(इंग्रजीमध्ये टंकलिखित केलेल्या न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालय
दिवाणी अपील अधिकारिता

रिट याचिका क्र. १८१५३/२०२४

सद्गुरु युनिव्हर्सल सीएचएस लिमिटेड,
प्लॉट क्र. १९, सेक्टर क्र.१७,
नवी पनवेल (पश्चिम), ग्रेटर खंडा,
नवी मुंबई – ४१०२०६
तर्फे त्यांच्या अधिकृत प्रतिनिधी
श्री. संजय मोरे, सचिव, प्रौढ
... याचिकाकर्ते

- विरुद्ध -

१. महाराष्ट्र राज्य,
मा. सहकार मंत्री, प्रत सरकारी वकील, उच्च न्यायालय रिट सेल, मुंबई मार्फत तामिल करावी.

२. विभागीय सहनिबंधक
सहकारी संस्था, सिडको,
५ वा मजला, टॉवर क्र. ८,
सीबीडी बेलापूर रेल्वे स्थानक संकुल,
बेलापूर, नवी मुंबई ४०० ६१४

३. सहाय्यक निबंधक सहकारी संस्था, सिडको,
सीबीडी बेलापूर स्थानक संकुल,

टॉवर क्र. ८, ५ वा मजला, बेलापूर
नवी मुंबई

४. सद्गुरु युनिव्हर्सल प्रिमाइसेस कॉप.
सोसायटी लिमिटेड,
प्लॉट क्र. १९, सेक्टर क्र.१७,
नवी पनवेल (पश्चिम), ग्रेटर खंडा,
नवी मुंबई – ४१०२०६

५. सद्गुरु इन्फ्रा प्रोजेक्ट (आय) प्रायव्हेट लिमिटेड,
तर्फे ललित पटोडिया आणि भरतभाई पटोडिया,
संचालक, बांधकाम व्यवसायी व विकासक,
नोंदणीकृत कार्यालय - कार्यालय क्र. - २११,
काँकॉर्ड परिसर, प्लॉट क्र. ६६ए, सेक्टर क्र. ११,
सीबीडी बेलापूर, नवी मुंबई, जिल्हा ठाणे, ४००
६१४. ... उत्तरवादी

याचिकाकर्त्याच्या वतीने श्री. प्रदीप गोले.
उत्तरवादी क्र. १ ते ३ - राज्य च्या वतीने श्री. वाय. डी. पाटील, अतिरिक्त सरकारी वकील.
उत्तरवादी क्र. ४ च्या वतीने श्री. एस. पार्थसारथी आणि सुश्री दर्शना मांजरेकर, वन पॉईंट लीगल सोल्यूशन्स कडून सूचित केल्याप्रमाणे.
उत्तरवादी क्र. ५ च्या वतीने श्री. प्रथमेश मंडल.

न्यायमंच	:	अमित बोरकर, न्यायमूर्ती
राखून ठेवल्याचा दिनांक	:	६ नोव्हेंबर २०२५
अधिघोषीत केल्याचा दिनांक	:	११ नोव्हेंबर २०२५

न्यायनिर्णय :

१. याचिकाकर्ता गृहनिर्माण संस्था उत्तरवादी क्र. १ ने पारित केलेल्या न्यायनिर्णय आणि आदेशाला आव्हान देत आहे. उत्तरवादी क्र. १ ने दिनांक ८ डिसेंबर २०२१ रोजी उत्तरवादी क्र. २ ने पारित केलेल्या पूर्वीच्या न्यायनिर्णय व आदेशाची पुष्टी केली, ज्याद्वारे उत्तरवादी क्र. ४ संस्थेलाला नोंदणी मंजूर करण्यात आली होती.

२. संबंधित तथ्ये अशी आहेत की उत्तरवादी क्र. ५ हा प्रवर्तक आहे. उत्तरवादी क्र. ५ ने प्लॉट क्रमांक १९, सेक्टर १७, नवीन पनवेल (पश्चिम), जिल्हा रायगड येथे एका इमारतीच्या बांधकामासाठी सिडकोला इमारत आराखडा (बिल्डिंग प्लॅन)सादर केला. सीडको ने एक तळमजला सकट तेरा मजली इमारत बांधण्याच्या योजनेला मंजुरी दिली. उत्तरवादी क्र. ५ ने तळमजल्यावर चोवीस व्यावसायिक युनिट्स आणि तिसऱ्या मजल्यापासून तेराव्या मजल्यापर्यंत अठ्ठावीस निवासी युनिट्स बांधले. बांधकाम २०२० साली पूर्ण झाले. नियोजन प्राधिकरणाने दिनांक २४ जून २०२० रोजी भोगवटा प्रमाणपत्र (ऑक्युपन्सी सर्टिफिकेट) जारी केले.

३. याचिकाकर्त्याने नमूद केले आहे की उत्तरवादी क्र. ५ ने याचिकाकर्ते संस्थेच्या नोंदणीसाठी उत्तरवादी क्र. ३ कडे प्रस्ताव सादर केला. उत्तरवादी क्र. ३ ने दिनांक ८ डिसेंबर २०२१ रोजी दिलेल्या आदेशाद्वारे याचिकाकर्ते संस्थेला नोंदणी मंजूर केली.

