

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અમદાવાદ મુકામે ગુજરાતની વડી અદાલતમાં

આર/અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૨૦૨૫ નો ૧૯૬

આર/અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૨૦૨૫ ના ૧૯૬ માં

તારીખ ૨૩/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજનો સકારણ આદેશ સાથે સિવિલ

એપ્લિકેશન (સ્ટે માટે) નં. ૧૯૬/૨૦૨૫ ની આર/અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં.

૧/૨૦૨૫ માં

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત સહી/—

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

=====

ધનવંતીબેન વિજયભાઈ પુરોહિત અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ગુજરાત સરકાર અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧, ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭,
૧૮,૧૯,૨,૨૦,૨૧,૨૨,૨૩,૨૪,૨૫,૨૬,૨૭,૨૮,૨૯,૩,૩૦,૩૧,૩૨,૩
૩,૩૪,૪,૫,૬,૭,૮,૯ વતી શ્રી બી.એમ. માંગુકિયા (૪૩૭)

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧, ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭
,૧૮,૧૯,૨,૨૦,૨૧,૨૨,૨૩,૨૪,૨૫,૨૬,૨૭,૨૮,૨૯,૩,૩૦,૩૧,૩૨,
૩૩,૩૪,૪,૫,૬,૭,૮,૯ વતી સુશ્રી બેલા એ. પ્રજાપતિ (૧૯૪૬)

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧,૩ વતી સરકારી વકીલ શ્રી જી.એચ. વીરક સાથે સુશ્રી
ધરિત્રી પંચોલી

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૨,૪ વતી સરકારી વકીલ શ્રી જી.એચ. વીરક સાથે શ્રી
એસ.એચ. વીરક અને સુશ્રી નેન્સી શેઠ

પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૫,૬ વતી શ્રી આકાશ એન. શાહ (૧૦૧૩૦)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

તારીખ: ૨૩/૦૮/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. અપીલકર્તાઓ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.એમ. માંગુકિયાને અને પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૩ વતી વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ સુશ્રી ધરિત્રી પંચોલી સાથે ઉપસ્થિત વિદ્વાન સરકારી વકીલ શ્રી જી.એચ. વીરકને, પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૪ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ.એચ. વીરક અને વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી નેન્સી શેઠ સાથે ઉપસ્થિત વિદ્વાન સરકારી વકીલ શ્રી જી.એચ. વીરકને તથા પ્રતિવાદી નં. ૫ અને ૬ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી આકાશ એન. શાહને વિગતવાર સાંભળવામાં આવ્યા. સંબંધિત પ્રતિવાદીઓના વિદ્વાન વકીલોને અગાઉથી નકલ મળી ગઈ હોવાથી તેઓ ઉપસ્થિત રહ્યા હતા.

૨. પ્રસ્તુત અપીલ ફોમ ઓર્ડર, દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતા, ૧૯૦૮ (ત્યારબાદ "સીપીસી" તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૧૦૪ સાથે વંચાતા ઓર્ડર એક્સએલઆઈઆઈઆઈ, રૂલ ૧(આર) હેઠળ, સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદના ચેમ્બર ૪૪ દ્વારા સિવિલ સૂટ નં. ૨૦૨૫ ના ૮૯૨ માં એક્ટિઝબિટ ૬ અને ૭ નીચે પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૨૫ ના આદેશ વિરુદ્ધ

સદરહુ દાવો કરનારા મૂળ વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે.

૩. ટ્રાયલ કોર્ટે, તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજનો વિવાદિત આદેશ પસાર કરતી વખતે, વાદીઓની માંગણી મુજબ તેમની તરફેણમાં વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. તેથી, મુખ્યત્વે વચગાળાના મનાઈદુકમના ઇનકારની સામે અપીલકર્તાઓ/વાદીઓએ પ્રસ્તુત અપીલ ફોમ ઓર્ડર પસંદ કરી છે.

૪. વધુમાં, આ અદાલતના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવ્યું છે કે અપીલકર્તાઓએ અપીલમાં એ બાબત જાહેર કરી નથી કે તે જ તારીખે ટ્રાયલ કોર્ટે ઉપરોક્ત દાવામાં એક્ઝિબિટ ૩૯ નીચે એક સ્વતંત્ર આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેના દ્વારા વાદીઓને ગુજરાત કોર્ટ ફીઝ એક્ટની કલમ ૬ (૪) હેઠળ જરૂરી કોર્ટ ફી એટલે કે દરેક વાદી દીઠ દાવો કરેલી મિલકતના મૂલ્યાંકન પર ગણતરી કરેલ ૧/૪ એડ-વેલોરેમ ફી ૩૦ દિવસની અંદર ચૂકવવાનો આદેશ આપ્યો હતો.

૫. અપીલમાં રહેલા મુખ્ય મુદ્દા તરફ વળતાં પહેલાં, સૌથી પહેલાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે પ્રસ્તુત અપીલ આ અદાલત સમક્ષ કેવી રીતે રજૂ કરવામાં આવી છે અને ચલણમાં લાવવામાં આવી છે.

૬. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા, જેઓ બારના પરિષ્ઠ સભ્ય છે અને આ અદાલતના પ્રેક્ટિસ કરતા વકીલ છે, તેમણે એવા બહાના હેઠળ કે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ વાદીઓની તરફેણમાં વચગાળાનો મનાઈદુકમ ન આપવાના કારણે (તેમના જણાવ્યા મુજબ, વિવાદિત આદેશ તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ મોડી સાંજે ઉપલબ્ધ થયો હતો), પ્રતિવાદીઓ રાતોરાત તેમના ફ્લેટ તોડી પાડશે.

૭. તેથી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ, જમીની હકીકતની ખાતરી કર્યા વિના અને તારીખ ૨૩/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ સવારે ૬:૦૦ વાગ્યે પ્રસ્તાવિત કથિત ડિમોલિશનના સંબંધમાં રાજ્ય અને સત્તામંડળ વતી ઉપસ્થિત વકીલોનો અભિપ્રાય લીધા વિના, આ અદાલતની રજિસ્ટ્રી સહિત દરેકને બિનજરૂરી રીતે મુશ્કેલીમાં મૂક્યા હતા. તે અનુસાર, અપીલકર્તાઓ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.એમ. માંગુકિયા દ્વારા હોબાળો મચાવવામાં આવ્યો હતો, જેના દ્વારા તેમણે તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ મોડી રાત્રે આ અદાલતની રજિસ્ટ્રીના દ્વાર ખખડાવ્યા હતા, જેમાં તેમના દ્વારા યોગ્ય રીતે સહી કરાયેલી તાકીદની સર્ક્યુલેશન નોટ હતી, જે રજિસ્ટ્રીના અધિકારીને તારીખ ૨૩/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ આશરે ૦૦:૨૦ વાગ્યે મળી હોવાનું જણાય છે. વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.એમ. માંગુકિયાએ મોડી રાત્રે જ પ્રસ્તુત અપીલના

તાકીદના સર્ક્યુલેશન માટે વિનંતી કરી હતી.

૮. આ અદાલતની રજિસ્ટ્રીએ વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા દ્વારા માંગવામાં આવેલી આવી તાકીદની ગંભીર નોંધ લીધી છે અને આ હાઈકોર્ટની કાર્યપદ્ધતિ અને નિયમો અનુસાર, સૌપ્રથમ માનનીય મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિશ્રીનો વહીવટી આદેશ મેળવ્યો હતો અને આ બાબતને આજે જ એટલે કે તારીખ ૨૩/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ આ અદાલત સમક્ષ સર્ક્યુલેટ કરીને મૂકી હતી.

૯. સામાન્ય રીતે, આ અદાલતની કામગીરી સવારે ૧૧:૦૦ વાગ્યે શરૂ થાય છે; પરંતુ અપીલકર્તાઓ/વાદીઓ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા તરફથી આવી સખત કટોકટી અને આતુરતાને ધ્યાનમાં રાખીને, આજે આ અદાલત તાકીદના ધોરણે આ બાબતની સુનાવણી કરવા માટે સવારે ૧૦:૦૦ વાગ્યે બેઠી હતી. એ ઉદ્દેશ કરવો અપ્રસ્તુત નથી કે સવારે આશરે ૧૧:૪૫ વાગ્યે સુનાવણી પૂર્ણ થઈ ત્યાં સુધી, પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કથિત મુજબ કોઈ ડિમોલિશન કામગીરી શરૂ પણ કરવામાં આવી ન હતી, તેમ છતાં આ બાબતની સુનાવણી શરૂ થાય તે પહેલાં, આ અદાલત દ્વારા ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરકને આ સંબંધમાં આવી કોઈ મૌખિક સૂચના આપવામાં આવી ન હતી.

૧૦. સંબંધિત પક્ષકારો વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની હકીકતો તેમજ આ અદાલત દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૨૦૨૪ ની ૧૧૯૮૬ માં તારીખ ૦૨/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ પસાર કરાયેલા અગાઉના આદેશો મેળવ્યા પછી, એ નોંધવામાં આવે છે કે વાદીઓએ તારીખ ૦૨/૦૯/૨૦૨૫ થી તારીખ ૧૫/૦૯/૨૦૨૫ ની વચ્ચે કંઈ કર્યું નથી, કારણ કે દાવો માત્ર તારીખ ૧૫/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ જ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી રાજ્ય અને ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક દ્વારા આ અદાલતને માહિતગાર કરવામાં આવી હતી કે, પ્રતિવાદી સત્તામંડળો ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ કેવીએટ પર હોવાથી, તેમને દસ્તાવેજો સાથેના દાવાની અગાઉથી નકલ મોકલવામાં આવી હતી અને મનાઈદુકમની અરજી પરની સુનાવણી તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ થઈ હતી. તે તારીખ એટલે કે તારીખ ૨૨/૦૯/૨૦૨૫ સુધી, સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૨૦૨૪ ની ૧૧૯૮૬ માં તારીખ ૦૨/૦૯/૨૦૨૫ ના રોજ આ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ મુજબ, અપીલકર્તાઓ/વાદીઓ સુરક્ષિત હતા.

૧૧. રેકૉર્ડ પરથી ઉભી થતી નીચેની હકીકતોને ધ્યાનમાં લીધા પછી અને અપીલકર્તાઓ/વાદીઓ તેમજ તેમના વકીલ – વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાના

ઉપરોક્ત આચરણને નોંધ્યા પછી, પ્રથમ દષ્ટિએ (પ્રાઈમા ફેસી) એ ચોક્કસપણે દર્શાવશે કે ગઈકાલે મોડી રાત્રે (તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૨૫), અપીલકર્તાઓ/વાદીઓ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા દ્વારા એક કૃત્રિમ કટોકટી ઊભી કરવામાં આવી હતી, કારણ કે તારીખ ૦૨/૦૮/૨૦૨૫ પછી ઘણા લાંબા સમય સુધી, વાદીઓએ પ્રથમ તબક્કે સિવિલ કોર્ટનો સંપર્ક કરવા અંગે કંઈ કર્યું ન હતું પરંતુ વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા મારફત ૪ તારીખ ૧૫/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ દાવો દાખલ કર્યો હતો પરંતુ મનાઈદુકમની અરજી પરની સુનાવણી માટે તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૨૫ સુધી રાહ જોઈ હતી.

૧૨. ઉપરોક્ત અવલોકન મુજબ, દાવો પણ યોગ્ય રીતે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વગરનો હોવાનું જણાયું છે, કારણ કે નિર્વિવાદપણે, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉપરોક્ત આદેશ મુજબ, વાદીઓએ દાવો જાળવી રાખવા માટે જરૂરી કોર્ટ ફી ચૂકવવી જરૂરી છે. વાદીઓ દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ આવા આદેશને પડકારવામાં આવ્યો નથી.

૧૩. વધુમાં, રેકૉર્ડ પર એવું સૂચવવા માટે કંઈ નથી કે, આ અપીલના તાકીદના સર્ક્યુલેશનની માંગણી કરતી વખતે આ અદાલતની રજિસ્ટ્રીમાં દાખલ કરાયેલી તેમની ઉપરોક્ત નોટમાં વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા દ્વારા આશંકા વ્યક્ત કરવામાં આવી હતી તેમ, પ્રતિવાદીઓ વાદીઓના ફ્લેટ તોડી પાડવા માટે

તેમના ઘરના આંગણે ઉભા હતા/છે. આવો મામલો હોવા છતાં, આ અદાલતના તંત્રનો આવી રીતે દુરુપયોગ કરીને, જેના દ્વારા સાચી હકીકતોની ખાતરી કર્યા વિના જ મોડી રાત્રે દરેકને દોડતા કરી દેવામાં આવ્યા, આ અદાલતના જણાવ્યા મુજબ, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાનું આ કૃત્ય અત્યંત ખેદજનક, અપમાનજનક અને નિંદનીય છે, જેને તમામ રીતે વખોડી કાઢવું જરૂરી છે.

૧૪. કોઈપણ વકીલે એ ભૂલવું જોઈએ નહીં કે સૌથી પહેલાં, વકીલ એ અદાલતના અધિકારી છે, અદાલત પ્રત્યે તેમની ફરજ અદાલતને તેમની સહાય અને મદદ પૂરી પાડવાની છે, જે અદાલત અસીલને ન્યાય આપે છે. અદાલત સમક્ષ ઉપસ્થિત બારના વરિષ્ઠ સભ્યના ખભા પર આવી ફરજ ઘણી વધારે હોય છે. એકવાર બારના વરિષ્ઠ સભ્ય તેમની ફરજમાં નિષ્ફળ જાય છે, ત્યારે તે બારના અન્ય સભ્યોને ખોટો સંકેત આપે છે, જેઓ આવું કૃત્ય કરવા માટે લલચાઈ શકે છે, જે ગૌરવપૂર્ણ નથી. તેથી, ઓછામાં ઓછી આ અદાલત, આ અદાલતના બારના વરિષ્ઠ સભ્ય વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાના આવા અપમાનજનક કૃત્યને કોઈપણ સંજોગોમાં મંજૂર કરતી નથી.

