

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અમદાવાદ સ્થિત ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ

આર/સ્પેશયલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૨૫૨૩૦/૨૦૨૨

[આર/એસ.સી.એ./૨૫૨૩૦/૨૦૨૨ માં તા.૧૯/૧૧/૨૦૨૪ રોજના હુકમની

સ્પિકિંગ ટુ મિનિટસ માટેની નોંધ પર]

=====

ગોપીનાથ એપાર્ટમેન્ટ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય એક

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યો

=====

ઉપસ્થિતિ:

ચાચિકાકર્તા(ઓ) વતી શ્રી પ્રેમલ નાણાવટી સાથે અવની વી. પટેલ (૮૦૧૬)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ વતી શ્રી ધવન જયસ્વાલ, એ.જી.પી.

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ વતી શ્રી દીપ ડી. વ્યાસ (૩૮૬૯)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૩ વતી સિનિયર એડવોકેટ શ્રી ચતિન ઓઝા સાથે સુશ્રી

ધૃતિ જી. પંડ્યા અને શ્રી લીન કે. દવે (૯૫૫૯)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ થી ૧૪ વતી શ્રી વી.એન. ભામરે (૧૩૪૯૩) અને શ્રી

ડી.કે. લુણાગરિયા વતી એડવોકેટ શ્રી બી.જે. ત્રિવેદી

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ

તારીખ ૨૯/૧૧/૨૦૨૪

મૌખિક હુકમ

૧. આ સ્પીકિંગ ટુ મિનિટ્સ નોંધ દ્વારા વિદ્વાન વકીલ વિવેક વી. ભામરેએ સામાવાળા નં. ૪ થી ૧૪ ને બદલે સામાવાળા નં. ૭, ૮ અને ૧૪ વતી હાજર રહેવા માટે તેમના નામનો ઉલ્લેખ કરીને અને સામાવાળા નં. ૧૦ અને ૧૧ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. કે. લુનાગરિયાના નામનો ઉલ્લેખ કરીને ૨૦૨૨ ની વિશેષ નાગરિક અરજી નં. ૨૫૨૩૦ માં તારીખ ૧૯.૧૧.૨૦૨૪ માં સુધારો કરવાની પ્રાર્થના કરી છે.

૨. સામાવાળા નં. ૭, ૮ અને ૧૪ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી વિવેક ભામરેને સાંભળ્યા પછી અને નોંધમાં કરવામાં આવેલા દાવાઓને ધ્યાનમાં રાખીને, વર્તમાન સ્પીકિંગ ટુ મિનિટ્સની મંજૂરી છે. સામાવાળા નં. ૭, ૮ અને ૧૪ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી વિવેક ભામરેનું નામ દર્શાવવું જોઈએ અને ૨૦૨૨ની વિશેષ નાગરિક અરજી નં. ૨૫૨૩૦માં ૧૯.૧૧.૨૦૨૪ ના મૌખિક આદેશમાં સામાવાળા નં. ૧૦ અને ૧૧ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. કે. લુનાગરિયાનું નામ દર્શાવવું જોઈએ.

૩. પરિચ્છેદ નં. ૫ ઉપરનું શીર્ષક હવે નીચે મુજબ વંચાશે: –

“ખાનગી પ્રતિવાદીઓ વતી રજૂઆતો (પ્રતિવાદીઓ નં. ૭, ૮, ૧૦, ૧૧ અને ૧૪) ”

જ. વધુમાં, પરિચ્છેદ નં. ૭.૧ હવે નીચે પ્રમાણે વાંચી શકાય: –

ઉપરોક્ત તારણો સામે, સામાવાળા નં. ૭,૮,૧૦,૧૧ અને
૧૪ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓનો સારાંશ નીચે
મુજબ આપી શકાય છે:

પ. ઉપરાંત, પરિચ્છેદ નં. ૭.૧૦ હવે નીચે પ્રમાણે વાંચી શકાય: –

" ૭.૧૦ હવે, આ અદાલત ખાનગી સામાવાળા નં.
૭,૮,૧૦,૧૧ અને ૧૪ વતી વિદ્વાન વકીલ Mr.Trivedi
દ્વારા આધારિત નિર્ણયો લઈ રહી છે. "

ડ. ૧૯.૧૧.૨૦૨૪ તારીખનો મૌખિક આદેશ તે મુજબ ઉપરોક્ત હદ સુધી
સુધારવામાં આવ્યો છે.બાકીનો ઓર્ડર જેમ છે તેમ જ રહેશે.આ સાથે, વર્તમાન
સ્પીકિંગ ટુ મિનિટ્સ નોટનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

સહી/–
(ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ)

અમદાવાદ સ્થિત ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ
આર/સ્પેશયલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૨૫૨૩૦/૨૦૨૨

સાથે

સિવિલ એપ્લીકેશન (ફોર ડાયરેક્શન) નં. ૧/૨૦૨૪
ઈન આર/સ્પેશયલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૨૫૨૩૦/૨૦૨૨

સાથે

સિવિલ એપ્લીકેશન (ફોર ડાયરેક્શન) નં. ૨/૨૦૨૪
ઈન આર/સ્પેશયલ સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૨૫૨૩૦/૨૦૨૨

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ

૧	શું સ્થાનિક સમાવારપત્રોના રિપોર્ટ્સને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે?	હા
૨.	રિપોર્ટ્સને સંદર્ભિત કરવાં કે નહિ?	હા
૩.	શું લોર્ડશીપ ચુકાદાની સુવાચ્ય નકલ જોવાં ઇચ્છે છે?	ના
૪.	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન કે તેનાં હેઠળ કરવામાં આવેલ કોઈ હુકમ સબબ કોઈ મહત્વપૂર્ણ કાયદાકીય પ્રશ્ન સમાવિષ્ટ છે?	ના

ગોપીનાથ એપાર્ટમેન્ટ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય એક

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યો

ઉપસ્થિતિ:

ચાચિકાકર્તા(ઓ) વતી શ્રી પ્રેમલ નાણાવટી સાથે અવની વી. પટેલ (૮૦૧૬)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ વતી શ્રી ધવન જયસ્વાલ, એ.જી.પી.
સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ વતી શ્રી દીપ ડી. વ્યાસ (૩૮૬૯)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૩ વતી સિનિયર એડવોકેટ શ્રી ચતિન ઓઝા સાથે સુશ્રી
ધૃતિ જી. પંડ્યા અને શ્રી લીન કે. દવે (૯૫૫૯)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ થી ૧૪ વતી શ્રી વી.એન. ભામરે (૧૩૪૯૩) અને શ્રી
ડી.કે. લુણાગરિયા વતી એડવોકેટ શ્રી બી.જે. ત્રિવેદી

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ

તારીખ ૧૯/૧૧/૨૦૨૪

સી.એ.વી. જજમેન્ટ

સિવિલ એપ્લીકેશન નં. ૨/૨૦૨૪ માં આદેશ

આ અરજી અરજદાર દ્વારા પ્રાર્થના કલમમાં સુધારો કરવા અને કેટલાક વધારાના
દસ્તાવેજોને રેકૉર્ડ પર લાવવા માટે દાખલ કરવામાં આવે છે.

તે અરજદારનો કેસ છે કે આ અરજીની પેન્ડન્સી દરમિયાન અનુગામી વિકાસને
ધ્યાનમાં રાખીને, માંગવામાં આવેલ સુધારો જરૂરી છે.વધુમાં, વિનંતી કરાયેલ
સુધારો બાકી કાર્યવાહીની પ્રકૃતિને બદલતો નથી.

અરજીમાં કરવામાં આવેલી રજૂઆતો અને દાવાઓને ધ્યાનમાં લેતા, માંગવામાં
આવેલા સુધારાને મંજૂરી આપવામાં આવે છે કારણ કે તે અરજીના સ્વરૂપમાં
ફેરફાર કરતું નથી.અરજદારને આ સુધારાને તાત્કાલિક અમલમાં મૂકવાનો નિર્દેશ
આપવામાં આવે છે.સિવિલ અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવે છે અને તે મુજબ
તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લીકેશનમાં આદેશ

૧. આ અરજી ગુજરાત પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ (જી.પી.એમ.સી. એક્ટ) ની કલમ ૨૬૪ અને ૨૬૮ હેઠળ કાર્યવાહી કરવા માટે સામાવાળા નં. ૨ (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન) ને નિર્દેશ આપવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે.તે અરજદાર-સોસાયટીનો કેસ છે કે તે ૩૨૭૧ ચોરસ મીટરના અંતિમ પ્લોટ નં. ૧૨૫ પર સ્થિત જમીન અને માળખાની માલિકી ધરાવે છે.એમ.ટી.આર. એસ. જમીન (જૂનો સર્વે નં. <આઈ. ડી. ૧>), નગર આયોજન યોજના નં. ૨૬ની બિન-કૃષિ જમીન, મૌજે વાસના, તાલુકા સાબરમતી, અમદાવાદ-૪ (પાલડી), જિલ્લા અમદાવાદ, અને તે કે, બાંધકામ જર્જરિત સ્થિતિમાં છે જેનો પુનર્વિકાસ કરવાની જરૂર છે અને તે માટે તમામ સભ્યો પાસેથી શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો જરૂરી છે.ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એ અનુસાર પુનર્વિકાસ માટે સામાવાળા નં. ૪ પાસેથી વિષય પરિસરનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો ૧૫ને સોંપવામાં મદદ કરવા અને તેની ખાતરી કરવા માટે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ સામે નિર્દેશો પણ માંગવામાં આવ્યા છે.

ટૂંકી હકીકતો:

૨. અહીં અરજદાર નં. ૧ એ ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધાયેલી સહકારી મંડળી (હવે પછી અત્રે 'સોસાયટી' તરીકે ઉલ્લેખિત) છે, જેની નોંધણી નં. ૪૯૪૫ છે અને તેની તારીખ ૧૨.૦૭.૧૯૭૩ છે. હાલની અરજીમાં આ સોસાયટીનું પ્રતિનિધિત્વ તેના અધ્યક્ષ અને સચિવ

દ્વારા કરવામાં આવે છે. આ સોસાયટી ૩૨૭૧ ચો.મી. (જૂનો સર્વે નં. ૭૬ +) માપતા અંતિમ પ્લોટ નં. ૧૨૪ ધરાવતી જમીનની માલિક છે.૯૨), ટી. પી. યોજના નં. ૨૬, મૌજે વાસના, તાલુકાની બિન-કૃષિ જમીન: સાબરમતી, જિલ્લો: અમદાવાદ. આ સોસાયટી કુલ ૫૪ ફ્લેટ ધરાવે છે, જે ૪૦ વર્ષ જૂના છે, જે જર્જરિત હાલતમાં છે.આ ફ્લેટની સ્થિતિની ખાતરી કરવા માટે સોસાયટીએ માળખાકીય સ્થિરતા પ્રમાણપત્રના રૂપમાં નિષ્ણાતના અભિપ્રાયનો લાભ લીધો હતો, જેમાં ઈમારત માનવ જીવન માટે અસુરક્ષિત હોવાનું જણાવવામાં આવ્યું છે અને તેને તોડી પાડવા અને પુનઃનિર્માણની જરૂર છે. ફોટોગ્રાફ્સ સાથે ૧૭.૧૧.૨૦૨૦ તારીખનું માળખાકીય સ્થિરતા પ્રમાણપત્ર પરિશિષ્ટ-બી (પાનું ૩૧ થી ૩૪) પર રેકૉર્ડનો ભાગ બની રહ્યું છે.

૨.૧.સમાજની જર્જરિત સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, ઠરાવ નં. ૨૦૧૮/૦૧, તારીખ ૧૨.૦૫.૨૦૧૮ (જોડાણ C પાનું ૩૫) પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા સોસાયટીના પુનર્વિકાસ માટે તમામ સભ્યોની સંમતિ સાથે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો અને તે મુજબ તારીખ ૧૨.૦૫.૨૦૧૮ ના ઠરાવ હેઠળ, સમાજના પુનર્વિકાસ માટે કાર્ય કરવા માટે ૧૫ સભ્યોની બનેલી સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી. બેઠકમાં હાજર સભ્યોએ ઠરાવ પર હસ્તાક્ષર કર્યા છે. ત્યારબાદ, વધુ એક ઠરાવ નં. ૨૦૧૯/૦૧ તારીખ ૨૧.૦૩.૨૦૧૯ જેમાં ૧૫ સભ્યોની પુનર્વિકાસ સમિતિને ઘટાડીને ૯ સભ્યોની કરવામાં આવી હતી. તદનુસાર, પુનઃવિકાસના સંબંધમાં મુદ્દાઓ (વિવિધ વિકાસકર્તાઓ દ્વારા પ્રાપ્ત

પ્રસ્તાવો સહિત) પર ચર્ચા કરવા અને નિર્ણય લેવા માટે સોસાયટીની સામાન્ય બેઠક ૦૮.૧૦.૨૦૧૯ (જોડાણ-ડી૨ પાનું ૪૦) પર યોજવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. ૦૮.૧૦.૨૦૧૯ તારીખની બેઠકના કાર્યસૂચિઓ તૈયાર કરવામાં આવી હતી અને હાજર સભ્યો દ્વારા તેના પર સહી કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, એ. જી. એમ. તારીખ ૧૦.૦૩.૨૦૨૦ (જોડાણ-ડી૪ પાનું ૫૦) માં ૭૫ ટકાથી વધુ સભ્યો દ્વારા સામાવાળા નં. ૩ ને પુનર્વિકાસનું કામ આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. ૧૧.૧૧.૨૦૨૦ તારીખનો પરિપત્ર પત્ર (જોડાણ-ડી૪ પાનું ૫૭) બહાર પાડવામાં આવ્યો હતો. પરિપત્ર પત્ર તા. ૧૧.૧૧.૨૦૨૦ દ્વારા તમામ સભ્યોને વિકાસકર્તા (પ્રતિવાદી નંબર-૩) સાથે યોજાનારી બેઠકમાં હાજર રહેવાની જાણ કરવામાં આવી હતી. સોસાયટીની બાબત એ છે કે વિગતવાર ચર્ચા કરવામાં આવી હતી, વિવિધ મુદ્દાઓ પર ચર્ચા કરવામાં આવી હતી, સભ્યોના પ્રશ્નોના જવાબ આપવામાં આવ્યા હતા અને તેનું સમાધાન કરવામાં આવ્યું હતું. તે પછી બહુમતી સભ્યો (૫૪ માંથી ૪૪) એ મતદાન દ્વારા સામાવાળા નં. ૩ ને પુનર્વિકાસનું કામ સોંપવાનો નિર્ણય લીધો હતો. ૨૭.૧૨.૨૦૨૦ તારીખના ઠરાવની નકલ પરિશિષ્ટ ડી૭ પાનું ૫૮ પર છે. સભ્યો અને વિકાસકર્તા વચ્ચે ૦૩.૦૧.૨૦૨૧ તારીખના સમજૂતી કરારનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા રજૂ કરાયેલા નિયમો અને શરતોને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. આમ, સોસાયટીના ૭૫ ટકાથી વધુ સભ્યોએ ૦૩.૦૧.૨૦૨૧ (પાનું ૬૪ થી ૬૮) ના ત્રિપક્ષીય સમજૂતી કરાર (ટૂંકમાં 'એમઓયુ') કર્યા છે.

