

KADK030008732021



Presented on : 01-09-2021
 Registered on : 03-09-2021
 Decided on : 21-08-2024
 Duration : 02 years, 11 months,
 19 days

4 ನೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ದಿವಾಣಿ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಮತ್ತು ಪ್ರಥಮ ದರ್ಜೆ
 ನ್ಯಾಯಿಕ ದಂಡಾಧಿಕಾರಿಗಳ ನ್ಯಾಯಾಲಯ, ದಕ್ಷಿಣ ಕನ್ನಡ, ಮಂಗಳೂರು.

ಉಪಸ್ಥಿತರು : ಶ್ರೀ ರಾಮಲಿಂಗಪ್ಪ ಬಿ.ಎ., ಎಲ್.ಎಲ್.ಬಿ.
 1 ನೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ದಿವಾಣಿ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಮತ್ತು ಪ್ರಥಮ ದರ್ಜೆ
 ನ್ಯಾಯಿಕ ದಂಡಾಧಿಕಾರಿಗಳ ನ್ಯಾಯಾಲಯ, ಮಂಗಳೂರು.

C/c. 4 ನೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ದಿವಾಣಿ ನ್ಯಾಯಾಧೀಶರು ಮತ್ತು ಪ್ರಥಮ ದರ್ಜೆ
 ನ್ಯಾಯಿಕ ದಂಡಾಧಿಕಾರಿಗಳ ನ್ಯಾಯಾಲಯ, ಮಂಗಳೂರು.

ದಿನಾಂಕ: 21 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್, 2024

ಅಸಲು ದಾವಾ ಸಂಖ್ಯೆ: 629/2021

ವಾದಿ : ಶ್ರೀ ಚಂದ್ರಹಾಸ ಅಮೀನ್,
 ಬಿನ್ ಶ್ರೀ ಶಿವನಾಥ್ ಅಮೀನ್,
 ಪ್ರಾಯ 42 ವರ್ಷ,
 ವಾಸ: ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.602, ಇವಾನ್ ಹೋಮ್ಸ್,
 ಕೊಟ್ಟಾರ ರಸ್ತೆ, ಇನ್ಫೋಸಿಸ್‌ನ ಹಿಂದುಗಡೆ,
 ಉರ್ವ, ದೇರೆಬೈಲ್, ಮಂಗಳೂರು - 006.
 (ಪ್ರತಿನಿಧಿಸುವ ವಕೀಲರು ಶ್ರೀ. ಬಿ.ಜಿ. ಪುರ್ತಾಡೋ)

ವಿರುದ್ಧ

ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು : 1. ಇವಾನ್ ಹೋಮ್ಸ್ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್
 ಓನರ್ಸ್ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್,
 ಕೊಟ್ಟಾರ ರಸ್ತೆ, ಇನ್ಫೋಸಿಸ್‌ನ ಹಿಂದುಗಡೆ,
 ಉರ್ವ, ದೇರೆಬೈಲ್, ಮಂಗಳೂರು - 006.

2. ಶ್ರೀ ಬಿ.ಕೆ.ಶರ್ಮಾ,
ಫ್ರಾಯ 58 ವರ್ಷ,
ತಂದೆಯ ಹೆಸರು ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ
ವಾಸ: ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.501, ಇವಾನ್ ಹೋಮ್ಸ್,
ಕೊಟ್ಟಾರ್ ರಸ್ತೆ, ಇನ್ಫೋಸಿಸ್‌ನ ಹಿಂದುಗಡೆ,
ಉರ್ವ, ದೇರೆಬೈಲ್, ಮಂಗಳೂರು - 006.
3. ಶ್ರೀ ರಾಜೇಶ್ ಶೆಟ್ಟಿ
ಫ್ರಾಯ 40 ವರ್ಷ,
ತಂದೆಯ ಹೆಸರು ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ
ವಾಸ: ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.801, ಇವಾನ್ ಹೋಮ್ಸ್,
ಕೊಟ್ಟಾರ್ ರಸ್ತೆ, ಇನ್ಫೋಸಿಸ್‌ನ ಹಿಂದುಗಡೆ,
ಉರ್ವ, ದೇರೆಬೈಲ್, ಮಂಗಳೂರು - 006.
4. ಶ್ರೀಮತಿ ಸುಶ್ರೀತಾ ಕುಮಾರಿ ಯು.
ವಯಸ್ಕರು,
ಕೋಂ ಅಭಿಜಿತ್ ವಾಮನ್,
ವಾಸ: ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.805, ಇವಾನ್ ಹೋಮ್ಸ್,
ಕೊಟ್ಟಾರ್ ರಸ್ತೆ, ಇನ್ಫೋಸಿಸ್‌ನ ಹಿಂದುಗಡೆ,
ಉರ್ವ, ದೇರೆಬೈಲ್, ಮಂಗಳೂರು - 006.
5. ಶ್ರೀ ಕೆ. ಮೋಹನ್ ದಾಸ್ ಶೆಟ್ಟಿ
ವಯಸ್ಕರು,
ತಂದೆಯ ಹೆಸರು ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ
ವಾಸ: ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.701, ಇವಾನ್ ಹೋಮ್ಸ್,
ಕೊಟ್ಟಾರ್ ರಸ್ತೆ, ಇನ್ಫೋಸಿಸ್‌ನ ಹಿಂದುಗಡೆ,
ಉರ್ವ, ದೇರೆಬೈಲ್, ಮಂಗಳೂರು - 006.
4. ಶ್ರೀಮತಿ ಶುಭಲಕ್ಷ್ಮಿ ಕಾಮತ್
ವಯಸ್ಕರು, ಕೋಂ ಸುರೇಶ್ ಕಾಮತ್,
ವಾಸ: ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.603, 6 ನೇ ಮಹಡಿ,
ಇವಾನ್ ಹೋಮ್ಸ್, ಕೊಟ್ಟಾರ್ ರಸ್ತೆ,
ಇನ್ಫೋಸಿಸ್‌ನ ಹಿಂದುಗಡೆ,
ಉರ್ವ, ದೇರೆಬೈಲ್, ಮಂಗಳೂರು - 006.