૧૫. તેમ છતાં, આ તબક્કે, આ અદાલત વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાના ઉપરોક્ત આચરણ પર વધુ ટિપ્પણી કરવા ઈચ્છતી નથી, પરંતુ તેમને ચેતવણી આપે છે કે ભવિષ્યમાં જો આ અદાલતને જણાશે કે તેમના દ્વારા ફરીથી આવી

પદ્ધતિનું પુનરાવર્તન કરવામાં આવશે, તો આ અદાલત આવા આચરણની ખૂબ ગંભીર નોંધ લેશે અને ચોક્કસપણે તેની સંજ્ઞાન લેશે, જો જરૂર પડશે તો આ સંબંધમાં તેમની સામે યોગ્ય પગલાં લેવામાં આવશે.

૧૬. શક્ય હોય ત્યાં સુધી, પક્ષકારોને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષની તેમની મૂળ સ્થિતિ મુજબ સંબોધવામાં આવશે.

કેસની ટૂંકી હકીકતો

૧૭. હવે, પ્રસ્તુત કેસની હકીકતો પર પાછા આવીએ, જેથી આ અપીલમાં રહેલા મુખ્ય મુદ્દાનો નિકાલ કરી શકાય, જે નીચે મુજબ છે:—

૧૮. અત્રેના અપીલકર્તાઓ મૂળ વાદીઓ છે, જ્યારે અત્રેના પ્રતિવાદીઓ સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨, ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ, સોલા રોડ, અમદાવાદના વાદીઓ/કબજેદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલા સિવિલ સૂટ નં. ૨૦૨૫ ના ૮૯૨ ના મૂળ પ્રતિવાદીઓ છે. તારીખ ૧૫/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ આ દાવો દાખલ કરીને, વાદીઓએ દાવાની પેરા-૯૧ માં માંગ્યા મુજબની જાહેરાત અને મનાઈદુકમની માંગણી કરી હતી.

૧૮.૧. વાદીઓ સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨ ના કબજેદારો હોવાનું જણાય છે, અને પ્રતિવાદી નં. ૨ – હાઉસિંગ બોર્ડ (ત્યારબાદ "બોર્ડ" તરીકે ઓળખાશે) દ્વારા આવા ફ્લેટના કબજેદારોની તરફેણમાં કન્વેયન્સ ડીડ (હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ) કરી આપવામાં આવ્યો હોવાનું જણાય છે.

૧૮.૨. વિવાદિત આદેશમાં એવું નોંધવામાં આવ્યું છે કે જોકે ૩૫ વાદીઓ છે, પરંતુ રેકૉર્ડ પર કન્વેયન્સ ડીડની માત્ર એક જ નકલ રજૂ કરવામાં આવી હતી. આ દર્શાવે છે કે વાદીઓએ દાવામાં પોતાના હકની માંગણી કેટલી બેદરકાર પદ્ધતિથી કરી હતી અને ખાસ કરીને પ્રશ્નવાળી વિવાદિત મિલકતની માલિકીની જાહેરાતની માંગણી કરી હતી.

૧૮.૩. ગમે તે હોય, આ અદાલત સમક્ષ પેપર બુકની સાથે રજૂ કરાયેલા કન્વેયન્સ ડીડના સાદા વાંચનથી એવું જણાશે કે પ્રશ્નવાળા ફ્લેટ બોર્ડ દ્વારા બનાવવામાં આવ્યા છે અને તેના માટેનું કન્વેયન્સ ડીડ ઓક્ટોબર, ૧૯૮૭ ના મહિનામાં ક્યાંક કરવામાં આવ્યું હતું, અને લીઝનો સમયગાળો ઓક્ટોબર, ૨૦૮૬ માં સમાપ્ત થવાનો છે.

૧૮.૪. આ અદાલત સમક્ષ મૂકવામાં આવેલી પેપર બુકમાં ઉપલબ્ધ આવું જ એક કન્વેયન્સ ડીડ ગાંધી દિલીપકુમાર હીરાલાલની તરફેણમાં ફ્લેટ ૧૫૫/૧૮૫૯ માટે કરવામાં આવ્યું હતું, જે હાલમાં અપીલકર્તા નં. ૨/વાદી નં. ૨ ના કબજામાં હોવાનું જણાય છે.

૧૮.૫. કન્વેયન્સ ડીડની શરતો એવું સૂચવે છે કે બોર્ડ દ્વારા બનાવવામાં આવેલા ફ્લેટ બોર્ડ દ્વારા ઘડવામાં આવેલી યોજના મુજબ સંબંધિત ફાળવણી મેળવનારાઓને વેચવામાં આવશે / તેમના કબજામાં આપવામાં આવશે. આવા કન્વેયન્સ ડીડની કલમ-૭ (૧) (એ) મુજબ પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટપણે ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો છે અને સંમતિ આપવામાં આવી છે કે, બીજા ભાગના પક્ષકાર (એટલે કે, ફ્લેટના કબજેદાર) શેડ્યૂલ 'એ' 'બી' માં હસ્તાંતરિત અને વર્ણવેલ ફ્લેટ ધારક તરીકે રાખશે.

૧૮.૬. વધુમાં, 'કલમ-સી' માં સ્પષ્ટપણે અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે આવા બીજા પક્ષકાર (ફ્લેટના કબજેદાર) બોર્ડ અને એસોસિએશન વચ્ચે થયેલા લીઝ ડીડના અનુસંધાનમાં, સહ-ધારકો સાથે સંયુક્ત રીતે જમીનની ઇમારતમાં લીઝહોલ્ડ હક ધરાવે છે, જે એસોસિએશનના તેઓ ઘટક સભ્ય છે.

૧૮.૭. ઉપરોક્ત ફ્લેટ માટે બોર્ડ દ્વારા સદરહુ ગાંધી દિલીપકુમાર હીરાલાલની તરફેણમાં જારી કરાયેલ ફાળવણી પત્ર પણ એવું દર્શાવે છે કે ફ્લેટની લીઝહોલ્ડ ખરીદ કિંમત રૂ. ૬૧,૯૫૦/- હશે, જે કન્વેયન્સ ડીડ, એલોટમેન્ટ લેટર કલમ નં. ૫ માં યોગ્ય રીતે પ્રતિબિંબિત થાય છે. બોર્ડ દ્વારા સદરહુ વ્યક્તિની તરફેણમાં તારીખ ૦૧/૦૯/૧૯૮૬ ના રોજનો કબજા પત્ર પણ તેમને લીઝધારક તરીકે દર્શાવે છે.

૧૮.૮. ઉપરોક્ત ગાંધી દિલીપકુમાર હીરાલાલ દ્વારા સદરહુ ફ્લેટ માટે દિનેશ મોહનલાલ વ્યાસ અને નીતાબેન દિનેશ વ્યાસની તરફેણમાં કરવામાં આવેલો સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ પણ એવું સૂચવે છે કે પ્રશ્નવાળી જમીન તેમના દ્વારા લીઝના આધારે રાખવામાં આવી છે પરંતુ ફ્લેટ તેમના કબજામાં અને માલિકીનો છે. આવા વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ સંદર્ભ છે કે તે બોર્ડના અને સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ-૨ ના, જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબના, નિયમો અને વિનિયમો અનુસાર કબજેદારની માલિકીનો હતો.

૧૮.૯. એવું જણાય છે કે આવા પુરોગામીઓ, એટલે કે દિનેશ અને અનિતા વ્યાસ પાસેથી, વાદી નં. ૨ એ ઉપરોક્ત ફ્લેટ ખરીદ્યો હશે અને આજની તારીખે તેમાં રહે છે.

૧૮.૧૦. આમ, રેકૉર્ડ પરના ઉપરોક્ત દસ્તાવેજ પુરાવાઓને ધ્યાનમાં લેતા, જમીનની માલિકી બોર્ડની છે પરંતુ તે સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ-૨ ના સભ્યો, જે ફ્લેટ ધારક/કબજેદાર છે, તેમને લીઝ પર આપવામાં આવી છે, જેમની સાથે બોર્ડ પાસે પ્રશ્નવાળી વિવાદિત જમીન માટે લીઝ ડીડ છે.

૧૮.૧૧. એવું જણાય છે કે સમય વીતવા સાથે સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ-૨ ના ફ્લેટ ખૂબ જૂના થઈ ગયા છે, જેને રાજ્ય દ્વારા ઘડવામાં આવેલી અને બોર્ડ દ્વારા અમલમાં મૂકાયેલી યોજના મુજબ પુનઃવિકાસ (રીડેવલપમેન્ટ) ની જરૂર છે. તેથી, સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ-૨ ફ્લેટના એસોસિએશને, ફ્લેટના ૭૫% થી વધુ કબજેદારોની સંમતિ એટલે કે ૧૩૨ માલિકોમાંથી ૭૫% ની સંમતિ મેળવીને, સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ-૨ ના પુનઃવિકાસ માટે તેના તારીખ ૧૩/૧૦/૨૦૨૨ ના પત્ર દ્વારા બોર્ડનો સંપર્ક કર્યો હતો.

૧૮.૧૨. આવી વિનંતીઓ મળ્યા પછી અને સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ-૨ નો કેસ કાયદાના દાયરામાં એટલે કે ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ ઍક્ટ, ૧૯૬૧ (ત્યારબાદ "૧૯૬૧ નો ઍક્ટ" તરીકે ઓળખાશે) ની કલમ ૬૦એ હેઠળ આવતો હોવાથી, બોર્ડે એસોસિએશનની આવી દરખાસ્ત/વિનંતીનો સ્વીકાર કર્યો છે, જેનાથી

પુનઃવિકાસના સંબંધમાં ટેન્ડર બહાર પાડ્યું છે.

૧૮.૧૩. અલબત્ત, વાદીઓએ કોઈ સંમતિ આપી નથી પરંતુ નિર્વિવાદપણે, તેઓ સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ-૨ ના સભ્યોના લઘુમતી જૂથમાં આવતા હોવાથી અને તેમણે પોતપોતાના ફ્લેટ ખાલી કર્યા ન હોવાથી, બોર્ડે તેમને ફેબ્રુઆરી, ૨૦૨૪ ના મહિનામાં નોટિસો જારી કરી હતી.

૧૮.૧૪. કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને અને તેમને સુનાવણીની પૂર્ણ તક આપ્યા પછી, ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૫૬ સાથે વંચાતી કલમ ૬૦એ હેઠળ, સક્ષમ અધિકારી, ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ, અમદાવાદ દ્વારા તારીખ ૧૮/૦૫/૨૦૨૪ ના રોજ ખાલી કરવાનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. વાદીઓ દ્વારા પોતે જ ૧૯૬૧ ના એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ આવા આદેશને એપેલેટ ઓથોરિટી (અપીલ સત્તામંડળ) સમક્ષ લઈ જવામાં આવ્યો હતો. પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, સચિવશ્રી, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગરે તેમના તારીખ ૦૬/૦૮/૨૦૨૪ ના રોજનો ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા તેમની અપીલ નં. ૨૦૨૪ ની ૧૮ ફગાવી દીધી હતી.

૧૮.૧૫. ત્યારબાદ, એવું જણાય છે કે વાદીઓએ દીવાની દાવો દાખલ કરવાને

બદલે, ૧૯૬૧ ના એક્ટ હેઠળ સક્ષમ અધિકારી અને એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉપરોક્ત આદેશોને પડકારતી ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ આ અદાલત સમક્ષ રિટ પિટિશન ફાઈલ કરવાનું પસંદ કર્યું, જે આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૦૨૪ ની ૧૧૯૮૬ છે.

૧૮.૧૬. પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી અને આ બાબતની વિગતવાર સુનાવણી કર્યા પછી, અહીંના અરજદારો/વાદીઓ/અપીલકર્તાઓ વતી સંજોગોવશાત ઉપસ્થિત રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ સક્ષમ સિવિલ કોર્ટનો સંપર્ક કરવાના હેતુથી આવી રિટ પિટિશન પરત ખેંચવાની પરવાનગી માંગી હતી. આ અદાલતની બેંચ દ્વારા તેના તારીખ ૦૨/૦૮/૨૦૨૫ ના આદેશથી આવી પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, જેનો ઉપર ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. આમ, ૧૯૬૧ ના એક્ટ હેઠળ સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા પસાર કરાયેલા આ બંને ઉપરોક્ત આદેશો આખરી બને છે.

૧૮.૧૭. હકીકતોની આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, વાદીઓ દ્વારા તારીખ ૧૫/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં તેમણે વચગાળાના મનાઈદુકમની માંગણી કરી હતી, જેનાથી ટ્રાયલ કોર્ટને વિનંતી કરી હતી કે સદરહુ રિટ એપ્લિકેશનમાં આ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલી સુરક્ષા જ્યાં સુધી એક્ઝિબિટ ૫ નીચે દાખલ કરાયેલી તેમની મનાઈદુકમની અરજીનો નિકાલ

ન થાય ત્યાં સુધી ચાલુ રાખવામાં આવે.

૧૮.૧૮. સંબંધિત પક્ષકારો વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને મનાઈદુકમની અરજીની ગુણવત્તામાં નીચેની ખામીઓ પણ નોંધીને, ટ્રાયલ કોર્ટે વિવાદિત આદેશમાં અવલોકન કર્યું, જેને નીચે મુજબ સંક્ષિપ્તમાં રજૂ કરી શકાય:

(i) જોકે, વાદીઓએ પ્રશ્નવાળી વિવાદિત મિલકતની માલિકી અને કબજા અંગેની જાહેરાતની મુખ્ય દાદ માંગી હતી, પરંતુ વાદી નં. ૯ નો માત્ર એક જ વેચાણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. જ્યારે, વાદીઓએ એવા દસ્તાવેજો રજૂ કર્યા નથી કે જેના આધારે તેઓ હકોનો દાવો કરી શકે, રેકૉર્ડ પર એવું કોઈ વ્યાજબી કારણ જોવા મળતું નથી કે શા માટે તમામ વાદીઓએ જરૂરી માલિકીના દસ્તાવેજો સબમિટ કર્યા નથી.

(ii) દાવો દાખલ કરતા પહેલાં ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૭૧ હેઠળ કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી, જે ફરજિયાત છે.

(iii) વધુમાં, જરૂરી દસ્તાવેજો, જેના આધારે વાદીઓ તેમના હકોનો દાવો કરે છે, તે પૂરા પાડવામાં આવ્યા નથી.