त्या प्रस्तावात, उत्तरवादी क्र. ५ मध्ये व्यावसायिक युनिट्सच्या खरेदीदारांचा समावेश नव्हता. याचिकाकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, नोंदणीनंतर झालेल्या पहिल्या सर्वसाधारण सभेदरम्यान, उत्तरवादी क्र. ५ ने खुलासा केला की त्याच इमारतीत व्यावसायिक युनिट धारकांसाठी स्वतंत्र संस्था आधीच नोंदणीकृत करण्यात आली होती. उत्तरवादी क्र. ५ ने निवासी आस्थापनांच्या खरेदीदारांना माहिती न देता दोन वेगवेगळ्या संस्थांच्या नोंदणीसाठी दोन स्वतंत्र प्रस्ताव सादर केले होते. चोवीस व्यावसायिक युनिट्सपैकी, उत्तरवादी क्र. ५ ने नऊ युनिट्सची मालकी ठेवून घेतली.

४. याचिकाकर्त्याने दिनांक ८ डिसेंबर २०२१ च्या आदेशाला उत्तरवादी क्र. १ समक्ष पुनरीक्षण दाखल करून आव्हान दिले. दिनांक २७ जून २०२४ च्या आदेशानुसार, उत्तरवादी क्र. १ ने पुनरीक्षण फेटाळले. उत्तरवादी क्र. १ ने असा युक्तिवाद केला की महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम १५४बी-२(४) आणि १५४बी-१(८) नुसार, दोन संस्थांची नोंदणी करण्यास परवानगी आहे. या निर्णयामुळे व्यथित झालेल्या याचिकाकर्त्याने सध्याची रिट याचिका दाखल केली आहे.

५. याचिकाकर्त्याचे विद्वान अधिवक्ता सादर करतात की अधिकाऱ्यांनी कलम १५४बी-२(४) आणि १५४बी-१(८) चा अर्थ लावण्यात चूक केली आहे. त्यांनी सादर केले की इमारतीमध्ये दोन संस्थांसाठी वेगळे प्रवेशद्वार, वेगळे विद्युत कक्ष, वेगळे

अग्निशमन प्रणाली किंवा वेगळे निर्गमन नाही. त्यांनी सादर केले की उत्तरवादी क्र. ४ च्या सदस्यांचे दूरचित्रवाणी अँटेना याचिकाकर्त्याच्या इमारतीच्या गच्चीवर लावण्यात आले आहेत. त्यांनी पुढे असे सादर केले की याचिकाकर्त्याचे सदस्य जिथे राहतात त्या इमारतीच्या सामाईक मार्गात उत्तरवादी क्र. ४ च्या सदस्यांचे वातानुकूलन युनिट बसविण्यात आले आहेत. त्यांच्या मते, उत्तरवादी क्र. ४ चे सदस्य याचिकाकर्त्याच्या संस्थेची सामाईक पेसेज आणि सामाईक सुविधा वापरतात. त्यांनी सादर केले की अठ्ठावीस निवासी आणि चोवीस व्यावसायिक युनिट्स असलेल्या एका इमारतीच्या बांधकामासाठी केवळ एक इमारत आराखडा मंजूर करण्यात आला होता. त्यांनी असे सादर केले की, निवासी आणि व्यावसायिक युनिट्समध्ये कृत्रिम विभागणी करण्यास परवानगी नाही. त्यांच्या मते, स्वतंत्र संस्थेची नोंदणी करणे हे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमाच्या तरतुदींच्या विरोधात आहे.

६. उत्तरवादी क्र. ४ चे विद्वान अधिवक्ता सादर करतात की दोन संस्थांचे उद्दिष्ट आणि स्वरूप वेगळे आहे आणि म्हणूनच दोन स्वतंत्र संस्थांची नोंदणी करण्यात आली आहे. उत्तरवादी क्र. ४ ने दोन्ही संस्थांचा समावेश असलेली संघटना स्थापन करण्याचा प्रस्ताव दिला आहे. याचिकाकर्ते संस्थेने हा प्रस्ताव मान्य केलेला नाही. त्यांनी सादर केले की याचिकाकर्ते संस्थेसाठी एक स्वतंत्र उद्वाहक (लिफ्ट) आणि उत्तरवादी क्र. ४ चे सदस्य त्याचा वापर करत नाहीत. त्यांनी सदर केले की उत्तरवादी

क्र. ४ चे सदस्य याचिकाकर्ते संस्थेच्या सदस्यांनी वापरलेल्या सुविधांचा वापर करत नाहीत. त्यांच्या मते, जर संपूर्ण इमारतीसाठी एकच सोसायटी स्थापन केली गेली तर उत्तरवादी क्र. ४ च्या सदस्यांना देखभालीचा (मेंटेनन्स) अनावश्यक भार सहन करावा लागेल.