(ಪ್ರತಿನಿಧಿಸುವ ವಕೀಲರು ಶ್ರೀ. ಕೆ. ಕೃಷ್ಣಮೂರ್ತಿ)

-: ತೀರ್ಪು :-

ಸೂಚನೆ: ವಾದಿಯ ವಾದಪತ್ರದ ಫಾರ್ಡನೆಯು ಕಲಂನ 'a' ಮತ್ತು b' ಕೋರಿಕೆಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಈಗಾಗಲೇ ದಿನಾಂಕ 30-07-2022 ರಂದು ಗುಣಾರ್ಹತೆಗಳ ಮೇಲೆ ಸದರಿ ಕೋರಿಕೆಗಳು ಲಾಭದಾಯಕವಲ್ಲ ಎಂದು ಪರಿಗಣಿಸಿ ಅಳಿಸಿ ಹಾಕಲಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಯನ್ನು ವಾದಿಯು ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ವಿರುದ್ಧ ಇವಾನ್ನ್ ಹೋಮ್ಸ್ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗನುಸಾರವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವಂತೆ ಮತ್ತು 6 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು 2 ರಿಂದ 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರನ್ನು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳೆಂದು ನೇಮಕ ಮಾಡಿರುವುದನ್ನು ಅಕೃತ ಮತ್ತು ಶೂನ್ಯ ಎಂಬ ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪರಿಹಾರದ ಜೊತೆ ಆಜ್ಞಾಪಕ ನಿರ್ಬಂಧಕಾಜ್ಞೆಯ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೋರಿ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

2. ವಾದ ಪತ್ರದ ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತ ಸಾರಾಂಶ:

ವಾದಿಯು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯದಲ್ಲಿ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.602 ನ ನಿರುಪಾದಿಕ ಮಾಲಿಕನಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ 11-07-2021ರ ವಾರ್ಷಿಕ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯ ನಿರ್ಧಾರದಂತೆ ವಾದಿಯು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಕೋಶಾಧಿಕಾರಿಯಾಗಿ ಆಯ್ಕೆಯಾಗಿದ್ದರು. ಆದುದರಿಂದ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲಾತಿಗಳು ಮತ್ತು ಇತರ ವ್ಯವಹಾರಗಳು ವಾದಿಯ ಅಧೀನಕ್ಕೆ ಮತ್ತು ಉಸ್ತುವಾರಿಯಲ್ಲಿರುತ್ತದೆ. 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯದಲ್ಲಿ ಒಟ್ಟು 48 ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳು ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿದ್ದು, ಅವುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಸಾಮೂಹಿಕವಾಗಿ ಉಪಯೋಗಿಸುವ ಪ್ರದೇಶ ಮತ್ತು ಸವಲತ್ತುಗಳು ಹಾಗೂ ಇನ್ನಿತರ ಅವಶ್ಯಕತೆಗಳಿಗೆ ನಿರ್ವಹಣೆ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿ ಮಾಡುವ ಸಂಬಂಧ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯರ ನಡುವೆ ಭಿನ್ನಾಭಿಪ್ರಾಯಗಳು ಮತ್ತು ಕೆಲವು ದ್ವಂದಂತೆಗಳು

ಉಂಟಾಗಿರುತ್ತವೆ. ಸದರಿ ದ್ವಂದತೆ ಮತ್ತು ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳನ್ನು ಸರಿ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಹಾಗೂ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳು 2021-22 ನೇ ಸಾಲಿನ ನಿರ್ವಹಣೆ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯನ್ನು ನಡೆಸಲು ದಿನಾಂಕ 31-07-2021 ರಂದು ಎಲ್ಲಾ ಸದಸ್ಯರಿಗೆ ನೋಟಿಸನ್ನು ಹೊರಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹೀಗಾಗಿ ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರಂದು ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯನ್ನು ನಡೆಸಲು ದಿನಾಂಕವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ನಿಗದಿ ಮಾಡುವ ಮೊದಲು ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳು ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವ ಸಂಬಂಧ ಎಲ್ಲಾ ಸದಸ್ಯರು ವಕೀಲರ ಕಾನೂನು ಸಲಹೆಯನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಸದರಿ ಕಾನೂನು ಸಲಹೆಯಂತೆ ಮುಂದುವರಿಯುವ ನಿರ್ದೇಶನವನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಂತೆ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಕಾನೂನು ಸಲಹೆಗಾರರು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯದ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಸಾಮೂಹಿಕ ಪ್ರದೇಶದ ಉಪಯೋಗಕ್ಕಾಗಿ ಮತ್ತು ಇನ್ನಿತರ ಸವಲತ್ತುಗಳನ್ನು ಪೂರೈಸುವ ಸಂಬಂಧ ನಿರ್ವಹಣೆ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿ ಮಾಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕರ್ನಾಟಕ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಮಾಲಿಕರ ಕಾಯಿದೆ, 1972 ಮತ್ತು ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗನುಸಾರವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಣೆ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ವಿಧಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಸಂಘವು ಸದರಿ ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಘೋಷಣೆ ಮಾಡಿದರೆ ಸದರಿ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯರ ಮೇಲೆ ಜಾರಿ ಮಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರಂದು 6 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಅಧ್ಯಕ್ಷತೆಯಲ್ಲಿ ಕಾನೂನುಬಾಹಿರವಾಗಿ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯನ್ನು ಕರೆಸಿದ್ದು ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಅನುಸರಿಸದೆ ಕೇವಲ 10 ಸದಸ್ಯರ ಉಪಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿ ನಡಾವಳಿಯನ್ನು ಘೋಷಣೆ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ 39 ನೇ ನಿಯಮವನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿ ನಿರ್ವಹಣೆ ವೆಚ್ಚದ ದರವನ್ನು ಏಕರೂಪವಾಗಿ ನಿಗದಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ನಡಾವಳಿಯು ಕರ್ನಾಟಕ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಮಾಲಿಕರ

ಕಾಯಿದೆ 1972 ಮತ್ತು ಘೋಷನಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ನಿಗದಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದುದರಿಂದ ಸದರಿ ನಡಾವಳಿಯು ಮೂಲದಿಂದಲೇ ಶೂನ್ಯವಾದ ಮತ್ತು ಅಕೃತವಾದ ನಡಾವಳಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ.