૨.૨.અરજદારનો કેસ છે કે ૭૫ ટકાથી વધુ સભ્યોએ ત્રિપક્ષીય એમઓયુ કર્યા છે અને સમાજના પુનર્વિકાસ માટે સંમત થયા હોવા છતાં, લઘુમતી સભ્યો કે જેઓ હાલની અરજીમાં ખાનગી પ્રતિવાદીઓ તરીકે ગોઠવાયેલા છે, તેમણે પુનઃવિકાસની માંગ કરતી અરજદાર-સોસાયટીના પ્રયાસોને હળવો કર્યો છે અને અવરોધિત કર્યા છે અને તેથી, સોસાયટીએ લઘુમતી સભ્યોને એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કરવા માટે ૨૨.૦૮.૨૦૨૨ પર નોટિસ જારી કરી છે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં, લઘુમતી સભ્યો સમાજના અન્ય સભ્યોના જીવન અને સંપત્તિના જોખમ માટે જવાબદાર રહેશે. સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનું પ્રમાણપત્ર અસ્પષ્ટ છે અને ચોક્કસ નથી તે આધાર પર પુનર્વિકાસ સામે વાંધો ઉઠાવતી ૨૨.૦૮.૨૦૨૨ તારીખની નોટિસના જવાબમાં જવાબો દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા.૭૫ ટકાથી વધુ સભ્યોની સંમતિ પુનર્વિકાસ માટે પૂરતો આધાર નથી. વધુમાં, વિકાસકર્તાએ વાંધાજનક સભ્યોને સમાન સુવિધાઓ સાથે એક જ માળ પર સ્થાનાંતરિત કરવા જોઈએ અને નવા ફ્લેટનો વિસ્તાર અને કદ પસંદ કરવા માટે વાંધાજનક સભ્યોને પ્રાથમિકતા આપવી જોઈએ.ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ પરિશિષ્ટ એચ પાનું ૧૪૪ થી ૧૪૬ પર છે. ઉપરોક્ત સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજદાર સોસાયટીએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના સંબંધિત અધિકારીઓને મળ્યા-સામાવાળા નં. ૨ વિરોધ કરનારાઓ પાસેથી ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો પૂરો પાડવા માટે જરૂરી કાર્યવાહી કરવા માટે, જો કે, કોર્પોરેશન દ્વારા કોઈ સકારાત્મક કાર્યવાહી કરવામાં આવી નથી.મ્યુનિસિપલ કમિશનર, અમદાવાદને

૧૧.૧૧.૨૦૨૨ તારીખની અરજી પણ દાખલ કરવામાં આવી છે જેમાં તથ્યો તેમજ જી. ઓ. ડબલ્યુ. એફ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ (અધિનિયમની કલમ ૪૧ એ) બહાર પાડવામાં આવી છે. બહુમતી સભ્યો દ્વારા પક્ષો વચ્ચે કરવામાં આવેલા સમજૂતી કરારો પણ સત્તામંડળના ધ્યાન પર લાવવામાં આવ્યા હતા.તેમ છતાં સોસાયટીના વાંધાજનક (પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૧૪) ને નિષ્કાસિત કરવા માટે કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવી નથી તેથી હાલની અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે.

અરજદાર વતી રજૂઆતો

૩. અરજદારના વિદ્વાન વકીલ શ્રી પ્રેમલ નાનાવતીએ આ અદાલતનું ધ્યાન ઘટનાઓના ઘટનાક્રમ તરફ દોર્યું હતું અને રજૂઆત કરી હતી કે પ્રથમ ઠરાવ નં. ૨ ની સામાન્ય સભાની તારીખ ૧૨.૦૫.૨૦૧૮ પસાર કરવામાં આવી હતી જેના દ્વારા ૧૫ સભ્યોની નિમણૂક કરતી પુનર્વિકાસ સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, બહુમતી મત સાથે ૧૦.૦૩.૨૦૨૦ પર સામાન્ય બેઠક યોજાઈ હતી અને તે મુજબ સામાવાળા નં. ૩ ને પુનર્વિકાસ સોંપવા માટે ૪૧ માંથી ૩૯ મત સાથે સામાવાળા નં. ૩ ની દરખાસ્ત સ્વીકારવામાં આવી હતી. હાલના સભ્યોને ફાળવવામાં આવી શકે તેવા ફ્લેટના પ્રકારો અને પ્રસ્તાવિત યોજનાઓ સહિત ફાળવણીની શરતો પર ચર્ચા કરવામાં આવી હતી અને તમામ સભ્યોમાં વહેંચવામાં આવી હતી. ૦૩.૦૧.૨૦૨૧ પરના તમામ મુદ્દાઓ પર ચર્ચા કર્યા પછી, સામાન્ય મંડળે સામાવાળા નં. ૩ ને પુનર્વિકાસ માટેની યોજનાઓ સહિત

અંતિમ મંજૂરી આપી હતી, તેથી, કાર્યવાહીનું પાલન કરવામાં આવતું નથી અને ઠરાવ પસાર કરીને સામાન્ય સભામાં નિર્ણય લેવામાં આવ્યો નથી તેવી વાંધાજનક દલીલ હકીકતમાં ખોટી છે.

૩.૧. વધુમાં, જી.ઓ.ડબલ્યુ.એફ. એક્ટની કલમ ૪૧એ ની સ્પષ્ટ ભાષા નજર સમક્ષ રાખતાં, રિડેવલોપમેન્ટ માટે માત્ર બે આવશ્યકતાઓની પૂર્તિ કરવાની રહે છે, (૧) બિલ્ડિંગ ૨૫ વર્ષ જૂનું હોવું જોઈએ અને (૨) રિડેવલોપમેન્ટ સ્કીમ ૭૫% સભ્યો દ્વારા મંજૂર થયેલ હોવી જોઈએ. હાલના કેસમાં, સ્વીકૃતપણે બંને શરતોની આપૂર્તિ થઈ છે અને તેથી, સામાવાળા નં. ૨ ને નિષ્કાસનની કામગીરી હાથ ધરવા નિર્દેશ આપવાનો રહે છે અને સામાવાળા નં. ૪ થી ૧૪ એ સામાવાળા નં. ૩ ને વાદવાળી મિલ્કતનો શાંત અને ખાલી કબજો સુપરત કરવાનો છે.

૩.૨.ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓનો ઉલ્લેખ કરતા વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરી હતી કે ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓનો સારાંશ નીચે મુજબ આપી શકાય છે:

(૧) માંગવામાં આવેલી જ્ઞાપનની રાહત આપી શકાતી નથી.

(૨) આ અરજીમાં વિનંતી કરાયેલ રાહત આપી શકાતી નથી કારણ કે તે ચોક્કસ રાહત અધિનિયમની કલમ ૩૪ હેઠળ વિનંતી કરાયેલ રાહત સમાન છે, જેમાં સંપૂર્ણ સુનાવણીની જરૂર છે.

(૩) જી.પી.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ અને ૨૬૮ હેઠળ એ. એમ. સી. સામે માંગવામાં આવેલી રાહત ખાનગી પ્રતિવાદીઓ (વાંધાજનક) માટે બંધનકર્તા નથી.

(૪) ખાનગી ઉત્તરદાતાઓ દ્વારા કબજો કરવામાં આવેલા ફ્લેટ સારી સ્થિતિમાં છે અને સમારકામ કરી શકાય તેવા છે.

(૫) માળખાકીય ઇજનેરનો અહેવાલ વિશ્વસનીય નથી કારણ કે તે ચોક્કસ થી અને તેને સ્વીકારી શકાતો નથી.

(૬) (પાનું ૧૨૭) પર રજૂ કરાયેલી યોજનાઓ વ્યવહારુ નથી અને વધુ સારા ફ્લેટ વિકાસકર્તા દ્વારા આરક્ષિત રાખવામાં આવે છે.

(૭) વિકાસકર્તા દ્વારા બેંક ગેરંટી આપવાનો ઇનકાર કરવામાં આવે છે.

(૮) ૧૫.૦૭.૨૦૧૯ તારીખની સૂચના દ્વારા નિયમો લાગુ કરવામાં આવતા નથી, તેથી કલમ ૪૧એ લાગુ કરી શકાતી નથી.

આ તમામ વાંધાઓને આ અદાલત દ્વારા નીચેના નિર્ણયોમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે અને તેની સાથે વ્યવહાર કરવામાં આવે છે અને તેથી આ અરજીમાં સામેલ મુદ્દો હવે સુસંગત નથી અને તેથી અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવે તે યોગ્ય છે.

નિર્ણયો આ પ્રમાણે છે:

૧. પટેલ બાગ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય
વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યોના કિસ્સામાં વિશેષ દીવાની
અરજી નં. ૫૫૫૫/૨૦૨૪ તારીખ ૧૯.૦૯.૨૦૨૪

૨. લેટર પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૪૨૭/૨૦૨૩ તારીખ ૦૮.૧૨.૨૦૨૩,
રબારી તેજમલભાઈ ગાગાભાઈ વિ. રત્નમણિ કો-ઓપરેટિવ
હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડના કિસ્સામાં ચેરમેન પ્રકાશકુમાર
ગઢુભાઈ સોલંકી દ્વારા.

૩.૩ તેથી, અ.મ્યુ.કો. અને ખાનગી સામાવાળા નં. ૪ થી ૧૪ ને અરજદાર-
સોસાયટીને શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો આપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવી શકે છે
જેથી પુનર્વિકાસ હાથ ધરવામાં આવી શકે.

સામાવાળા નં. ૩ વતી રજૂઆતો

૪. સામાવાળા નં. ૩-ડેવલપર વતી હાજર વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ચતીન
ઓઝાએ રજૂઆત કરી હતી કે ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમની કલમ
૪૧એની ભાષા સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ છે. જી. ઓ. ડબલ્યુ. એફ. અધિનિયમની
કલમ ૪૧ એ માં ઉલ્લેખિત બે શરતો પૂર્ણ થાય છે અને તેથી, ખાનગી સામાવાળા
નં. ૪ થી ૧૪ ને સામાવાળા નં. ૩ ને વિષય સંપત્તિનો ખાલી શાંતિપૂર્ણ કબજો
આપવા માટે નિર્દેશ આપી શકાય છે. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે
અરજદાર વતી શ્રી નાનાવતી દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો સાથે, નીચેની
રજૂઆતો પર વિચાર કરી શકાય છે.

જ.૧લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૦૭૫/૨૦૨૨, ૧૪૨૭/૨૦૨૩ અને ૬૫૩/૨૦૨૪ માં આ અદાલતના નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને આદેશની રિટ માંગતી અરજી જાળવી શકાય છે. લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૦૭૫/૨૦૨૨ માં નિર્ણયના પેરા ૩૫ પર આધાર રાખીને, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે અરજદાર-સોસાયટીએ કાયદાની જાએ માં ગણાયેલી જોગવાઈઓનું પાલન કર્યું છે અને એકવાર સોસાયટીએ પુનર્વિકાસ માટે જવાનો નિર્ણય કર્યો છે, ત્યારે વિદ્વાન સિંગલ જજના આદેશમાં ખલેલ પહોંચાડવામાં આવી નથી અને પરિણામે સોસાયટી દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલી પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયાને ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે.તેથી, ખાનગી સામાવાળા નં. ૪ થી ૧૪ ને પ્રશ્નમાં મિલકતનો શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો આપવા માટે નિર્દેશ આપી શકાય છે.

ખાનગી પ્રતિવાદીઓ વતી રજૂઆતો (પ્રતિવાદીઓ નં. ૪ થી ૧૪):

૫. અરજદાર અને સામાવાળા નં. ૩ વતી વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોનો સખત વિરોધ કરતા, વિદ્વાન વકીલ શ્રી બ્રિજેશ ત્રિવેદીએ વિદ્વાન વકીલ શ્રી વિવેક ભામરે સાથે નીચેની રજૂઆતો કરી હતી: -

- (૧) આ અરજી જાળવણીપાત્ર નથી કારણ કે તે સોસાયટીની સામાન્ય સભાની અધિકૃતતા વિના દાખલ કરવામાં આવી છે.ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (ટૂંકમાં અધિનિયમ, ૧૯૬૧) ની કલમ ૩૭નો ઉલ્લેખ કરતા વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે કલમ ૩૭/૧૯૬૧ અધિનિયમ મુજબ અરજદાર-સંસ્થા એક નિગમિત સંસ્થા છે અને એક અલગ કાનૂની સંસ્થા

છે.૧૯૬૧ના કાયદાની કલમ ૭૪ સમિતિની સત્તા અને કાર્યોનો ઉલ્લેખ કરે છે. ૧૯૬૧ના કાયદાની કલમ ૭૮, વિશેષ સામાન્ય સભાનો સંદર્ભ આપે છે અને કલમ ૩૭ આર/ડબલ્યુ કલમ ૭૪ અને ૭૮નું સંયુક્ત વાંચન એ સ્પષ્ટ કરે છે કે સોસાયટી અથવા તેની કોઈપણ સમિતિ દ્વારા કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરી શકાતી નથી સિવાય કે સામાન્ય સંસ્થાના ઠરાવ દ્વારા સત્તા આપવામાં આવે.