७. ते दिनांक ३० जुलै २००४ च्या सरकारी परिपत्रकावर अवलंबून आहे. त्यांच्या मते, परिपत्रकात असे म्हटले आहे की एका इमारतीसाठी केवळ एकाच सोसायटीची नोंदणी केली जाऊ शकते, परंतु जेव्हा वेगवेगळ्या शाखा (विंग्स) असतील तेव्हाच ती लागू होते. स्वतंत्र संस्थांची वेगळ्या शाखांसाठी नोंदणी केली जाऊ शकते. ते कलम १५४ बी-४ वर अवलंबून आहेत, ज्यामध्ये असे म्हटले आहे की सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या नोंदणीसाठी किमान दोन गृहनिर्माण संस्था किंवा स्थानिक संस्था त्याचे सदस्य असणे आवश्यक आहे. ते पुढे कलम १५४ बी-१ (८) वर अवलंबून आहेत, जे सहकारी गृहनिर्माण संघटनेची व्याख्या सामाईक सुविधांच्या देखभालीसाठी किंवा जमिनीच्या हस्तांतरणासाठी गृहनिर्माण संस्थांची संघटना म्हणून करते. त्यांनी असे सादर केले की एकाच प्लॉटवर दोन संस्थांची नोंदणी केली जाऊ शकते आणि दोन्ही संस्था नंतर सहकारी गृहनिर्माण संघटना स्थापन करू शकतात. त्यांनी रिट याचिका फेटाळली जावी अशी प्रार्थना केली.

८. मी आता उपस्थित केलेल्या कायदेशीर मुद्द्यावरील माझे निष्कर्ष आणि

विश्लेषण नोंदवतो.

९. महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत अधिनियम, १९६३(महाराष्ट्र ऑनरशिप फ्लॅट्स ऍक्ट) (एम. ओ. एफ. ए.) द्वारे शासित प्रवर्तक एकाच इमारतीसाठी दोन स्वतंत्र सहकारी संस्थांची नोंदणी करू शकतो का, हा वाद आहे, जिथे खालच्या मजल्यावर व्यावसायिक युनिट्स आहेत आणि वरच्या मजल्यावर निवासी युनिट्स आहेत.

१०. या मुद्द्यावर निर्णय घेण्यासाठी, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० च्या कलम ९ आणि कलम ६, नंतरच्या सुधारणांद्वारे समाविष्ट करण्यात आलेले कलम १५४बी-२(४) आणि कलम १५४बी-१(८) आणि एमओएफएच्या कलम १० मधील तरतुदी एकत्रितपणे तपासल्या पाहिजेत.

११. एमओएफएच्या कलम १० मध्ये प्रवर्तकावर वैधानिक कर्तव्य आहे. प्रवर्तकाने सहकारी संस्था किंवा सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेची नोंदणी करणे आवश्यक आहे. नोंदणीनंतर प्रवर्तकाने अशा संस्थेला जमीन आणि इमारतीचा मालकीहक्क दिला पाहिजे. मालमत्ता व्यवस्थापित करण्यासाठी प्रवर्तकाने सर्व सदनिका खरेदीदारांना एकत्रितपणे एका सामूहिक संस्थेत आणावे अशी कायद्याची अपेक्षा आहे. एमओएफए चा उद्देश खरेदीदारांचे संरक्षण करणे आणि मालमत्तेचे नियंत्रण प्रवर्तकाकडून फ्लॅट खरेदीदारांकडे जाईल याची खात्री करणे हा आहे.

१२. महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमाच्या कलम ६ मध्ये कोणत्याही सहकारी संस्थेच्या नोंदणीसाठी मूलभूत अटी नमूद केल्या आहेत. प्रस्तावित सदस्यांनी एक समान उद्देश सामाईक केला पाहिजे. सोसायटी स्वतंत्र व्यवस्थापन करण्यास सक्षम आहे की नाही हे निबंधक यांनी तपासले पाहिजे. कलम ९ सोसायटीची नोंदणी करावी की नाही हे ठरवण्याचे अधिकार निबंधक यांना देते. नोंदणीमुळे सदस्यांच्या हिताला चालना मिळेल की नाही आणि सहकारी संस्था म्हणून संस्था व्यवहार्य आहे की नाही याचा विचार निबंधक यांनी केला पाहिजे. जर त्यांना असे आढळले की संस्था स्वतंत्रपणे काम करण्यास सक्षम नाही, तर त्यांनी नोंदणी नाकारली पाहिजे.

१३. कलम १५४बी-२(४) मध्ये असे म्हटले आहे की एकाच लेआउटमध्ये एकापेक्षा जास्त सहकारी गृहनिर्माण संस्था नोंदणीकृत केल्या जाऊ शकतात. ही तरतूद स्वतंत्र नोंदणीला तेव्हाच परवानगी देते जेव्हा प्रत्येक संस्था स्वतंत्रपणे काम करू शकते आणि आपले व्यवहार व्यवस्थापित करण्यास सक्षम असेल. कलम १५४ बी-१ (८) सहकारी गृहनिर्माण संघटनेची व्याख्या करते. जेव्हा एकाच जमिनीवर किंवा लेआऊटवर अनेक संस्था अस्तित्वात असतात, तेव्हा त्यांनी सामाईक क्षेत्रे, जमीन आणि सुविधांच्या देखभालीसाठी एक संघटना स्थापन केली पाहिजे. त्यामुळे कायदा अनेक संस्थानां तेव्हाच परवानगी देते जेव्हा स्वतंत्र व्यवस्थापनाचे समर्थन करणारे वास्तविक कार्यात्मक आणि भौतिक पृथक्करण अस्तित्वात असते.