3. 2 ರಿಂದ 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರಿಗೆ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಸಂಘದ ಪರವಾಗಿ ನಿರ್ದೇಶನವನ್ನು ನೀಡಲು ಮತ್ತು ನಡಾವಳಿಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಲು ಯಾವುದೇ ಹಕ್ಕು ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳು ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದುದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರಂದು ನಡೆದಿರುವ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯು ಅಕ್ರಮವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಕೇವಲ 6 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪೂರ್ವ ಯೋಜನೆಯಂತೆ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಇತರ ಸದಸ್ಯರ ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸದೆ 2 ರಿಂದ 6 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಅಕ್ರಮವಾಗಿ ಈ ಒಂದು ನಡಾವಳಿಯನ್ನು ಘೋಷಣೆ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದುದರಿಂದ ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವ ಅನಿವಾರ್ಯತೆ ಉಂಟಾಗಿರುತ್ತದೆ.

4. ದಾವಾ ಸಮನ್ಸ್ ಜಾರಿಯಾದ ನಂತರ, ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ತಮ್ಮ ಪರ ಲಿಖಿತ ಹೇಳಿಕೆಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ.

ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಲಿಖಿತ ಹೇಳಿಕೆಯ ಸಂಕ್ಷಿಪ್ತ ಸಾರಾಂಶ:

ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಲಿಖಿತ ಹೇಳಿಕೆಯಲ್ಲಿ ವಾದಪತ್ರದ ಎಲ್ಲಾ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ನಿರಾಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸಲು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ನ್ಯಾಯಾಧಿಕಾರ ವ್ಯಾಪ್ತಿ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಈ ದಾವೆಯು ಅವಶ್ಯಕ ಪಕ್ಷಗಾರರ ಕೊರತೆಯಿಂದ ಬಳಲುತ್ತಿರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಘೋಷನಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ನಿಯಮ 39 ನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯ ನಡಾವಳಿಯನ್ನು ಘೋಷಣೆ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಘೋಷನಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ಶರತ್ತುಗಳು

ಮತ್ತು ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘವು ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಜರಾದ ಸದಸ್ಯರ ಬಹುಮತದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿ ಮಾಡಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ, ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಸದಸ್ಯರು ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಉಪಯೋಗಿಸುವ ಸಾಮೂಹಿಕ ಪ್ರದೇಶದ ಮತ್ತು ತಾವು ಪಡೆಯುವ ಸವಲತ್ತುಗಳಿಗೆ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಗೌರವಾನ್ವಿತ ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ 2 ರಿಂದ 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಜರಿದ್ದಂತಹ ಒಟ್ಟು 40 ಸದಸ್ಯರ ಪೈಕಿ 31 ಸದಸ್ಯರು ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವ ನಿರ್ದೇಶನದ ಪರವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಮತವನ್ನು ಚಲಾಯಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಉಳಿದ 9 ಸದಸ್ಯರು ಕೇವಲ ಅವಿಭಾಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಮಾಸಿಕ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವ ನಿರ್ದೇಶನದ ಪರ ತಮ್ಮ ಮತ ಚಲಾಯಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ಮತದಾರರ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 80 ರಷ್ಟು ಮತವು ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವ ಪರವಾಗಿ ಇರುವುದರಿಂದ ಸದರಿ ಆದೇಶವನ್ನು ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯ ಮಿನುಟ್ಸ್ ಬುಕ್‌ನಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿ ಅದರಂತೆ ಅಧ್ಯಕ್ಷರ ಹಾಗೂ ಇನ್ನಿತರ ಸದಸ್ಯರ ಹಾಗೂ ಬಹು ಮತದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಘೋಷಣೆ ಮಾಡಲಾಗಿರುತ್ತದೆ..

5. ವಾದಿಯು ಆರೋಪಿಸಿರುವಂತೆ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯ ಅಕ್ರಮ ಹಾಗೂ ಕಾನೂನುಬಾಹಿರವಾಗಿ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದುದರಿಂದ, ಮೇಲ್ಕಂಡ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಕೋರಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

6. ಉಭಯ ಪಕ್ಷಗಾರರ ವಾದಪತ್ರ ಮತ್ತು ಲಿಖಿತ ಹೇಳಿಕೆಗಳನ್ನು ಅವಲೋಕಿಸಿ, ಈ ಕೆಳಕಂಡ ವಿವಾದಂಶಗಳನ್ನು ರಚಿಸಲಾಯಿತು.

:: ವಿವಾದಾಂಶಗಳು ::

1. Whether the plaintiff proves that the defendant No.6 has illegally selected defendants No.2 to 5 as office bearers of defendant No.1?
2. Whether the plaintiff proves the selection of defendant No.2 to 5 is bad in law?
3. Whether the plaintiff proves that the fixation of monthly maintenance by the office bearers of defendant No.1 is not in accordance with the DOD and bad in law?
4. Whether the plaintiff is entitled for the relief of declaration and mandatory injunction as sought for?
5. What order or decree?