(૨) વધુમાં, ગુજરાત સહકારી સોસાયટી નિયમો, ૧૯૬૫ (ટૂંકમાં 'નિયમો ૧૯૬૫') એવી પ્રક્રિયાની જોગવાઈ કરે છે જેમાં નિયમ ૩૩ એ વ્યવસ્થાપન સમિતિની સત્તાનો ઉલ્લેખ કરે છે, નિયમ ૩૪ એ વ્યવસ્થાપન સમિતિની ફરજોની જોગવાઈ કરે છે અને નિયમ ૪૨ એ રીતનો ઉલ્લેખ કરે છે કે જેમાં કલમ ૯૬ હેઠળ વિવાદ સ્થાપિત કરવામાં આવે છે.ઉપરોક્ત નિયમોને ધ્યાનમાં રાખીને, વ્યવસ્થાપન સમિતિને સામાન્ય સંસ્થાના ઠરાવ વિના કાર્યવાહી શરૂ કરવાની સત્તા નથી.

(૩) વધુમાં, નિયમ ૪૨ એ ફોર્મ એફમાં વિવાદનો ઉલ્લેખ કરવાની રીતનો ઉલ્લેખ કરે છે, જેમાં કલમ ૩ સામાન્ય સભાની બેઠક દ્વારા ઠરાવને ફરજિયાત બનાવે છે.તેથી, સોસાયટી દ્વારા તેની સામાન્ય સંસ્થામાં કોઈ ઠરાવની ગેરહાજરીમાં, પુનર્વિકાસ માટે લેવામાં આવેલો નિર્ણય ખોટો છે.રેકૉર્ડ પરના તથ્યો પરથી, તે સ્પષ્ટ છે કે ૧૪.૧૧.૨૦૨૨ તારીખનો ઠરાવ પુનઃવિકાસ સમિતિ દ્વારા પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને સોસાયટીની સામાન્ય સભામાં નહીં અને તેથી, ૧૪.૧૧.૨૦૨૨ તારીખના ઠરાવને કાયદાની નજરમાં કોઈ માન્યતા નથી.

(૪) વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે જ્યારે અરજી દાખલ કરવામાં આવી ત્યારે ૧૪.૧૧.૨૦૨૨ તારીખનો ઠરાવ અરજીનો ભાગ ન હતો.૧૪.૧૧.૨૦૨૨ તારીખનો ઠરાવ, સુધારા દ્વારા સામેલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેથી તે અવગણવાને પાત્ર

છે.વધુમાં, સામાન્ય સભામાં ૧૪.૧૧.૨૦૨૨ તારીખનો ઠરાવ પસાર કરવામાં ન આવ્યો તે અવગણવાને પાત્ર છે.તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલે આ દરખાસ્ત સાથે નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો હતો કે યોગ્ય અધિકૃતતા વિના શરૂ કરવામાં આવેલી કાર્યવાહી જાળવવા યોગ્ય નથી.

સ્ટેટ બેંક ઓફ ટ્રાવેલ્સ વિ કિંગ્સ્ટન કમ્પ્યુટર્સના કિસ્સામાં-૨૦૧૧ (૧૧) એસ.સી.સી. ૫૨૪-પેરા ૮ થી ૧૪ પી. નઝીર વિ સલાફી ટ્રસ્ટના કિસ્સામાં-એ. આઈ. આર. ૨૦૨૨ એસ. સી. ૧૫૮૦-પેરા ૧૬;

આમ, અરજીને માત્ર એ આધાર પર ફગાવી શકાય છે કે તા.૧૪.૧૧.૨૦૨૨ નો ઠરાવ પુનર્વિકાસ સમિતિ દ્વારા પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, સોસાયટી દ્વારા તેની સામાન્ય સભામાં નહીં.

૫.૧.વધુમાં, અરજદાર પાસે ગુજરાત સહકારી સોસાયટી અધિનિયમ ૧૯૬૧ની જોગવાઈઓ હેઠળ વૈકલ્પિક ઉપાય હોવાથી, આ અરજી ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.વૈકલ્પિક ઉપાયોના પાસા પર, વિદ્વાન વકીલ રજૂઆત કરી હતી કે આ અરજીમાં સામેલ મુદ્દો સોસાયટીના સભ્યો વચ્ચેના આંતર વિવાદને ઉકેલવાનો છે.અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૯૬ નોમિની બોર્ડ દ્વારા ચુકાદા માટે 'વિવાદ' ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે અને આ અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલ વિવાદ કલમ ૯૬/૧૯૬૧ અધિનિયમના કાર્યક્ષેત્રમાં આવે છે, તેથી હાલની અરજીને આ આધાર પર નકારી શકાય છે.વધુમાં, અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૯૮ અને ૯૯માં બોર્ડ ઓફ નોમિનીઝ સમક્ષ ચુકાદાની પ્રક્રિયાની રૂપરેખા આપવામાં આવી

છે, જેમાં આ સત્તાને પુરાવા લેવા, હુકમો જારી કરવા અને હુકમો અમલમાં મૂકવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો છે.પુનર્વિકાસની કાર્યવાહીને લવાદ સુટ નં. ૧૧/૨૦૨૩ માં નામાંકિત મંડળ, અમદાવાદ સમક્ષ પડકારવામાં આવી છે.સોસાયટી દ્વારા લેવામાં આવેલા નિર્ણયોમાં યોગ્ય મંચ સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહી બાકી નહોતી અને તેથી, પુનર્વિકાસના કેસોમાં વૈકલ્પિક ઉપાય પર કોઈ પ્રતિબંધ નથી તે નિર્ણય લાગુ થશે નહીં.

પ.૨.આ કિસ્સામાં સોસાયટી ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ પર આધાર રાખીને નિર્દેશો માંગે છે.કલમ ૧૮/૧૯૭૩ અધિનિયમ સક્ષમ સત્તામંડળને વ્યાખ્યાયિત કરે છે અને ઉપરોક્ત કલમ મુજબ, સહકારી મંડળીઓના કુલસચિવ ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ હેઠળ કોઈપણ વિવાદનો ચુકાદો આપવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી છે. તેથી, અરજદારો પાસે વૈકલ્પિક ઉપાય હોવાથી હાલની અરજી નામંજૂર થવાને પાત્ર છે.

પ.૩.અરજીમાં માંગવામાં આવેલી રાહતો રિટ અધિકારક્ષેત્રમાં જાળવવા યોગ્ય નથી કારણ કે માંગવામાં આવેલી રાહતો નીચે મુજબ છે: –

- (૧) એવી ઘોષણા કે સોસાયટી ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એની જરૂરિયાતને પૂર્ણ કરે છે, જે તેને પુનર્વિકાસ માટે પાત્ર બનાવે છે.
- (૨) સમગ્ર સમાજ માટે જી.પી.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ અને ૨૬૮ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે સામાવાળા નં. ૨, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને નિર્દેશ.

પ.જ.જાહેરાતની માંગ કરનાર અરજદાર દ્વારા માંગવામાં આવેલી પ્રથમ રાહતને ચોક્કસ આધાર અધિનિયમની કલમ ૩૪ હેઠળ દાવો દ્વારા આગળ ધપાવી શકાય છે. વધુમાં, આવી ઘોષણા માટેની રિટ પિટિશન એસ. એસ. ડેવલપર્સ વિ. ઓફિસ ઓફ ધ જોઇન્ટ ડિરેક્ટર, એન્ફોર્સમેન્ટ ડિરેક્ટોરેટ, ચેન્નાઈ, એ.આઈ.આર. ઓનલાઈન ૨૦૨૧ MAD ૧૨૧૭ ના કેસમાં નિર્ણય મુજબ જાળવવા યોગ્ય નથી.

પ.પ.જી.પી.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ અને ૨૬૮ હેઠળ કાર્યવાહી અંગે અરજદાર દ્વારા માંગવામાં આવેલી બીજી રાહત તેમના માટે બંધનકર્તા રહેશે નહીં.સામાવાળા નં. ૨ માત્ર જર્જરિત સ્થિતિમાં મકાનના માલિક અથવા કબજેદારને બહાર કાઢી શકે છે અને વર્તમાન સામાવાળાનો બ્લોક આવી સ્થિતિમાં નથી.એપાર્ટમેન્ટની સ્થિતિ જ્યાં સામાવાળા નં. ૪ થી ૧૪ રહે છે, તે માળખાકીય ઇજનેરના અહેવાલ દ્વારા સમર્થિત નથી.માળખાકીય ઇજનેર દ્વારા દાખલ કરાયેલ અહેવાલ સામાન્ય સ્વરૂપનો હોય છે.આ મિલકતમાં વિવિધ બ્લોક છે અને અહેવાલમાં ક્યાંય ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી કે ખાનગી પ્રતિવાદીઓનો બ્લોક તોડી પાડવાને પાત્ર છે.

પ.ક.વધુમાં, જી.પી.એમ.સી. અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૨૬૪ હેઠળ કાર્યવાહી માટે સામાવાળા નં. ૨-અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સામે

વિનંતી કરવામાં આવી છે.સામાવાળા નં. ૨ એ હજુ સુધી તેની સ્થિતિ સ્પષ્ટ કરી નથી અને મિલકતની જર્જરિત સ્થિતિના સંબંધમાં કોઈ પ્રમાણપત્ર આપ્યું નથી, ખાસ કરીને ખાનગી સામાવાળાઓના બ્લોકના સંદર્ભમાં.પ્રતિવાદીઓ દ્વારા જવાબ પ્રાપ્ત થયા પછી અરજદારે દીવાની અરજી નં. ૧/૨૦૨૪ દાખલ કરી છે જેમાં સુધારાની માંગ કરવામાં આવી છે, જોકે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા તેમનું સોગંદનામું દાખલ કરીને તેનો વિરોધ કરવામાં આવ્યો છે અને તેથી સુધારાની માંગ કરતી અરજી નામંજૂર થવાને પાત્ર છે.

પ.૭.વધુમાં, માળખાકીય અહેવાલ કે જેના પર ભારે નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે તે ખામીયુક્ત છે.એનેક્સર બી પેજ નં. ૩૧ પરનો માળખાકીય અહેવાલ વિષયની સંપત્તિની સ્થિતિને વિનાશક ગણાવે છે.આ અહેવાલ ખૂબ જ શંકાસ્પદ છે કારણ કે તે મિલકતની ચોક્કસ વિગતો આપતો નથી અને તે સંબંધિત ઠરાવો પસાર કરતી વખતે ઉપલબ્ધ નહોતો.માળખાકીય અહેવાલની પ્રામાણિકતા પર સવાલ ઉઠાવતા તથ્યોના ઘણા વિવાદિત પ્રશ્નો છે.

પ.૮.નોંધપાત્ર પાલનનો સિદ્ધાંત આવશ્યક અને બિન-આવશ્યક જોગવાઈઓ વચ્ચે તફાવત કરીને આનુષંગિક અથવા અસંગત શરતોનું પાલન ન કરવાની માફી માટે પરવાનગી આપે છે.તેથી, કોઈપણ કાયદા અથવા નિયમની આવશ્યક શરતને દૂર કરી શકાતી નથી.વર્તમાન કેસમાં, અરજદાર ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એનું પાલન કરવા માંગે છે, જે ગુજરાત સુધારા

નં. ૫/૨૦૧૯ તારીખ ૨૧.૦૫.૨૦૧૯ દ્વારા કાયદામાં રજૂ કરવામાં આવ્યો છે.ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૪ આ કાયદાની જોગવાઈઓને અમલમાં મૂકવા માટે નિયમ બનાવવાની સત્તા પૂરી પાડે છે. કલમ ૪૧એ સાથે વિધાનસભાએ કલમ ૪૪ની પેટા-કલમ ૨ની કલમ (ઈ) દ્વારા આપવામાં આવેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ નિયમો, ૧૯૭૩માં ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ (સુધારા) નિયમો, ૨૦૧૯માં સુધારો રજૂ કર્યો હતો.આ નિયમો સત્તાવાર રાજપત્રમાં પ્રકાશનની તારીખથી અમલમાં આવવાના હતા, ત્યાં સુધી તેઓ મુસદ્દા નિયમો જ રહે છે.આ અદાલત અને સર્વોચ્ચ અદાલતના બહુવિધ નિર્ણયોને ધ્યાનમાં રાખીને, સૂચિત નિયમોની ગેરહાજરીમાં જોગવાઈઓને બિનજરૂરી ગણી શકાય નહીં અને મુસદ્દા નિયમોને ૧૯૭૩ના કાયદાના અમલીકરણના અંતિમ સ્વરૂપ તરીકે ગણી શકાય. સોસાયટી દ્વારા આ નિયમોનું સંપૂર્ણ પાલન કરવામાં આવતું નથી.નિયમો ૧૯ થી ૨૨/૨૦૧૯ નિયમો નીચેની પ્રક્રિયા પૂરી પાડે છે: –

૧. પુનર્વિકાસ અંગે ચર્ચા કરવા બેઠક બોલાવવી
૨. આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટની નિમણૂક
૩. આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ દ્વારા પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટ તૈયાર કરવો
૪. પ્રાપ્ત પ્રસ્તાવોની યાદી તૈયાર કરી રહ્યા છીએ
૫. વિકાસકર્તાઓની પસંદગી
૬. વિકાસકર્તાઓ સાથે કરાર

પ.૯.સોસાયટીના સભ્યોના હિતોનું રક્ષણ કરવા માટે ઉપરોક્ત નિયમો રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા.જો કલમ ૪૧એ/૧૯૬૧ અધિનિયમને ફરજિયાત માનવામાં આવે તો કલમ ૪૧એ/૧૯૬૧ અધિનિયમ સાથે રજૂ કરાયેલા નિયમો ફરજિયાત છે.ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ (સુધારા) નિયમો, ૨૦૧૯ ના નિયમ ૧૯ થી ૨૨ હેઠળ ફરજિયાત કોઈ પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી અરજદારને કોઈ રાહત આપી શકાતી નથી.તે સ્પષ્ટ છે કે નિયમ ૧૯ થી ૨૩ નું ખુલ્લું ઉલ્લંઘન છે.

