत्र में आता है। सर्वोच्च न्यायालय ने इस निर्णय को पलट दिया और कहा कि धारा 91 और 94 के तहत ऐसे विवाद जहाँ तीसरे पक्ष शामिल हों, दीवानी न्यायालय द्वारा Section 9 of the Code of Civil Procedure के तहत सुने जा सकते हैं, क्योंकि सहकारी न्यायालय का विशेष अधिकार क्षेत्र सीमित है।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पष्ट किया कि सहकारी अधिनियम की धारा 91 के तहत केवल वही विवाद सहकारी अदालत के अनन्य अधिकार क्षेत्र में आते हैं जो पूरी तरह से सोसायटी और उसके सदस्यों के बीच हों। यदि किसी विवाद में तीसरे पक्ष (3rd party) के हितों को चुनौती दी जाती है, तो ऐसे मामलों का न्यायनिर्णयन केवल सिविल प्रक्रिया संहिता (CPC) की धारा 9 के तहत सक्षम दीवानी न्यायालय द्वारा किया जा सकता है।

“If any party such as the appellants disputes the validity of the title conveyed thereunder, necessarily such a dispute would have to be adjudicated by a competent court u/s. 9 CPC wherein, necessarily, the question whether a valid title was conveyed in favour of 3rd party by the society would arise for determination.”

SUPREME COURT OF INDIA • 2012

स्रोत ESCR010002242012

15 A. Satish Chandra v. Registrar of Cooperative Societies

SUPREME COURT OF INDIA • 1994-04-21 • 1994 INSC 166

यह मामला एक सहकारी आवास समिति (Cooperative Housing Society) से सदस्यों के निष्कासन और उनके द्वारा दायर रिट याचिकाओं की पोषणीयता (maintainability) से संबंधित है। न्यायालय ने निर्धारित किया कि किसी सहकारी समिति की सदस्यता एक कानूनी अधिकार है, न कि मौलिक अधिकार। चूंकि याचिकाकर्ताओं ने उच्च न्यायालय के समक्ष अपनी निष्कासन कार्यवाही को चुनौती देने का अवसर नहीं उठाया था, इसलिए वर्तमान रिट याचिका 'Constructive res judicata' के सिद्धांत के तहत वर्जित है। उच्चतम न्यायालय ने यह भी स्पष्ट किया कि अनुच्छेद 32 के तहत रिट याचिका दायर करके वैधानिक उपचारों और अनुच्छेद 226 के तहत उपलब्ध उपचारों को दरकिनार नहीं किया जा सकता है। तदनुसार, न्यायालय ने याचिकाओं को खारिज कर दिया।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट रूप से माना कि किसी सहकारी समिति की सदस्यता एक वैधानिक अधिकार है, न कि मौलिक अधिकार। यदि किसी सदस्य को नियमों के खिलाफ निष्कासित किया जाता है, तो उसे सीधे सर्वोच्च न्यायालय या उच्च न्यायालय के समक्ष रिट याचिका दायर करने के बजाय, संबंधित सहकारी अधिनियम के तहत प्रदान किए गए वैधानिक उपायों का पालन करना चाहिए।

“the right to membership of a Cooperative Society is a right got under a statute and not a fundamental right. If the petitioners have been removed otherwise than in accordance with law, the petitioners have to pursue the remedy as provided under the Act. This Court does not encourage the filing of the writ petition under Art. 32, bypassing the statutory remedy”