૧૯. આમ, ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, ટ્રાયલ કોર્ટે વાદીઓની તરફેણમાં વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.

અપીલકર્તાઓ/વાદીઓની રજૂઆતો

૨૦. વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.એમ. માંગુકિયા ભારપૂર્વક રજૂઆત કરશે કે ૧૯૬૧ ના એક્ટની કોઈ પણ જોગવાઈ વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલી દાવાની કાર્યવાહીમાં લાગુ પડતી નથી, તેથી, દાવો દાખલ કરતા પહેલાં ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૭૧ હેઠળ કોઈ વૈધાનિક નોટિસ આપવાની જરૂર નથી.

૨૦.૧. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા રજૂઆત કરશે કે બોર્ડ દ્વારા વાદીઓ સહિતના ફ્લેટના સંબંધિત કબજેદારોની તરફેણમાં કરવામાં આવેલા કન્વેયન્સ ડીડ મુજબ, તે સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે જમીનની કિંમત પણ બાંધકામના ખર્ચની સાથે બોર્ડ દ્વારા મેળવવામાં આવી હતી. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે બોર્ડ દ્વારા વાદીઓને ફ્લેટની સાથે જમીન વેચવામાં આવી છે, ત્યારે બોર્ડને પુનઃવિકાસની કોઈ પણ પ્રક્રિયા હાથ ધરવાનો કોઈ હક નથી.

૨૦.૨. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા રજૂઆત કરશે કે એકવાર બોર્ડે વાદીઓને

વિવાદિત મિલકતો વેચી દીધી, પછી બોર્ડ પાસે વિવાદિત મિલકતોમાં કોઈ હક, હિસ્સો અને હિત બચ્યા નથી, અને આથી, પુનઃવિકાસના બહાના હેઠળ બોર્ડ દ્વારા કરવામાં આવતી કોઈ પણ દખલગીરી બોર્ડના અધિકારીઓ તરફથી એક ગેરકાયદેસર કૃત્ય છે.

૨૦.૩. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા વધુમાં રજૂઆત કરશે કે ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ ના અનુસંધાનમાં રાજ્ય દ્વારા આવા કોઈ નિયમો ઘડવામાં આવ્યા નથી, તેથી બોર્ડને અનધિકૃત રીતે વાદીઓને તેમના ફ્લેટમાંથી ખાલી કરાવવાનો પ્રયાસ કરીને વિવાદિત પરિસરમાં પ્રવેશવાનો કોઈ હક નથી.

૨૦.૪. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા વધુમાં રજૂઆત કરશે કે જો ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ ની જોગવાઈઓને બોર્ડની તરફેણમાં કાર્ય કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો કેન્દ્રીય કાયદાઓ જેવા કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨, રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૪૮ અને ઇન્ડિયન સ્ટેમ્પ એક્ટ, ૧૮૯૯ ની જોગવાઈઓ નિર્રથક બની જશે. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે નોંધાયેલા કન્વેયન્સ ડીડ દ્વારા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ મુજબ વેચાણ થાય છે, ત્યારે હક, હિસ્સો અને હિત ખરીદનારના નામે સ્થાપિત થાય છે, જેનાથી બોર્ડે પ્રશ્નવાળી વિવાદિત મિલકતોમાંથી તમામ હિત ગુમાવી દીધા છે.

૨૦.૫. વૈકલ્પિક રીતે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા રજૂઆત કરશે કે જો કન્વેયન્સ ડીડ દ્વારા વિવાદિત મિલકત લીઝના આધારે આપવામાં આવી હોય, તો પણ વાદીઓ દ્વારા લીઝની શરતોના કોઈ પણ ભંગની ગેરહાજરીમાં, બોર્ડને તેમની પાસેથી વિવાદિત મિલકતનો કબજો લેવાનો કોઈ હક નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી પક્ષકારો દ્વારા પુરાવા રજૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, એ સુનિશ્ચિત કરી શકાશે નહીં કે વાસ્તવમાં બોર્ડ દ્વારા ફ્લેટના કબજેદારોની તરફેણમાં કોઈ લીઝ ડીડ કરવામાં આવ્યું હતું કે તે તેમની તરફેણમાં સ્થાવર મિલકતનું સીધું વેચાણ હતું.

૨૦.૬. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા આદરપૂર્વક રજૂઆત કરશે કે જો વાદીઓ દ્વારા માંગવામાં આવ્યા મુજબનો વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપવામાં નહીં આવે, તો તેમને તેમના સંબંધિત ફ્લેટમાંથી બહાર કાઢી મૂકવામાં આવશે, અને એકવાર તે તોડી પાડવામાં આવશે, પછી દાવો નિર્રથક બની જશે. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૨૫ સુધી જે યથાસ્થિતિ (સ્ટેટસ ક્વો) ચાલુ રહી છે, તે મનાઈદુકમની અરજીના આખરી નિકાલ સુધી ચાલુ રાખવી જોઈએ.

૨૦.૭. છેલ્લે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા રજૂઆત કરશે કે દાવામાં હકીકત અને કાયદાના વિવાદિત પ્રશ્નો સામેલ હોવાથી, જેનો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નિકાલ કરવો જરૂરી છે, તેથી તે દરમિયાન વિવાદિત મિલકતને સુરક્ષિત રાખવી જરૂરી છે, અને જેના માટે અદાલત દ્વારા મનાઈદુકમનો આદેશ પસાર કરવો જરૂરી છે.

૨૦.૮. ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા આ અદાલતને અપીલ મંજૂર કરવા અને માંગણી મુજબ વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપવા વિનંતી કરશે.

પ્રતિવાદીઓ/પ્રતિવાદીઓની રજૂઆતો

૨૧. તેનાથી વિપરીત, રાજ્ય તેમજ બોર્ડ વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી જી.એચ. વીરક અપીલની ટકવાપાત્રતા તેમજ અપીલ/મનાઈદુકમની અરજીમાં માંગવામાં આવેલી કોઈ પણ દાદ આપવા સામે સખત વાંધો ઉઠાવશે.

૨૧.૧. શરૂઆતમાં જ, વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક ગંભીર મુદ્દાઓ ઉઠાવશે અને જણાવશે કે પ્રતિવાદી બોર્ડ દ્વારા કોઈ પણ આધાર અને કોઈ પણ ધમકી આપ્યા વિના, અપીલકર્તાઓ દ્વારા એક કૃત્રિમ કટોકટી ઊભી કરવામાં આવી હતી,

જેનાથી ગઈકાલે મોડી રાત્રે અપીલને ચલણમાં લાવવામાં આવી હતી. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદીઓનું આચરણ તેમને કોઈ પણ દાદ મેળવવા માટે હકદાર બનાવશે નહીં, વચગાળાની દાદ તો દૂરની વાત છે. એવી વધુ રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે આ અદાલતે સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૨૦૨૪ ની ૧૧૮૮૬ માં તારીખ ૦૨/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ આદેશ પસાર કર્યો, ત્યારે ઘણા લાંબા સમય સુધી વાદીઓએ કંઈ કર્યું નહીં પરંતુ પહેલાં તારીખ ૧૫/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ દાવો દાખલ કર્યો, પછી અચાનક તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ વચગાળાનો મનાઈદુકમ મેળવવાની જરૂરિયાત અનુભવી, જે દિવસે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ આવી સુનાવણી થઈ હતી.

૨૧.૨. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક વધુમાં રજૂઆત કરશે કે વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલો દાવો ખામીયુક્ત છે કારણ કે કોર્ટ ફી યોગ્ય રીતે ચૂકવવામાં આવી ન હતી, અને તે બાબતને ધ્યાનમાં લેતા, ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા સમયની અંદર વાદીઓ દ્વારા આવી કોર્ટ ફીની ચૂકવણી કર્યા પછી જ, આ અદાલત દ્વારા માંગવામાં આવેલા મનાઈદુકમ પર વિચાર કરવામાં આવે. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે દાવો દાખલ કરતા પહેલાં વાદીઓ પાસે પૂરતો સમય ઉપલબ્ધ હતો, દાવામાં માંગવામાં આવેલી દાદ અને તેમાં દર્શાવેલા દાવાના કારણોની જાણકારી હોવા છતાં, વાદીઓએ દાવા પર જરૂરી કોર્ટ ફી ભરવાની અપેક્ષા હતી, અને તેમ ન કરીને, તેમણે જાણીજોઈને પોતાની

દાવાની કાર્યવાહીમાં વિલંબ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે.

૨૧.૩. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક વધુમાં રજૂઆત કરશે કે ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૭૧ મુજબ, બોર્ડ વિરુદ્ધ કોઈ પણ દાવો દાખલ કરતા પહેલાં વૈધાનિક નોટિસ આપવી વાદીઓ માટે ફરજિયાત છે, અને સ્વીકાર્યપણે તેમ ન કર્યું હોવાથી, બોર્ડ વિરુદ્ધ આવી દાવાની કાર્યવાહી શરૂ કરી શકાય નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે વાદીઓ દ્વારા કાયદાની ફરજિયાત જોગવાઈનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી, જ્યાં સુધી આવી ખામી દૂર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, આવા દાવાની કોઈ સંજ્ઞાન લઈ શકાય નહીં, અને વાદીઓની તરફેણમાં કોઈ દાદ આપવાનો પ્રશ્ન ઘણો દૂરનો હોઈ શકે છે.

૨૧.૪. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક રજૂઆત કરશે કે ટ્રાયલ કોર્ટે, એક્ઝિબિટ ૬ અને ૭ નીચે પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૨/૦૮/૨૦૨૫ ના તેના આદેશ દ્વારા, સ્પષ્ટપણે અવલોકન કર્યું છે કે દાવામાં ગંભીર ખામીઓ છે, જે વાદીઓને કોઈ પણ વચગાળાનો મનાઈદુકમ મેળવવાથી વંચિત કરે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કાયદાની કોઈ ભૂલ, મોટી ભૂલ તો દૂરની વાત છે, કરવામાં આવી નથી, અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલા કારણો વાદીઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલા દાવા પરથી જ સ્પષ્ટ થાય છે, ત્યારે આ અદાલતે, સીપીસીના ઓર્ડર એક્સએલઆઈઆઈઆઈ, રૂલ ૧(આર) હેઠળ મર્યાદિત

અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતી હોવાથી, આવા વિવાદિત આદેશમાં દખલ કરવી જોઈએ નહીં.

૨૧.૫. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક વધુમાં રજૂઆત કરશે કે જ્યાં સુધી વાદીઓના દાવાની ગુણવત્તાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી વાદીઓને કોઈ ગંભીર પૂર્વગ્રહ થશે નહીં કારણ કે બોર્ડ દ્વારા અત્યાર સુધી લેવાયેલા તમામ પગલાં કાયદા અનુસાર છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ખાલી કરવાનો આદેશ પસાર કરતા પહેલાં પણ, બોર્ડે ૧૯૬૧ ના એક્ટ હેઠળ પરિકલ્પિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યું છે, જેના દ્વારા સક્ષમ અધિકારી તેમજ ૧૯૬૧ ના એક્ટ હેઠળ રચાયેલા એપેલેટ ઓથોરિટીએ વાદીઓને સુનાવણીની તક આપ્યા પછી ખાલી કરવાનો આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેને ઉપરોક્ત રજિસ્ટર પિટિશનમાં આ અદાલત સમક્ષ અસફળ રીતે પડકારવામાં આવ્યો હતો. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદીઓના તમામ પ્રયાસો નિષ્ફળ ગયા, અને છેલ્લા ઉપાય તરીકે, ઉપરોક્ત ખામીઓ સાથે સિવિલ સૂટ દાખલ કરવામાં આવ્યો. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે વાદીઓ પાસે પ્રથમ દૃષ્ટિએ (પ્રાઇમા ફેસી) કોઈ કેસ નથી, ત્યારે તેઓ કોઈ દાદ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

૨૧.૬. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક વધુમાં રજૂઆત કરશે કે જ્યાં સુધી સુવિધાના સંતુલન (બેલેન્સ ઓફ કન્વીનિયન્સ) નો સંબંધ છે, તે પણ વાદીઓની

તરફેલામાં રહેશે નહીં કારણ કે, ૧૩૨ ફ્લેટ માલિકોમાંથી આશરે ૧૧૦ ફ્લેટ માલિકો/કબજેદારોએ સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨ ના પુનઃવિકાસ માટે અગાઉથી જ તેમની સંમતિ આપી દીધી છે અને તે મુજબ તેમના ફ્લેટ ખાલી કરી દીધા છે, જ્યારે વાદીઓ આજની તારીખે પણ તેમના સંબંધિત ફ્લેટમાં રહી રહ્યા છે. આથી, જ્યારે તે વ્યક્તિઓએ પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી છે, તેમના સંબંધિત ફ્લેટ ખાલી કર્યા છે અને હવે ભાડાના મકાનમાં રહી રહ્યા છે અને તેમના નવા ઘરની રાહ જોઈ રહ્યા છે, ત્યારે વાદીઓની તરફેલામાં કોઈ દાદ આપવાથી આખરે પ્રોજેક્ટમાં વિલંબ થશે, જે પ્રોજેક્ટ અગાઉથી જ શરૂ થઈ ગયો છે અને તેનાથી સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨ ના બહુમતી સભ્યોને ભારે મુશ્કેલી પડશે.

૨૧.૭. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક વધુમાં રજૂઆત કરશે કે જો વાદીઓની તરફેલામાં વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપવામાં નહીં આવે તો તેમને કોઈ ન ભરી શકાય તેવું નુકસાન (ઇરરેપેરેબલ લોસ) થશે નહીં. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે એકવાર વાદીઓને તેમના સંબંધિત ફ્લેટમાંથી વાસ્તવમાં ખાલી કરાવવામાં આવશે, ત્યારે અન્ય લોકોની જેમ, જ્યાં સુધી તેઓ ભાડાના મકાનમાં રહે છે અને જ્યાં સુધી ડેવલપર દ્વારા નવા ફ્લેટ બનાવવામાં ન આવે અને નવા બનેલા ફ્લેટમાં તેમનો ફરીથી કબજો ન આપવામાં આવે ત્યાં સુધી તેમને માસિક ભાડું ચૂકવવામાં આવશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે

ગુજરાત રાજ્ય દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી રીડેવલપમેન્ટ ઓફ પબ્લિક હાઉસિંગ સ્કીમ ગાઈડલાઈન્સ, ૨૦૧૬ મુજબ, તમામ વાદીઓ/તમામ ફ્લેટ માલિકો/કબજેદારોને તેમના સંબંધિત કન્વેયન્સ ડીડ મુજબ હાલમાં તેઓ જે વિસ્તાર ધરાવે છે તેના કરતાં ૪૦% વધુ વિસ્તાર મળશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આથી, વાદીઓને કન્વેયન્સ ડીડ મુજબ તેમના કબજા હેઠળના વિસ્તાર કરતાં મોટા વિસ્તારવાળો નવો ફ્લેટ મળશે.

