

वीणा कुमारी टंडन

बनाम

नीलम भल्ला एवं अन्य

2 नवम्बर, 2007

(एस.बी.सिन्हा और हरजीत सिंह बेदी, जेजे.)

महाराष्ट्र सहकारी हाउसिंग सोसायटी अधिनियम, 1960 (1960 अधिनियम) की धारा 27-एक ही परिवार के सदस्यों द्वारा मतदान - पात्रता - अधिकार: सोसाइटी की सदस्यता में भर्ती परिवार के प्रत्येक सदस्य को धारा 27 उपधारा 3(25) में निहित 'परिवार' की परिभाषा के बावजूद वोट देने का अधिकार है, जो स्पष्ट रूप से एक सदस्य एक वोट का प्रावधान करता है, विधायी अधिनियम अधीन विधि पर प्रभावी होगा, उपकानून को अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिए और मेरी निकेतन कोऑपरेटिव हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड के उपनियम 3(25), 8(ए), 9(ए) व 9(बी), 19(iii) के अपमान में कार्य नहीं कर सकते।

विधायी आशय - यदि विधायी अधिनियम एक अवधारणा प्रदान करता है तो कानून विधायी उद्देश्य को विफल करने के लिए कोई अन्य अवधारणा नहीं बना सकता।

ग्रुप हाउसिंग कोऑपरेटिव सोसाइटी की प्रबंध समिति, प्रत्यर्थी संख्या 17 ने मेरी निकेतन कोऑपरेटिव के उपनियम 8(ए), 9(ए) व 9(बी) के कथित आधार पर वोट देने के लिए पात्र सदस्यों की अंतिम सूची तैयार करने के लिए एक प्रस्ताव अपनाया। हाउसिंग सोसाइटी लिमिटेड, जिसके सदस्यों के पास एक से अधिक फ्लैट या सदस्यता रखने वाला सदस्य केवल एक वोट के लिए पात्र होगा, इस पर आपत्तियां प्रस्तुत की गईं। विपक्षी संख्या 1 के अलावा अन्य सदस्यों ने चुनाव लड़ने के लिए नामांकन दाखिल किया, जिन्हें अस्वीकार कर दिया गया। उसके खिलाफ एक अपील भी खारिज

कर दी गई। एक रिट याचिका दायर की गई। महाराष्ट्र सहकारी आवास सोसाइटी अधिनियम, 1960 की धारा 27 की व्याख्या पर उच्च न्यायालय ने मत व्यक्त किया कि सो उद्देश्य साइटी के उप कानून 3(25) में निहित 'परिवार' की परिभाषा के बावजूद सोसाइटी का प्रत्येक सदस्य अपना वोट डालने का हकदार है।

इस न्यायालय में अपील में अपीलकर्ता ने तर्क दिया है कि ग्रुप हाउसिंग कोऑपरेटिव सोसाइटी में एक परिवार को एक से अधिक फ्लैट आवंटित किए जा उद्देश्य सकते हैं लेकिन यह देखने के लिए कि एक ही परिवार के सदस्यों को एक से अधिक फ्लैट आवंटित किए जाने के कारण बहुमत गठित नहीं करता है, उपनियमों में एक सिद्धांत अपनाया गया है अर्थात् एक परिवार एक वोट।

न्यायालय ने अपील अस्वीकार करते हुए अवधारित किया कि- 1. एक विधायी अधिनियम अधीन विधि पर प्रभावी होगा, इसलिए उपनियमों को अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिए और उसके अपमान में कार्य नहीं किया जा सकता है। [पैरा 11] [965-ई, एफ]