પ.૧૦.વધુમાં, સોસાયટીએ આજ સુધી પુનર્વિકાસ માટે કોઈ તકનીકી અથવા નાણાકીય સલાહ લીધી નથી.માળખાકીય ઈજનેરના અહેવાલ પર સોસાયટી દ્વારા મૂકવામાં આવેલી નિર્ભરતા અધિકૃત ન હોવાથી, કોઈ રાહત આપી શકાતી નથી કારણ કે પુનર્વિકાસ વ્યક્તિગત લાભ માટે આપવામાં આવે છે જે મોટા પ્રમાણમાં સમાજના લાભોને જોખમમાં મૂકે છે.

પ.૧૧.વધુમાં, સૂચિત યોજનામાં ખામીઓ છે.અરજીના પાન નં. ૧૨૭ પર સોસાયટી દ્વારા રજૂ કરાયેલી યોજના વિવિધ બાબતોમાં ખામીયુક્ત છે.ખાનગી ઉત્તરદાતાઓની મુખ્ય ચિંતા એ છે કે સૂચિત યોજના અનુકૂળ નથી અને જો તેઓ સૂચિત પુનર્વિકાસ યોજના સાથે સંમત થાય તો તે ઉત્તરદાતાઓ માટે વધુ પૂર્વગ્રહ પેદા કરશે.

પ.૧૨.પોતાની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, તેમણે મેસર્સ શતિસ્ટાર બિલ્ડર્સ વિરુદ્ધ નારાયણ ખિમનલાલ ટોટામે અને અન્યો (૧૯૯૦) ૧ એસ.સી.સી. પર૦ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૩ અહીં નવું મકાન આપી રહ્યો છે તે પરિપ્રેક્ષ્ય સામાવાળા નં. ૩ને વસવાટયોગ્ય મકાન આપવાથી મુક્ત કરશે નહીં.

પ.૧૩.અરજદાર-સોસાયટી પાસે ખાલી કરાવવાની કોઈ સત્તા નથી કારણ કે ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એ પર આધાર રાખીને ખાલી કરાવવાની માંગ કરવામાં આવી છે.સહકારી મંડળીઓના કુલસચિવ સક્ષમ અધિકારી હોવાથી આ કાયદા હેઠળ વિવાદનો ચુકાદો આપવા માટે વિશિષ્ટ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવે છે અને તેથી ખાલી કરાવવાની નોંધપાત્ર શક્તિનો ઉપયોગ બંને પક્ષોના તમામ દાવાઓની તપાસ કર્યા પછી જ થઈ શકે છે.

પ.૧૪.ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજી ગુણદોષ વિનાની હોવાથી તેને નકારી શકાય છે.

૬. સામાવાળા નં. ૨ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપ વ્યાસે રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૨ સામે રાહતની વિનંતી કરવામાં આવી હોવા છતાં, માત્ર વિકાસ

પરવાનગીના સંદર્ભમાં અને ઉપરોક્ત પ્રાર્થનાના સંદર્ભમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની ભૂમિકા, તે કાયદા અનુસાર ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે.

વિશ્લેષણ અને તારણો: –

૭. રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લીધી અને અરજદાર દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી મૂળ ફાઇલનો પણ અભ્યાસ કર્યો.સામેલ મુદ્દાઓના ચુકાદા માટે, નીચેની હકીકતોની સમીક્ષા જરૂરી રહેશે.

(૧) સોસાયટીએ આ વિષય સાથે ૦૧.૦૫.૨૦૧૮ પર એક પત્ર પ્રસારિત કર્યો:“ગોપીનાથ ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે સભ્યોની ભૌતિક હાજરી દ્વારા સંમતિ લેવી.” ૦૧.૫.૨૦૧૮ ના પત્રમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે, ઉપર જણાવેલા વિષય માટે, ૧૨.૦૫.૨૦૧૮ પર ૯ વાગ્યે સામાન્ય સભાનું આયોજન કરવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે.સમાજના કમ્પાઉન્ડમાં પીએમ.સભ્યોની હાજરી આવશ્યક છે.સભ્યોની ગેરહાજરીને તેમની ગર્ભિત સંમતિ તરીકે ગણવામાં આવશે.

(૨) તદનુસાર સામાન્ય સભાનું આયોજન ૧૨.૦૫.૨૦૧૮ પર કરવામાં આવ્યું હતું અને ઠરાવ નં. ૨૦૧૮/૦૧ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.આ બેઠકમાં સભ્યોની સંમતિથી સોસાયટીના પુનર્વિકાસ માટે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.પુનર્વિકાસની કામગીરી હાથ ધરવા માટે પુનર્વિકાસ સમિતિની રચના કરવાનો પણ નિર્ણય લેવામાં

આવ્યો હતો.સમાજના પુનર્વિકાસના સંબંધમાં જરૂરી કાર્યો કરવા માટે ઠરાવના પાન નંબર-૨માં ઉલ્લેખિત ૧૫ સભ્યોની એક સમિતિની પણ રચના કરવામાં આવી હતી.ઠરાવમાં એવો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે સોસાયટીના અધ્યક્ષ અને સચિવે પુનર્વિકાસ સમિતિની રચના કરવા અને તેમને પુનર્વિકાસ માટે કામ સોંપવા માટે સંમતિ આપી છે.૧૨.૦૫.૨૦૧૮ તારીખના ઠરાવ પર ૨૯ સભ્યો દ્વારા હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા

(૩) ત્યારબાદ, વિવિધ વિકાસકર્તાઓ પાસેથી પુનર્વિકાસ સમિતિને મળેલી દરખાસ્તો અને પુનર્વિકાસ માટેના ખર્ચ અંગે ચર્ચા કરવા માટે ૦૮.૧૦.૨૦૧૮ પર એક સામાન્ય સભાનું આયોજન કરવામાં આવ્યું હતું.હાજર સભ્યોએ બેઠકના કાર્યવૃત્ત પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા.

(૪) ત્યારબાદ, ૧૦.૦૩.૨૦૨૦ પર વાર્ષિક સામાન્ય સભા (AGM) યોજાઈ હતી, જેમાં બહુમતી સભ્યો (૪૧ માંથી ૩૯ મત) એ સોસાયટીના પુનર્વિકાસ માટે વિકાસકર્તા તરીકે સામાવાળા નં. ૩ ની દરખાસ્ત સ્વીકારી છે.બેઠકની વિગતોમાં એવું પણ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે ૫૪માંથી ૧ સભ્યએ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી ન હતી અને ૫૪માંથી ૩ સભ્યોએ કોઈ જવાબ આપ્યો ન હતો.વર્તમાન સભ્યોને જાણવવામાં આવતા ફ્લેટના પ્રકાર, જાણવણીની રીત અને પ્રસ્તાવિત યોજના સહિત જાણવણીની શરત

અંગે ચર્ચા કરવામાં આવી હતી અને વાર્ષિક સામાન્ય સભાના તમામ સભ્યો વચ્ચે વહેંચવામાં આવી હતી.તદનુસાર, સોસાયટીના અધ્યક્ષ અને સચિવની સહી હેઠળ ૦૯.૦૮.૨૦૨૦ તારીખનો એક પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવ્યો હતો અને સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પણ હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા.ઉપરોક્ત પરિપત્ર પક્ષકારો વચ્ચેના નિયમો અને શરતોનો વ્યાપકપણે ઉલ્લેખ કરે છે.૫૪ સભ્યોમાંથી ૪૮ સભ્યો દ્વારા આપવામાં આવેલી સંમતિ રેકૉર્ડ પર છે.તેથી, સોસાયટીની એવી દલીલ કે ૭૫ ટકાથી વધુ સભ્યોએ સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી છે, તે સ્વીકૃતિની લાયકાત ધરાવે છે.૧૧.૧૧.૨૦૨૦ તારીખના વધુ એક પરિપત્ર દ્વારા, સભ્યોને સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પુનર્વિકાસ પર પ્રસ્તુતિમાં હાજરી આપવા માટે જાણ કરવામાં આવી હતી.એવી પણ માહિતી આપવામાં આવી હતી કે પુનર્વિકાસ માટે લે-આઉટ પ્લાન સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા આપવામાં આવશે.૨૭.૧૨.૨૦૨૦ તારીખની બેઠકની વિગતો પુનર્વિકાસના સંબંધમાં તમામ વિગતો નોંધે છે.અંતે, ૦૩.૦૧.૨૦૨૧ પર સામાવાળા નં. ૩ ને પુનર્વિકાસ માટેની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને તે મુજબ સોસાયટીના સભ્યો અને સામાવાળા નં. ૩ વચ્ચે પુનર્વિકાસ પછી નવી ફાળવણી માટે એમઓયુ કરવામાં આવ્યો હતો.તેથી, ખાનગી પ્રતિવાદીઓની

દલીલ કે પુનર્વિકાસના સંબંધમાં નિર્ણય સામાન્ય સભાની બેઠકમાં ઠરાવ પસાર કરીને લેવામાં આવ્યો ન હતો તે હકીકતોથી દૂર છે અને સ્વીકારવામાં આવતો નથી. સોસાયટીએ તેના બહુમતી સભ્યો દ્વારા સામાવાળા નં. ૩ ને વિકાસ કરાર આપવા માટે અંતિમ મંજૂરી આપી હતી અને તે મુજબ યોજનાઓ અને અન્ય દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા. આમ, એ હકીકત પર કોઈ વિવાદ નથી કે ૭૫ ટકાથી વધુ (આ કિસ્સામાં ૮૫ ટકા) એ પુનર્વિકાસ અને સામાવાળા નં. ૩ ને કામ આપવા માટે સંમતિ આપી છે. માળખાકીય અહેવાલ એપાર્ટમેન્ટની જર્જરિત સ્થિતિ અને પુનઃવિકાસ માટેની તેની જરૂરિયાતને ન્યાયી ઠેરવે છે. તેથી, સોસાયટીની એવી દલીલ કે જી. ઓ. ડબલ્યુ. એફ. અધિનિયમ ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એની બંને શરતો પૂર્ણ થાય છે તે વાજબી છે.

૭.૧.ઉપરોક્ત તારણો સામે, સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા ૧૪ સુધી ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓનો સારાંશ નીચે મુજબ આપી શકાય છે:

- (૧) ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ આ અદાલત દ્વારા ઘોષણાત્મક રાહત આપી શકાતી નથી.
- (૨) કરવામાં આવેલી પ્રાર્થના ચોક્કસ રાહત અધિનિયમની કલમ ૩૪ હેઠળ રાહત સમાન છે અને તેથી આ અરજીમાં મંજૂરી આપી શકાતી

નથી.આવી રાહત માટે દાવો દાખલ કરવાનો હોય છે, જેમાં સંપૂર્ણ સુનાવણીની જરૂર હોય છે.

(૩) જી.પી.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ અને ૨૬૮ હેઠળ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સામે માંગવામાં આવેલી રાહત હરીફ પ્રતિવાદીઓ માટે બંધનકર્તા નથી.ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કબજો કરાયેલ ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ્સ સારી સ્થિતિમાં છે અને જર્જરિત સ્થિતિમાં નથી.માળખાકીય અહેવાલ એક બ્લોક સાથે સંબંધિત છે અને તે પણ સમારકામપાત્ર છે.

(૪) સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનો અહેવાલ વિશ્વસનીય નથી અને તેને અવગણવા યોગ્ય છે.

(૫) સામાન્ય સભામાં મંજૂર કરાયેલી યોજનાઓ વ્યવહારુ નથી કારણ કે વધુ સારા ફ્લેટ ડેવલપર દ્વારા અનામત રાખવામાં આવ્યા હતા જેના કારણે સમાજના સભ્યોમાં પૂર્વગ્રહ પેદા થયો હતો.બેંક ગેરંટી આપવી જે સૌથી મહત્વપૂર્ણ પાસું છે તેને સામાવાળા નં. ૩- ડેવલપર દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવ્યું છે.જો પીડિતો કરતાં કંઈક ખોટું થાય તો તે સમાજના સભ્યો હશે જે આ અદાલત દ્વારા વિચારણાને પાત્ર છે.૧૫.૦૭.૨૦૧૮ તારીખની સૂચના દ્વારા નિયમો ઘડવામાં આવતા નથી, તેથી કલમ ૪૧એ GOWF અધિનિયમ લાગુ કરી શકાતો નથી.