7. ವಾದಿಯು ತನ್ನ ವಾದಪತ್ರದ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ನಿರೂಪಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ತನ್ನನ್ನು ತಾನು ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯೂ-1 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಗುರಿಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ಅವರ ಪರವಾಗಿ ಇನ್ನೊಬ್ಬ ಸಾಕ್ಷಿದಾರರಾದ ಶ್ರೀ ಪುಂಡಲಕ ಶೆಣೈ ರವರನ್ನು ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯೂ-2 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಗುರಿಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ ಹಾಗೂ ತನ್ನ ಮೌಖಿಕ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸಮರ್ಥನೆಗಾಗಿ ನಿಪಿ-1 ರಿಂದ ನಿಪಿ-20 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನಿಪಿ - 21 ರಿಂದ ನಿಪಿ-23 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಡಿ.ಡಬ್ಲ್ಯೂ.1 ರವರು ಪಾಟೀಸವಾಲಿನ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಮುಖಾಮುಖಿ ಒಪ್ಪಿದ ಕಾರಣ ಅವರ ಮುಖಾಂತರ ಗುರುತಿಸಲಾಗಿದೆ. ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ತನ್ನ ಲಿಖಿತ ಹೇಳಿಕೆಯ ಸಂಗತಿಗಳನ್ನು ನಿರೂಪಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ, ತನ್ನನ್ನು ತಾನು ಡಿ.ಡಬ್ಲ್ಯೂ-1 ಎಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಗುರಿಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ ಹಾಗೂ ತನ್ನ ಮೌಖಿಕ ಸಾಕ್ಷ್ಯದ ಸಮರ್ಥನೆಗಾಗಿ ನಿಡಿ-3 ರಿಂದ ನಿಡಿ-4(a) ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಗುರುತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನಿಡಿ-1 ಮತ್ತು ನಿಡಿ-2 ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಪಿ.ಡಬ್ಲ್ಯೂ.2 ರವರು ಪಾಟೀ

ಸವಾಲಿನ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಮುಖಾಮುಖಿ ಒಪ್ಪಿದ ಕಾರಣ ಅವರ ಮುಖಾಂತರ ಗುರುತಿಸಲಾಗಿದೆ.

8. ಉಭಯ ಪಕ್ಷಗಾರರ ಪರ ವಕೀಲರ ವಾದವನ್ನು ಆಲಿಸಲಾಯಿತು ಮತ್ತು ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಸಮ್ಮುಖದಲ್ಲಿರುವ ಈ ದಾವೆಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೂಲಂಕುಷವಾಗಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಯಿತು.

9. ಉಭಯ ಪಕ್ಷಗಾರರು ನೀಡಿದ ಸಾಕ್ಷವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿ ಅವರುಗಳ ಪರ ವಕೀಲರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಆಲಿಸಿ, ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಮೇಲ್ಕಂಡ ವಿವಾದಾಂಶಗಳಿಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತದೆ.

ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 1 ಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ

ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 2 ಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ

ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 3 ಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ

ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 4 ಃ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ

ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 5 ಃ ಅಂತಿಮ ಆದೇಶದಂತೆ.

:: ಕಾರಣಗಳು ::

10. ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 1 ಮತ್ತು 2:- ಚರ್ಚೆಯ ಪುನರಾವರ್ತನೆಯನ್ನು ತಪ್ಪಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 1 ಮತ್ತು ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 4 ನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಚರ್ಚೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

11. ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳಾಗಿ 2 ರಿಂದ 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರನ್ನು ಅಕ್ರಮವಾಗಿ 6 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರಸ್ತುತ

ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ವಿವಾದಿತ ವಸ್ತು ವಿಷಯವು ಇವಾನ್ ಹೋಮ್ಸ್ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಮಾಲೀಕ ಸಂಘದ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳ ಚುನಾವಣೆಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಮತ್ತು ಸದರಿ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯದಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಗಳ ಮಾಲೀಕರು ಸಾಮೂಹಿಕವಾಗಿ ಉಪಯೋಗಿಸುವ ಪ್ರದೇಶ ಮತ್ತು ಸವಲತ್ತುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿರುವ ಸಂಬಂಧ ಸದಸ್ಯರ ನಡುವೆ ವಿವಾದ ಉಂಟಾಗಿರುವ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ತಂದಿರುತ್ತಾರೆ.

12. ಪ್ರಸ್ತುತ ವಿವಾದಿತ ವಸ್ತು ವಿಷಯವು ಕರ್ನಾಟಕ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಮಾಲೀಕ ಕಾಯಿದೆ, 1972 ಮತ್ತು ಸದರಿ ಸಮುಚ್ಚಯದಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಾಣಗೊಂಡ ಫ್ಲಾಟ್ ಗಳನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಿದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಘೋಷಣೆಯಾಗಿರುವ ಘೋಷಣಾ ಪತ್ರದ (Deed of Declaration) ನೀತಿ ನಿಯಮಗಳ ಮತ್ತು ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯರು ತಮ್ಮಲ್ಲಿ ಅಳವಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ ಉಪಕಾನೂನುಗಳ (bye-law) ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ಸಂಘದ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಮತ್ತು ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ.

13. ವಾದಿಯ ಪ್ರಮುಖವಾದ ವಾದವೇನೆಂದರೆ , ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರಂದು 6 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಅಧ್ಯಕ್ಷತೆಯಲ್ಲಿ 2 ರಿಂದ 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರನ್ನು ಅಕ್ರಮವಾಗಿ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಎಂದು ನೇಮಕ ಮಾಡಿ ಸದರಿ ಸಂಘದ ಇತರ ಸದಸ್ಯರ ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ಪಡೆಯದೆ ಏಕರೂಪ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ.