१४. जेव्हा या तरतुदी एकत्र वाचल्या जातात, तेव्हा कायदेशीर स्थिती स्पष्ट होते. इमारतीच्या प्रत्येक सदनिका खरेदीदाराला एका सामूहिक संस्थेत आणण्याची प्राथमिक जबाबदारी एमओएफए प्रवर्तकांवर ठेवते. जेव्हा इमारतीत स्पष्ट आणि अस्सल विभाजन अस्तित्वात असेल तेव्हाच सहकारी संस्था अधिनियम एकापेक्षा जास्त संस्था स्थापन करण्यास परवानगी देतो. याचा अर्थ असा की जोपर्यंत इमारतीची रचना आणि बांधणी अशा प्रकारे केली जात नाही की वेगवेगळे भाग पूर्णपणे स्वतःहून काम करू शकतील, तोपर्यंत प्रवर्तकाने संपूर्ण इमारतीसाठी केवळ एका सहकारी संस्थेची नोंदणी करणे आवश्यक आहे.

१५. काही युनिट्स व्यावसायिक आहेत आणि काही निवासी आहेत ही वस्तुस्थिती प्रवर्तकाला दोन संस्था स्थापन करण्याचा अधिकार देत नाही. शहरी भागातील अनेक इमारतींचा संमिश्र वापर होतो. दुकाने किंवा कार्यालये खालच्या मजल्यांवर आणि सदनिका वरच्या मजल्यांवर असू शकतात. हे स्वतःच असे दर्शवत नाही की दोन संस्था आवश्यक किंवा न्याय्य आहेत. दोन भाग स्वतंत्रपणे कार्य करू शकतात की नाही हे महत्त्वाचे आहे.

१६. एका इमारतीतील व्यावसायिक आणि निवासी परिसर स्वतंत्र आहेत आणि आराखड्यानुसार वेगळे आहेत की नाही हे ठरवण्यासाठी, प्राधिकरणाने प्रवर्तक किंवा वास्तुविशारदाने वापरलेल्या केवळ लेबलांच्या पलीकडे पाहिले पाहिजे. ही

चाचणी कार्यात्मक आणि तथ्यात्मक आहे. इमारत कशी बांधली जाते, वापरली जाते आणि तिची देखभाल कशी केली जाते यावर ते अवलंबून असते.

१७. अशा संस्था स्वतंत्रपणे त्यांचे व्यवहार हाताळू शकतात हे दर्शवल्याशिवाय कायदा प्रवर्तकाला एका एकात्मिक इमारतीचे वेगवेगळ्या संस्थांमध्ये कृत्रिमरित्या विभाजन करण्याची परवानगी देत नाही. स्वतंत्र संस्था स्थापन करण्याचा अधिकार प्रवर्तकाच्या इच्छेवर आधारित नसतो. इमारतीची रचना आणि कार्यपद्धती यामुळे ती व्यवहार्य आणि कायदेशीर ठरते की नाही यावर ते अवलंबून असते.

१८. दोन संस्था अस्तित्वात असू शकतात की नाही हे ठरवण्यासाठी, पहिल्या प्राधिकरणाने खालील अनिवार्य मापदंडांची तपासणी करणे आवश्यक आहेः

(i) संरचनात्मक रचना आणि मांडणी (स्ट्रक्चरल डिझाइन आणि लेआउट) :

इमारतीची रचना हा सुरुवातीचा बिंदू आहे. जर व्यावसायिक भाग आणि निवासी भाग भिंती, लॉबी किंवा वेगवेगळ्या पातळ्यांद्वारे भौतिकरित्या वेगळे केले असतील आणि प्रत्येक भागासाठी स्वतंत्र प्रवेशद्वार , स्वतंत्र जिने आणि स्वतंत्र लिफ्ट सिस्टम असतील, तर इमारत डिझाइननुसार वेगळेपणा दर्शवते. उदाहरणार्थ, जर खालच्या मजल्यावरील व्यावसायिक युनिट्सना मुख्य रस्त्यापासून स्वतःचे प्रवेशद्वार असेल आणि रहिवासी वेगळ्या लॉबी आणि लिफ्टचा वापर करत असतील, तर वेगळे काम करणे शक्य आहे. परंतु जर व्यावसायिक आणि निवासी

रहिवासी दोघेही एकच मुख्य दरवाजा, लॉबी, पायर्या किंवा लिफ्ट वापरत असतील तर इमारत ही एकात्मिक रचना आहे. अशा परिस्थितीत स्वतंत्र संस्थांचे समर्थन केले जाऊ शकत नाही.

(ii) प्रवेश स्थान (ऍक्सेस अँड एन्ट्री पॉईंट्स):

स्वतंत्र प्रवेश आणि निर्गमन हे स्वातंत्र्याचे व्यावहारिक लक्षण आहे . जर दुकानातील ग्राहक आणि अभ्यागत निवासी भागातून न जाता आत येऊ आणि बाहेर पडू शकत असतील आणि रहिवासी व्यावसायिक घटकांमधून न जाता किंवा त्यावर अवलंबून न राहता त्यांच्या घरात प्रवेश करू शकत असतील, तर ते स्वतंत्र कामकाजास समर्थन देते. सामाईक प्रवेश म्हणजे सामाईक नियंत्रण आणि जबाबदारी. दोन्ही भागांना स्वतंत्र प्रवेश आणि निर्गमन आहे का हे प्राधिकरणाने तपासले पाहिजे. जर व्यावसायिक युनिट्ससाठी ग्राहक, अभ्यागत आणि वितरण वाहने रहिवाशांनी वापरलेल्या समान प्रवेशाचा वापर करत असतील, तर इमारत एक युनिट म्हणून कार्य करते.