૭.૨.ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી, એવું નોંધવામાં આવે છે કે સ્વામી વિવેકાનંદનગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ૨૦૨૨ (૪) જી. એલ. આર. ૨૭૩૨ અને (૨) સરોજબેન કિરીટભાઈ શાહ ત્યારથી વારસદારો વિરુદ્ધ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ૨૦૨૩ (૦) એ. આઈ. જે. ઈ. એલ.-એચ. સી. ૨૪૪૯૪૧ માં આ અદાલતની સંકલન ખંડપીઠે પણ આ પાસાને ધ્યાનમાં લીધું છે.આ અદાલત દ્વારા આ જ મુદ્દાને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હોવાથી ઉપરોક્ત ચુકાદાનો સંદર્ભ આપવો યોગ્ય રહેશે જેમાં તેને નીચે મુજબ ગણવામાં આવે છે:

“૪૮. તે સાચું છે કે સભ્યોને નિષ્કાસિત કરવા માટે અધિનિયમ/૧૯૭૩ માં કોઈ જોગવાઈ નથી, પરંતુ રજૂઆતમાં એક ભ્રાંતિ છે કારણ કે, ત્યાં કોઈ ખાલી કરાવવા નથી અને તે માત્ર સુધારણા માટે અને સમાજના સભ્યોના વ્યાપક હિતમાં અને વ્યાપક જાહેર હિતમાં કામચલાઉ સ્થળાંતર છે.ફ્લેટનું નિર્માણ થયા પછી ખાનગી પ્રતિવાદીઓ અને અન્ય સભ્યોને કબજો આપવામાં આવશે અને તેઓ ફરી એકવાર તેમના સંબંધિત ફ્લેટ પર કબજો કરશે અને પરિણામે મિલકતને કોઈ નુકસાન નહીં થાય.તેથી, ખાલી કરાવવાની અને પરિણામે ખાલી કરાવવાની કોઈ જોગવાઈ રજૂ ન કરવી એ ખોટી અને ખોટી બાબત છે.

૪૯. એવી દલીલ કે ખાનગી પ્રતિવાદીઓને કોઈ આદેશ જારી કરી શકાતો નથી, કારણ કે ખાલી કરાવવાની કોઈ જોગવાઈ નથી; ખાસ કરીને, અરજીમાં અરજી અને પ્રાર્થના વિશિષ્ટતામાં ખાનગી પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ નથી, પરંતુ કોર્પોરેશન સામે નિર્દેશ પણ માંગે છે, જે નિઃશંકપણે એક વૈધાનિક સંસ્થા છે.હવે, મંજૂર કરવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગીને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલત ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૨૨૬

હેઠળની તેની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, ખાનગી પ્રતિવાદીઓને ખાસ કરીને ઇમારતોની શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને, વિકાસ પરવાનગીને આગળ વધારવા માટે કબજો સોંપવાની જરૂર પડી શકે છે. વધુમાં, સહકારી મંડળી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધાયેલી સોસાયટી દ્વારા અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે, મોટાભાગના સભ્યોએ પુનર્વિકાસ અનુસાર નિર્ણય લીધો છે. દેખીતી રીતે, સોસાયટી અથવા પુનર્વિકાસમાં જઈ રહેલી સંસ્થાના નિર્ણય પર ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા યોગ્ય મંચ સમક્ષ હુમલો કરવામાં આવ્યો નથી અથવા સોસાયટી સામે કોઈ પ્રતિબંધનો આદેશ લેવામાં આવ્યો નથી. આદિત્ય ડેવલપર્સ (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં એ. પી. ટી. એ ચુકાદો હશે, જેમાં એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે—“અત્યાર સુધીમાં તે સારી રીતે સ્થાપિત સ્થિતિ છે કે એકવાર કોઈ વ્યક્તિ સહકારી મંડળીનો સભ્ય બની જાય, તે સોસાયટી સાથેના તેના વ્યક્તિત્વને ગુમાવે છે અને તેને કાયદા અને પેટા-કાયદા દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો સિવાય કોઈ સ્વતંત્ર અધિકારો નથી. સભ્યએ સોસાયટી દ્વારા બોલવું પડે છે અથવા તેના બદલે સોસાયટી એકલા જ કાર્ય કરી શકે છે અને તેના માટે એક સંસ્થા તરીકે સોસાયટીના અધિકારો અને ફરજો વિશે બોલી શકે છે.

એવું પણ જોવામાં આવ્યું છે અને એવું માનવામાં આવ્યું છે કે સભ્યો એકલું સ્થાન ન લઈ શકે પરંતુ સામાન્ય સંસ્થાના બહુમતી નિર્ણયથી બંધાયેલા હોય છે. તેથી વિદ્વાન કાઉન્સેલ એ દલીલ કરવામાં સાચો છે કે ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ વાંધો કે એક તરફ ખાનગી પ્રતિવાદીઓ અને બીજી તરફ અરજદાર-સમાજ વચ્ચે કરારની કોઈ ગોપનીયતા નથી, તે જાળવવા યોગ્ય નથી. વર્તમાન કેસમાં, તે વિવાદિત નથી કે ખાનગી પ્રતિવાદીઓ સોસાયટીના સભ્યો છે અને અરજદાર-સોસાયટીની સામાન્ય સંસ્થા/કાર્યકારી સમિતિ, જે કોઈ નિર્ણય લીધો હોય, જેમાં બહુમતી સભ્યો હોય, જે અધિનિયમ/૧૯૭૩ની કલમ

જીએની જોગવાઈઓને અનુરૂપ હોય, તો ખાનગી પ્રતિવાદીઓનો વાંધો ભાગ્યે જ જાળવી શકાય છે અને તેથી તેને નકારી કાઢવામાં આવે છે.

૫૦. વર્તમાન કેસમાં, મિલકતને તોડી પાડવાની જરૂર હોય તેવી કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં આવી નથી, તેમ છતાં, હકીકત એ છે કે સોસાયટીને જરૂરી સમારકામ કરવા અને મકાનને ફરીથી મજબૂત કરવા માટે કલમ ૨૬૪ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી છે. વધુમાં, માળખાકીય ઇજનેર અને માટી પરીક્ષણ પ્રયોગશાળાના અહેવાલો પણ છે કે ઇમારતની સ્થિતિ જર્જરિત છે અને તેને તાત્કાલિક જરૂર છે અને તે તેના સલામત ઉપયોગ માટે યોગ્ય નથી. એવી પણ સલાહ આપવામાં આવે છે કે નુકસાન અને ઇમારતની સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, ઇમારતને તોડી પાડવી અને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવું ઇચ્છનીય છે. તેથી, જ્યારે નિષ્ણાતનો અભિપ્રાય હોય કે ઇમારત તેના ઉપયોગ માટે સલામત નથી અને તેનું પુનઃનિર્માણ થવું જોઈએ, ત્યારે ખાનગી ઉત્તરદાતાઓ માટે પુનર્વિકાસનો વિરોધ કરવાનું કોઈ કારણ ઉપલબ્ધ નથી કારણ કે સોસાયટી દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયા અન્યાયી અને અયોગ્ય છે.

૫૧. જ્યાં સુધી ઇમારતની સ્થિતિની વાત છે, દેખીતી રીતે, તે જર્જરિત સ્થિતિમાં છે અને પડી જવાની શક્યતા છે, જે નિષ્ણાતોના મંતવ્યો દ્વારા સમર્થિત છે. તે પછી જ મુદ્દો ઊભો થશે કે શું અરજદાર દ્વારા પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે—સોસાયટી પુનર્વિકાસ માટે જઈ રહી છે. અરજદાર—સોસાયટી દ્વારા ફેબ્રુઆરી, ૨૦૧૮ થી ડિસેમ્બર, ૨૦૧૯ સુધીના સમયગાળા માટે કેટલાક પગલાં લેવામાં આવ્યા હતા અને અધિનિયમ/૧૯૮૩ ની કલમ ૪૧ એ લાગુ થયા પછી, સામાન્ય સંસ્થા/કાર્યકારી સમિતિએ બહુમતી સભ્યો સાથે પુનર્વિકાસ માટે નિર્ણય લીધો છે. તેથી, જ્યાં સુધી કલમ ૪૧એની જોગવાઈઓમાં સમાવિષ્ટ જરૂરિયાત પૂર્ણ થઈ છે. એકવાર કલમ ૪૧એ હેઠળની જરૂરિયાત પૂર્ણ થઈ

જાય, પછી આ મુદ્દો ઊભો થશે કે શું નિયમો હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયાનું અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા પાલન કરવામાં આવ્યું છે કે કેમ.

પર. જ્યાં સુધી ખાનગી સામાવાળાઓ અને વધુ ખાસ કરીને સામાવાળા નં. ૯.૧ વતી હાજર વિદ્વાન કાઉન્સેલ દ્વારા ચુકાદાઓ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, ત્યાં સુધી એ નોંધવું જરૂરી છે કે આ દરખાસ્તમાં કોઈ તકરાર નથી કે જો કોઈ ચોક્કસ કાર્ય કરવાની રીત કોઈ કાયદા હેઠળ સૂચવવામાં આવે છે, તો તે કાર્ય તે રીતે જ થવું જોઈએ કે નહીં. ઉદ્દેખનીય છે કે, નિયમો/૧૯૭૪ અધિનિયમ/૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એ સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૪૪ની પેટા-કલમ (૨) ની કલમ (ઈ) દ્વારા આપવામાં આવેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને ઘડવામાં આવ્યા છે અને તેથી, નિયમો વૈધાનિક પ્રકૃતિના છે અને તેનું પાલન કરવું જોઈએ. વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં, તે સુરક્ષિત રીતે કહી શકાય કે નિયમોનું નોંધપાત્ર પાલન છે; જો કે, નાના ફેરફારો અરજદાર-સમાજ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયા માટે જીવલેણ ન હોઈ શકે.

પ૩. XXXXXX

પ૪. પુનરાવર્તનની કિંમત પર, જ્યાં સુધી અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓના પાલનની વાત છે, ખાસ કરીને પ્રક્રિયા અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા સંમતિ મેળવવા માટે અપનાવવામાં આવી હતી અને ૭૫ ટકાથી વધુ સભ્યોની સંમતિ મેળવી છે અને અધિનિયમ/૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એની જોગવાઈઓ લાગુ/રજૂ કર્યા પછી, અરજદાર-સોસાયટીએ તેની સામાન્ય સભાની તારીખ ૧૬.૬.૨૦૨૦ અને ૧૨.૭.૨૦૨૦ રાખી છે, અગાઉની પ્રક્રિયાને બહાલી આપી છે અને તેથી, તે અરજદાર-સોસાયટી જે વિકાસની માંગ કરી રહી છે તેને વંચિત નહીં કરે. જો પ્રક્રિયામાં કોઈ વિસંગતતા હોય, તો કાર્યવાહી કરવી તે યોગ્ય અધિકારીની જવાબદારી

રહેશે.સામાન્ય સંસ્થાના નિર્ણયને કોઈ પડકારની ગેરહાજરીમાં, તેમજ વિકાસની પરવાનગી, ખાનગી પ્રતિવાદીઓની દલીલ, ખોટી હશે.

૫૫. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજી, મંજૂરીને પાત્ર છે અને તે મુજબ મંજૂરી આપવામાં આવે છે.અરજદાર સોસાયટીને તારીખ ૫.૩.૨૦૨૨ ની વિકાસ પરવાનગી અનુસાર કાર્ય કરવાની મંજૂરી છે અને ખાનગી પ્રતિવાદીઓને આ CAV ચુકાદાની નકલ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર પુનર્વિકાસના હેતુ માટે સંબંધિત ફ્લેટનો કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.નિયમને ઉપરોક્ત હદ સુધી સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવ્યો છે.ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

૫૬. શીર્ષકવાળી રિટ અરજીના નિકાલને ધ્યાનમાં રાખીને, જોડાયેલી સિવિલ અરજીઓ ટકી શકતી નથી અને તેનો નિકાલ પણ કરવામાં આવે છે. "

૭.૩.આગળ, સરોજબેન કિરીટભાઈ શાહના કેસમાં વારસદારો વિરુદ્ધ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ૨૦૨૩ (૦) એ. આઈ. જે. ઈ. એલ.- એચ. સી. ૨૪૪૯૪૧ દ્વારા નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ત્યારથી વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના નિર્ણયને સમર્થન આપતા, આ અદાલતની ખંડપીઠે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો છે:

"૫૦. ઉપરોક્ત નિયમોનું સાદું વાંચન સૂચવે છે કે તે કલમ ૪૧એના પરંતુકની કલમ (૧) અને (૨) માં જે કહેવામાં આવ્યું છે તેનું પુનરાવર્તન કરશે; તે એ પણ આદેશ આપે છે કે આવા પુનર્વિકાસ એક મહિનાના સમયગાળામાં વ્યવસ્થાપન સમિતિની બેઠક અથવા વિશેષ સામાન્ય બેઠક બોલાવીને ફ્લેટ અથવા એપાર્ટમેન્ટના ચોથા ભાગના સભ્યોની

માંગ અથવા માંગ પર થઈ શકે છે.વ્યવસ્થાપન સમિતિએ તેના સભ્યોની સામાન્ય સંસ્થા સમક્ષ મકાનના પુનર્વિકાસ સંબંધિત નીતિગત નિર્ણય લેવા માટે કાર્યસૂચિ રજૂ કરવી જરૂરી છે અને નિર્ણય લેવાનું સભ્યોની વિવેકબુદ્ધિ પર છોડી દેવામાં આવે છે અને જો પુનઃવિકાસનો નિર્ણય લેવામાં આવે અને સભ્યો દ્વારા સંમતિ આપવામાં આવે, તો આવી સંમતિ મકાનના પુનર્વિકાસ માટે સંસ્થાના સભ્યોની કુલ સંખ્યાના ૭૫ ટકાથી ઓછી ન હોવી જોઈએ.પેટા-નિયમ (૩) પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટ તૈયાર કરવા માટે આર્કિટેક્ટ, પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટની પસંદગીની પણ જોગવાઈ કરે છે અને સામાન્ય સંસ્થાને પ્રોજેક્ટના પુનર્વિકાસ માટે અન્ય તમામ જરૂરી પગલાં લેવા માટે મેનેજિંગ કમિટીને અધિકૃત કરવાની સત્તા આપવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ બિલ્ડિંગના તમામ સભ્યોને આવી બેઠકમાં લેવામાં આવેલા બિલ્ડિંગના પુનર્વિકાસના નીતિગત નિર્ણય અંગે જાણ કરવી જરૂરી છે.આ તમામ પગલાં અરજદાર સોસાયટી દ્વારા નિર્વિવાદપણે લેવામાં આવ્યા છે જેમ કે આપણે અહીં ઉપર નોંધ્યું છે અને આ પણ ફક્ત ૪૩ માં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા ચર્ચા કરવામાં આવી છે.તેનું પુનરાવર્તન માત્ર આ આદેશ પર ભાર મૂકે છે.તેથી, અમારો વિચાર છે કે કાયદાની કલમ ૪૧એ અને નિયમ ૧૮ અને ૧૯નું નોંધપાત્ર અને સંપૂર્ણ પાલન છે.