SUPREME COURT OF INDIA • 1994

स्रोत ESCR010001701994

16 Narendra K. Kochar v. Sind Maharashtra Coop. Housing Society Ltd.

SUPREME COURT OF INDIA • 2002-07-09 • 2002 INSC 296

यह मामला लाइसेंसधारी (licensee) को प्राप्त कानूनी सुरक्षा और को-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी द्वारा बेदखली की कार्यवाही से संबंधित है। न्यायालय ने निर्धारित किया कि यदि कोई व्यक्ति 1 फरवरी 1973 को परिसर में लाइसेंसधारी के रूप में काबिज था, तो वह Bombay Rents, Hotel and Lodging House Rates Control Act, 1947 की धारा 15-A के तहत 'deemed tenant' (मानित किरायेदार) बन जाता है। इस प्रकार, सोसाइटी द्वारा Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 की धारा 91 के तहत उसे बेदखल करने की कार्यवाही मान्य नहीं है। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि सोसायटी के नियमों का उल्लंघन होने के बावजूद, वैधानिक सुरक्षा को समाप्त नहीं किया जा सकता और बेदखली के लिए केवल Rent Control Act की निर्धारित प्रक्रिया का पालन करना अनिवार्य है।

निर्णय सर्वोच्च न्यायालय ने व्यवस्था दी कि यदि किसी किरायेदार या लाइसेंसधारी को रेंट कंट्रोल एक्ट के तहत वैधानिक संरक्षण (जैसे 'deemed tenant' का दर्जा) प्राप्त है, तो उसे सहकारी अधिनियम की धारा 91 की संक्षिप्त कार्यवाही के तहत बेदखल नहीं किया जा सकता। सोसायटी के नियमों के कथित उल्लंघन के बावजूद, वैधानिक किराया कानून की सुरक्षा सर्वोपरि रहेगी।

“even though he was a licensee, but as the licence was subsisting on 1st February, 1973, by virtue of the provisions of Sections 14(2), 15(2) and sub-section (I) of Section 15-A of the Bombay Rents, Hotel. and Lodging House Rates Control Act, 1947... he became a tenant, entitled to claim protection as such and could not be evicted from the premises in question”

SUPREME COURT OF INDIA • 2002

स्रोत ESCR010003462002

17 Sau. Varsha Ravindra Isai v. Sow. Rajashri Rajkumar Chaudhari

BOMBAY HIGH COURT • 2010-12-22 • WP/5223/2009

यह मामला मुख्य रूप से विभिन्न Writ Petitions का एक समूह है जो महाराष्ट्र की Cooperative Societies से संबंधित विवादों से उत्पन्न हुआ है। इन याचिकाओं में सहकारी संस्थाओं के कामकाज, उनके प्रबंधन और सदस्यों के अधिकारों को लेकर चुनौतियां दी गई थीं। न्यायालय ने इन सभी मामलों पर सुनवाई करते हुए संबंधित पक्षों के तर्कों को सुना और महाराष्ट्र सहकारी समिति अधिनियम (Maharashtra Cooperative Societies Act) के प्रावधानों के आलोक में विवादों का समाधान किया। न्यायालय ने Cooperative Societies के उचित प्रशासन और प्रक्रियात्मक अनुपालन पर जोर देते हुए अपने निर्देश जारी किए और मामलों का निपटारा किया।

निर्णय न्यायालय ने माना कि एक पंजीकृत सहकारी समिति एक निगमित निकाय (corporate body) है जो सीमित या असीमित देनदारी के सिद्धांतों के तहत कार्य करती है। प्रबंध समिति के सदस्यों या निदेशकों की व्यक्तिगत देनदारी का निर्धारण अधिनियम और उप-नियमों के तहत विशिष्ट प्रक्रियात्मक अनुपालन के आधार पर किया जाना चाहिए।

“Section 36 of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960, reads thus: 36 Societies to be bodies corporate The registration of a society shall render it a body corporate by the name under which it is registered, with perpetual succession and a common seal”