2. महाराष्ट्र सहकारी आवास सोसाइटी अधिनियम, 1960 की धारा 27 में एक सदस्य एक वोट का प्रावधान है। यदि विधायी अधिनियम एक व्यक्ति एक वोट की अवधारणा प्रदान करता है तो कोई भी उप विधि विधायी उद्देश्य को विफल करने के लिए एक अन्य अवधारणा नहीं बना सकता है। उपविधि किसी सदस्य को उसके परिवार के सदस्य के नाम पर फ्लैट आवंटित करने का अधिकार प्रदान करता है लेकिन इसका मतलब यह नहीं होगा कि किसी भी परिस्थिति में परिवार के एक से अधिक सदस्य सोसाइटी के सदस्य नहीं बन सकते। फ्लैट के स्वामित्व और सदस्यता के बीच अंतर को ध्यान में रखा जाना चाहिए। जब परिवार का एक सदस्य उपनियम 19(iii) के तहत किसी अन्य फ्लैट के आवंटन के लिए आवेदन करता है तो उसे परिवार के किसी अन्य

सदस्य के पक्ष में फ्लैट के आवंटन के संबंध में विवरण का खुलासा करने के लिए कहा जा सकता है लेकिन यदि परिवार के सदस्यों को वोट देने के अधिकार का प्रयोग करने के उद्देश्य से फ्लैट आवंटित किया गया है या सोसाइटी की सदस्यता में प्रवेश दिया गया है तो वैधानिक प्रावधान लागू होंगे। धारा 27 बिल्कुल स्पष्ट और साफ है, यह दो अर्थों को स्वीकार नहीं करता। यदि व्याख्या के शाब्दिक नियम को लागू किया जाए तो परिवार के सभी सदस्य जिन्हें सोसाइटी की सदस्यता में शामिल किया गया है, वोट देने के हकदार होंगे। [पैरा 12 और 14] [965-एफ, जी; 966-ए, बी, डी]

जितेन्द्र बनाम जुबली हिल्स कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसाइटी और अन्य,
(2006) 10 एससीसी 96 को संदर्भित।

सिविल अपील क्षेत्राधिकार: सिविल अपील संख्या 5130/2007।

उच्च न्यायालय पीठ बम्बई की रिट याचिका (लॉजिंग) संख्या 874/2004 का अंतिम निर्णय आदेश दिनांक 30.04.2004 से।

पी.शाह., जय सावला, रीना बग्गा, मीनाक्षी एवं अक्षित अपीलार्थी की ओर से।

आशा गोपालन नायर, श्रीधर, वाई.चितले और अभिजीत पी.मेध प्रत्यर्थी की ओर से।

न्यायालय का निर्णय जस्टिस एस.बी.सिन्हा द्वारा प्रदत्त किया गया।

1. अपील प्रस्तुत किए जाने की अनुमति प्रदान की जाती है।

2. महाराष्ट्र सहकारी हाउसिंग सोसायटी अधिनियम, 1960 (1960 अधिनियम) की धारा 27 की व्याख्या और मीरा निकेतन सहकारी हाउसिंग सोसायटी लिमिटेड के उपनियमों की व्याख्या इस अपील में प्रश्नगत है जो एक फैसले से उत्पन्न हुई है जिसमें बॉम्बे हाई कोर्ट की डिविजन बेंच द्वारा 30 अप्रैल, 2004 को पारित आदेश के

तहत उत्तरदाताओं द्वारा दायर की गई रिट याचिका में यह घोषणा की गई थी कि समाज के प्रत्येक सदस्य के पास एक अलग वोट होगा।

3. विपक्षी संख्या 17 ग्रुप हाउसिंग कोऑपरेटिव सोसाइटी है। इस मामले में जिन पक्षकारों में विवाद है वे उस समिति के सदस्य हैं। उक्त ग्रुप हाउसिंग कोऑपरेटिव सोसायटी के कुछ सदस्य एक ही परिवार के सदस्य हैं। यद्यपि उन व्यक्तियों को सदस्य बनाते समय समिति ने बिना किसी शर्त के सदस्य बनाया था।