૫૧. તાત્કાલિક કેસમાં, એ નોંધવું જરૂરી છે કે સામાવાળા નં. ૩ વતી હાજર વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ચતીન એન. ઓઝાની દલીલનો ભાર એ અસર પર છે કે રિટ કોર્ટ ફ્લેટના રહેવાસીને નિષ્કાસિત કરવાનો નિર્દેશ આપીને દીવાની અદાલતની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરી રહી છે અને તે અસ્વીકાર્ય છે.તેમણે એવી પણ દલીલ કરી છે કે મહારાષ્ટ્ર હાઉસિંગ એન્ડ એરિયા ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬થી વિપરીત, જેમાં સોસાયટી અથવા સંગઠનના ઓછામાં ઓછા ૭૦ ટકા સભ્યો પુનર્વિકાસ માટે સંમત થાય ત્યારે કબજો કરનારાઓને ટૂંકમાં નિષ્કાસિત કરવાની કલમ ૯૫એમા જોગવાઈ છે, ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩માં આવી કોઈ

જોગવાઈ નથી અને તેમણે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે કે કાયદાને શાબ્દિક અર્થઘટનના નિયમ લાગુ કરીને અર્થઘટન કરવું પડશે.આ સંબંધમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા રઘુનાથ રાય બરેજા અને અન્ય વિરુદ્ધ પંજાબ નેશનલ બેંક અને અન્ય (૨૦૦૭) ૨ એસ.સી.સી. ૨૩૦) ના કેસમાં મુકવામાં આવેલી કાયદાની દરખાસ્તોની નોંધ લેવાથી ફાયદો થશે, જે હેઠળ તે નીચે મુજબ ધારવામાં આવી હતી:

“૪૦. આ સંબંધમાં ઉલ્લેખ કરી શકાય છે કે અર્થઘટનની દરેક પ્રણાલીમાં કાયદાના અર્થઘટનનો પ્રથમ અને અગ્રણી સિદ્ધાંત અર્થઘટનનો શાબ્દિક નિયમ છે.અર્થઘટનના અન્ય નિયમો જેમ કે તોફાની નિયમ, હેતુપૂર્ણ અર્થઘટન વગેરેનો આશરો ત્યારે જ લઈ શકાય છે જ્યારે કાયદાના સાદા શબ્દો અસ્પષ્ટ હોય અથવા કોઈ સમજી શકાય તેવા પરિણામો તરફ દોરી ન જાય અથવા જો શાબ્દિક રીતે વાંચવામાં આવે તો તે કાયદાના ઉદ્દેશ્યને જ નાબૂદ કરશે.જ્યાં કાયદાના શબ્દો એકદમ સ્પષ્ટ અને અસંદિગ્ધ હોય, ત્યાં શાબ્દિક નિયમ સિવાયના અર્થઘટનના સિદ્ધાંતોનો આશરો લઈ શકાતો નથી, સ્વીડિશ મેચ એબી વિરુદ્ધ સિક્યોરિટીઝ એન્ડ એક્સચેન્જ બોર્ડ, ભારત, એ.આઈ.આર. ૨૦૦૪ એસ.સી. ૪૨૧૯.પ્રકાશ નાથ ખન્ના વિરુદ્ધ સી. આઈ. ટી. ૨૦૦૪ (૯) એસ.સી.સી. ૬૮૬ માં જણાવ્યા મુજબ, કાયદામાં ઉપયોગમાં લેવાતી ભાષા એ કાયદાકીય ઉદ્દેશનું નિર્ણાયક પરિબળ છે.વિધાનસભાએ કોઈ ભૂલ કરી ન હોવાનું માનવામાં આવે છે.ધારણા એ છે કે તેણે જે કહ્યું છે તે કહેવાનો તેનો ઇરાદો છે.વિધાનસભા દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતા શબ્દોમાં ખામી અથવા ચૂક છે એમ ધારીને, અદાલત ખામીને સુધારી અથવા સુધારી શકતી નથી, ખાસ કરીને જ્યારે તેનું શાબ્દિક વાંચન સમજી શકાય તેવું પરિણામ આપે છે, દિલ્લી નાણાકીય નિગમ વિરુદ્ધ રાજીવ આનંદ ૨૦૦૪ (૧૧) એસ.સી.સી. ૬૨૫.જ્યાં ભાષામાંથી કાયદાકીય ઉદ્દેશ સ્પષ્ટ હોય, ત્યાં અદાલતે તેને અમલમાં મૂકવો જોઈએ, આંધ્ર પ્રદેશ સરકાર વિરુદ્ધ રોડ

રોલર્સ ઓનર્સ વેલ્ફેર એસોસિએશન ૨૦૦૪ (૬) એસસીસી ૨૧૦ મુજબ, અને અદાલતે અર્થઘટનને પકડવામાં કાયદામાં સુધારો કરવાનો પ્રયાસ કરવો જોઈએ નહીં. "

પર. શરૂઆતમાં, એ નોંધવું જરૂરી છે કે રહેવાસી (પ્રતિવાદી નં. ૯) ને આદેશની રિટ જારી કરીને પરિસર ખાલી કરવા માટે બોલાવીને, ખાલી કરવાનો કોઈ આદેશ પસાર કરવામાં આવતો નથી.બહુમતી દ્વારા પસાર કરાયેલા સભ્યોના સામાન્ય મંડળનો ઠરાવ (હવે સામાવાળા નં. ૯ સિવાયના તમામ સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી છે) સૂચવે છે કે પુનર્વિકાસના સમયગાળા દરમિયાન, હાલની મિલકતના તમામ રહેવાસીઓ કે જેઓ તેમના સંબંધિત ફ્લેટ પર કબજો ધરાવે છે તેમને ભાડાના પરિસરમાં વૈકલ્પિક રહેઠાણ પૂરું પાડવામાં આવશે અને આવા પરિસરનું ભાડું પણ વિકાસકર્તા દ્વારા જ ચૂકવવામાં આવશે.આમ, ત્યાં કોઈ હકાલપટ્ટી અથવા નિષ્કાસન નથી. પ્રચલિત ભાડાના કાયદાના સંદર્ભમાં અથવા મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ દાવાની મિલકતમાંથી કબજો કરનારને નિષ્કાસિત કરવાનો અર્થ એ છે કે કાયદાના અધિકાર હેઠળ પરિસરના કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને આવા અધિકારનો અંત લાવીને નિષ્કાસિત કરવામાં આવે.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ખાલી કરાવવાનો અર્થ થાય છે રહેવાનો અથવા કબજો કરવાનો અધિકાર અથવા કાયદાના અમલ દ્વારા આવા અધિકારને સમાપ્ત કરવો.હાલના કેસમાં, સામાવાળા નં. ૯ ને ન તો બેદખલ કરવામાં આવે છે કે ન તો નિષ્કાસિત કરવામાં આવે છે, પરંતુ તેને માત્ર વૈકલ્પિક પરિસરમાં સ્થાનાંતરિત કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે, જ્યાં સુધી પુનર્વિકાસ ન થાય ત્યાં સુધી તે રહેવાનું ચાલુ રાખશે. પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટમાં પરિસરના રહેવાસીઓનું કામચલાઉ સ્થળાંતર એ દાવો કરવામાં આવ્યો છે તેમ વિસ્થાપન અથવા ખાલી કરાવવા સમાન નહીં

હોય. હકીકતમાં, અપીલકર્તા મિલકત એટલે કે રહેણાંક રહેઠાણથી મિલકુલ વંચિત નથી.

૫૩. XXXXXXXX

૫૪. ઠરાવો પર તેમની સહીઓ ચોંટાડ્યા પછી અને યોગ્ય પગલાં લઈને આ રીતે પસાર કરાયેલા ઠરાવો પર સવાલ ન ઉઠાવ્યા પછી, સામાવાળા નં. ૫ થી ૮ અહીં તેમજ અપીલકર્તાને તેની વિરુદ્ધ દલીલ કરવાથી બાકાત રાખવામાં આવે છે, કારણ કે તેઓ એવા ઠરાવો દ્વારા બંધાયેલા છે જેના માટે તેમણે તેમની સહીઓ ચોંટાડી છે.તેથી, અમારો માનવામાં આવતો મત છે કે પરિચ્છેદ ૩૭ દ્વારા વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા વિગતવાર ચર્ચા કરવામાં આવી છે તેમ અપીલકર્તા અથવા સમાન રીતે નિયુક્ત વ્યક્તિઓને કોઈ પૂર્વગ્રહ થતો નથી.આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે અપીલકર્તા વતી હાજર વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલોને સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ.વનનાબૂદીના કારણોસર, આપણે નીચે પ્રમાણે આગળ વધીએ છીએ:

ચુકાદો

- (૧) લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૦૭૫/૨૦૨૨ આથી નકારી કાઢવામાં આવે છે;
- (૨) સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૮૫૩૦/૨૦૧૮ માં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા ૨૧.૬.૨૦૨૨ ના ચુકાદાને સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે;
- (૩) ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.
- (૪) તમામ પડતર અરજીઓ રેકૉર્ડમાં જમા કરવામાં આવે છે. "

૭.૪. ઉપરોક્ત બે નિર્ણયો ઉપરાંત, આ અદાલતે પટેલ બાગ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યોના કેસમાં વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૫૫૫૫/૨૦૨૪ તારીખ ૧૯.૦૯.૨૦૨૪ માં તાજેતરમાં જ આપેલા નિર્ણયમાં ઉઠાવવામાં આવેલા વિવિધ વાંધાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી, જે હાલની અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ જેવા જ છે, તે નીચે મુજબ છે:

“વિશ્લેષણ: –

૧૦. સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી, નીચે મુજબ બહાર આવે છે:

૧૦.૧ અરજદાર એક સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી છે જે ૩૦.૧૧.૧૯૫૯ નોંધણી નં. ૨૫૯૯ પર નોંધાયેલી છે અને ટી. પી. યોજના નં. ૨૧, અંબાવડીમાં અંતિમ પ્લોટ નં. ૪૮૬ ધરાવતી જમીનનો માલિક અને કબજોદાર છે, જે ૧૦૧૯૭ ચોરસ મીટર છે. એમ.ટી.આર. અરજદાર સોસાયટી પાસે તમામ ૧૯૨ એમ.બી.ઇ.આર. છે તેના સભ્યો માટે અરજદાર સોસાયટીએ સામાવાળા નં. ૨ પાસેથી જરૂરી વિકાસ પરવાનગી અને ૧૫.૦૨.૧૯૮૬ પર મકાન ઉપયોગની પરવાનગી મળ્યા પછી ૧ બી. એચ. કે. અને ૨ બી. એચ. કે. ના ૧૩૨ ફ્લેટનું નિર્માણ કરાવ્યું હતું.સમાજમાં અતિક્રમણ હોવાથી સોસાયટીના ૬૦ સભ્યોને ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ તેનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું ન હતું.જોકે, ૨૮૦૦ ચોરસ ફૂટ જમીન વિસ્તાર પર અતિક્રમણ કરવામાં આવ્યું છે.તે ૬૦ સભ્યો માટે ચાર્ડની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ઉપરોક્ત ૬૦ સભ્યો માટે ઉપરોક્ત જમીન ખાલી રાખવામાં આવી છે. સોસાયટીનું નોંધાયેલ નામ પટેલ બાગ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ છે

અને તેનું નામ કમલા એપાર્ટમેન્ટ્સ રાખવામાં આવ્યું છે; જે નામ કમલા એપાર્ટમેન્ટ્સના સભ્યો દ્વારા આપવામાં આવ્યું છે.

૧૦.૨ સમાજના સભ્યોને પડતી મુશ્કેલીઓને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજદાર સમાજના મોટાભાગના સભ્યોએ સમાજના પુનર્વિકાસ માટે જવાનું નક્કી કર્યું. વર્ષ ૨૦૨૧ માં, અરજદાર સોસાયટીએ પુનર્વિકાસ માટે જવાનો સંકલ્પ કર્યો. સોસાયટીના સભ્યો દ્વારા વિવિધ વિકાસકર્તાઓ પાસેથી દરખાસ્તો મંગાવવામાં આવી હતી. અરજદાર સોસાયટીના પુનર્વિકાસના હેતુસર સામાવાળા નં. ૩ ની દરખાસ્તને ૦૫.૦૧.૨૦૨૨ તારીખના પત્ર દ્વારા અંતિમ સ્વરૂપ આપવામાં આવ્યું હતું.

૧૦.૩ અહીં અરજદારે હાલના બાંધકામની માળખાકીય શક્તિનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે સામાવાળા નં. ૨ ના લાઇસન્સ પ્રાપ્ત માળખાકીય ઇજનેરને નિયુક્ત કર્યા છે. તા.૧૦.૦૨.૨૦૨૨ નો માળખાકીય સ્થિરતા અહેવાલ અરજીના પરિશિષ્ટ-ઈ, પાનું ૧૬૨ પર યોગ્ય રીતે રજૂ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં તે પ્રમાણિત કરવામાં આવ્યું છે કે ઇમારત તાકાત અને સ્થિરતાના માપદંડમાં બંધબેસતું નથી અને જીવલેણ નુકસાનને ટાળવા માટે જરૂરી પગલાં લેવા જરૂરી છે.