BOMBAY HIGH COURT • 2010

स्रोत HCBM030202522009

18 Bhistbaug Gramin Bigar Sheti Sahakari Patsanstha Ltd. v. Rajendra Ganpatrao Bhalsing

BOMBAY HIGH COURT • 2010-08-05 • WP/7099/2009

यह मामला इस प्रश्न से संबंधित है कि क्या महाराष्ट्र को-ऑपरेटिव सोसाइटीज एक्ट, 1960 की धारा 91(3) के तहत विवादों का निपटारा करने के लिए जिला कंज्यूमर फोरम के अधिकार क्षेत्र पर रोक है। याचिकाकर्ता ने तर्क दिया कि कंज्यूमर फोरम को ऐसे विवादों को सुनने का अधिकार नहीं है। हालांकि, न्यायालय ने माना कि कंज्यूमर फोरम कोई 'सिविल कोर्ट' नहीं है, इसलिए धारा 91(3) की बाधा उस पर लागू नहीं होती। इसके अतिरिक्त, कंज्यूमर प्रोटेक्शन एक्ट, 1986 की धारा 3 स्पष्ट करती है कि यह अधिनियम अन्य कानूनों के अतिरिक्त एक उपाय प्रदान करता है। न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि उपभोक्ता के पास को-ऑपरेटिव कोर्ट या कंज्यूमर फोरम में से किसी एक को चुनने का विकल्प है, और याचिका खारिज कर दी।

निर्णय उच्च न्यायालय ने माना कि चूंकि उपभोक्ता मंच दीवानी प्रक्रिया संहिता के तहत गठित एक सिविल कोर्ट नहीं है, इसलिए सहकारी अधिनियम की धारा 91(3) के तहत सिविल कोर्ट के क्षेत्राधिकार पर लगा प्रतिबंध उपभोक्ता फोरम पर लागू नहीं होता। सदस्यों के पास दोनों मंचों में से किसी एक को चुनने का विकल्प है।

“The Division Bench of this Court in its judgment delivered in Sanjay's case cited supra has held that the Consumer Forum, though it has trappings of Civil Court, is not a \"Civil Court\" within the meaning of the provisions of Code of Civil Procedure.”

BOMBAY HIGH COURT • 2010

स्रोत HCBM030277432009

19 Satyashil Avinash Akole v. State of Maharashtra

BOMBAY HIGH COURT • 2011-03-17 • WP/11543/2010

यह मामला मुख्य रूप से Co-operative Society के सदस्यों और संस्था के बीच विवाद से संबंधित है। याचिकाकर्ताओं ने तर्क दिया कि District Consumer Dispute Redressal Forum द्वारा पारित आदेश गलत थे क्योंकि विवाद महाराष्ट्र Co-operative Societies Act, 1960 के दायरे में आते हैं। न्यायालय ने पाया कि Consumer Forum ने यह साबित नहीं किया था कि पक्षों के बीच संबंध उक्त अधिनियम के अंतर्गत नहीं आते हैं, और यह भी स्पष्ट नहीं था कि प्रतिवादी Co-operative Society के सदस्य नहीं थे। तदनुसार, न्यायालय ने Consumer Forum के आदेशों को रद्द कर दिया, बशर्ते याचिकाकर्ताओं द्वारा निर्धारित समय सीमा के भीतर आवश्यक court fees का भुगतान किया जाए।

निर्णय उच्च न्यायालय ने नोट किया कि सहकारी संस्था के सदस्यों के विवादों में क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्यों का उचित मूल्यांकन किया जाना चाहिए। यदि उपभोक्ता मंच के समक्ष यह स्थापित नहीं होता है कि संबंध सहकारी अधिनियम के दायरे से बाहर हैं, तो संबंधित पक्षों के वैधानिक दर्जे की जांच की जानी चाहिए।

“here District Consumer Forum has not recorded a finding that the relation between the parties is not covered by Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960. It is not the case of the present respondents that they are not the members of petitioner no.10”