14. ವಾದಿಯು ತನ್ನ ವಾದದ ಸಮರ್ಥನೆಗಾಗಿ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವ ದಸ್ತಾವೇಜುಗಳ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಕೂಲಂಕುಷವಾಗಿ

ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಯಿತು. ಪ್ರಸ್ತುತ ವಿವಾದಾಂಶಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಈ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ಇರುವಂತಹ ದಸ್ತಾವೇಜು ನಿಪಿ-14 ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ನಿಪಿ-14 ರ ದಾಖಲೆಯು ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರಂದು ನಡೆದ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಗೆ ಹಾಜರಾಗದೇ ಇದ್ದಂತಹ ಸದಸ್ಯರು ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಾಗಲು ಪ್ರಾಕ್ಸಿ (proxy) ಮತದಾನ ಮಾಡುವಂತೆ ನೀಡಿರುವ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ನಮೂನೆಗಳಾಗಿರುತ್ತವೆ. ಒಟ್ಟು 13 ನಮೂನೆಗಳು ಇದ್ದು ಅವುಗಳಲ್ಲಿ ವಿವಿಧ ಸದಸ್ಯರು ತಮ್ಮ ಅನುಪಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿ ಆ ದಿನ ಹಾಜರಿರುವ ಸದಸ್ಯರಿಗೆ ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ಹಾಜರಾತಿಯನ್ನು ದೃಢಪಡಿಸಲು ನೀಡಿರುವಂತಹ ನಮೂನೆಯ ಪ್ರತಿಗಳಾಗಿರುತ್ತವೆ. ಸದರಿ ನಮೂನೆಗಳನ್ನು ವಾದಿಯು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ನಿರಾಕರಿಸಿದ್ದು, ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರಂದು 2 ರಿಂದ 6 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಮಾತಿಗೆ ಬೆಂಬಲ ನೀಡಿರುವಂತಹ ಕೇವಲ 10 ಸದಸ್ಯರ ಉಪಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿ ಈ ಒಂದು ನಡವಳಿಯು ಘೋಷಣೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಸದರಿ ಸದಸ್ಯರ ಪೈಕಿ ತಮ್ಮ ತಮ್ಮಲ್ಲಿ ಬೇರೆ ಸದಸ್ಯರ ಪರವಾಗಿ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ಹಾಜರಾತಿಯನ್ನು ನೀಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಸದರಿ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ನಮೂನೆಯು ರಚನೆ ಆಗಿರುವುದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ಹಾಜರಿಲ್ಲದ ಸದಸ್ಯರಿಗೆ ಮತ್ತೊಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಪರವಾಗಿ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ನಮೂನೆಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವಂತಹ ಸಂದರ್ಭಗಳು ಸದರಿ ದಾಖಲೆಗಳಿಂದ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತವೆ. ಉದಾಹರಣೆಗೆ ಬಿ.ಕೆ. ಶರ್ಮಾರವರು ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರಂದು ಹಾಜರಾಗದ ಕಾರಣ ಅವರ ಪರವಾಗಿ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ಹಾಜರಾತಿಯನ್ನು ನೀಡುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕೆ.ಎಂ. ಶೆಟ್ಟಿ ಫಾಟ್ ನಂ.701 ರವರಿಗೆ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ನಮೂನೆಯನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಬಿ.ಕೆ. ಶರ್ಮಾರವರು ಸದರಿ ದಿನಾಂಕದಂದು ಹಾಜರಿಲ್ಲದೆ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ಹಾಜರಾತಿಯನ್ನು ನೀಡಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಆ ದಿನ ಬರೆದಿರುವ ಮಿನುಟ್ಸ್ ಬುಕ್ ನಲ್ಲಿ ಬಿ.ಕೆ. ಶರ್ಮಾರವರು ಹಾಜರಿದ್ದರು ಮತ್ತು ಅವರು ಬೇರೆ ಸದಸ್ಯರ ಪರವಾಗಿ ಪ್ರಾಕ್ಸಿ ಮತದಾನ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಉಲ್ಲೇಖ ಇರುತ್ತದೆ.

15. ಮುಂದುವರಿದು, ವಾದಿಯ ಪರವಾಗಿ ಸಾಕ್ಷ್ಯ ನುಡಿದಿರುವ ಪಿಡ್ಬ್ಲ್ಯೂ-2 ಪುಂಡಲೀಕ ಶೆಣೈರವರರು ಸದರಿ ಇವಾನ್ಸ್ ಹೋಮ್ಸ್ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್ಸ್ ನ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.605 ರ ಮಾಲೀಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಅವರು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ 2019-20 ನೇ ಸಾಲಿನ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಯಾಗಿದ್ದು, ಅವರು ತಮ್ಮ ಮುಖ್ಯ ಸಾಕ್ಷ್ಯ ವಿಚಾರಣೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯ ಅಡೆಂಡಾದಲ್ಲಿ ಚುನಾವಣೆಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಯಾವುದೇ ಸಭೆ ಇರಲಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಸದಸ್ಯರ ನಡುವೆ ಗಲಾಟೆ ಶುರುವಾದ ಕಾರಣ ಹಾಗೂ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚದ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ನಿರ್ಧಾರ ಆಗದ ಕಾರಣ ತಾನು ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿ ಹುದ್ದೆಗೆ ರಾಜೀನಾಮೆ ನೀಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿದಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ಆ ಬಗ್ಗೆ ನಿಪಿ-21 ಪಿಡ್ಬ್ಲ್ಯೂ-2 ರವರ ರಾಜೀನಾಮೆಯನ್ನು ಪುಷ್ಕೀಕರಿಸುತ್ತದೆ.