૧૦.૪ ૧૪.૦૨.૨૦૨૨ પર અરજદાર સોસાયટી દ્વારા યોજાયેલી સામાન્ય સભામાં, અરજદાર સોસાયટીના મોટાભાગના સભ્યો હાજર રહ્યા અને પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી. ત્યારબાદ, ૧૯૨ સભ્યોમાંથી, અરજદાર સોસાયટીના મોટાભાગના સભ્યોએ સામાવાળા નં. ૩ સાથે સમજૂતી કરાર (એમઓયુ) અમલમાં મૂક્યો છે. સામાવાળા નં. ૪ થી ૧૧એ વાંધા ઉઠાવ્યા છે, જોકે સભ્યોએ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા અથવા સમાજના ઠરાવોને પડકાર્યા નથી, જે વર્ષ ૨૦૧૮થી કોઈ પણ અદાલત સમક્ષ ચાલી રહ્યા

છે.તેને ધ્યાનમાં રાખીને ૧૯૨ સભ્યોમાંથી ૯૬ ટકા સભ્યો પુનર્વિકાસ માટે સંમત છે.

૧૦.૪.૧ હાલની અરજી બાકી હોવાથી, સામાવાળા નં. ૧૧ પુનર્વિકાસ માટે સંમત છે અને તેણે અરજદાર સોસાયટી અને સામાવાળા નં. ૩ સાથે સમજૂતી કરાર કર્યો છે. સામાવાળા નં. ૧૦ એ એમઓયુ કર્યો છે અને પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી રહ્યો હતો, જોકે, તેણે વિકાસ કરાર પર હસ્તાક્ષર કર્યા નથી.

૧૦.૫ સોસાયટીએ અખબારમાં શીર્ષક મંજૂરી નોટિસ જારી કરી હતી, જેમાં પ્રતિવાદી નં. ૫ દ્વારા સામાવાળા દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ માટે વિકાસ મંજૂરી સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા ૦૬.૧૧.૨૦૨૩ પર પણ જારી કરવામાં આવે છે અને તેથી, પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ શરૂ કરવા માટે જરૂરી વૈધાનિક ઔપચારિકતાઓ અને પ્રક્રિયા પણ પૂર્ણ કરવામાં આવી છે.૦૬.૧૧.૨૦૨૩ તારીખની વિકાસ પરવાનગી અરજીના પરિશિષ્ટ-J માં યોગ્ય રીતે રજૂ કરવામાં આવી છે. મેમોરેન્ડમ ઓફ એગ્રીમેન્ટ, નવા પ્રોજેક્ટ માટે વિકાસ મંજૂરી તેમજ વિકાસ કરારના પ્રકાશમાં, અરજદાર સોસાયટીએ ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ (ટૂંકમાં 'ધ એક્ટ, ૧૯૭૩'), ખાસ કરીને એક્ટ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એનું નોંધપાત્ર રીતે પાલન કર્યું છે. "

૭.૫.તેથી, આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં અરજદારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓને આ અદાલત દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા હોવાથી, આ અદાલત સ્વતંત્ર રીતે તેના પર વિચાર ન કરવો તે યોગ્ય માને છે.વધુમાં, લેટર પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૪૨૭/૨૦૨૩ માં આ અદાલતના નિર્ણયમાં, રબારી તેજમલભાઈ

ગાગાભાઈ વિ. રત્નમણિ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડના કિસ્સામાં ચેરમેન પ્રકાશકુમાર ગઢ્ડભાઈ સોલંકી દ્વારા.ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી તે નીચે મુજબ ધારવામાં આવી છે:

“૮. કલમ ૪૧-A ની જોગવાઈઓને તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમો ૧૮ થી ૨૫ સાથે વાંચીને વ્યાપકપણે વાંચ્યા પછી, અમે નોંધ્યું છે કે મકાનના પુનર્વિકાસ કાર્ય હાથ ધરવા માટે સોસાયટીએ કલમ ૪૧-A માં નિર્ધારિત નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવું પડશે જે છે: -

(૧) આ ઇમારત સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસની મંજૂરી જારી કરવાની તારીખથી પચીસ વર્ષનો સમયગાળો પૂર્ણ કરશે.

(૨) સંબંધિત સત્તામંડળે ઇમારતને વિનાશક સ્થિતિમાં જાહેર કરી છે, એટલે કે તેને જર્જરિત જાહેર કરી છે અને આવા માળખા અથવા તેના પડોશમાં અન્ય કોઈ માળખા અથવા સ્થળ પર કબજો ધરાવતી, તેનો આશરો લેતી અથવા તેમાંથી પસાર થતી કોઈપણ વ્યક્તિ માટે જોખમી જાહેર કરી છે.

(૩) ઇમારતના પુનઃવિકાસ માટે ઇમારતના ઓછામાં ઓછા ૭૫ ટકા સભ્યોની સંમતિ મેળવવામાં આવી છે.

૯. એ હકીકત અંગે કોઈ વિવાદ નથી કે પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ/સંબંધિત મકાનના કામ માટે ઉપરોક્ત ત્રણ શરતો હાલના કેસમાં પૂર્ણ કરવામાં આવી છે. એવો કોઈ વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો નથી કે સંબંધિત સત્તામંડળે ઇમારતને વિનાશક સ્થિતિમાં જાહેર કરી નથી. અપીલકર્તાઓ (સોસાયટીના પંદર સભ્યો) દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલો એકમાત્ર વિવાદ એ છે કે માળખાકીય ઇજનેરના વૈકલ્પિક અહેવાલના આધારે ઇમારત જર્જરિત સ્થિતિમાં નથી. વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા યોગ્ય રીતે ઠરાવવામાં આવેલા આ મુદ્દાની અપીલની અદાલત તરીકે અમારા દ્વારા તપાસ કરી શકાતી

નથી.હકીકત એ છે કે સંબંધિત સત્તામંડળ એટલે કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને લગભગ સાડા ત્રણ વર્ષ પહેલાં એક નોટિસ બહાર પાડી હતી, જેમાં ઇમારતની વિનાશક સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને બિલ્ડિંગનું મોટું સમારકામ કરવાના નિર્દેશો આપવામાં આવ્યા હતા.૭૫ ટકાથી વધુ સભ્યો પુનર્વિકાસ માટે સંમત થયા છે અને આ હકીકત અંગે કોઈ વિવાદ નથી.રિટ પિટિશનમાં જણાવ્યા મુજબ બિલ્ડિંગ માટે વિકાસની મંજૂરીની તારીખ આપવામાં આવી છે તે અંગે પણ કોઈ વિવાદ નથી.

૧૦. આપણી સામે જે એકમાત્ર વિવાદ ઉઠાવવામાં આવી રહ્યો છે તે એ છે કે સમાજની સંબંધિત સંસ્થા દ્વારા પુનર્વિકાસ માટેની પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી. આ સંબંધમાં આપણે નોંધ લઈ શકીએ કે નિયમો ૧૯ થી ૨૫ હેઠળ વિગતવાર પ્રક્રિયા સૂચવવામાં આવી છે જેમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે મકાનના પુનર્વિકાસનો નિર્ણય લેવા માટે, વ્યવસ્થાપન સમિતિ અથવા સંસ્થા સહકારી મંડળી અથવા સંગઠનની વિશેષ સામાન્ય બેઠક બોલાવશે.આવી બેઠકો બોલાવવાના સંદર્ભમાં સોસાયટીના નિયમો અને પેટા-કાયદાઓ, જેમ કે નોટિસ, કાર્યસૂચિનો પ્રસાર, બેઠકોમાં કોરમ, નીતિગત નિર્ણયો લેવા, સમજૂતી કરવા, સભ્યોની બેઠકની વિગતો પૂરી પાડવી વગેરે પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત બાબતોમાં લાગુ થશે.નિયમ ૧૯ના પેટા-નિયમ (૩) માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે વ્યવસ્થાપન સમિતિ મકાનના પુનર્વિકાસ સંબંધિત નીતિગત નિર્ણય લેવા માટે અને પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ તૈયાર કરવા માટે આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટની નિમણૂક માટે સામાન્ય સંસ્થા સમક્ષ કાર્યસૂચિ રજૂ કરશે. આ વિશેષ સામાન્ય સભામાં સંસ્થાના કુલ સભ્યોમાંથી ઓછામાં ઓછા ૭૫ ટકાની સંમતિ સાથે મકાનના પુનર્વિકાસ માટે નિર્ણય લેવામાં આવશે અને પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ તૈયાર કરવા માટે આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટની પસંદગી કરવામાં

આવશે.સામાન્ય સંસ્થા વ્યવસ્થાપન સમિતિને પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ માટે તમામ વધુ જરૂરી પગલાં/પગલાં લેવા માટે અધિકૃત કરી શકે છે.ઉપરોક્ત પ્રક્રિયા માટે, અપીલકર્તાઓ વતી હાજર વિદ્વાન કાઉન્સેલ દ્વારા કોઈ ગેરકાયદેસરતા તરફ ધ્યાન દોરવામાં નહીં આવે. નિયમ ૨૦ વધુમાં જોગવાઈ કરે છે કે વિશેષ સામાન્ય સભામાં લેવામાં આવેલા નિર્ણય અનુસાર સમિતિ દ્વારા નિયુક્ત આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ, નિમણૂકની તારીખથી બે મહિનાની અંદર પ્રોજેક્ટ રિપોર્ટ તૈયાર કરશે અને તેને મેનેજિંગ કમિટીને સુપરત કરશે.પ્રોજેક્ટ અહેવાલમાં તેમાં ઉલ્લેખિત વિગતો છે.વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ પ્રોજેક્ટ રિપોર્ટ તૈયાર કર્યા પછી પાત્ર ઠેકેદારો/બિલ્ડરો/કંપની અથવા વિકાસકર્તા પાસેથી પ્રસ્તાવો આમંત્રિત કરશે.નિયમો ૨૧ અને ૨૨ વિકાસકર્તાની પસંદગી કઈ રીતે થવાની છે તે પૂરી પાડે છે.આ સંબંધમાં, એ નોંધવું સુસંગત છે કે સોસાયટીના પુનર્વિકાસ માટે સામાવાળા નં. ૩ ડેવલપર દ્વારા આપવામાં આવેલી દરખાસ્તને સોસાયટીની તા. ૩૧.૧૨.૨૦૨૦ ની બેઠકમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવી છે અને ચર્ચામાં ફેરફારો સૂચવવામાં આવ્યા હતા.તે ફેરફારોનો સમાવેશ કર્યા પછી, સામાવાળા નં. ૩ ની અંતિમ દરખાસ્ત ૩૦.૦૩.૨૦૨૧ પર સ્વીકારવામાં આવી છે. આજની તારીખ સુધી, સામાવાળા નં. ૩ ડેવલપર સાથે માત્ર સમજૂતી કરાર કરવામાં આવ્યો છે અને અત્યાર સુધી કોઈ વિકાસ કરાર પર હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા નથી.નિયમ ૨૩ આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ સાથે પરામર્શ કરીને વિકાસકર્તા સાથે વિકાસ કરાર કરવા માટે સોસાયટીની વિશેષ સામાન્ય સભામાં મંજૂર કરવાના નિયમો અને શરતો પ્રદાન કરે છે.વિકાસ સમજૂતીમાં સામેલ કરવાની શરતો, અન્ય શરતોમાં, કલમ (i) થી (x) માં નિર્ધારિત શરતો હશે.નિયમ ૨૪ એ જોગવાઈ કરે છે કે વિકાસકર્તા વ્યવસ્થાપન સમિતિની લેખિત પરવાનગી સિવાય મકાન

યોજનામાં કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહીં.નવા ફ્લેટની ફાળવણી માટેની પ્રક્રિયા નિયમ રૂપમાં આપવામાં આવી છે.

૧૧. ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ હેઠળ બનાવેલા નિયમોની ઉપરોક્ત જોગવાઈઓની નોંધ લેતા, અમારો અભિપ્રાય છે કે હાલના અપીલકર્તાઓ ચિંતાને દૂર કરવા માટે વિધાનસભા દ્વારા યોગ્ય કાળજી લેવામાં આવી છે.અપીલકર્તાઓ વિકાસ કરારની શરતો પર વિવાદ કરી શકે છે, જો તેનો યોગ્ય રીતે સમાવેશ કરવામાં ન આવે અને તેમને વિકાસની પ્રક્રિયામાં રચનાત્મક રીતે ભાગ લેવાનો અધિકાર હશે.જો કે, સોસાયટીના કુલ ૯૬ સભ્યોમાંથી ૧૫ સભ્યોને માત્ર તેમની પોતાની શંકાઓ અને ધારણાઓ પર પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયાને રોકવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.અહીં ઉપર નોંધ્યા મુજબ નિયમોમાં સૂચવવામાં આવેલી કોઈપણ પ્રક્રિયામાં છેતરપિંડી અથવા ઉલ્લંઘનના કોઈ આક્ષેપો નથી.

૧૨. વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા આપવામાં આવેલા તર્ક ઉપરાંત ઉપરોક્ત તર્ક માટે, અમે તેને દખલ કરવા માટે યોગ્ય કેસ માનતા નથી.અપીલ ગુણદોષ વિનાની હોવાનું જણાય છે અને તેથી તેને ફગાવી દેવામાં આવે છે.અપીલકર્તાઓને પસંદ કરેલા વિકાસકર્તા સાથે વિકાસ કરાર કરવાની બાબતમાં રચનાત્મક સૂચનો આપીને સમાજના પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયામાં સહકાર આપવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૧૩. ઉપરોક્ત અવલોકનો અને નિર્દેશોને આધિન, અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે.પરિણામે, સંબંધિત સિવિલ એપિલકેશનનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી. "

૭.૬.ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ રિટ પિટિશન દાખલ કરીને ઘોષણાત્મક રાહત આપી શકાતી નથી તે આધાર પર અરજીની જાળવણીક્ષમતાના સંબંધમાં વાંધાના પાસા પર, વિદ્વાન સિનિયર કાઉન્સેલ શ્રી ઓઝાએ આ અદાલતના નિર્ણય પર વિશેષ દીવાની અરજી નં. ૯૩૦૪/૨૦૨૩ માં લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૬૫૩/૨૦૨૪ માં આધાર રાખ્યો છે.