૨૧.૮. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક રજૂઆત કરશે કે ટૂંકા સમયગાળાને ધ્યાનમાં લેતા અને તે પણ અંતિમ ક્ષણે, વાદીઓ દ્વારા ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો અને ચલણમાં લાવવામાં આવ્યો, આજની તારીખે પ્રતિવાદીઓ તેમનો જવાબ/લેખિત નિવેદન દાખલ કરવા સક્ષમ નથી. તેથી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક જણાવશે કે તેમના દ્વારા અત્યાર સુધી કરવામાં આવેલા નિવેદનો/રજૂઆતો દાવા અને તેની સાથે સબમિટ કરાયેલા દસ્તાવેજોમાંથી મેળવેલી હકીકતો પર આધારિત હશે, અને તેમના અસીલની સૂચનાઓ હેઠળ પણ હશે. તેમ છતાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક આ અદાલતને વિનંતી કરશે કે અન્ય કોઈ પણ રજૂઆતો, જે અન્યથા પ્રતિવાદીઓને ઉપલબ્ધ છે, આ તબક્કે અમલમાં ન લાવવામાં આવી હોવાથી, તે તેમના દ્વારા છોડી દેવામાં આવી હોવાનું માની શકાય નહીં.

૨૧.૯. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક રજૂઆત કરશે કે વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલોનો કોઈ કાનૂની આધાર નથી કારણ કે બોર્ડ ક્યારેય કાયદાની કોઈ પણ જોગવાઈઓ, જેમાં તેમની રજૂઆતોમાં સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે તે કેન્દ્રીય કાયદાઓ સામેલ છે, તેની વિરુદ્ધ કામ કર્યું નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ મુજબ, જ્યારે બોર્ડ દ્વારા કોઈ ઇમારતના ઓછામાં ઓછા ૭૫% માલિકો/કબજેદારોની સંમતિ મેળવવામાં આવે છે, ત્યારે ઇમારત કે એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસના સંબંધમાં કોઈ પણ કામ બોર્ડ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે હસ્તપ્રતના કેસમાં પણ, સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ ૨ ના ૭૫% માલિકો/કબજેદારોની આવી સંમતિ, જ્યાં વાદીઓ રહી રહ્યા છે, બોર્ડને તેમના એસોસિએશનના તારીખ ૧૩/૧૦/૨૦૨૨ ના પત્ર દ્વારા મળી હતી, અને ત્યારબાદ બોર્ડે પુનઃવિકાસનું કામ શરૂ કર્યું છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સ્થાપિત પ્રક્રિયાને ધ્યાનમાં લેતા, બોર્ડ કાયદા હેઠળ વાદીઓને ખાલી કરાવવા માટે અધિકૃત છે.

૨૧.૧૦. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક રજૂઆત કરશે કે જ્યારે બોર્ડને માલિકો/કબજેદારો પાસેથી આવી સંમતિ યોગ્ય રીતે મળી જાય છે, ત્યારે ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ (૨) અને (૩) મુજબ, તમામ માલિકો અથવા કબજેદારો માટે પુનઃવિકાસના હેતુ માટે હયાત પરિસર ખાલી કરવું ફરજિયાત

રહેશે. જો, કોઈ પણ કારણોસર, કોઈ પણ માલિક/કબજેદાર પરિસર ખાલી ન કરે, તો બોર્ડ પરિસર ખાલી કરાવવા માટે યોગ્ય પગલાં લેવા માટે અધિકૃત છે, કારણ કે તે માલિકો/કબજેદારોને અનધિકૃત કબજેદારો તરીકે ગણવામાં આવશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે વાદીઓએ ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ ની જોગવાઈઓ અનુસાર કામ કર્યું નથી, ત્યારે તેમને અનધિકૃત કબજેદારો તરીકે ગણવામાં આવશે અને ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૫૬(૩) મુજબ ખાલી કરાવવા જરૂરી છે. એવી આદરપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા પછી, વાદીઓ વિરુદ્ધ ખાલી કરવાનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. આજની તારીખે, ૧૯૬૧ ના એક્ટ મુજબ સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા પસાર કરાયેલા આવા આદેશો અસ્તિત્વમાં છે અને ઉપરોક્ત રિટ પિટિશનમાં આ અદાલત દ્વારા પણ તેમાં કોઈ દખલ કરવામાં આવી ન હતી; વાદીઓની તરફેણમાં કોઈ પણ મનાઈદુકમ આપવાનો પ્રશ્ન અયોગ્ય રહેશે અને પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપનારા અન્ય માલિકો/કબજેદારોના હિતમાં રહેશે નહીં.

૨૧.૧૧. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક આદરપૂર્વક રજૂઆત કરશે કે કાયદાની સ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ મુજબ, જે બાબતો પ્રત્યક્ષ રીતે ન થઈ શકે, તે પરોક્ષ રીતે પણ ન થઈ શકે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે પુનઃવિકાસને અટકાવવાના વાદીઓના તમામ પ્રયાસો આ અદાલત સુધી નિષ્ફળ ગયા, ત્યારે

અંતિમ તબક્કે, જ્યારે તેમણે સિવિલ કોર્ટનો સંપર્ક કર્યો, ત્યારે વાદીઓને કોઈ દાદ આપવી જોઈએ નહીં, જે અત્યાર સુધી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવી નથી.

૨૧.૧૨. આ રજૂઆતો કરીને, વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક આ અદાલતને અનુકરણીય ખર્ચ (એક્ઝેમ્પ્લરી કોસ્ટ) સાથે અપીલ ફગાવી દેવા વિનંતી કરશે.

નક્કી કરવાના મુદ્દાઓ

૨૧.૧૩. શું, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, વાદીઓની તરફેણમાં વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપવાનો ઇનકાર કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કોઈ અનિયમિતતા, ગેરકાયદેસરતા અથવા કોઈ અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરવામાં આવી છે?

૨૧.૧૪. શું, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, મનાઈદુકમની અરજીમાં માંગ્યા મુજબ વચગાળાનો મનાઈદુકમ મેળવવા માટે વાદીઓ દ્વારા કોઈ કેસ બનાવવામાં આવ્યો છે?

વિશ્લેષણ

૨૨. અપીલમાં મુખ્ય મુદ્દાઓ તરફ વળતાં પહેલાં, એ ધ્યાનમાં રાખવું જરૂરી છે કે પ્રસ્તુત અપીલ ફોમ ઓર્ડર સીપીસીની કલમ ૧૦૪ સાથે વંચાતા ઓર્ડર એક્સએલઆઈઆઈઆઈ રૂલ ૧ (આર) ની જોગવાઈઓ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી છે અને આ અપીલમાં પડકાર સીપીસીના ઓર્ડર એક્સએક્સએક્સઆઈએક્સ રૂલ ૧ અને ૨ ની જોગવાઈઓ હેઠળ વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવેકાધીન આદેશ (ડિસ્ટ્રિક્શનરી ઓર્ડર) સામે છે.

૨૨.૧. વન્ડર લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ એન્ટોક્સ ઇન્ડિયા પ્રાઇવેટ લિમિટેડ, (૧૯૯૦) સપ્લિમેન્ટ ૧ એસસીસી ૭૨૭ ના કેસમાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સદરજુ નિર્ણયની પેરા-૯ માં, અપીલમાં સીપીસીના ઓર્ડર એક્સએલઆઈઆઈઆઈ રૂલ ૧(આર) ના વ્યાપને ધ્યાનમાં લીધા પછી, જેમાં વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવેકાધીન આદેશને પડકારવામાં આવ્યો છે, નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:—

"૯. સામાન્ય રીતે, વચગાળાના મનાઈદુકમ આપવાની વિનંતી એવા તબક્કે હોય છે જ્યારે વાદી દ્વારા દાવો કરાયેલા કાનૂની હકનું

અસ્તિત્વ અને તેના કથિત ઉલ્લંઘન બંને વિવાદિત અને અનિશ્ચિત હોય છે અને જ્યાં સુધી તેઓ પુરાવા પર ટ્રાયલ વખતે સ્થાપિત ન થાય ત્યાં સુધી અનિશ્ચિત રહે છે. અદાલત, આ તબક્કે, વચગાળાના ઉપાયના આ સ્વરૂપના વહીવટના અમુક સ્થાપિત સિદ્ધાંતો પર કામ કરે છે જે કામચલાઉ અને વિવેકાધીન બંને છે. વચગાળાના મનાઈદુકમનો ઉદ્દેશ, એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે

'...વાદીને તેના હકોના ઉલ્લંઘન દ્વારા થતા નુકસાન સામે સુરક્ષિત કરવાનો છે જેના માટે જો ટ્રાયલ વખતે તેની તરફેણમાં અનિશ્ચિતતાનો ઉકેલ આવે તો પણ તે કાર્યવાહીમાં વસૂલ કરી શકાય તેવા નુકસાનીના વળતર દ્વારા પર્યાપ્ત રીતે વળતર મેળવી શકે નહીં. આવી સુરક્ષાની જરૂરિયાતને પ્રતિવાદીની તેના પોતાના કાનૂની હકોનો ઉપયોગ કરવાથી અટકાવવાના પરિણામે થતા નુકસાન સામે સુરક્ષિત રહેવાની અનુરૂપ જરૂરિયાત સામે તોલવી જોઈએ જેના માટે તેને પર્યાપ્ત વળતર આપી શકાય નહીં. અદાલતે એક જરૂરિયાતને બીજી જરૂરિયાત સામે તોલવી જોઈએ અને નક્કી કરવું જોઈએ કે "સુવિધાનું સંતુલન ક્યાં રહેલું છે".

વચગાળાનો ઉપાય પક્ષકારોના હકોને યથાસ્થિતિમાં સુરક્ષિત

રાખવા માટેનો છે જે પ્રથમ દષ્ટિએ (પ્રાઈમ ફેસી) દેખાઈ શકે છે. અદાલત પણ, પ્રતિવાદીને તે જે પોતાનો કાનૂની હક માને છે તેનો ઉપયોગ કરવાથી રોકવામાં પરંતુ વાદી જેને અટકાવવા ઈચ્છે છે, તેને એક સુસંગત વિચારણા તરીકે ત્રાજવે તોલે છે કે શું પ્રતિવાદીએ હજુ સુધી પોતાનો સાહસ શરૂ કરવાનો છે કે શું તે અગાઉથી જ તેમ કરી રહ્યો છે જેમાં પછીના કિસ્સામાં પ્રતિવાદીએ હજુ સુધી પોતાનો સાહસ શરૂ કરવાનો હોય તેવા કેસને લાગુ પડતા વિચારો કરતાં કંઈક અંશે અલગ વિચારો આકર્ષાય છે." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૨૨.૨ ૨૦૨૪ એસસીસી ઓનલાઈન એસસી ૩૫૩૮ પર અહેવાલ થયેલા રમાકાંત અંબાલાલ ચોકસી વિરુદ્ધ હરીશ અંબાલાલ ચોકસીના કેસમાં પણ ફરીથી ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતનું પુનરાવર્તન કરવામાં આવ્યું હતું, જોકે આવા પ્રકારના વિવેકાધીન આદેશમાં વિફૂતિ (પરવર્સિટી) શું ગણાય તેની વિગતવાર સમજૂતી આપતા નીચે મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું:—

"૨૭. આ અદાલત દ્વારા વન્ડર્સ (ઉપરોક્ત) માં સમજાવવામાં આવેલા કાયદાના સિદ્ધાંતો આ અદાલતના અસંખ્ય અનુગામી નિર્ણયોમાં પુનરાવર્તિત કરવામાં આવ્યા છે. જોકે, સમય જતાં

હસ્તક્ષેપના વ્યાપના સંબંધમાં આ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કસોટીને વધુ કડક બનાવવામાં આવી છે. હવે દાવાના આખરી નિકાલ બાકી હોય ત્યારે મનાઈહુકમ આપતા આદેશમાં હકીકત અથવા કાયદાની માત્ર એક ભૂલ કરતાં વિકૃતિ પર વધુ ભાર મૂકવામાં આવે છે.

૨૮. નિયોન લેબોરેટરીઝ લિમિટેડ વિ. મેડિકલ ટેકનોલોજીસ લિમિટેડ, (૨૦૧૬) ૨ એસસીસી ૬૭૨ માં આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે એપેલેટ કોર્ટે ગૌણ અદાલત દ્વારા વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં ક્ષુદ્રક, તરંગી અથવા હળવાશથી દખલ કરવી જોઈએ નહીં જ્યાં સુધી આવો ઉપયોગ સ્પષ્ટપણે વિકૃત ન હોય. વિકૃતિ કાયદાની સમજ અથવા પ્લેડિંગ્સ (દલીલો) અથવા પુરાવાઓના મૂલ્યાંકનને લગતી હોઈ શકે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, અદાલતે એવો અભિપ્રાય લીધો કે કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપતા અથવા આપવાનો ઈનકાર કરતા આદેશ સામે દખલ કરવા માટે, ટ્રાયલ કોર્ટના તારણમાં વિકૃતિ સાબિત કરવી પડશે.