(iii) उपयुक्तता आणि सुविधा (यूटिलिटीस अँड अमेनिटीस) :

स्वतंत्र उपयुक्तता स्वतंत्र कार्य दर्शवतात . जर व्यावसायिक युनिट्स आणि निवासी युनिट्समध्ये वेगवेगळ्या पाणीपुरवठा लाईन्स, ड्रेनेज सिस्टीम, वीज कनेक्शन, लिफ्ट बॅक्स आणि अग्निसुरक्षा प्रणाली असतील तर ते त्यांचे व्यवहार

स्वतंत्रपणे व्यवस्थापित करू शकतात. परंतु जर दोन्ही युनिट्स समान पाण्याची टाकी, समान ड्रेनेज सिस्टम, समान अग्निशमन उपकरणे किंवा समान सुरक्षा कर्मचारीवर्ग वापरत असतील तर ते एकमेकांवर अवलंबून असतात. अशा सामान्य वापराचा अर्थ असा आहे की देखभालीबाबतच्या निर्णयांचा परिणाम दोन्ही गटांवर होईल. पाणीपुरवठा, निचरा, लिफ्ट, विद्युत केबिन, अग्निशमन यंत्रणा आणि इतर सुविधा सामान्य आहेत की नाही याची प्राधिकरणाने पडताळणी करणे आवश्यक आहे. जर समान सुविधा वापरल्या गेल्या असतील, तर वेगळे करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. जर सुविधा स्वतंत्र असतील, तर वेगळे करणे न्याय्य ठरू शकते.

(iv) <u>देखभाल आणि आर्थिक जबाबदारी (मेंटेनन्स अँड फायनान्शियल रेस्पॉन्सिबिलिटी):</u>

सामान्य दुरुस्ती आणि सुविधांसाठी कोण पैसे देईल याचा विचार प्राधिकारीने केला पाहिजे. जर व्यावसायिक आणि निवासी वापरकर्त्यांची स्वतंत्र प्रणाली असेल आणि ते स्वतःचा खर्च उचलतील , तर स्वतंत्र संस्था काम करू शकतात. परंतु जर देखभालीमध्ये सामाईक लिफ्ट, कंपाऊंड भिंती, बाह्य पेंटींग किंवा संरचनात्मक दुरुस्तीचा समावेश असेल तर वेगळेपणामुळे संघर्ष निर्माण होईल. जेव्हा जबाबदारी सामाईक असते, तेव्हा कायद्याने एका संस्थेचीची आवश्यकता असते. देखभालीचा खर्च कोणी वाटून घेतला हे प्राधिकारीने ठरवणे

आवश्यक आहे. जर सामाईक खर्च वाटून घेतले गेले असतील आणि ते योग्य प्रकारे वेगळे केले जाऊ शकत नसतील, तर एका संस्थेने इमारतीचे व्यवस्थापन केले पाहिजे. जर स्वतंत्र खर्च अस्तित्वात असतील आणि त्यांचा स्वतंत्रपणे हिशोब केला जाऊ शकतो, तर स्वतंत्र संस्थांची तपासणी केली जाऊ शकते.

१९. वरील बाबींव्यतिरिक्त, प्राधिकारीने खालील बाबींचे देखील परीक्षण केले पाहिजे, जिथे मोठ्या प्रमाणात अनुपालन आवश्यक आहे:

(ए) <u>पार्किंग आणि परिसंचरण क्षेत्र (पार्किंग अँड सर्क्युलेशन एरिया):</u>

पार्किंगची व्यवस्था अवलंबित्वाबद्दल बोलते. जर व्यावसायिक युनिट्सची स्वतःची पार्किंग क्षेत्रे असतील आणि त्यांच्या वाहनांच्या हालचालींमुळे निवासी हालचालींवर परिणाम होत नसेल, तर ते स्वातंत्र्य दर्शवते. परंतु व्यावसायिक युनिट्सचे ग्राहक जर रहिवाशांप्रमाणेच पार्किंगची जागा, अंतर्गत रस्ते किंवा कंपाऊंड वापरत असतील तर तेथे वेगळेपणा नाही. पार्किंग आणि अंतर्गत हालचालींचे क्षेत्र कोण वापरते आणि व्यावसायिक अभ्यागतांच्या परिसंचरणामुळे निवासी सुखसोयीवर परिणाम होतो का. जर पालिकेच्या रचनेमुळे स्वतंत्र पार्किंग तयार केले जाऊ शकत नसेल, परंतु अभिलेखामध्ये रहिवाशांसाठी आणि इतरांसाठी व्यावसायिक युनिट्ससाठी काही जागा स्पष्टपणे निश्चित केल्या असतील, तर ते भरीव अनुपालनाचे समाधान करते.