“૩૧. ઉપર નોંધાયેલા અધિનિયમ '૧૯૭૩ની કલમ ૨૦,૨૧,૨૨ અને ૨૩માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે રેકૉર્ડ કરી શકીએ છીએ કે અપીલકર્તા સામાન્ય વિસ્તારમાં કોઈ અધિકાર, હક અથવા હિતનો દાવો કરી શકતો નથી, એટલે કે સોસાયટી દ્વારા તારીખ ૦૫.૦૭.૨૦૨૪ ના ઠરાવ દ્વારા આપવામાં આવેલી પરવાનગીની આડમાં વ્યાપારી હેતુઓ માટે તેના દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતી ખુદી જગ્યા.

૩૨. રિટ પિટિશનની જાળવણીક્ષમતા અથવા વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા રિટ ઓફ મેન્ડમસ જારી કરવા વિશે અપીલકર્તાની અરજી પર આવતા, અમે નોંધ લઈ શકીએ છીએ કે અપીલકર્તાની કરારની જવાબદારીઓ ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ના અધિનિયમ '૧૯૭૩ની કલમ ૨૦,૨૧,૨૨ અને ૨૩ની જોગવાઈઓને આધિન છે, જે આ ચુકાદાના અગાઉના ફ્કરામાં સંરેખિત છે.આ કાયદો ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટના માલિકને ઉપરોક્ત જોગવાઈઓનું પાલન કરવાની ફરજ આપે છે અને કલમ ૨૧ (૩) અપીલકર્તાના દાવા માટે તેની અરજીમાં એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ ક્ષેત્રો અને સુવિધાઓના ઉપયોગ વિશે વિપરીત કોઈપણ કરારની જોગવાઈ કરે છે, ૧૪.૦૫.૧૯૭૮ તારીખનો ઠરાવ રદબાતલ થશે.સમય જતાં જે પણ બન્યું, સોસાયટી દ્વારા તેના ઠરાવ તારીખ ૧૪.૦૫.૧૯૭૮ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના ફ્લેટ માલિકોને તેમના ફ્લેટની આસપાસના ખુદા વિસ્તારનો ઉપયોગ કરવાની મ જૂરી આપવા માટે આપવામાં આવેલી

એકમાત્ર પરવાનગી સોસાયટીના કોઈપણ અનુગામી ઠરાવ દ્વારા સમીક્ષાને આધિન હતી, જે હાલના કેસમાં પુનર્વિકાસ માટે ઠરાવ સાથે આવ્યો હતો.

૩૩. અપીલકર્તા સોસાયટીનો સભ્ય હોવાથી સોસાયટીના નિયમો અને પેટા નિયમોનું પાલન કરવા અને પુનર્વિકાસ માટે સોસાયટીના નિર્ણયનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલો હોવાથી, અમે માનીએ છીએ કે અપીલકર્તાની કરારની જવાબદારી બે કાયદાઓ, એટલે કે ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ અને ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩માંથી ઉદ્ભવે છે. અપીલકર્તાને આપવામાં આવેલા વિશેષાધિકારોનો સ્રોત અને અપીલકર્તાની ફરજો અને જવાબદારીઓ, કાયદામાંથી ઉદ્ભવે છે, અપીલકર્તાને સોસાયટીમાં ફાળવવામાં આવેલા ફ્લેટને ખાલી કરવા અને અધિનિયમ '૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એ અનુસાર પુનર્વિકાસ માટે શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા માટે આદેશ આપતા આદેશના સ્વરૂપમાં નિર્દેશો જારી કરવાની ન્યાયિક સમીક્ષાની સત્તા, કાયદાની કોઈપણ ભૂલથી પીડિત હોવાનું કહી શકાય નહીં.

૩૪. રિટ પિટિશનને નકારી કાઢવાની અપીલકર્તાની અરજી, આમ, યોગ્ય રીતે નકારી કાઢવામાં આવે છે. "

૭.૭. આમ, ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે આ અરજી જાળવવા યોગ્ય નથી તે ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત નિર્ણયને ધ્યાનમાં રાખીને ખોટી ધારણા છે.

૭.૮. વધુમાં, ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ ૧૯૬૧ હેઠળ માનવામાં આવેલી પ્રક્રિયાનું પાલન ન કરવાના પાસા પર, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે યુનાઈટેડ

બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિરુદ્ધ નરેશ કુમાર અને અન્યો (૧૯૯૬) ૬ એસ.સી.સી.

૬૬૦ના કેસમાં નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે, જેમાં તે નીચે મુજબ છે:

“૧૦. તે વિવાદિત ન હોઈ શકે કે અપીલકર્તા જેવી કંપની તેના પોતાના નામે દાવો કરી શકે છે અને તેના પર દાવો કરી શકાય છે. સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૬ નિયમ ૧૪ હેઠળ પક્ષ અને તેના વકીલ, જો કોઈ હોય તો, દ્વારા સહી કરવી જરૂરી છે. કંપની એક કાનૂની સંસ્થા હોવાથી તે સ્પષ્ટ છે કે કોઈ વ્યક્તિએ કંપની વતી દલીલો પર સહી કરવી પડશે. તેથી, સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૨૯ નિયમ ૧ માં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે કોર્પોરેશન દ્વારા અથવા તેની વિરુદ્ધના દાવામાં કોઈ પણ નિયામકના સચિવ અથવા કોર્પોરેશનના અન્ય મુખ્ય અધિકારી કે જેઓ કેસની હકીકતોને રજૂ કરવામાં સક્ષમ હોય તેઓ કંપની વતી સહી કરી શકે છે અને ચકાસી શકે છે. આદેશ ૬ નિયમ ૧૪ ને સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૨૯ નિયમ ૧ સાથે મળીને વાંચવાથી એવું જણાય છે કે કોઈ ઔપચારિક સત્તા પત્ર અથવા પાવર ઓફ એટર્નીની ગેરહાજરીમાં પણ આદેશ ૨૯ ના નિયમ ૧ માં ઉલ્લેખિત વ્યક્તિને ફાંસી આપવામાં આવી હોવા છતાં, તે જે હોદ્દો ધરાવે છે તેના આધારે કોર્પોરેશન વતી દલીલો પર સહી કરી શકે છે અને તેની ચકાસણી કરી શકે છે. આ ઉપરાંત, સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૨૯ નિયમ ૧ અનુસાર, કંપની એક ન્યાયિક સંસ્થા હોવાથી, તે કોઈપણ વ્યક્તિને તેના વતી ફરિયાદ અથવા લેખિત નિવેદન પર સહી કરવા માટે અધિકૃત કરી શકે છે અને આને સિવિલ પ્રોસિજર કોડના આદેશ ૬ નિયમ ૧૪ની જોગવાઈઓનું પૂરતું પાલન માનવામાં આવશે. કોઈ વ્યક્તિ કંપની વતી દલીલો પર હસ્તાક્ષર કરવા માટે સ્પષ્ટ રીતે અધિકૃત હોઈ શકે છે, ઉદાહરણ તરીકે તે અસર માટે ઠરાવ પસાર કરીને અથવા કોઈ પણ વ્યક્તિની તરફેણમાં અમલમાં મૂકાયેલા પાવર ઓફ એટર્ની દ્વારા. તેની ગેરહાજરીમાં અને એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં તેના એક અધિકારી દ્વારા દલીલો પર હસ્તાક્ષર

કરવામાં આવ્યા હોય, કોર્પોરેશન દલીલો પર હસ્તાક્ષર કરવામાં તેના અધિકારીની ઉપરોક્ત કાર્યવાહીને બહાલી આપી શકે છે.આવી બહાલી સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત હોઈ શકે છે.અદાલત, રેકૉર્ડ પરના પુરાવાના આધારે, અને કેસના તમામ સંજોગો લીધા પછી, ખાસ કરીને સુનાવણીના સંચાલનના સંદર્ભમાં, એવા નિષ્કર્ષ પર આવી શકે છે કે કોર્પોરેશને તેના અધિકારી દ્વારા દલીલ પર હસ્તાક્ષર કરવાના કાર્યને મંજૂરી આપી હતી. "

૭.૯.આમ, સામાન્ય સંસ્થા દ્વારા પસાર કરાયેલા ઠરાવો ૧૨.૦૫.૨૦૧૮, ૮.૧૦.૨૦૧૯ અને ૧૦.૦૩.૨૦૨૦ ને ધ્યાનમાં રાખીને, ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર નથી.

૭.૧૦.હવે, આ અદાલત ખાનગી સામાવાળા નં. ૪ થી ૧૪ વતી હાજર વિદ્વાન વકીલ શ્રી ત્રિવેદી દ્વારા આધાર લેવાયેલ ચુકાદાઓ વંચાણે લઈ રહી છે.

૭.૧૧.વિદ્વાન વકીલ શ્રી ત્રિવેદીએ પી. નઝીર વગેરે વિ. સલાફી ટ્રસ્ટ અને અન્ય ૨ ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો. અધ્યક્ષને સત્તા ન હોઈ, દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી કાયદાકીય રીતે ખરાબ છે. આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં, તે વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં લાગુ થશે નહીં કારણ કે અગાઉ જણાવ્યા મુજબ સામાન્ય સભામાં ૧૨.૦૫.૨૦૧૮ પર નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો, જેમાં બહુમતી સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી છે અને તે મુજબ સમાજના પુનર્વિકાસ માટે એક સમિતિની રચના કરવામાં આવી છે. વધુમાં, ૧૨.૦૫.૨૦૧૮ તારીખના ઠરાવ પરથી જોઈ શકાય છે કે, તે સ્પષ્ટ છે કે

તમામ સભ્યોએ તેના માટે હસ્તાક્ષર કર્યા છે અને સંમતિ આપી છે. તેથી, આ નિર્ણય વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં લાગુ પડતો નથી.

૭.૧૨.સ્ટેટ બેંક ઓફ ટ્રાવેલ્સ વિ. કિંગ્સ્ટન કમ્પ્યુટર્સ (I) પ્રાઇવેટ લિમિટેડના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના વિદ્વાન વકીલ શ્રી ત્રિવેદી દ્વારા અન્ય એક નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો, જેમાં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં સુધી ઠરાવ યોગ્ય રીતે પસાર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અપીલકર્તા વતી દાખલ કરાયેલ દાવો માન્ય અધિકૃતતાની ગેરહાજરીમાં જાળવવા યોગ્ય નથી. આ કેસમાં, અંતે એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે તા. ૧૪.૧૧.૨૦૨૨ રોજનો ઠરાવ મૂળ અરજીમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હતો અને તે પછીથી સુધારા દ્વારા મૂકવામાં આવ્યો હતો, અરજી બરતરફ થવાને પાત્ર છે. આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં ઉપરોક્ત નિર્ણય લાગુ થશે નહીં કારણ કે પુનઃવિકાસ માટે સામાન્ય સભામાં ઠરાવ પસાર કરવામાં આવ્યો હોવાના પુરાવા છે અને તે મુજબ પુનઃવિકાસ સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી. તેથી, આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં, વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જે નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં લાગુ પડતો નથી.

૭.૧૩.છેલ્લે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી ત્રિવેદીએ રજૂઆત કરી હતી કે ભવદીપ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડના કેસમાં આશાબેન નટવરભાઈ અમીન અને અન્યો વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યો, ૨૦૨૪ લો સ્યુટ (ગુજરાત)

પડપ દ્વારા અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા લેવામાં આવેલા નિર્ણય પર દાવો નં. ૬૮૩/૨૦૨૪ માં આપવામાં આવેલા હુકમને કારણે વિશ્વાસ કરી શકાતો નથી.જો કે, આ રજૂઆત બે કારણોસર સ્વીકાર્ય નથી.પ્રથમ, આ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત ગુણોત્તર હજુ પણ ચાલુ છે.બીજું, દાવામાં આપવામાં આવેલા મનાઈ હુકમના અવલોકનથી બહાર આવશે કે આ મુદ્દો મિલકતની માલિકીના સંબંધમાં હતો જે દાવાનો વિષય હતો.

નિર્ણય:

૮. અહીં ઉપર આધાર રાખેલા વિવિધ નિર્ણયો દ્વારા આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં, જી. ઓ. એફ. અધિનિયમની કલમ ૪૧ એ હેઠળ પ્રકૃતિમાં ફરજિયાત બે શરતો વર્તમાન કેસમાં પૂર્ણ કરવામાં આવી છે અને તેથી, હાલની અરજીને જી. ઓ. ઓ. એફ. અધિનિયમની કલમ ૪૧ એ હેઠળ વિચારણા કરવી જરૂરી છે.

૯. ભારતના બંધારણની અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની આ અદાલત ખાનગી પ્રતિવાદીઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓને ધ્યાનમાં લીધા વિના તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા માંગે છે.

૧૦. ઉપરોક્ત કારણોસર, હાલની અરજીમાં જે રાહતો માટે વિનંતી કરવામાં આવી છે તેને મંજૂરી આપવી જરૂરી છે અને તે જ મંજૂરી છે.

૧૧. સામાવાળા નં. ૪ થી ૧૪ ને અરજદાર-સોસાયટીમાંથી તેમના સંબંધિત ફ્લેટ ખાલી કરવા અને ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એ હેઠળ પુનઃવિકાસ માટે શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો આ આદેશની નકલ ઉપલબ્ધ થયાની તારીખથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળામાં સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. તે પણ નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે સમાજના તમામ સભ્યોને સમાજના પુનર્વિકાસમાં સહકાર આપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે.

૧૨. ઉપરોક્ત નિર્દેશો સાથે, અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવે છે. નિયમને નિરપેક્ષ બનાવવામાં આવે છે.

૧૩. પરિણામે, જો કોઈ સિવિલ એપ્લીકેશન્સ હોય તો તેનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

સહી/-
(ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.