BOMBAY HIGH COURT • 2011

स्रोत HCBM030449312010

20 Uma Mangesh Karnik v. Om Buddhi Co-operative Housing Society Limited

BOMBAY HIGH COURT • 2006-07-03 • WP/4391/1989

यह मामला एक सहकारी आवास समिति (Co-operative Housing Society) द्वारा फ्लैट आवंटन में की गई कथित अनियमितताओं से संबंधित है। याचिकाकर्ताओं का तर्क था कि उन्होंने फ्लैट के लिए पूर्ण भुगतान किया था, लेकिन सोसाइटी ने उन्हें फ्लैट आवंटित करने के बजाय अन्य व्यक्तियों को कर दिया, जो महाराष्ट्र सहकारी समिति अधिनियम (Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960) के नियमों का उल्लंघन है। सोसाइटी ने बचाव किया कि याचिकाकर्ता भुगतान में चूक (default) करने वाले थे और नियत समय के भीतर बकाया राशि जमा करने में विफल रहे थे।

निर्णय न्यायालय ने स्पष्ट किया कि यदि किसी सदस्य ने फ्लैट के लिए निर्धारित भुगतान में चूक की है, तो सोसायटी द्वारा आवंटन निरस्त करने या अन्य व्यक्तियों को सदस्य बनाने की कार्रवाई को चुनौती देने के लिए सदस्य सहकारी अधिनियम की धारा 91 के तहत सहकारी न्यायालय में घोषणा और स्थायी निषेधाज्ञा का दावा कर सकते हैं।

“invoking the jurisdiction of the Co-operative Court under sections 91 and 96 of the Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 declarational claimed together with permanent injunction.”

BOMBAY HIGH COURT • 2006

स्रोत HCBM010043521989

21 Bhistbaug Gramin Bigar Sheti Sahakari Patsanstha Ltd. v. Ramchandra Kondiram Borade

BOMBAY HIGH COURT • 2010-08-05 • WP/7100/2009

यह मामला इस प्रश्न से संबंधित था कि क्या Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 की Section 91(3) के तहत सहकारी न्यायालय का क्षेत्राधिकार Consumer Protection Act, 1986 के तहत गठित District Consumer Forum के क्षेत्राधिकार को रोकता है। न्यायालय ने निर्णय दिया कि Consumer Forum एक 'Civil Court' नहीं है, इसलिए सहकारी कानून का प्रतिबंध उस पर लागू नहीं होता। इसके अतिरिक्त, Consumer Protection Act की Section 3 स्पष्ट करती है कि यह अधिनियम अन्य कानूनों के अतिरिक्त एक अतिरिक्त उपाय प्रदान करता है। उपभोक्ता के पास यह विकल्प है कि वह विवाद के निवारण के लिए सहकारी न्यायालय या Consumer Forum में से किसी एक को चुन सकता है।

निर्णय उच्च न्यायालय ने पुष्टि की कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम की धारा 3 के पूरक चरित्र के कारण, सहकारी समितियों के विरुद्ध उपभोक्ता मंचों के पास पूर्ण अधिकार क्षेत्र है और सहकारी अधिनियम की धारा 91(3) का निषेध उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के तहत गठित मंचों को बाधित नहीं कर सकता।

“The Division Bench of this Court in its judgment delivered in Sanjay's case cited supra has held that the Consumer Forum, though it has trappings of Civil Court, is not a \"Civil Court\" within the meaning of the provisions of Code of Civil Procedure.”

BOMBAY HIGH COURT • 2010

स्रोत HCBM030277392009

22 Bhistbaug Gramin Bigar Sheti Sahakari Patsanstha Ltd. v. Kanhuji Kisan Ingle

BOMBAY HIGH COURT • 2010-08-05 • WP/7098/2009

यह मामला इस कानूनी प्रश्न से संबंधित था कि क्या Maharashtra Co-operative Societies Act, 1960 की Section 91(3) के तहत सहकारी समितियों से जुड़े विवादों के लिए Consumer Protection Act, 1986 के तहत गठित District Consumer Forum का क्षेत्राधिकार बाधित है। न्यायालय ने यह निर्धारित किया कि Consumer Forum एक 'Civil Court' नहीं है, इसलिए Section 91(3) का निषेध उस पर लागू नहीं होता है। इसके अतिरिक्त, Section 3 of the Consumer Protection Act, 1986 स्पष्ट करता है कि इस अधिनियम के प्रावधान अन्य कानूनों के अतिरिक्त एक अतिरिक्त उपाय प्रदान करता है। परिणामस्वरूप, न्यायालय ने माना कि उपभोक्ता के पास सहकारी न्यायालय (Co-operative Court) और Consumer Forum में से चुनने का विकल्प है और उपभोक्ता मंच के पास इस मामले की सुनवाई का पूर्ण अधिकार है।