4. सोसायटी के सदस्यों के मध्य विवाद वोटर लिस्ट के बनाने में उत्पन्न हुआ था। एक अन्तकालीन वोटर लिस्ट का प्रकाशन सोसाइटी की मेनेजिंग कमेटी द्वारा दिनांक 22.01.2004 का प्रकाशन किया गया था। जिसमें 35 सदस्यों के नामों का उल्लेख था। किंतु मेनेजिंग कमेटी द्वारा एक प्रस्ताव पारित किया गया था। समिति के बाई-लॉज 8 (अ), 9 (अ) एवं 9 (ब) का यह अर्थ निकाला गया था कि यदि कोई किसी सदस्य के पास एक से अधिक फ्लैट है अथवा उसके परिवार के सदस्य के नाम से कोई और फ्लैट है तो भी उसे एक ही वोट देने का अधिकार होगा। इस आधार पर सदस्यों की अंतिम सूची को प्रकाशित किया गया था। इस सूची के विरुद्ध आपत्तियां प्रस्तुत की गई थी। विपक्षी सं.1 ने भी अन्य सदस्यों के अलावा चुनाव में भाग लेने के लिए नामांकन पत्र प्रस्तुत किया था। उस नामांकन पत्र को खारिज कर दिया गया था। जिसके विरुद्ध विपक्षी सं. 1 व 3 से 5 एवं 7 से 11 द्वारा 1960 के अधिनियम की धारा 152 (अ) के अन्तर्गत अपील प्रस्तुत की गई थी। जिन्हे कोऑपरेटिव सोसायटीज/वेस्ट डिवीजन बम्बई द्वारा दिनांक 17 मार्च 2004 के द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

5. उक्त आदेश के विरुद्ध एक रिट याचिका प्रस्तुत की गई थी। उसमें उच्च न्यायालय द्वारा अन्तरिम आदेश पारित किये गये थे जिनके अनुसार यह निर्देश दिया गया था कि जिन सदस्यों के नाम अन्तिम मतदाता सूची में इस आधार पर सम्मिलित

नहीं किये गये थे कि वे एक ही परिवार के सदस्य हैं, उनके वोट पृथक से सील्ड कवर में रखे जाये। इसमें कोई विवाद नहीं है कि अंतिम मतदाता सूची में परिवार के एक ही व्यक्ति का नाम अंकित किया गया था जबकि परिवार के एक से अधिक सदस्यों को एक-एक फ्लेट आवंटित किया गया था।

6. उच्च न्यायालय ने आक्षेपित निर्णय में अधिनियम 1960 की धारा 27 के निर्वचन करते हुये यह माना कि समिति के बाइ-लॉज में बाई लॉ 3 (25) में परिवार की परिभाषा भिन्न है।

7. श्री पी. शाह ने अपीलार्थी की ओर से यह तर्क दिया गया की उच्च न्यायालय ने स्पष्ट त्रुटी की है क्योंकि 1960 के अधिनियम के प्रावधान सोसायटी द्वारा बनाये गये बाई लॉज के साथ पढना चाहिये था। विद्वान अधिवक्ता ने यह तर्क दिया कि ग्रुप हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी में एक परिवार को एक से अधिक फ्लेट आवंटित किये जा सकते थे, यह मानते हुये कि एक परिवार के एक से अधिक फ्लेट आवंटित किये गये थे किन्तु उस आधार पर बहुमत नहीं माना जा सकता, क्योंकि बाई लॉज के अनुसार "एक परिवार एक मत" का सिद्धांत है।

8. 1960 के अधिनियम की धारा 27 का सुसंगत प्रावधान इस प्रकार है-

"27. सदस्यों की मतदान शक्तियाँ- (1) उपधारा (2) से (7) में अन्यथा प्रदान किए गए को छोड़कर, किसी भी समाज के किसी भी सदस्य के पास इसके मामलों में एक से अधिक वोट नहीं होंगे और वोट देने का हर अधिकार होगा व्यक्तिगत रूप से प्रयोग किया गया न कि प्रॉक्सी द्वारा।

बशर्ते किए गए वोटों की समानता के मामले में अध्यक्ष के पास निर्णायक वोट होगा।"