૨૯. મોહમ્મદ મહેતાબ ખાન વિ. ખુશનુમા ઈબ્રાહિમ ખાન, (૨૦૧૩) ૮ એસસીસી ૨૨૧ માં આ અદાલતે વન્ડર (ઉપરોક્ત)

માં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો પર ભાર મૂક્યો હતો અને અવલોકન કર્યું હતું કે જ્યારે એપેલેટ કોર્ટ દ્વારા લેવાયેલો અભિપ્રાય સમાન રીતે સંભવિત અભિપ્રાય હોઈ શકે છે, ત્યારે આવા અભિપ્રાય લેવાની માત્ર સંભાવના સીપીસીના ઓર્ડર ૩૯ હેઠળ તેના વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા લેવાયેલા નિર્ણયને બાજુ પર રાખવાનો આધાર બનવી જોઈએ નહીં. ટ્રાયલ કોર્ટના અભિપ્રાયને બદલવાનો આધાર ટ્રાયલ કોર્ટના આદેશમાં બદલાનત, તરંગીપણું, મનસ્વીપણું કે વિકૃતિ હોવો જોઈએ. સંબંધિત અવલોકનો નીચે ઉદ્ધૃત કરવામાં આવ્યા છે:

૨૦. એવી પરિસ્થિતિમાં જ્યાં વિદ્વાન ટ્રાયલ કોર્ટે પક્ષકારોના સંબંધિત કેસો અને તેની સમક્ષ મૂકવામાં આવેલા દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લેતા એવો અભિપ્રાય લીધો હતો કે વચગાળાના ફરજિયાત મનાઈફિકમના આદેશ માટે વાદીઓની પાત્રતા ગંભીર શંકામાં હતી, ત્યાં એપેલેટ કોર્ટ વિદ્વાન ટ્રાયલ જજ દ્વારા વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં દખલ કરી શકી ન હોત જ્યાં સુધી આવો ઉપયોગ સ્પષ્ટપણે અયોગ્ય અથવા અસમર્થનીય ન જણાયો હોય. વિદ્વાન ટ્રાયલ જજને પ્રભાવિત કરનારા કારણો, જે અગાઉથી જ નોંધવામાં આવ્યા છે, અમારા મતે, એવું સૂચવતા નથી કે

લેવાયેલો અભિપ્રાય સંભવિત અભિપ્રાય નથી. તેથી, એપેલેટ કોર્ટે આ બાબતમાં માત્ર એવા આધારે પોતાના વિચારો બદલવા જોઈતા ન હતા કે તેના મતે કેસની હકીકતો અલગ નિષ્કર્ષની માંગ કરે છે. વિવેકાધીન આદેશ સામેની અપીલની સુનાવણી કરતી વખતે અધિકારક્ષેત્રના ઉપયોગ માટે આવો ઉપયોગ સાચો પરિમાણ નથી. જ્યારે આપણે એમ કહ્યું ન સમજવું જોઈએ કે એપેલેટ કોર્ટે તેના નિષ્કર્ષોમાં ખોટી હતી, જે બાબત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે તે એ છે કે જ્યાં સુધી ટ્રાયલ કોર્ટનો અભિપ્રાય સંભવિત અભિપ્રાય હતો ત્યાં સુધી એપેલેટ કોર્ટે વન્ડર લિમિટેડ વિ. એન્ટોક્સ ઇન્ડિયા (પી) લિમિટેડમાં આ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત આ સંબંધમાં પરચુઅલી સ્થાપિત કાયદાના સિદ્ધાંતોને અનુસરીને તેમાં દખલ કરવી જોઈતી ન હતી." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૩૨. વચગાળાના મનાઈદુકમ આપતા અથવા આપવાનો ઇનકાર કરતા વચગાળાના આદેશ સામેની અપીલમાં એપેલેટ કોર્ટે સીપીસીના ઓર્ડર ૪૩ હેઠળ એપેલેટ કોર્ટના અધિકારક્ષેત્રના વ્યાપને સંચાલિત કરતા સ્થાપિત સિદ્ધાંતો લાગુ કરીને આવા આદેશની માન્યતાનો જ નિકાલ કરવો જરૂરી છે જે આ અદાલતના વિવિધ અન્ય નિર્ણયોમાં પુનરાવર્તિત કરવામાં આવ્યા છે. એપેલેટ

કોર્ટે અમર્યાદિત અધિકારક્ષેત્ર ધારણ કરવું જોઈએ નહીં અને વન્ડર (ઉપરોક્ત) કેસમાં નિર્ધારિત મર્યાદાઓની અંદર તેની સત્તાઓનું સંચાલન કરવું જોઈએ.

૩૪. સોગંદનામા દ્વારા અથવા અન્યથા પુરાવા દ્વારા, તેની તરફેણમાં "પ્રથમ દષ્ટિએ (પ્રાઈમ ફેસી) કેસ" છે જે ટ્રાયલ વખતે નિકાલની માંગ કરે છે તે સાબિત કરવાનો બોજો વાદી પર છે. પ્રથમ દષ્ટિએ હકનું અસ્તિત્વ અને તેની મિલકત અથવા હકના ભોગવટામાં અવરોધ એ કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપવા માટેની પૂર્વશરત છે. પ્રથમ દષ્ટિએ કેસને પ્રથમ દષ્ટિએ માલિકી (પ્રાઈમ ફેસી ટાઈટલ) સાથે ગૂંચવવો જોઈએ નહીં જે ટ્રાયલ વખતે પુરાવા પર સ્થાપિત કરવાનો હોય છે. માત્ર પ્રથમ દષ્ટિએ કેસ એ એક નોંધપાત્ર પ્રશ્ન છે જે સદ્ભાવનાથી ઉઠાવવામાં આવ્યો છે, જે તપાસ અને ગુણવત્તા પર નિર્ણયની માંગ કરે છે. પ્રથમ દષ્ટિએ કેસ છે તેવો સંતોષ માત્ર મનાઈહુકમ આપવા માટે પૂરતો નથી. અદાલતે વધુમાં સંતોષ મેળવવો પડશે કે અદાલત દ્વારા બિન-હસ્તક્ષેપના પરિણામે દાદ માંગનાર પક્ષકારને "ન ભરી શકાય તેવું નુકસાન" થશે અને મનાઈહુકમ આપવા સિવાય પક્ષકાર પાસે અન્ય કોઈ ઉપાય ઉપલબ્ધ નથી અને તેને આશંકિત નુકસાન

અથવા બેદખલીના પરિણામો સામે સુરક્ષાની જરૂર છે. ન ભરી શકાય તેવા ગુકસાનનો અર્થ એ નથી કે ગુકસાનને સુધારવાની કોઈ ભૌતિક સંભાવના હોવી જોઈએ નહીં, પરંતુ તેનો અર્થ માત્ર એટલો જ છે કે ગુકસાન નોંધપાત્ર હોવું જોઈએ, એટલે કે ગુકસાનની વળતર દ્વારા જેનું પર્યાપ્ત વળતર આપી શકાય તેમ ન હોય. ત્રીજી શરત એ પણ છે કે "સુવિધાનું સંતુલન" મનાઈફુકમ આપવાની તરફેણમાં હોવું જોઈએ. અદાલતે મનાઈફુકમ આપતી વખતે અથવા આપવાનો ઇનકાર કરતી વખતે પક્ષકારોને થનારા સંભવિત મોટા ગુકસાન અથવા ઈજાની માત્રા શોધવા માટે યોગ્ય ન્યાયિક વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ, જો મનાઈફુકમનો ઇનકાર કરવામાં આવે અને તેની સરખામણી બીજી બાજુને થનારા ગુકસાન સાથે કરવી જોઈએ જો મનાઈફુકમ આપવામાં આવે. જો ગુકસાનની સંભાવનાઓની તુલના કરતી વખતે અને જો અદાલત એવું માને કે દાવો બાકી હોય ત્યાં સુધી વિષયવસ્તુને યથાસ્થિતિમાં જાળવી રાખવી જોઈએ, તો મનાઈફુકમ જારી કરવામાં આવશે. આમ, અદાલતે દાવો બાકી હોય ત્યાં સુધી વચગાળાના મનાઈફુકમની દાદ આપવા અથવા ઇનકાર કરવામાં પોતાના યોગ્ય ન્યાયિક વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ. (જુઓ: દલપત કુમાર વિ. પ્રહલાદ સિંહ, (૧૯૯૨) ૧ એસસીસી ૭૧૯.)

૩૫. દલીલો (પ્લેડિંગ) અને કાયદાના સભાન ઉલ્લંઘનમાં કરવામાં આવેલો કોઈ પણ આદેશ એ વિફૂત આદેશ છે. મોફેટ વિ. ગફ, (૧૮૭૮) ૧ એલઆર ૧આર ૩૩૧ માં, અદાલતે અવલોકન કર્યું કે વિફૂત ચુકાદાને કદાચ એવા ચુકાદા તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરી શકાય જે માત્ર પુરાવાના ભારની વિરુદ્ધ નથી પરંતુ સંપૂર્ણપણે પુરાવાની વિરુદ્ધ છે. ગોડફ્રે વિ. ગોડફ્રે, ૧૦૬ એનડબલ્યુ ૮૧૪ માં, અદાલતે "વિફૂત" ને "ખોટી દિશામાં વળેલું"; સાચું નહીં; સાચાથી વિફૂત થયેલું; જે સાચું, યોગ્ય, સચોટ વગેરે છે તેનાથી દૂર વળેલું અથવા વિચલિત થયેલું તરીકે વ્યાખ્યાયિત કર્યું છે.

૩૭. ખોટો તારણ પુરાવાના સંપૂર્ણ ખોટા વાંચનમાંથી ઉદ્ભવવો જોઈએ અથવા તે માત્ર અટકળો અને અનુમાનો પર આધારિત હોવો જોઈએ. વિફૂતિ પરનો સૌથી સલામત અભિગમ હકીકતો પર વ્યાજબી માણસના અનુમાન પરનો ઉત્તમ અભિગમ છે. તેના માટે, જો રેકૉર્ડ પરના પુરાવાઓ પરથી નીચલી અદાલત દ્વારા લેવાયેલો હકીકતો પરનો નિષ્કર્ષ સંભવિત હોય, તો કોઈ વિફૂતિ નથી. જો ન હોય, તો તારણ વિફૂત છે. પુરાવાની અપૂરતીતા અથવા પુરાવાનું અલગ વાંચન એ વિફૂતિ નથી. (જુઓ: દામોદર

લાલ વિ. સોહન દેવી, (૨૦૧૬) ૩ એસસીસી ૭૮)." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૨૨.૩. આ તબક્કે, મોર્ગન સ્ટેનલી મ્યુચ્યુઅલ ફંડ, અરવિંદ ગુપ્તા વિ. કાર્તિક દાસ, સિક્યોરિટીઝ એન્ડ એક્સચેન્જ બોર્ડ ઓફ ઇન્ડિયા, જે (૧૯૯૪) ૪ એસસીસી ૨૨૫ પર અહેવાલ થયેલ છે, તેમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના કુલ બેંચના નિર્ણયનો સંદર્ભ લેવો અને તેના પર આધાર રાખવો પણ યોગ્ય છે, જેમાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું:-

"[૩૬] એક સિદ્ધાંત તરીકે, એકપક્ષીય (એક્સ પાર્ટે) મનાઈદુકમ માત્ર અપવાદરૂપ સંજોગોમાં જ આપી શકાય. એકપક્ષીય મનાઈદુકમ આપતી વખતે અદાલતને પ્રભાવિત કરનારા પરિબળો નીચે મુજબ છે,

(એ) શું વાદીને ન ભરી શકાય તેવું અથવા ગંભીર નુકસાન થશે;

(બી) શું એકપક્ષીય મનાઈદુકમનો ઇનકાર કરવાથી તે આપવા કરતાં વધુ અન્યાય થશે;

(સી) અદાલત એ સમયનો પણ વિચાર કરશે જ્યારે વાદીને સૌપ્રથમ ફરિયાદ કરાયેલા કૃત્યની નોટિસ મળી હતી જેથી પક્ષકારની ગેરહાજરીમાં તેની સામે અયોગ્ય આદેશ પસાર થતો

અટકાવી શકાય;

(ડી) અદાલત એ વિચાર કરશે કે શું વાદીએ થોડા સમય માટે મૌન સ્વીકારી લીધું હતું (એકિવઝ્ડ) અને આવા સંજોગોમાં તે એકપક્ષીય મનાઈદુકમ આપશે નહીં;

(ઈ) અદાલત એકપક્ષીય મનાઈદુકમ માટે અરજી કરનાર પક્ષકાર પાસેથી અરજી કરતી વખતે અત્યંત સદ્ભાવના (અટમોસ્ટ ગુડ ફેઈથ) દર્શાવવાની અપેક્ષા રાખશે.

(એફ) જો આપવામાં આવે તો પણ, એકપક્ષીય મનાઈદુકમ મર્યાદિત સમયગાળા માટે જ રહેશે.

(જી) પ્રથમ દષ્ટિએ કેસ, સુવિધાનું સંતુલન અને ન ભરી શકાય તેવું નુકસાન જેવા સામાન્ય સિદ્ધાંતો પણ અદાલત દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૨૨.૪. એ જ રીતે, એવા કેસમાં જ્યાં અદાલતનો સંપર્ક કરવામાં વિલંબ થયો હોય, મંડલી રંગના વિ. ટી. રામચંદ્ર, (૨૦૦૮) ૧૧ એસસીસી ૧ ના કેસમાં, જેમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું,

"[૨૧] મનાઈદુકમ આપવા માટેની અરજી પર વિચાર કરતી

વખતે, અદાલત માત્ર તેના સંબંધિત મૂળભૂત તત્વો, એટલે કે, પ્રથમ દષ્ટિએ કેસનું અસ્તિત્વ, સુવિધાનું સંતુલન અને ન ભરી શકાય તેવા નુકસાનને જ ધ્યાનમાં લેશે નહીં, પરંતુ તેણે પક્ષકારોના આચરણને પણ ધ્યાનમાં લેવું જોઈએ.