16. ಮುಂದುವರಿದು, ಪ್ರತಿವಾದಿಯ ಪರ ಪರವಾಗಿ ಸಾಕ್ಷಿ ನುಡಿದಿರುವ 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯನಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಯಾವುದೇ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಿರುವ ಖರೀದಿದಾರನಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಒಂದು ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಿದ ಮಾಲೀಕನು ತನ್ನಂತಾನೇ ಸಂಘದ ಸದಸ್ಯನಾಗಿರುತ್ತಾನೆ. ಅಂತಹ ಸದಸ್ಯತ್ವ ಹೊಂದುವುದಕ್ಕೆ ಇರುವಂತಹ ಸಾಮಾನ್ಯ ಅರ್ಹತೆಯನ್ನು 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಹೊಂದಿಲ್ಲದೇ ಇರುವುದು ಲಭ್ಯವಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳಿಗಿಂದ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು ಕೇವಲ ತನ್ನ ಹೆಂಡತಿಯ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹೀಗಾಗಿ, ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಖರೀದಿದಾರರು ಮಾತ್ರ ಮಾಲೀಕರು ಅಥವಾ ಸಹ ಖರೀದಿದಾರರು ಸಹ ಮಾಲೀಕರು ಆಗಿರುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ನಿಯಮವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹೀಗಾಗಿ 5 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿಯು 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ

ನಿಯಮಗಳಿಗನುಸಾರವಾಗಿ ಸದಸ್ಯನಾಗದೆ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಭಾಗವಹಿಸಿರುವುದು ಕೂಡಾ ಉಪಕಾನೂನಿನ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದುದರಿಂದ ವಾದಿಯು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವ ನಿಪಿ-14ರ ದಾಖಲೆ ದಿನಾಂಕ 15-08-2021ರ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯು ಕಾನೂನುಬದ್ಧವಾಗಿ ನಡೆದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಸಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತವೆ. ಹೀಗಾಗಿ ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯನ್ನು ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಅನುಸರಿಸಿ ಸಕ್ರಮವಾಗಿ ಮಾಡಲಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ರುಜುವಾತುಪಡಿಸುವ ಭಾರ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಹೆಗಲಿಗೆ ಹಸ್ತಾಂತರವಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವ ನಿಡಿ1 ರಿಂದ ನಿಡಿ-4 ರವರೆಗಿನ ದಸ್ತಾವೇಜು ಸಾಕ್ಷ್ಯಗಳನ್ನು ಕೂಲಂಕುಷವಾಗಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಯಿತು. ಆದರೆ ಸದರಿ ದಾಖಲೆಗಳು ದಿನಾಂಕ 15-08-2021ರ ನಡವಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಕಾನೂನುಬದ್ಧ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಅನುಸರಿಸಿ ಯಾವುದೇ ಪ್ರಭಾವಕ್ಕೆ ಒಳಗಾಗದೆ ಬಹುಮತದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ನಡವಳಿಯನ್ನು ಘೋಷಿಸಲಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವ ಸಂಬಂಧ ಪೂರಕವಾದ ಸಾಕ್ಷ್ಯಧಾರಗಳು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದುದರಿಂದ, ದಿನಾಂಕ 15-08-2021 ರ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯು ಕಾನೂನಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾದ ಸಭೆ ಆಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ಅಭಿಪ್ರಾಯಕ್ಕೆ ಬಂದು ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 1 ಮತ್ತು 2 ನ್ನು ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ.

17. ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 3 :- ವಾದಿಯ ಮತ್ತೊಂದು ವಾದ ಏನೆಂದರೆ, 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಿರುವ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವು ನ್ಯಾಯಸಮ್ಮತವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಘೋಷಣಾಪತ್ರದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದುದರಿಂದ ಸದರಿ ಘೋಷಣಾಪತ್ರವನ್ನು ಕೂಲಂಕುಷವಾಗಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಲಾಯಿತು. ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ವಾದಿಯು ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ನಿಪಿ-8 ಎಂದು

ಗುರುತಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಸದರಿ ದಾಖಲೆಯ 13 ಮತ್ತು 14 ನೇ ಖಂಡಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಉಲ್ಲೇಖವಿರುತ್ತದೆ.

"13. That the common areas and facilities of EVANNA HOMES shall remain undivided and no apartment owner shall bring any action for partition of division thereof.

14. That the percentage of undivided interest in common areas and facilities shall not be changed except with the unanimous consent of all the apartment owners and the same shall be in writing and shall be registered".

ಅಂದರೆ, ಸದರಿ ಘೋಷಣಾ ಪತ್ರದ 13 ಮತ್ತು 14 ನೇ ಖಂಡಿಕೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಉಪಯೋಗಿಸುವ ಪ್ರದೇಶ ಮತ್ತು ಸವಲತ್ತುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯದ ಎಲ್ಲಾ ಮಾಲಿಕರಿಗೆ ಅವಿಭಾಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುತ್ತದೆ. ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಮಾಲಿಕರು ಅಂತಹ ಅವಿಭಾಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಪ್ರತ್ಯೇಕ ಅಥವಾ ವಿಭಾಗ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವಂತಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಸದರಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶ ಮತ್ತು ಸವಲತ್ತುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವಂತಹ ಅವಿಭಾಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯು ಶೇಕಡಾವಾರು ಪಾಲನ್ನು ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವಂತಿಲ್ಲ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಿದರೆ ಎಲ್ಲಾ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಮಾಲಿಕರ ಸರ್ವಾನುಮತದ ಒಪ್ಪಿಗೆಯಿಂದ ಮತ್ತು ಸದರಿ ಒಪ್ಪಿಗೆಯನ್ನು ಬರವಣಿಗೆಯ ಮೂಲಕ ಮಾಡಿ ನೋಂದಣಿಯಾದ ನಂತರ ಬದಲಾಯಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವ ನಿರ್ದೇಶನವನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹೀಗಾಗಿ ಸದರಿ ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶದ ಉಪಯೋಗ ಮತ್ತು ಸವಲತ್ತುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಇರುವಂತಹ ಅವಿಭಾಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯನ್ನು ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಸಂಬಂಧ ಎಲ್ಲಾ ಸದಸ್ಯರ ಸರ್ವಾನುಮತದ ಅಂಗೀಕಾರದಿಂದ ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ತೋರಿಸಲು

ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಮುಂದೆ ಯಾವುದೇ ಸಾಕ್ಷ್ಯ ಪುರಾವೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೇ ರೀತಿ ಕರ್ನಾಟಕ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಮಾಲಿಕರ ಕಾಯಿದೆ 1972 ರ ಕಲಂ 10 ರ ಪ್ರಕಾರ ;

'Common profits and expenses.- The common profits of the property shall be distributed among and the common expenses shall be charged to, the apartment owners according to the percentage of the undivided interest in the common areas and facilities'.