1960 अधिनियम की धारा 73(एच) इस प्रकार है-

"धारा 73(एच)- कार्यकाल समाप्त होने से पहले चुनाव कराने की जिम्मेदारी समिति की होगी।

(1) प्रत्येक सोसायटी की समिति का यह कर्तव्य होगा कि वह अपने कार्यकाल की समाप्ति से पहले अपने सदस्यों का चुनाव कराने की व्यवस्था करे।

(2) जहां समिति की ओर से अपने कार्यकाल की समाप्ति से पहले समिति का चुनाव कराने में जानबूझकर विफलता होती है, समिति अपने कार्यकाल की समाप्ति पर कार्य करना बंद कर देगा और उसके सदस्य पद धारण करना बंद कर देंगे और रजिस्ट्रार स्वयं सोसायटी का प्रबंधन संभाल सकता है या एक प्रशासक नियुक्त कर सकता है जो समिति के कार्यकाल के सदस्यों में से नहीं होगा, जिसकी अवधि समाप्त हो गई है और रजिस्ट्रार या प्रशासक छह महीने की अवधि के भीतर चुनाव कराएंगे और उस अवधि की समाप्ति से पहले समिति का गठन किया जाएगा।"

9. सोसायटी ने अपने स्वयं के उपनियम बनाए हैं।

उपनियम 3(vi) के अंतर्गत एक "फ्लैट" को इस प्रकार परिभाषित किया गया है:-

"फ्लैट का अर्थ है निवास, या कार्यालय, या शोरूम या दुकान या गोदाम के लिए उपयोग किए जाने वाले या उपयोग किए जाने वाले परिसर का एक अलग और स्व.निहित सेट और इसमें एक गैराज या डिस्पेंसरी या परामर्श कक्ष या क्लिनिक शामिल है या आटा चक्की या

कोचिंग क्लास या पालनाघर, ब्यूटी पार्लर, एक इमारत का हिस्सा बनने वाला परिसर और इसमें एक अपार्टमेंट भी शामिल है।"

उपविधि 3(25) में परिवार को इस प्रकार परिभाषित किया गया है-

'परिवार' का अर्थ व्यक्तियों का समूह है जिसमें पति, पत्नी, पिता, माता, बहन, भाई, बेटा, बेटी, दामाद, बहनोई, भाभी, बहू, पोता, पोती शामिल हैं।

उपकानून 19 'सदस्यता के लिए शर्तों' का प्रावधान करता है, जिसका खंड (iii)

इस प्रकार है:-

"19(ए) एक व्यक्ति जो सदस्य बनने के लिए पात्र है और जिसने निर्धारित प्रपत्र में सोसायटी की सदस्यता के लिए आवेदन किया है, उसे निम्नलिखित शर्तों का पालन करने पर समिति के सदस्य के रूप में प्रवेश दिया जा सकता है:-

(iii) उसने सोसायटी के संचालन क्षेत्र में कहीं भी, उसके या उसके परिवार के किसी सदस्य के स्वामित्व वाले किसी घर, प्लॉट या फ्लैट के संबंध में निर्धारित विवरण के अनुसार आवेदन दिया है।

उपनियम 62 में सदस्यों द्वारा निम्नलिखित तरीके से फ्लैट रखने का प्रावधान

है-

"62, सोसायटी का व्यक्तिगत सदस्य अपने नाम पर या अपने परिवार के किसी भी सदस्य के नाम पर सोसायटी की इमारतों में एक से अधिक फ्लैट रख सकता है।"

उपविधि 107 इस प्रकार है:-

"107", सोसायटी की आम सभा की बैठक में, सोसायटी के प्रत्येक सदस्य और उसकी अनुपस्थिति में, उसके सहयोगी सदस्य को केवल एक वोट देने का अधिकार होगा। वोटों की समानता के मामले में, बैठक के अध्यक्ष के पास निर्णायक वोट होगा।"