[૨૨]. મનાઈફુકમ આપવો એ એક સામ્યતાપૂર્ણ (ઇકિવટેબલ) દાદ છે. જે વ્યક્તિ લાંબા સમય સુધી શાંત રહી હતી અને અન્ય વ્યક્તિને મિલકતોનો વિશિષ્ટ રીતે વહીવટ કરવા દીધો હતો, તે સામાન્ય રીતે મનાઈફુકમના આદેશ માટે હકદાર રહેશે નહીં. મિલકત ખૂબ કિંમતી હોવાના કારણે જ અદાલત દખલ કરશે નહીં. જોકે, આપણે એ હકીકતથી અજાણ નથી કે મનાઈફુકમ આપવા અથવા ઈનકાર કરવાના તેના સ્વરૂપના આધારે ગંભીર પરિણામો આવે છે. આવા મામલાઓ સાથે કામ કરતી અદાલતોએ પક્ષકારોના હિતોનું રક્ષણ કરવા માટે તમામ પ્રયાસો કરવા જોઈએ. સદરહુ હેતુ માટે, અદાલતો તરફથી ન્યાયિક વિચાર વ્યુહરચના (એપ્લિકેશન ઓફ માઈન્ડ) અનિવાર્ય છે. પક્ષકારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલો નિષ્પક્ષ રીતે નક્કી થવી જોઈએ." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

૨૨.૫. આથી, આ અદાલતની મર્યાદિત સત્તાના પ્રકાશમાં, ઉપરોક્ત

નિર્ણયોના ગુણોત્તર (રેશિયો) ને પણ અદાલતે વચગાળાના/કામચલાઉ મનાઈહુકમની વિનંતીનો નિકાલ કરતી વખતે ધ્યાનમાં રાખવો જરૂરી છે અને ત્યારબાદ, એપેલેટ કોર્ટ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવેકાધીન આદેશમાં માત્ર અપવાદરૂપ સંજોગોમાં જ દખલ કરી શકે છે.

૨૨.૬. એપેલેટ કોર્ટ પ્રથમ તબક્કાની અદાલતના વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં દખલ કરી શકતી નથી અને પોતાનો વિવેકાધિકાર બદલી શકતી નથી સિવાય કે, જ્યાં વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ મનસ્વી રીતે, તરંગી રીતે અથવા વિકૃત રીતે કરવામાં આવ્યો હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું હોય અથવા જ્યાં ટ્રાયલ કોર્ટે વચગાળાના મનાઈહુકમ આપવા અથવા ઈનકાર કરવાને સંચાલિત કરતા સ્થાપિત કાનૂની સિદ્ધાંતોની અવગણના કરી હોય. એ જ રીતે, જો વાદી થોડા સમય માટે મૌન રહે છે, તો તે એવી અપેક્ષા રાખી શકે નહીં કે અદાલત તેને એકપક્ષીય વચગાળાનો મનાઈહુકમ આપશે.

૨૩. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ આ અપીલને સમર્થન આપવા માટે તેમની રજૂઆતો દરમિયાન જે મુદ્દાઓ રજૂ કર્યા અને ઉઠાવ્યા હતા, અને તેમના દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા આવા મુદ્દાઓ પર સકારણ આદેશ આપવા આમંત્રણ આપ્યું હતું, આ અદાલત તેનો જવાબ આપવા ઈચ્છે છે.

૨૪. જે હકીકતો ઉપર વર્ણવવામાં આવી છે, તે વિવાદમાં નથી. વાદીઓએ બોર્ડ દ્વારા વાદીઓ અથવા તેમના પુરોગામીઓ સાથે, જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, કરવામાં આવેલા કન્વેયન્સ ડીડના આધારે તેમના સંબંધિત ફ્લેટ પર કબજો મેળવ્યો છે.

૨૫. પ્રથમ દૃષ્ટિએ, કન્વેયન્સ ડીડ, ફાળવણી પત્ર, કબજા પત્ર અને તે જ રીતે, ઉપર ઉલ્લેખ કર્યા મુજબ વાદીઓમાંથી એકની તરફેણમાં પ્રથમ ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજની પ્રક્રિયા (દાવાનો ભાગ) માંથી પસાર થયા પછી, તે સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે વિવાદિત મિલકત/ફ્લેટ વાદીઓને બોર્ડ દ્વારા માત્ર લીઝના આધારે આપવામાં આવ્યો હતો.

૨૬. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ તેમની દલીલ દરમિયાન ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે કન્વેયન્સ ડીડ એ વેચાણ દસ્તાવેજ સિવાય બીજું કંઈ ન હતું, તેથી, સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨ ના ફ્લેટના સંબંધિત ખરીદદારોની તરફેણમાં બોર્ડના તમામ હક, હિસ્સા અને હિત સ્થાપિત થયા હતા. આવી દલીલ માત્ર હકીકતો પર જ ભ્રામક નથી પરંતુ રેકૉર્ડથી વિપરીત છે. કન્વેયન્સ ડીડની શરતો, જેનો હકીકતોનું વર્ણન કરતી વખતે સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, અને વાદીઓમાંથી એકના પુરોગામીની તરફેણમાં ભૂતપૂર્વ મૂળ ફાળવણી મેળવનાર દ્વારા કરવામાં આવેલો વેચાણ દસ્તાવેજ પણ સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે લીઝહોલ્ડના આધારે,

ફ્લેટ બોર્ડ દ્વારા સંબંધિત માલિકો/કબજેદારોને વેચવામાં આવ્યો હતો. લીઝની શરતો પણ વર્ષ, ૨૦૮૬ માં સમાપ્ત થવાની છે. જો કથિત મુજબ આવા કબજેદારોની તરફેણમાં જમીન/ઇમારતનું સ્પષ્ટ સીધું વેચાણ થયું હોત, તો કન્વેયન્સ ડીડમાં લીઝની શરતોનો સંદર્ભ લેવાનો પ્રશ્ન જ ઉભો થતો ન હોત.

૨૭. આથી, ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતા, આ અદાલત વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાની આવી ભ્રામક અને સંપૂર્ણપણે અટકાવી ન શકાય તેવી રજૂઆતોને સીધી જ ફગાવી દે છે, એટલે કે કન્વેયન્સ ડીડ દ્વારા, માત્ર ફ્લેટ જ નહીં પરંતુ પ્રશ્નવાળી જમીન પણ બોર્ડ દ્વારા ફ્લેટના સંબંધિત ખરીદદારો/કબજેદારોની તરફેણમાં સ્થાનાંતરિત થઈ જશે.

૨૮. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી વૈકાલ્પિક દલીલનો બીજો ભાગ એવો છે કે ક્ષણભર માટે એવું માની લઈએ કે બોર્ડ દ્વારા વાદીઓની તરફેણમાં લીઝ ડીડ કરવામાં આવ્યું હતું, તો પણ આવા લીઝ ડીડની કોઈ પણ શરતના કોઈ પણ ભંગની ગેરહાજરીમાં, બોર્ડ અચાનક સક્રિય થઈ ગયું, જે વાદીઓના કબજા હેઠળના ફ્લેટના પુનઃવિકાસ માટે આતુર છે, તે લીઝના જોરે વાદીઓના કબજા હેઠળના ફ્લેટનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

૨૯. ફરીથી, આવી રજૂઆત વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા તરફથી સંપૂર્ણપણે

ભ્રામક ખ્યાલ છે કારણ કે તે નીચેના કારણોસર કાયદાની નજરમાં ટકી શકશે નહીં:—

(i) બોર્ડે વર્ષ ૧૯૮૬-૧૯૮૭ માં સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨ બનાવીને, સંબંધિત ખરીદદારો/કબજેદારોની તરફેણમાં કરાયેલા લીઝ ડીઝ્સ મારફત, ફ્લેટ સંબંધિત ખરીદનારને સોંપી દીધા હતા. તેમ છતાં, જમીનની માલિકી બોર્ડ પાસે જ રહી છે કારણ કે તે લીઝના આધારે આપવામાં આવી છે.

(ii) કન્વેયન્સ ડીડ પછી, બોર્ડ માત્ર વર્ષ ૨૦૨૨ માં જ એટલે કે આશરે ૩૫ વર્ષ પછી ચિત્રમાં આવ્યું, જ્યારે આવા એપાર્ટમેન્ટના ઓછામાં ઓછા ૭૫% માલિક-કબજેદારોને લાગ્યું કે જૂનું માળખું હોવાના કારણે તેને પુનઃવિકાસની જરૂર છે.

(iii) ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ મુજબ, જ્યારે બોર્ડને આવી ઇમારતના ઓછામાં ઓછા ૭૫% માલિકો અથવા કબજેદારો પાસેથી સંમતિ મળે છે, ત્યારે આવી ઇમારત/એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસનું કામ બોર્ડ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવી શકે છે.

(iv) એ બાબત નિર્વિવાદ રહે છે કે આવી સંમતિ સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ-૨ના એસોસિએશન દ્વારા બોર્ડને આપવામાં આવેલા તારીખ ૧૩/૧૦/૨૦૨૨ ના પત્ર દ્વારા મળી હતી, જેમાં તેમણે તેમના એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટે પોતાની ઈચ્છા દર્શાવી

હતી.

(v) વાદી નં. ૭ અને ૮ ને બોર્ડ દ્વારા જારી કરાયેલી તારીખ ૦૯/૦૨/૨૦૨૪ ની નોટિસ પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે, જે દાવાના રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવી છે (પેપર-બુક સાથે મૂકવામાં આવી છે), વાદીઓને ફ્લેટ ખાલી કરવા વિનંતી કરવામાં આવી હતી કારણ કે તેમના એસોસિએશન/એપાર્ટમેન્ટ તરફથી સંમતિ મળી હતી. આવી નોટિસ ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ (૨) હેઠળ જારી કરવામાં આવી હોવાનું જણાય છે. વધુ સારી રીતે સમજવા માટે, હું ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ ને અહીં રજૂ કરવા ઈચ્છું છું, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"૬૦-એ. ઇમારતો અથવા એપાર્ટમેન્ટ્સનો પુનઃવિકાસ.—(૧) આ કાયદામાં ગમે તે સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, ઇમારતો અથવા એપાર્ટમેન્ટ્સના પુનઃવિકાસના સંબંધમાં કોઈ પણ કામ બોર્ડ દ્વારા, નિયત કરવામાં આવે તેવી શરતો અને નિયમો પર, આવી ઇમારતના ઓછામાં ઓછા ૭૫ ટકા માલિકો અથવા કબજેદારોની સંમતિ મેળવ્યા પછી હાથ ધરવામાં આવી શકે છે: પરંતુ શરત એ છે કે, આવી ઇમારતના સંબંધમાં,—

(૧) સંબંધિત સત્તામંડળ દ્વારા વિકાસ માટેની પરવાનગી જારી

કર્યાની તારીખથી પરચીસ વર્ષનો સમયગાળો પૂર્ણ થયેલો હોવો જોઈએ, અથવા

(૨) સંબંધિત સત્તામંડળે જાહેર કર્યું હોય કે આવી ઇમારત જર્જરિત અવસ્થામાં છે, અથવા પડી જવાની સંભાવના છે, અથવા તેમાં રહેતી, ત્યાં આવતી-જતી કે તેની બાજુમાંથી પસાર થતી કોઈપણ વ્યક્તિ માટે અથવા તેની આસપાસના વિસ્તારમાં આવેલા અન્ય કોઈ માળખા કે સ્થળ માટે કોઈપણ રીતે જોખમી છે.

સ્પષ્ટતા.-આ કલમના હેતુ માટે, "પુનઃવિકાસ" શબ્દનો અર્થ વ્યાપક સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમો (કોમ્પ્રેહેન્સિવ જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ), ૨૦૧૭ માં તેને ફાળવવામાં આવેલા અર્થ મુજબનો રહેશે.

(૨) જ્યારે પણ બોર્ડ પેટા-કલમ (૧) ની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને ઇમારતના પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયા હાથ ધરવાનું નક્કી કરે ત્યારે પુનઃવિકાસના હેતુ માટે હયાત પરિસર ખાલી કરવું તમામ માલિકો અથવા કબજેદારો માટે ફરજિયાત રહેશે:

પરંતુ શરત એ છે કે જો કોઈ માલિક અથવા કબજેદાર પરિસર ખાલી ન કરે, તો બોર્ડ સદરહુ માલિક અથવા કબજેદારને હયાત પરિસર ખાલી કરવા માટે એક મહિનાની નોટિસ મોકલશે:

વધુમાં શરત એ છે કે બોર્ડ અથવા, જે કિસ્સામાં લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, વ્યક્તિગત એજન્સીએ પુનઃવિકાસના સમયગાળા માટે માલિકો અથવા કબજેદારોને વૈકલ્પિક આવાસ અથવા વૈકલ્પિક આવાસના બદલામાં ભાડું પૂરું પાડવું પડશે.

(૩) ઉપરોક્ત પેટા-કલમ (૨) માં જોગવાઈ કર્યા મુજબ હયાત પરિસર ખાલી કરવામાં નિષ્ફળ જવાના કિસ્સામાં, માલિકો અથવા કબજેદારોને બોર્ડની જમીન પર અનધિકૃત કબજેદાર તરીકે ગણવામાં આવશે. સક્ષમ સત્તામંડળ ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ એક્ટ, ૧૯૬૧ (૧૯૬૧ નો ગુજ. ૨૮) ની કલમ ૫૬ ની પેટા-કલમ (૩) માં નિર્ધારિત જોગવાઈઓ અનુસાર, શક્ય હોય ત્યાં સુધી, આવા માલિક અથવા કબજેદારને ટૂંકી પ્રક્રિયાથી ખાલી કરાવશે." (ભારપૂર્વક ઉમેરેલ)

(vi) જ્યારે બોર્ડને ઇમારતના માલિકો/કબજેદારો પાસેથી જરૂરી સંમતિ મળી જાય છે, અને ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ મુજબ અન્ય શરતો પૂર્ણ થાય છે, ત્યારે બોર્ડ પુનઃવિકાસ માટે જવા હકદાર છે. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ, ગુજરાત રાજ્ય દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી ૨૦૧૬ ની માર્ગદર્શિકા હેઠળની આ એક યોજના હોવાના કારણે પણ.

(vii) એ બાબત નિર્વિવાદ રહે છે કે કન્વેયન્સ ડીડમાં જ, કલમ ૭(૧)(સી) માં, બોર્ડ અને ખરીદનાર વચ્ચે સ્પષ્ટપણે નીચે મુજબ સંમતિ આપવામાં આવી છે:– "

૭. પક્ષકારો વચ્ચે અત્રે નીચે મુજબ સંમતિ આપવામાં આવી છે:

(૧)

(સી) બીજા ભાગના પક્ષકાર જમીનના પ્લોટમાં લીઝહોલ્ડ હક ધરાવશે જે ભૌતિક પ્લોટ નં. ૩૫૬, ૩૫૭, ૩૫૮ છે, અને શેડ્યૂલ બી માં વધુ વિગતવાર વર્ણવેલ છે, સહ-ધારકો સાથે સંયુક્ત રીતે, જે એસોસિએશનના તેઓ ઘટક સભ્ય છે, બોર્ડ અને એસોસિએશન વચ્ચે થયેલા લીઝ-ડીડના અનુસંધાનમાં."