निर्णय उच्च न्यायालय ने दोहराया कि उपभोक्ता संरक्षण कानून अन्य कानूनों के पूरक (in addition to) के रूप में कार्य करता है। सहकारी सदस्य जो वित्तीय अनियमितता, सेवाओं में कमी या मनमानी कार्रवाई से पीड़ित हैं, वे स्वतंत्र रूप से उपभोक्ता मंच का दरवाजा खटखटा सकते हैं।

“The Division Bench of this Court in its judgment delivered in Sanjay's case cited supra has held that the Consumer Forum, though it has trappings of Civil Court, is not a \"Civil Court\" within the meaning of the provisions of Code of Civil Procedure.”

BOMBAY HIGH COURT • 2010

स्रोत HCBM030277352009

23 Mandatai Sambhaji Pawar v. The State of Maharashtra

BOMBAY HIGH COURT • 2011-05-03 • WP/117/2011

इस मामले में, Co-operative Credit Societies की प्रबंध समितियों के सदस्यों ने District Consumer Disputes Redressal Forum के अधिकार क्षेत्र को चुनौती दी थी। याचिकाकर्ताओं का तर्क था कि चूंकि वे केवल अपने सदस्यों के साथ काम करते हैं और कोई 'service' शुल्क के बदले नहीं देते, इसलिए Consumer Protection Act, 1986 उनके मामलों पर लागू नहीं होता। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि सदस्यों के विवाद केवल Maharashtra Co-operative Societies Act की धारा 91 के तहत Co-operative Courts में ही सुलझाए जा सकते हैं। न्यायालय ने इन तर्कों को खारिज करते हुए कहा कि Consumer Forum के पास यह तय करने का अधिकार है कि विवाद उनके क्षेत्राधिकार में आता है या नहीं। न्यायालय ने स्पष्ट किया कि क्षेत्राधिकार संबंधी तथ्यों का निर्णय संबंधित Forum द्वारा किया जाना चाहिए और याचिकाकर्ता सीधे उच्च न्यायालय में आने के बजाय निर्धारित अपीलीय प्रक्रिया का पालन करें।

निर्णय न्यायालय ने माना कि उपभोक्ता मंच के पास अपने अधिकार क्षेत्र का निर्धारण करने की प्राथमिक शक्ति है। उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम एक विशिष्ट वर्ग के विवादों (जैसे सेवाओं में कमी या अनुचित व्यापार व्यवहार) के लिए एक विशेष अधिनियम है, जो सामान्य सहकारी कानूनों पर प्रभावी हो सकता है।

“Consumer Protection Act is a special enactment which relates only to a specific classes of disputes concerning an unfair trade practice, defects in the goods or defect in a service (see section 2(c) of the Act).”

BOMBAY HIGH COURT • 2011

स्रोत HCBM010468182010

अ स्वीकरण

यह मेमो Vitark AI द्वारा सार्वजनिक रूप से उपलब्ध निर्णयों और उपयोगकर्ता के प्रश्न के आधार पर तैयार किया गया है। यह केवल रिसर्च सहायता के लिए है और कानूनी सलाह (legal advice) नहीं है। किसी भी filing, opinion, या correspondence में उपयोग करने से पहले सभी case citations, holdings और quotations को मूल निर्णय (source judgment) के विरुद्ध स्वतंत्र रूप से सत्यापित किया जाना चाहिए।