10. सोसायटी के उपनियम विभिन्न प्रकार की सदस्यता प्रदान करते हैं जबकि एक पूर्ण सदस्य वोट देने का हकदार होगा, एक एसोसिएट सदस्य नहीं हो सकता है।

11. अब यह कानून का एक सुस्थापित सिद्धांत है कि एक विधायी अधिनियम अधीनस्थ कानून पर प्रभावी होगा। इसलिए उपनियमों को अधिनियम के प्रावधानों के अनुरूप होना चाहिए और उसके विरुद्ध कार्य नहीं किया जा सकता है।

12. 1960 अधिनियम की धारा 27 स्पष्ट शब्दों में एक सदस्य एक वोट का प्रावधान करती है। यह हो सकता है कि 'एक परिवार एक वोट' के नारे का सिद्धांत प्रशंसनीय हो सकता है किंतु इस तथ्य का अधिनियम में कोई आधार नहीं है। यदि विधायी अधिनियम में एक व्यक्ति एक वोट का प्रावधान है तो उपकानून में भिन्न सिद्धांत को नहीं अपनाया जा सकता क्योंकि इससे विधायी उद्देश्य का उल्लंघन होता है। उपकानून में यह व्यवस्था है कि किसी सदस्य को यह अधिकार है कि अन्य परिवार के सदस्यों के नाम से फ्लैट खरीद सकते हैं किंतु इसका अर्थ यह नहीं है कि किन्हीं भी परिस्थितियों में परिवार के एक से अधिक सदस्य उस समिति का सदस्य नहीं हो सकते हैं। सदस्य का तथा मालिकाना हक में अंतर हो सकता है जबकि उपविधि 19(iii) के अंतर्गत परिवार का एक सदस्य दूसरे फ्लैट के आवंटन के लिए आवेदन करता है/करती है तो उसे यह कहा जा सकता है कि वह इस बात की भी सूचना दे कि उसके परिवार में किसी अन्य सदस्य को भी उस समिति में फ्लैट आवंटित किया गया है

किंतु परिवार के अन्य सदस्यों को फ्लैट आवंटित किए गए हैं अथवा उन्हें वोट देने का अधिकार दिया गया है तो कानून के अंतर्गत प्रावधान लागू होंगे।

13. सोसाइटी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा इस न्यायालय के ए. जितेंदरनाथ बनाम जुबली हिल्स कोऑपरेटिव हाउस बिल्डिंग सोसायटी और अन्य(2006) 10 एससीसी 96 पैरा 54 के आधार पर यह तर्क दिया है कि सोसाइटी उपकानून के अनुसार कार्य करे किंतु इसका अर्थ यह नहीं है कि अवैध उपकानून लॉ प्रभावी रहेगा और विशेषतः जबकि वह विधायी प्रावधान के विरुद्ध हो।

14. 1960 के अधिनियम की धारा 27 बिल्कुल स्पष्ट है और इसके दो विभिन्न अर्थ नहीं निकाले जा सकते। यदि व्याख्या के शाब्दिक नियम को अपनाया जाता है तो इसका कोई कारण नहीं है कि परिवार के सभी सदस्यों को जिन्हे की सोसाइटी की सदस्यता दी गई है उन्हें वोट देने का अधिकार हो। यह पुनः स्पष्ट किया जाता है कि विधायी प्रावधान के विरुद्ध उपकानून प्रभावी नहीं हो सकता है।

15. अतः हम उच्च न्यायालय के आदेश में कोई त्रुटि नहीं देखते हैं। अतः इस अपील को खर्च सहित निरस्त किया जाता है। अधिवक्ता की फीस 10,000/- रुपये, केवल दस हजार रुपये निर्धारित की गई है।

अपील खारिज की गई।

यह अनुवाद आर्टिफिशियल इंटेलिजेंस टूल 'सुवास' की सहायता से अनुवादक न्यायिक अधिकारी अनिल कुमार गुप्ता (आर.जे.एस.) द्वारा किया गया है।

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण ही प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।