(बी) <u>प्ररूप आणि भोगवटा (युझ पॅटर्न अँड ऑक्युपन्सी) :</u>

दैनंदिन आधारावर परिसराचा वापर कसा केला जातो हे देखील वेगळेपणा अस्तित्वात आहे की नाही हे सूचित करते. व्यावसायिक युनिट्स कामकाजाच्या वेळेत काम करतात. निवासी युनिट्स चोवीस तास कार्यरत असतात. जर व्यावसायिक युनिट्सच्या क्रियाकलापांनी निवासी जीवनात व्यत्यय आणला, जसे की गर्दी, आवाज किंवा निवासी मार्गांचा वापर करणारे ग्राहक, तर दोन्ही जोडले जातात. अशा परिस्थितीत, दोन संस्थांमध्ये विभाजन झाल्यास केवळ वाद निर्माण होतील. व्यावसायिक कार्य निवासी वापरात अडथळा आणतात की व्यावसायिक वाहतुकीची वेळ आणि हालचाल रहिवाशांच्या अधिकारांमध्ये हस्तक्षेप करतात. वापरात असताना परिपूर्ण पृथक्करण आवश्यक नाही. एका भागातील क्रियाकलाप दुसऱ्या भागात व्यत्यय आणतात की हस्तक्षेप करतात हे महत्त्वाचे आहे. जर प्रत्येक भाग दुसऱ्यावर परिणाम न करता स्वतंत्रपणे कार्य करत असेल तर चाचणी पूर्ण होते.

(सी) <u>कायदेशीर आणि मालकीची कागदपत्रे (लीगल अँड ओनरशिप डॉक्युमेंट्स):</u>

प्राधिकारीने मंजूर केलेल्या योजना आणि मंजुरी तपासल्या पाहिजेत. जर योजना स्पष्टपणे स्वतंत्र व्यावसायिक गट आणि स्वतंत्र निवासी गट दर्शवित असेल, तर प्रवर्तक दोन संस्थांचे समर्थन करू शकेल. परंतु जर योजनेत संमिश्र वापरासह

एकच इमारत दर्शविली गेली, तर एक संस्था हा नियम आहे. युनिट्स विकल्यानंतर प्रवर्तक इमारतीचे कृत्रिमरित्या विभाजन करू शकत नाही. मंजूर केलेला आराखडा, अधीभोग प्रमाणपत्र आणि विक्री दस्तऐवज वेगळे होण्याचे समर्थन करतात का. अशी प्रकरणे असू शकतात ज्यात मंजूर केलेली योजना संमिश्र आहे परंतु वास्तविक बांधकामामुळे स्पष्ट विभाजन झाले आहे. अशा परिस्थितीत, प्रवर्तक किंवा मालकांच्या पत्रव्यवहार किंवा उपक्रमांसह प्रत्यक्ष बांधकामावर प्राधिकारी अवलंबून राहू शकते.

(डी) <u>सदस्यांच्या हक्कांवर आणि सोयीवर परिणाम (इम्पॅक्ट व मेंबर्स राईट्स अँड कन्विनिएंस):</u>

दोन संस्था स्थापन केल्याने कोणत्याही सदस्याचे अधिकार हिरावून घेतले जाणार नाहीत याची खात्री निबंधकांनी केली पाहिजे. कोणत्याही सदस्याला सामाईक क्षेत्रे, गच्ची, मार्ग किंवा सुविधांमध्ये प्रवेश नाकारला जाऊ नये. जर दोन संस्था स्थापन केल्याने निर्बंध किंवा वाद निर्माण होतील, तर एक संस्था निर्माण करणे आवश्यक आहे. वेगळे केल्याने कोणत्याही सदस्याच्या सामाईक क्षेत्रांचा वापर करण्याच्या अधिकारावर परिणाम होतो की गैरसोय किंवा भेदभाव होतो. जर दोन संस्था स्थापन केल्याने सामाईक भागातील कोणत्याही मालकाचे अधिकार कमी होणार नाहीत आणि सोयीसुविधा सुधारेल, तर ते पुरेसे अनुपालन मानले जाते.

२०. निष्कर्ष हे प्रत्यक्ष तपासणी, मंजूर आराखडा, उपयुक्तता जोडणी आकृती आणि इतर दस्तावेजी पुराव्यांवर आधारित असणे आवश्यक आहे. प्रवर्तक किंवा कोणत्याही पक्षाचा केवळ दावा पुरेसा नाही.

२१. हे सर्व मापदंड लागू केल्यानंतर, निबंधकांनी पुराव्याच्या आधारे स्पष्ट निष्कर्ष काढले पाहिजेत. प्रवर्तकाला काय हवे आहे हा प्रश्न नाही. ही इमारत स्वतंत्रपणे काम करण्यास सक्षम आहे का हा प्रश्न आहे. सहकारी संस्था अधिनियमाचा उद्देश सदस्यांमध्ये सामूहिक व्यवस्थापन आणि सहकार्याला प्रोत्साहन देणे हा आहे. शारीरिक, कार्यात्मक आणि आर्थिकदृष्ट्या खरे स्वातंत्र्य असेल तरच स्वतंत्र संस्थांना परवानगी दिली जाते.