૩૦. કન્વેયન્સ ડીડમાં જ સામેલ કરવામાં આવેલી ઉપરોક્ત શરતો એવું સૂચવે છે કે ખરીદનાર સહ-ધારકો સાથે સંયુક્ત રીતે પ્લોટમાં લીઝહોલ્ડ હક ધરાવશે, જે એસોસિએશનના આવા ખરીદનાર ઘટક સભ્ય છે. વાદીઓનો એવો કેસ નથી કે તેઓ એસોસિએશન એટલે કે સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ ૨ ના સભ્યો નથી. જો તેમ હોય, તો જ્યારે આવા એસોસિએશનના બહુમતી સભ્યોએ તેઓ જ્યાં રહી રહ્યા હતા તે ઈમારત/એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટે જવાનો નિર્ણય લીધો, ત્યારે આપો નિર્ણય વાદીઓ જેવા લઘુમતી સભ્યો પર પણ બંધનકર્તા રહેશે

કારણ કે, પ્લોટમાં લીઝહોલ્ડ હકો અન્ય ધારકોથી સ્વતંત્ર નથી. પ્રશ્નવાળા પુનઃવિકાસના સંબંધમાં બોર્ડનું કૃત્ય સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨ ના સભ્યોના બહુમતી નિર્ણયના સમર્થનમાં હશે, જેમાં વાદીઓ પણ સભ્યો છે, જોકે લઘુમતીમાં છે. આથી, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ તરફથી વિનંતી મળવા પર, બોર્ડ કાયદા અનુસાર કામ કર્યું હતું.

૩૧. કન્વેયન્સ ડીડની શરતો સાથે વંચાતી ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ નું સાદું વાંચન પ્રશ્નવાળા એપાર્ટમેન્ટના ઓછામાં ઓછા ૭૫% સભ્યોની સંમતિ મેળવ્યા પછી બોર્ડને પુનઃવિકાસનું કામ શરૂ કરવા માટે હકદાર બનાવે છે.

૩૨. વાદીઓને એવું કહેવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં કે લીઝની શરતોના કોઈ ભંગની ગેરહાજરીમાં, તેમને ખાલી કરાવી શકાય નહીં. તેમની બેદખલી લીઝના કોઈ ભંગના અનુસંધાનમાં નથી પરંતુ તે અન્ય સહ-લીઝ ધારકો/તેમના એસોસિએશન દ્વારા લેવાયેલા બહુમતી નિર્ણયના કારણે હશે જેમાં વાદીઓ સભ્ય હોવાના કારણે, આવા નિર્ણયથી બંધાયેલા છે. એ બાબત નિર્વિવાદ રહી છે કે વાદીઓએ પ્રસ્તુત દાવામાં અથવા અન્યથા બોર્ડને મોકલવામાં આવેલા તેમના એસોસિએશનના આવા નિર્ણયને ક્યારેય પ્રશ્ન કર્યો નથી/પડકાર્યો નથી. આમ, સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨ ના પુનઃવિકાસ માટે જવાનો એસોસિએશનનો આવો નિર્ણય વાદીઓ પર બંધનકર્તા છે.

૩૩. એ જ રીતે, જ્યારે વાદીઓએ વિવાદિત પરિસર/ફ્લેટ ખાલી કર્યા નથી, ત્યારે તેમને ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ મુજબ અનધિકૃત કબજેદારો તરીકે ગણવામાં આવશે, જેનાથી તેમને ખાલી કરાવવા જરૂરી બનશે.

૩૪. આમ, ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતા, વાદીઓને એવું કહેવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં કે તેમની તરફેણમાં લાંબી લીઝ હોવાના કારણે, તેમને વિવાદિત પરિસરમાંથી ખાલી કરાવી શકાય નહીં. આવા તારણ પર પહોંચ્યા પછી, એવું સુરક્ષિત રીતે માની શકાય કે વાદીઓની તરફેણમાં પ્રથમ દૃષ્ટિએ (પ્રાઈમા ફેસી) કોઈ કેસ નથી.

૩૫. જ્યારે વાદીઓ પ્રથમ દૃષ્ટિએ કેસ દર્શાવવામાં/સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા, ત્યારે સુવિધાના સંતુલન અને ન ભરી શકાય તેવા નુકસાનની તપાસનો પ્રશ્ન સૈદ્ધાંતિક (એકેડેમિક) બની જાય છે. તેમ છતાં, બંને પક્ષો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા અને ચર્ચા કરાયેલા વિવિધ મુદ્દાઓને ધ્યાનમાં લેતા, હું આ બંને મુદ્દાઓ પર પણ અવલોકન કરવા ઈચ્છું છું.

૩૬. જ્યાં સુધી સુવિધાના સંતુલનનો સંબંધ છે, તે પણ વાદીઓની તરફેણમાં નમે નહીં કારણ કે, ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૬૦એ સાથે વંચાતી કલમ ૫૬ ની

જોગવાઈઓ મુજબ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા પછી, સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ખાલી કરવાનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેની પુષ્ટિ એપેલેટ ઓથોરિટી દ્વારા કરવામાં આવી હતી અને તે જ રીતે, જ્યારે વાદીઓએ તે આદેશોને પડકારતી ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ દાખલ કરાયેલી ઉપરોક્ત રિટ પિટિશન પરત ખેંચી ત્યારે આ અદાલત દ્વારા પણ તેમાં કોઈ દખલ કરવામાં આવી ન હતી.

૩૬.૧. આ અદાલત વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરક દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો સ્વીકારવા ઈચ્છે છે કે જ્યારે ૧૩૨ માલિકો/કબજેદારોમાંથી આશરે ૧૧૦ માલિકો/કબજેદારોએ તેમના સંબંધિત ફ્લેટ ખાલી કરી દીધા છે અને ભાડાના મકાનમાં સ્થાનાંતરિત થઈ ગયા છે, ત્યારે જો પુનઃવિકાસનું કામ વિલંબિત થાય તો તેમને ભારે મુશ્કેલી અને અસુવિધા થશે. આથી, આ નિર્વિવાદ હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, સુવિધાનું સંતુલન ક્યારેય વાદીઓની તરફેણમાં રહેશે નહીં; તેના બદલે, તે પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં નમશે. આ સ્થાપિત કાયદો છે કે જ્યારે અદાલત સમક્ષ પક્ષકારો વચ્ચે સામ્યતાનું સંતુલન જાળવવાની પરિસ્થિતિ આવે છે, ત્યારે લઘુમતી સભ્યો કરતાં બહુમતી સભ્યોના હિતનું રક્ષણ કરવું હંમેશા સર્વોપરી હોય છે, સિવાય કે તેમ કરવાથી લઘુમતી સભ્યોને ભારે મુશ્કેલી, અસુવિધા, અન્યાય થાય અને તે જ રીતે, આવો નિર્ણય ગેરકાયદેસરતા સમાન હોય. અગાઉ ચર્ચા કરેલી હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, હસ્તપ્રતનો કેસ એવો નથી.

આમ, વાદીઓની તરફેણમાં સુવિધાનું કોઈ સંતુલન રહેશે નહીં.

૩૭. જ્યાં સુધી ન ભરી શકાય તેવા નુકસાનના પાસાનો સંબંધ છે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાની રજૂઆતો સ્વીકારવી અકલ્પનીય છે કે જો ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા માંગવામાં આવેલો મનાઈદુકમ આપવામાં ન આવે તો વાદીઓને કેવી રીતે ન ભરી શકાય તેવું નુકસાન થવાનું છે. વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરકે અદાલત સમક્ષ જણાવ્યું હતું, અને પુનઃવિકાસની યોજના હેઠળ પણ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, જ્યારે તેમને નવા ફ્લેટ ફાળવવામાં આવશે ત્યારે તમામ ફ્લેટ માલિકો/કબજેદારોને કન્વેયન્સ ડીડ મુજબ હાલમાં તેઓ જે વિસ્તાર ધરાવે છે તેના કરતાં ૪૦% વધુ વિસ્તાર મળશે. વાદીઓનો એવો કેસ પણ નથી કે તેમને બોર્ડ દ્વારા કરવામાં આવેલા કન્વેયન્સ ડીડમાં દર્શાવ્યા કરતાં ઓછો વિસ્તાર અથવા પ્રશ્નવાળી વિવાદિત જમીન સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નવા ફ્લેટ આપવામાં આવશે/ફાળવવામાં આવશે. જ્યારે વાદીઓને કન્વેયન્સ ડીડ મુજબ તેમના કબજા હેઠળના વિસ્તાર કરતાં વધુ વિસ્તારવાળા નવા ફ્લેટ મળવાના છે, ત્યારે તેમને કોઈ નુકસાન થતું નથી. જો આખરે તેઓ સફળ થાય તો પણ, તેમને માત્ર નવા ફ્લેટ જ મળતા નથી, પરંતુ તેની માલિકીની જાહેરાત પણ મળે છે. આમ, વાદીઓને કોઈ ન ભરી શકાય તેવું નુકસાન થશે નહીં.

૩૮. આ ખૂબ જ આશ્ચર્યજનક અને તે જ રીતે કમનસીબ છે કે જ્યારે બહુમતી

સભ્યો નવા ફ્લેટ મેળવવા માટે પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી ચુક્યા છે, ત્યારે કોઈ યોગ્ય કારણો વિના, વાદીઓ આવા અમાન્ય આધારો પર પુનઃવિકાસના સમગ્ર પ્રોજેક્ટને અટકાવવા માંગે છે, અને તે પણ એક ખામીયુક્ત દાવો દાખલ કરીને એટલે કે પૂરી કોર્ટ ફી ચૂકવ્યા વિના, સંબંધિત વાદીઓના તમામ કન્વેયન્સ ડીડ પણ સબમિટ કર્યા વિના, બોર્ડને કોઈ વૈધાનિક નોટિસ જારી કર્યા વિના, અને વધુ મહત્વપૂર્ણ રીતે, એસોસિએશન દ્વારા પસાર કરાયેલા ઠરાવને ક્યારેય પડકાર્યા વિના, જેના દ્વારા બહુમતી સભ્યો પુનઃવિકાસ માટે સંમત થયા હતા.

૩૮.૧. કોઈ પણ ભોગે પુનઃવિકાસને અટકાવવાનું વાદીઓનું આચરણ અને ઈરાદો એવું સૂચવે છે કે કોઈ ખરાબ ઈરાદા અને અપ્રમાણિક હેતુસર, સંબંધિત સત્તામંડળો સમક્ષની કાર્યવાહીના દરેક તબક્કે, તેમણે બોર્ડ દ્વારા શરૂ કરાયેલા પુનઃવિકાસ પ્રોજેક્ટને પાટા પરથી ઉતારવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. જ્યારે તેઓ આ અદાલત સુધી હારી ગયા, ત્યારે અંતિમ પ્રયાસ અને આશા તરીકે, એટલે કે સિવિલ સૂટ દાખલ કરવો, જે ઉપાય તેમને ઉપલબ્ધ છે, અન્ય લોકોના ભોગે પુનઃવિકાસને અટકાવવાનો પ્રયાસ કર્યો.

૩૮.૨. જ્યારે વાદીઓ સિવિલ સૂટ દાખલ કરવાનું પસંદ કરે છે અને વચગાળાના મનાઈદુકમ માટે પ્રાર્થના કરે છે, ત્યારે તેમણે ત્રણ મૂળભૂત તત્વો દર્શાવવા જરૂરી

છે: પ્રથમ દષ્ટિએ કેસ, સુવિધાનું સંતુલન અને ન ભરી શકાય તેવું નુકસાન. ઉપર વિગતવાર ચર્ચા કર્યા મુજબ, આ ત્રણેય બાબતોમાં, વાદીઓ આમાંથી એક પણ સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. આ સંજોગોમાં, વાદીઓ વિવાદિત મનાઈદુકમની અરજીમાં માંગ્યા મુજબ કોઈ પણ મનાઈદુકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

૩૮.૩. જો માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા ઉપરોક્ત સંદર્ભિત નિર્ણયોમાં વચગાળાના/કામચલાઉ મનાઈદુકમ આપવાના સંબંધમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતને પ્રસ્તુત કેસની હકીકતો પર લાગુ કરવામાં આવે, તો એ બહુ સ્પષ્ટ છે કે વાદીઓ વર્ષ, ૨૦૨૨ માં જ સૂર્યા એપાર્ટમેન્ટ પાર્ટ-૨ દ્વારા બોર્ડને મોકલવામાં આવેલા તારીખ ૧૩/૧૦/૨૦૨૨ ના સંદર્ભ પત્ર દ્વારા તેમના એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ વિશે સંપૂર્ણ માહિતગાર હતા, ત્યારબાદ બોર્ડ દ્વારા વાદીઓને જારી કરાયેલી તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૨૪ ની ખાલી કરવાની નોટિસ આપવામાં આવી હતી. પરંતુ તેમના શ્રેષ્ઠ હિતમાં અને સલાહ મુજબ, તેમણે આપેલા સમયે દાવામાં માંગ્યા મુજબની દાદ માટે સિવિલ સૂટ દાખલ કરવાનું પસંદ કર્યું ન હતું.

૩૮.૪. એ બાબત નિર્વિવાદ છે કે દાવો માત્ર તારીખ ૧૫/૦૮/૨૦૨૫ ના રોજ જ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. આ પોતે જ દર્શાવે છે કે ઘણા લાંબા સમય સુધી, વાદીઓ આ મુદ્દે મૌન રહ્યા અને જાહેરાત મેળવવા માટે, જે ઉપાય

અન્યથા તેમને ઉપલબ્ધ હોત, પોતાના હકની ખાતરી કરવા માટે સિવિલ સૂટ દાખલ કરવાનું યોગ્ય માન્યું નહીં. તેમ છતાં, પહેલાં તેમણે અન્ય ઉપાયો અજમાવ્યા, જેમાં તેઓ નિષ્ફળ ગયા, છેલ્લા ઉપાય તરીકે, તેમણે સિવિલ સૂટ દાખલ કરવાનું પસંદ કર્યું, મારા અભિપ્રાય મુજબ, ચોક્કસપણે તેઓ વચગાળાના મનાઈદુકમ માટે હકદાર નથી.

