

ఫ్లాట్ మెయింటెనెన్స్  
చార్జీలు  
చెల్లించకపోతే...

# కరెంట్, నీళ్లు నిలిపేయవచ్చు



నిర్వహణ (మెయింటెనెన్స్) చార్జీలను చెల్లించని ఫ్లాట్ యజమానులకు విద్యుత్తు, నీరు వంటి నిత్యావసరాలను నిలిపివేసే అధికారం అపార్ట్మెంట్ ఆసోసియేషన్లకు ఉందని తెలంగాణ హైకోర్టు స్పష్టం చేసింది. ఇద్దరు న్యాయమూర్తుల హైకోర్టు ధర్మాసనం ఇటీవల ఈ మేరకు తీర్పు వెలువరించింది.

**ప**ట్టణ వనరులపై ఒత్తిడి నివారణకే తెలంగాణ అపార్ట్మెంట్స్ (ప్రమోషన్ ఆఫ్ కనస్ట్రక్షన్ అండ్ ఓనర్షిప్) చట్టాన్ని ప్రభుత్వం తీసుకు వచ్చిందని ధర్మాసనం పేర్కొంది. ఫ్లాట్ యజమానులకు విద్యుత్తు, నీరు వంటి నిత్యావసరాల నిలిపివేసే అధికారం కల్పించే తెలంగాణ అపార్ట్మెంట్స్ చట్టం, 21వ సెక్షన్కు రాజ్యాంగ బద్ధత లేదని వాదిస్తూ బొల్లాంట్ ఇండస్ట్రీస్ మేనేజింగ్ డైరెక్టర్ శ్రీకాంత్ బొల్లా కోర్టును ఆశ్రయించారు. ఈ విధంగా నిత్యవసరాలు నిలిపివేయడం రాజ్యాంగం హామీ ఇచ్చిన ప్రాథమిక హక్కుల ఉల్లంఘన అవుతుందని పిటిషనర్ శ్రీకాంత్ బొల్లా తరపు అడ్వకేట్ వాదించారు. అయితే, ఈ చట్టాన్ని ఎ.పి. లా కమిషన్ సిఫార్సుల ఆధారంగా తీసుకువచ్చారని, తమిళనాడు, మహారాష్ట్ర వంటి పొరుగు రాష్ట్రాల్లో అమల్లో ఉన్న విధివిధానాలను ప్లింగా పరిశీలించిన తర్వాత లా కమిషన్ ఈ చట్టాన్ని సిఫార్సు చేసిందని పిటిషనర్ తరపు న్యాయవాదికి ధర్మాసనం గుర్తు

**అసోసియేషన్లకు  
ఆ అధికారం ఉంది**

**తెలంగాణ అపార్ట్మెంట్స్ చట్టం  
సెక్షన్ 21 చట్టబద్ధమే**

**తెలంగాణ హైకోర్టు స్పష్టీకరణ**

చేసింది. **తేను వివరాలు:** పిటిషనర్ శ్రీకాంత్కు హైదరాబాద్ సోమాజిగూడలో ఒక అపార్ట్మెంట్లో రెండు ఫ్లాట్లు ఉన్నాయి. వాటిలో ఆయన బొల్లాంట్ ఇండస్ట్రీస్ నడుపుతున్నారు. వాహనాల పార్కింగ్, ఇతర అంశాలపై వివాదం కారణంగా ఆయన మెయింటెనెన్స్ చార్జీలను చెల్లించడం నిలిపివేశారు. దాంతో ఈ ఫ్లాట్లకు నీరు, విద్యుత్తు సరఫరాను అపార్ట్మెంట్ ఆసోసియేషన్ నిలిపి వేసింది. దీనిపై ఆయన కోర్టును ఆశ్రయించారు. "అపార్ట్మెంట్ చిల్డింగ్లో నివసించే ఫ్లాట్ యజమానులందరికీ నీరు, విద్యుత్తు వంటి నిత్యావసరాలను సరఫరా చేయవలసిన బాధ్యత ఆసోసియేషన్పై ఉంది. సబ్ రూల్స్ ప్రకారం ఆసోసియేషన్కు చెల్లించవలసిన చార్జీలను చెల్లిస్తానని ఫ్లాట్ కొనే ముందు యజమాని అంగీకరిస్తారు. భవనాన్ని నిర్వహించడానికి ఆసోసియేషన్కు దబ్బు అవసరం. రావలసిన ఐతాయిల వసూలు కోసం ఆసోసియేషన్కు ఎటువంటి అధికారం లేకపోతే మెయింటెనెన్స్ చార్జీలకు

అర్హమే లేదు. ఆసోసియేషన్ కోరలులేని ఫులిలా అవుతుంది. అందుకే 1987వ సంవత్సరపు చట్టంలో సెక్షన్ 21ను చేర్చారు. దీని ప్రకారం విద్యుత్తును, ఇతర నిత్య అవసరాలను నిలిపివేసే అధికారం, పరిమితం చేసే/తగ్గించే అధికారం ఆసోసియేషన్ బోర్డు మేనేజరు లేదా మేనేజర్లకు ఉంటుంది." అని ధర్మాసనం వివరించింది. అయితే ఆసోసియేషన్లకు అపరిమితమైన అధికారాన్ని ఈ సెక్షన్ 21 ఇవ్వదని, నిత్యావసరాలు నిలిపివేసే విషయంలో ఆసోసియేషన్ నిర్దేశిత ప్రక్రియను అనుసరించాలని, ఫ్లాట్ యజమానికి కనీసం ఏడు రోజులు నోటీసు ఇవ్వాలని పేర్కొంది.

Case Title: WP 4990 of 2024

## ధర్మాసనం ఆక్షేపణ

వివాద పరిష్కారానికి చట్టం నిర్దేశించిన ఇతర వేదికలను ఆశ్రయించకుండా చట్టాన్ని పిటిషనర్ కోర్టులో సవాలు చేయడాన్ని ఇద్దరు న్యాయమూర్తుల ధర్మాసనం ఆక్షేపించింది. "అతిక్రమణకు పాల్పడేవారిని తిక్షించేందుకు అపార్ట్మెంట్ ఆసోసియేషన్లకు తగిన అధికారాలు లేకపోతే ఆసోసియేషన్ కోరలు లేని ఫులి అవుతుంది. మెయింటెనెన్స్ చార్జీలు చెల్లించకుండా ఫ్లాట్లో నివసించే హక్కు ఏ ఫ్లాట్ యజమానికి లేదు. ప్రాథమిక హక్కులపై సహేతుకమైన పరిమితులు ఉన్నాయి." అని హైకోర్టు ధర్మాసనం తన తీర్పులో స్పష్టం చేసింది.