२२. जर या अटी पूर्ण झाल्या नाहीत, तर इमारत एकच एकात्मिक युनिट मानली पाहिजे आणि एमओएफएच्या कलम १० अंतर्गत एकच सहकारी संस्था स्थापन केली पाहिजे. हे कार्यक्षम व्यवस्थापन सुनिश्चित करते आणि सर्व फ्लॅट खरेदीदारांच्या हक्कांचे संरक्षण करते.

२३. दोन्ही बाजूंच्या सबमिशनचा विचार केल्यानंतर आणि अभिलेख पाहिल्यानंतर, कोर्टाचे असे मत आहे की केवळ पक्षांनी उद्धृत केलेल्या तरतुदींच्या आधारे विवादाचा निर्णय घेतला जाऊ शकत नाही. सध्याच्या रिट याचिकेत उपस्थित केलेल्या प्रश्नासाठी, संबंधित इमारत, जरी एकच संरचना म्हणून मंजूर

केली गेली असली तरी ती दोन स्वतंत्र संस्था म्हणून काम करण्यास सक्षम आहे की नाही याची तथ्यात्मक चौकशी आवश्यक आहे. अशा प्रकारची तथ्यात्मक तपासणी अधिकाऱ्यांनी केली होती असे प्रस्तुत पुरावा दर्शवत नाही.

२४. याचिकाकर्त्याचे म्हणणे आहे की फक्त एक इमारत, एक आराखडा आणि एक भोगवटा प्रमाणपत्र आहे. याचिकाकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, व्यावसायिक युनिट धारक सामाईक मार्ग, सामाईक गच्ची, सामाईक लिफ्ट आणि सामाईक अग्निशमन प्रणाली वापरतात. याचिकाकर्त्याने असेही सादर केले आहे की व्यावसायिक युनिट मालकांनी त्यांचे वातानुकूलन आणि अँटेना सामाईक भागात बसवले आहेत. याचिकाकर्त्याचे म्हणणे आहे की केवळ एकच संरचना आहे आणि स्वतंत्र सुविधा नाहीत. याचिकाकर्त्याच्या म्हणण्यानुसार, अशा परिस्थितीत दोन संस्थांची नोंदणी करणे हे महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियमाच्या तरतुदींचे उल्लंघन आहे.

२५. उत्तरवादी क्र. ४ असे सादर करतात की दोन्ही संस्थांचे उद्दिष्ट वेगळे आहेत. उत्तरवादी क्र. ४ यांच्यानुसार, व्यावसायिक युनिट मालक निवासी सोसायटीच्या सामान्य सुविधांचा वापर करत नाहीत. व्यावसायिक युनिट्समध्ये स्वतंत्र लिफ्टसह स्वतंत्र सुविधा आहेत, असे त्यांनी सादर केले. उत्तरवादी क्र. ४ यांच्यानुसार, जर एकच संस्था स्थापन झाली तर व्यावसायिक युनिट मालकांना ते वापरत नसलेल्या सामान्य सुविधांचा अनावश्यक वित्तीय भार सहन करावा लागेल. पुढे असा

युक्तिवाद करण्यात आला की अधिनियमाच्या कलम १५४बी-१ आणि १५४बी-२ अंतर्गत दोन संस्थांची नोंदणी केली जाऊ शकते आणि त्यानंतर दोन्ही संस्था समान हेतूंसाठी सहकारी गृहनिर्माण संघटना स्थापन करू शकतात.

२६. न्यायालयाला असे आढळून आले की दोन्ही बाजूंनी तथ्यांवर दावा केला आहे. तथापि, हे दावे मुळात योग्य आहेत की नाही हे निबंधक किंवा पुनरीक्षण प्राधिकारी दोघांनीही तपासले नाही. केवळ स्वतंत्र निवासी आणि व्यावसायिक विभाग अस्तित्वात आहेत म्हणून दोन संस्थांची नोंदणी केली जाऊ शकते, असे अधिकाऱ्यांनी गृहीत धरले. अशा संस्था स्वतंत्रपणे काम करण्यास सक्षम आहेत की नाही हे त्यांनी तपासले नाही.

२७. दिनांक ३० जुलै २००४ रोजीच्या सरकारी परिपत्रकावर उत्तरवादींनी भर दिला आहे. प्रश्न असा आहे की उपसचिव, महाराष्ट्र राज्य यांनी महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० अंतर्गत अधिकाराच्या स्रोताचा उल्लेख न करता आणि भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद १६६ नुसार आवश्यक असलेल्या प्रमाणीकरणाशिवाय जारी केलेले असे परिपत्रक संविधानाच्या अनुच्छेद १३ च्या अर्थानुसार "कायदा" मानले जाऊ शकते का?

२८. प्रशासकीय विभागाने जारी केलेले परिपत्रक केवळ सरकारी अधिकाऱ्याने जारी केले आहे म्हणून ते कायदा होत नाही. कायद्याचे बळ मिळण्यासाठी नियम,

आदेश, अधिसूचना किंवा परिपत्रकासाठी, त्याने खालील कायदेशीर आवश्यकता पूर्ण करणे आवश्यक आहेः (i) कायद्यांतर्गत अधिकारांचे स्पष्ट प्रत्यायोजन होणे आवश्यक आहे; (ii) आदेशाने हे दाखवणे आवश्यक आहे की तो त्या वैधानिक अधिकारांतर्गत जारी केला गेला आहे; (iii) तो संविधानाच्या अनुच्छेद १६६ नुसार, म्हणजे राज्यपालांच्या नावाने जारी केला गेला पाहिजे आणि राज्य सरकारने तयार केलेल्या कामकाज नियमांमध्ये विहित केल्यानुसार योग्यरित्या प्रमाणित केला गेला पाहिजे.