ಅಂದರೆ, ಆಸ್ತಿಯ ಸಾಮಾನ್ಯ ಲಾಭ ಮತ್ತು ವೆಚ್ಚವನ್ನು ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಮಾಲಿಕರಿಗೆ ಏಕರೂಪವಾಗಿ ಹಂಚಬೇಕು ಮತ್ತು ಸಾಮೂಹಿಕ ಉಪಯೋಗದ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಮತ್ತು ಸವಲತ್ತುಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಅವಿಭಾಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಶೇಕಡಾವಾರು ಪ್ರಕಾರ ವಿತರಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ಉಲ್ಲೇಖ ಇರುತ್ತದೆ. ಹೀಗಾಗಿ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಸಾಮೂಹಿಕ ಪ್ರದೇಶ ಮತ್ತು ಸವಲತ್ತುಗಳ ಉಪಯೋಗದ ಬಗ್ಗೆ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವ ಯಾವುದೇ ಉಲ್ಲೇಖವು ಈ ಕಾಯಿದೆಯಲ್ಲಿ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವುದಿಲ್ಲ.

18. ಮುಂದುವರಿದು, ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಗೌರವಾನಿತ್ ಕರ್ನಾಟಕ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ ಏಕ ರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ವಿಧಿಸಿರುವ ಸಂಬಂಧ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ ವಾದಕ್ಕೆ ಪೂರಕವಾಗಿ MFA No.9656/2015 ರ ಸ್ನೇಹ ಮಾತಮ್ ವಿರುದ್ಧ ಬಾಲಾಜಿ ಪ್ಯಾರಡೈಸ್ ಅಪಾರ್ಟ್ ಮೆಂಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯ ಆದೇಶವನ್ನು ಹೊರಡಿಸಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಸದರಿ ಆದೇಶದಲ್ಲಿ ಏಕರೂಪದ

ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಬಹುದು ಎನ್ನುವ ಯಾವುದೇ ಉಲ್ಲೇಖ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದುದರಿಂದ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರ ಪರ ವಕೀಲರ ವಾದವು ನಿಲ್ಲುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 3 ನ್ನು ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ.

19. ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 4:- ಪ್ರಸ್ತುತ ದಾವೆಯಲ್ಲಿ ವಾದಿಯು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರ ಏನೆಂದರೆ, 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘವು 2021-22 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಗೊಳಿಸಿರುವ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಜೊತೆ ನೀಡಿರುವ ಘೋಷಣಾ ಪತ್ರದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವಂತೆ 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಕಡ್ಡಾಯ ನಿರ್ಬಂಧಕಾಜ್ಜಿಯ ಮೂಲಕ ನಿರ್ದೇಶನವನ್ನು ನೀಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೋರಿರುತ್ತಾರೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಚರ್ಚಿಸಿದಂತೆ ವಾದಿಯು 1ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಸಮುಚ್ಚಯದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಫಾಟನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಿರುವ ಖರೀದಿದಾರರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಂತೆ ಸದರಿ ಫಾಟ್ ನಂ.602 ರ ಸಹಮಾಲಿಕರು ಆಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ವಿವಾದ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೇ ರೀತಿ ಸದರಿ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಇನ್ನಿತರ ಮಾಲಿಕರ ಜೊತೆ ಉಪಯೋಗ ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು ಕೂಡಾ ನಿರ್ವಿವಾದವಾದ ಸಂಗತಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಒಂದು ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯದಲ್ಲಿ ಅಸ್ತಿತ್ವದಲ್ಲಿರುವಂತಹ ಫಾಟ್‌ಗಳ ಮಾಲಿಕರು ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶಗಳ ಉಪಯೋಗವನ್ನು, ಲಿಫ್ಟ್‌ಗಳನ್ನು ಬಳಸುವಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಎಲ್ಲರೂ ಪಾಲೊಳ್ಳುವುದು ಸರ್ವೇ ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹೆಚ್ಚು ವಿಸ್ತಾರವನ್ನು ಹೊಂದಿದ ಫಾಟ್ ನ ಮಾಲಿಕ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶವನ್ನು ಅಥವಾ ಲಿಫ್ಟ್ ನ್ನು ಅಥವಾ ಮಾಲಿಕರ ಸಂಘವು ನೀಡುವ ಸವಲತ್ತುಗಳನ್ನು ಹೆಚ್ಚಿನ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಬಳಸುತ್ತಾನೆ ಮತ್ತು ಕಡಿಮೆ ವಿಸ್ತಾರವನ್ನು ಹೊಂದಿರುವ ಫಾಟ್‌ನ ಮಾಲಿಕನ ಕಡಿಮೆ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಉಪಯೋಗ ಮಾಡುತ್ತಿರುತ್ತಾನೆ ಎನ್ನಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಆ ಕುಟುಂಬದಲ್ಲಿ