૩૮.૫. અન્યથા પણ, ઉપરોક્ત નોંધાયેલી નિર્વિવાદ તારીખો/ઘટનાઓ/હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, પ્રસ્તુત કેસ પર મોર્ગન સ્ટેનલી મ્યુચ્યુઅલ ફંડ (ઉપરોક્ત) અને મંડલી રંગના (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતો લાગુ કરતા, વાદીઓ અરજીમાં માંગ્યા મુજબની દાદ એટલે કે વચગાળાનો મનાઈદુકમ અથવા કામચલાઉ મનાઈદુકમ મેળવવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

૩૮.૬. તદુપરાંત, વિદ્વાન વકીલ શ્રી વીરકે ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદીઓ – બોર્ડ અને તેના અધિકારીઓને અગાઉથી કોઈ નોટિસ આપ્યા વિના, વાદીઓને તેમની વિરુદ્ધ દાવો શરૂ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. આથી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા પાસે આ કાનૂની દલીલનો કોઈ જવાબ નથી પરંતુ પોતાની શૈલીમાં, ખુલ્લેઆમ રજૂઆત કરી કે ૧૯૬૧ ના એક્ટની કોઈ પણ જોગવાઈ પ્રસ્તુત કેસને લાગુ પડશે નહીં. વાદીઓના વકીલ પાસેથી આવા

જવાબની અપેક્ષા રાખી શકાય નહીં જેઓ એવી પરિસ્થિતિનો સામનો કરી રહ્યા છે જ્યાં, બોર્ડ પર અગાઉથી નોટિસ ન મોકલવાના કારણે, દાવાની શરૂઆત પોતે જ શંકાના દાયરામાં આવી જાય છે.

૩૮.૭. બોર્ડની આવી કાનૂની દલીલની પ્રશંસા કરવા માટે, ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૭૧ નીચે મુજબ વંચાય છે,

"૭૧. બોર્ડ વિરુદ્ધ અથવા બોર્ડના કોઈ અધિકારી કે સેવક વિરુદ્ધ અથવા બોર્ડના આદેશો હેઠળ કામ કરતી કોઈ વ્યક્તિ વિરુદ્ધ, આ કાયદાના અનુસંધાનમાં કરાયેલા અથવા કરાયા હોવાના દાવાવાળા કોઈ પણ કામ માટે, બોર્ડ, અધિકારી અથવા સેવક અથવા વ્યક્તિને, જે કિસ્સામાં લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, પ્રસ્તાવિત દાવાની અને તેના કારણની બે મહિના અગાઉ લેખિત નોટિસ આપ્યા વિના, અથવા ફરિયાદ કરાયેલા કૃત્યની તારીખથી છ મહિના પછી, કોઈ વ્યક્તિ દાવો શરૂ કરશે નહીં. અને નુકસાનીના વળતર માટેના આવા કોઈ પણ દાવાના કિસ્સામાં, જો કાર્યવાહી લાવવામાં આવે તે પહેલાં પર્યાપ્ત સુધારાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હોય, તો વાદી આવી દરખાસ્ત કરાયેલી રકમ કરતાં વધુ રકમ વસૂલ કરી શકશે નહીં અને આવી દરખાસ્ત પછી પ્રતિવાદી

દ્વારા કરાયેલો તમામ ખર્ચ ચૂકવશે."

૩૮.૮. ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૭૧ નું સાદું વાંચન વાદીઓ માટે બોર્ડ વિરુદ્ધ કોઈ પણ દાવો શરૂ કરતા પહેલાં અગાઉથી નોટિસ જારી કરવાનું અનિવાર્ય બનાવે છે. પ્રથમ દૃષ્ટિએ દલીલો, દાવાની પેરા-૯૧ માં કરાયેલી પ્રાર્થના-બી અને દાવાનું કારણ વાંચતા, એ સ્વીકાર્ય નથી કે ૧૯૬૧ ના એક્ટની કોઈ પણ જોગવાઈ દાવાને લાગુ પડતી નથી. આથી, કલમ ૬૦એ મુજબ મળેલી સંમતિના અનુસંધાનમાં બોર્ડ દ્વારા કરાયેલા પુનઃવિકાસના કૃત્યના કારણે સિવિલ સૂટ દાખલ કરવાનું કારણ ઉદભવે છે અને ૧૯૬૧ ના એક્ટની કલમ ૫૬ મુજબ વાદીઓને ખાલી કરાવવાની માંગણી કરવામાં આવી છે.

૩૮.૯. આમ, ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં લેતા, બોર્ડને વૈધાનિક નોટિસ જારી ન કરી હોવાના કારણે, વાદી દાવાની કાર્યવાહી શરૂ કરી શકે નહીં. મનાઈદુકમની અરજીમાં માંગ્યા મુજબ વાદીઓને કોઈ પણ દાદ મેળવવાથી વંચિત કરતો આ પણ એક આધાર રહેશે.

૩૯. છેલ્લે, એ ઉલ્લેખ કરવો અપ્રસ્તુત નથી કે સીપીસીના ઓર્ડર એક્સએલઆઈઆઈઆઈ, રૂલ ૧ હેઠળ તેના અપીલ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ

કરતી વખતે આ અદાલત દ્વારા દખલગીરીનો વ્યાપ અને સત્તા નહિવત રહેશે કારણ કે આ કાયદાની સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે આવી અપીલને હકીકતો અને કાયદા પર ગણવામાં આવશે નહીં પરંતુ તેને સિદ્ધાંત પરની અપીલ તરીકે ગણવામાં આવશે.

૪૦. વન્ડર (ઉપરોક્ત) અને રમાકાંત અંબાલાલ ચોકસી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતની નોંધ લીધા પછી, અને હકીકતો તેમજ સંજોગોમાંથી પસાર થયા પછી અને વાદીઓ દ્વારા માંગ્યા મુજબ વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપવાનો ઇનકાર કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ તરફથી કાયદાની કોઈ મોટી ભૂલ, અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ તો બહુ દૂરની વાત છે, ન જણાતા, હું એવા અભિપ્રાયનો છું કે પ્રસ્તુત અપીલ, કોઈ પણ ગુણવત્તા વગરની હોવાથી, ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૪૧. વિદાય લેતા પહેલાં, આ અદાલત વાદીઓના આચરણનું અવલોકન કરવા ઈચ્છે છે, તે સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે એપાર્ટમેન્ટના લઘુમતી સભ્યો હોવાના કારણે, જેને પુનઃવિકાસની જરૂર છે, વાદીઓ સમગ્ર પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાને અટકાવવા માંગે છે, જે, આખરે, એપાર્ટમેન્ટના બહુમતી સભ્યોના હકો અને હિતોને અસર કરે છે. જ્યારે આ અદાલતને વાદીઓનું કૃત્ય સદ્ભાવનાપૂર્ણ ન જણાયું, અને આ ચુકાદા/આદેશની શરૂઆતમાં અવલોકન કર્યા મુજબ વાદીઓ

દ્વારા આ અપીલને અગ્રતા ક્રમની બહાર ચલણમાં લાવવામાં એક કૃત્રિમ કટોકટી ઊભી કરવામાં આવી હતી, ત્યારે આવા અપ્રમાણિક અસીલોના આવા કૃત્યને શરૂઆતમાં જ ડામી દેવું જરૂરી છે. વાદીઓ તરફથી ન્યાયિક સમયનો બગાડ કરનાર આવા અવિચારી પ્રયાસને સજા વિના છોડવો જોઈએ નહીં પરંતુ આ અપીલને અનુકરણીય ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવી જરૂરી છે.

૪૧.૧. આમ, વાદીઓ પર રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- નો ખર્ચ લાદવામાં આવે છે, જેમને અત્રે આજથી એક મહિનાના સમયગાળાની અંદર ડિસ્ટ્રિક્ટ લીગલ સર્વિસીસ ઓથોરિટી (ડીએલએસએ), અમદાવાદ સિટી પાસે તે જમા કરાવવાનો આદેશ આપવામાં આવે છે.

૪૧.૨. ઉપરોક્ત ખર્ચ જમા કરાવવાની દેખરેખ ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા રાખવામાં આવશે. ટ્રાયલ કોર્ટને અત્રે આદેશ આપવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી વાદીઓ ઉપરોક્ત ખર્ચ જમા ન કરાવે, ત્યાં સુધી દાવાની અથવા મનાઈદુકમની અરજીની આગળની કોઈ સુનાવણી હાથ ધરવામાં આવશે નહીં.

નિષ્કર્ષ

૪૨. ઉપરોક્ત અવલોકનો, ચર્ચાઓ અને કારણોને ધ્યાનમાં લેતા, આ અદાલત એવા અભિપ્રાયની છે કે વિવાદિત આદેશ પસાર કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ન તો કોઈ અનિયમિતતા કે કોઈ ગેરકાયદેસરતા, કાયદાની કોઈ મોટી ભૂલ, અને અથવા કોઈ અધિકારક્ષેત્રની ભૂલ કરવામાં આવી છે.

૪૩. આથી, વાદીઓ તેમની તરફેણમાં કોઈ પ્રથમ દષ્ટિએ કેસ, સુવિધાનું સંતુલન અને ન ભરી શકાય તેવું નુકસાન સાબિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી, કોઈ કેસ બનતો નથી, જે તેમને અરજીમાં માંગ્યા મુજબ મનાઈદુકમ, વચગાળાનો મનાઈદુકમ તો બહુ દૂરની વાત છે, મેળવવાથી વંચિત કરે છે.

૪૪. પ્રસ્તુત અપીલ હકીકતો અને કાયદા પર સંપૂર્ણપણે ભ્રામક છે, કોઈ પણ ગુણવત્તા વગરની હોવાથી, માત્ર ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૪૫. પૂર્વોક્ત નિષ્કર્ષને ધ્યાનમાં લેતા, પ્રસ્તુત અપીલ ફોમ ઓર્ડર ઉપરોક્ત મુજબ રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- ના ખર્ચ સાથે ફગાવી દેવામાં (ડિસ્મિસ) આવે છે.

૪૬. પરિણામે, સ્ટે માટેની સિવિલ એપિલિકેશન પણ નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

સહી/-

(મૌલિક જે. શેલત, જે.)

મોહમ્મદ મોનીસ

અમદાવાદ મુકામે ગુજરાતની વડી અદાલતમાં

આર/અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૨૦૨૫ નો ૧૯૬

સાથે સિવિલ એપ્લિકેશન (સ્ટે માટે) નં. ૨૦૨૫ ની ૧ આર/અપીલ ફોમ ઓર્ડર

નં. ૨૦૨૫ ના ૧૯૬ માં

=====

ધનવંતીબેન વિજયભાઈ પુરોહિત અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ગુજરાત સરકાર અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧, ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭, ૧૮,
૧૯, ૨૦, ૨૧, ૨૨, ૨૩, ૨૪, ૨૫, ૨૬, ૨૭, ૨૮, ૨૯, ૩૦, ૩૧, ૩૨, ૩૩, ૩૪,
૩૫, ૩૬, ૩૭, ૩૮, ૩૯ વતી શ્રી બી.એમ. માંગુકિયા (૪૩૭)

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧, ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૧૫, ૧૬, ૧૭,

૧૮,૧૯,૨૦,૨૧,૨૨,૨૩,૨૪,૨૫,૨૬,૨૭,૨૮,૨૯,૩૦,૩૧,૩૨,૩૩
,૩૪,૪,૫,૬,૭,૮,૯ વતી સુશ્રી બેલા એ. પ્રજાપતિ (૧૯૪૬)

પ્રતિવાદી નં. ૧,૨,૩,૪ વતી સરકારી વકીલ શ્રી જી.એચ. વીરક સાથે સુશ્રી
ધરિત્રી પંચોલી, શ્રી એસ.એચ. વીરક અને સુશ્રી નેન્સી શેઠ

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી મૌલિક જે. શેલત

તારીખ: ૨૩/૦૯/૨૦૨૫

મૌખિક આદેશ

અપીલકર્તાઓ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી.એમ. માંગુકિયાને અને પ્રતિવાદી નં.
૧ થી ૪ વતી વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ સુશ્રી ધરિત્રી પંચોલી, વિદ્વાન
વકીલ શ્રી એસ.એચ. વીરક અને વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી નેન્સી શેઠ સાથે ઉપસ્થિત
વિદ્વાન સરકારી વકીલ શ્રી જી.એચ. વીરકને વિગતવાર સાંભળવામાં આવ્યા.

દલીલના અંત પછી, આ અદાલત વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા દ્વારા કરવામાં
આવેલી કોઈ પણ રજૂઆતો સાથે બિલકુલ સહમત નથી. વિદ્વાન વકીલ શ્રી
માંગુકિયા સાંજ સુધીમાં સકારણ આદેશ ઉપલબ્ધ કરાવવા વિનંતી કરે છે, જે આ
અદાલત કરવાનો પ્રયાસ કરશે પરંતુ એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે આ અદાલત

સવારે ૧૦:૦૦ વાગ્યે બેઠી હતી અને આ અદાલત સમક્ષ સૂચિબદ્ધ બાકીના એડમિશનના મામલાઓ હજુ હાથ ધરવાના બાકી છે, તેથી, અપીલનો અસરકારક (ઓપરેટિવ) આદેશ આ તબક્કે જાહેર કરવામાં આવે છે અને સકારણ આદેશ સમયસર આપવામાં આવશે.

મૂળ વાદી દ્વારા ડીએલએસએ, અમદાવાદ સિટી પાસે જમા કરાવવાના રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- ના ખર્ચ સાથે અપીલ ફગાવી દેવામાં આવે છે.

સિવિલ એપ્લિકેશનનો પણ તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(મૌલિક જે. શેલત, જે.)

મોહમ્મદ મોનીસ

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 judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.