२९. जर या अटी पूर्ण झाल्या नाहीत, तर अशा परिपत्रकाला कोणतेही बंधनकारक वैधानिक बळ नसते. ही केवळ अंतर्गत प्रशासकीय सूचना आहे. हे विभागीय कारवाईला मार्गदर्शन करू शकते, परंतु ते नागरिकांच्या कायदेशीर अधिकारांना हिरावून घेऊ शकत नाही किंवा त्यांच्यावर परिणाम करू शकत नाही किंवा वैधानिक तरतुदींना मागे टाकू शकत नाही.

३०. संविधानाच्या अनुच्छेद १३ मध्ये 'कायदा' समाविष्ट करण्यासाठी परिभाषित केले आहेः- – कायदे, अध्यादेश, विनियम, नियम, अधिसूचना, उपविधी किंवा कायद्याचे बळ असलेली कोणतेही संलेख.

३१. कार्यकारी परिपत्रक अनुच्छेद १३ अंतर्गत येण्यासाठी, त्याला कायद्याचे बळ असणे आवश्यक आहे. वैधानिक अधिकाराशिवाय आणि अनुच्छेद १६६ अंतर्गत

प्रमाणीकरण न करता जारी केलेले परिपत्रक हा दर्जा प्राप्त करत नाही. हा एमसीएस अधिनियमा अंतर्गत तयार केलेला नियम किंवा विनियम नाही. कलम १६५ किंवा राज्य सरकारला बंधनकारक निर्देश जारी करण्याचा अधिकार देणाऱ्या इतर कोणत्याही तरतुदींमधून ते अधिकार प्राप्त करत नाही.

३२. कार्यकारी सूचना वैधानिक तरतुदींना मागे टाकू शकत नाहीत किंवा त्यात सुधारणा करू शकत नाहीत, असे सर्वोच्च न्यायालयाने वारंवार म्हटले आहे. प्रशासकीय परिपत्रक त्या क्षेत्रावर नियंत्रण ठेवू शकत नाही जिथे कायद्याने आधीच चौकट प्रदान केली आहे.

३३. म्हणून, दिनांक ३० जुलै २००४ रोजीचे परिपत्रक, जे एमसीएस अधिनियमाच्या कोणत्याही तरतुदीअंतर्गत जारी केलेले नाही आणि अनुच्छेद १६६ नुसार प्रमाणित केलेले नाही, ते अनुच्छेद १३ च्या अर्थाने "कायदा" मानले जाऊ शकत नाही. जास्तीत जास्त, ही एक प्रशासकीय सूचना आहे. ते अंमलबजावणी करण्यायोग्य अधिकार निर्माण करत नाही. एमसीएस अधिनियमातून किंवा महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत अधिनियमातून येणाऱ्या अधिकारांना पराभूत करण्यासाठी त्यावर अवलंबून राहू शकत नाही. शेवटी, अशा परिपत्रकाला कोणतेही वैधानिक बळ नसते आणि संविधानाच्या अनुच्छेद १३ अंतर्गत त्याला कायदा मानले जाऊ शकत नाही.

३४. न्यायालयाला असे आढळले आहे की उत्तरवादी अधिकारी अशी तपासणी करण्यात अयशस्वी ठरले. अशा चौकशीशिवाय, दोन स्वतंत्र संस्था स्थापन केल्याने सदस्यांना महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकाबाबत अधिनियमा अंतर्गत त्यांच्या कायदेशीर अधिकारांपासून वंचित ठेवले जाईल.

३५. वरील बाबी लक्षात घेता, उत्तरवादी क्र. १ ने दिलेला दिनांक २७ जून २०२४ रोजीचा आदेश आणि उत्तरवादी क्र. ३ ने दिलेला दिनांक ८ डिसेंबर २०२१ रोजीचा आदेश रद्द करण्यात येत आहे. हे प्रकरण नवीन निर्णयासाठी उत्तरवादी क्र. ३ कडे पाठवण्यात येत आहे.

३६. उत्तरवादी क्र. ३ यांनी सर्व पक्षांना सुनावणीची संधी दिल्यानंतर सविस्तर तथ्यात्मक चौकशी करावी आणि नवीन आदेश द्यावा. वर नमूद केलेल्या सर्व अनिवार्य आणि महत्त्वपूर्ण निकषांच्या अनुपालनाची पडताळणी केल्यानंतरच दोन संस्थांची नोंदणी करता येईल की नाही हे उत्तरवादी क्र. ३ ठरवेल.

३७. हा आदेश सादर केल्याच्या तारखेपासून चार महिन्यांच्या आत चौकशी पूर्ण केली जाईल.

३८. रिट याचिका निकाली काढण्यात येते. वादखर्चाबाबत कोणताही आदेश नाही.

(अमित बोरकर, न्यायमूर्ती)

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता वापर करता येणार नाही. तसेच, इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी वैध मानला जाईल.”