ಇರುವಂತಹ ಸದಸ್ಯರ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಸದರಿ ಸವಲತ್ತುಗಳನ್ನು ಪಡೆಯುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಲ್ಲಿ ಭಿನ್ನತೆ ಉಂಟಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಸದಸ್ಯರಿಗೂ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ವಿಧಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತ ಎಂದು ಈ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಅಭಿಪ್ರಾಯವನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಕಲಂ 10 ರ ಪ್ರಕಾರ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ವಿಧಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದರಂತೆ ಪ್ರತಿವಾದಿಯರು ಸಮುಚ್ಚಯಗಳ ಸಾಮಾನ್ಯ ಪ್ರದೇಶದ ಉಪಯೋಗಗಳಿಗಾಗಿ ಮತ್ತು ಅವರು ನೀಡುವ ಸವಲತ್ತುಗಳಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಮಾಲಿಕರಿಗೆ ಏಕರೂಪದ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವುದು ಕರ್ನಾಟಕ ವಸತಿ ಸಮುಚಯಗಳ ಮಾಲಿಕರ ಕಾಯಿದೆ 1972 ಕಲಂ 10 ಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದುದರಿಂದ ಸದರಿ ವಿಶೇಷ ಸಾಮಾನ್ಯ ಸಭೆಯ ನಡವಳಿಯು ಕಾನೂನುಬದ್ಧವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಅಭಿಪ್ರಾಯಕ್ಕೆ ಬರಲಾಗಿದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಿರುವ ಖರೀದಿದಾರರಿಗೆ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಜೊತೆ ನೀಡಿರುವಂತಹ ಫೋಷಣಾ ಪತ್ರದ ನಿಯಮಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಚುನಾಯಿತ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳು ಮತ್ತು ಮಾಲಿಕರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಬಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯದ ಮಾಲಿಕರು ಅವಿಭಾಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಹಕ್ಕು ಮತ್ತು ಬಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ಎಲ್ಲಾ ಫ್ಲಾಟ್ ಗಳ ಮಾಲಿಕರು ತಮ್ಮ ಕುಟುಂಬದಲ್ಲಿ ಒಂದೇ ಸಮಾನಾಗಿ ಸದಸ್ಯರನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೇ ರೀತಿ ಎಲ್ಲಾ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳು ಒಂದೇ ರೀತಿಯಾದ ವಿನ್ಯಾಸವನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಕೆಲವೊಂದು ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳು ಎರಡು ಬೆಡ್ ರೂಂಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿದ್ದರೆ ಕೆಲವೊಂದು ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳು 3 ಅಥವಾ 4 ಬೆಡ್ ರೂಂಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತವೆ ಮತ್ತು ಅವುಗಳ ಚದರಡಿಯಲ್ಲಿ ಕೂಡಾ ವ್ಯತ್ಯಾಸವಿರುತ್ತದೆ. ಸದರಿ ವ್ಯತ್ಯಾಸಗಳಿಗನುಗುಣವಾಗಿ ಅದರ ಮಾಲಿಕರು ಅವಿಭಾಜಿತ ಹಿತಾಸಕ್ತಿಯ ಶೇಕಡಾವಾರು ಪಾಲನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದುದರಿಂದ, 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ಫೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳಿಗೆ

ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವ ಬಾಧ್ಯತೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದುದರಿಂದ, ವಾದಿಯು ತಾನು ಕೇಳಿರುವಂತೆ ಆಜ್ಞಾಪಕ ನಿರ್ಬಂಧಕಾಜ್ಜಿಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ **ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 4 ನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಉತ್ತರಿಸಲಾಗಿದೆ.**

20. **ವಿವಾದಾಂಶ ಸಂಖ್ಯೆ 5:-** ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗೆ ಈ ಮುಂದಿನಂತೆ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಃ: **ಆದೇಶ** ಃ:

ವಾದಿಯು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ದಾವೆಯನ್ನು ಖರ್ಚು ಸಹಿತ ಭಾಗಶಃ ಡಿಕ್ರಿ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ 2021-2022 ನೇ ಸಾಲಿನ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಅಥವಾ ತದನಂತರದ ಚುನಾಯಿತ ಪದಾಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ 1 ನೇ ಪ್ರತಿವಾದಿ ಸಂಘದ ವಸತಿ ಸಮುಚ್ಚಯಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ನೋಂದಾಯಿತ ಕ್ರಯಪತ್ರದ ಒಪ್ಪಂದಪ್ರತಿ ಘೋಷಣಾತ್ಮಕ ಪತ್ರದ (DOD) ನಿಬಂಧನೆಗಳಿಗೆ ಅನುಸಾರವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಣಾ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ನಿಗದಿಗೊಳಿಸುವಂತೆ ಆಜ್ಞಾಪಕ ನಿರ್ಬಂಧಕಾಜ್ಜಿಯನ್ನು ಹೊರಡಿಸುವ ಮೂಲಕ ನಿರ್ದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಆ ಪ್ರಕಾರ ಡಿಕ್ರಿ ಬರೆಯಿರಿ.

(ಶಿಕ್ಷಣಲಿಪಿಗಾರರಿಗೆ ಉಕ್ತಲೇಖನ ಕೊಟ್ಟು ಗಣಕೀಕೃತಗೊಳಿಸುವುದನ್ನು ಪರಿಷ್ಕರಿಸಿ, 2024 ನೇ ಇಸವಿ ಆಗಸ್ಟ್ ತಿಂಗಳ 21 ನೇ ದಿನಾಂಕದಂದು ತೀರ್ಪನ್ನು ತೆರೆದ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಉದ್ಗೋಷಿಸಲಾಯಿತು)

(ರಾಮಲಿಂಗಪ್ಪ)

C/c. 4 ನೇ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸಿವಿಲ್ ಜಡ್ಜ್ ಮತ್ತು
ಬಿ.ಎಂ.ಎಫ್.ಸಿ. ನ್ಯಾಯಾಲಯ, ಮಂಗಳೂರು.