

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.

=====

આરક્ષિત: ૧૮/૦૨/૨૦૨૫ પર

જાહેર કર્યું: ૨૫/૦૨/૨૦૨૫ પર

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/મિસ. સિવિલ એપ્લિકેશન (ફોર કન્ટેમ્પ્ટ) નંબર ૧૮૨૯/૨૦૨૪

ઈન આર/લેટર્સ પેટન્ટ એપ્લિકેશન નંબર ૧૦૭૫/૨૦૨૨

સાથે

આર/ક્રિમિનલ મિસ. એપ્લિકેશન નંબર ૧૫૮૦૧/૨૦૨૪

ઈન

આર/લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૦૭૫/૨૦૨૨

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ. એસ. સુપેહ્યા

સહી / -

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી ગીતા ગોપી

સહી / -

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.
	√	

=====

સરોજબેન કિરીટભાઈ શાહ ના કાયદાકીય વારસદાર અને અન્યો

વિરુદ્ધ

અમિતાબેન હેમંતભાઈ જરીવાલા, સ્વામી વિવેકાનંદ નગર સહકારી આવાસ

સમિતિ ના અધ્યક્ષ અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧,૧.૧,૧.૨ તરફથી એડવોકેટ શ્રી મીત ઠક્કર માટે

એડવોકેટ સુશ્રી મેઘા જાની

સામવાળા નં. ૧,૨ તરફથી કુ. વિશ્વ જી. પટેલ (૮૬૧૦) સાથે સિનિયર

એડવોકેટ શ્રી શાલીન મહેતા

સામવાળા નં. ૩,૪,૫,૬,૭,૮,૯ તરફથી શ્રી રાહુલ પી. જૈન (૭૩૦૫) સાથે

સિનિયર એડવોકેટ શ્રી જલ એસ. ઉનવાલા

=====

કોરમ:માનનીય શ્રી ન્યાયમૂર્તિ એ. એસ. સુપેહિયા

અને

માનનીય સુશ્રી ન્યાયમૂર્તિ ગીતા ગોપી

સામાન્ય સી એ વી જજમેન્ટ

(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ. એસ. સુપેહિયા દ્વારા)

૧. સામાવાળાઓ સામે અદાલતની અવમાનના અધિનિયમ, ૧૯૭૧ ની કલમ ૨ (બી) અને ૨ (સી) હેઠળ દીવાની તેમજ ફોજદારી બંને પ્રકારની અવમાનની કાર્યવાહી શરૂ કરવાની વિનંતી કરતા અરજદારો દ્વારા વર્તમાન શીર્ષકવાળી અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે.

૨. વિશેષ સિવિલ અરજી નંબર ૮૫૩૦/૨૦૧૯માં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૧/૦૬/૨૦૨૨ ના ચુકાદા અને આદેશ અને લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૦૭૫/૨૦૨૨માં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૩/૦૧/૨૦૨૩ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી કાર્યવાહી બહાર આવે છે, જે એઅ સી એ નંબર ૮૫૩૦/૨૦૧૯માં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા ઉપરોક્ત ચુકાદા અને ૨૧/૦૬/૨૦૨૨ ના આદેશ સામે દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૩. તે અરજદારોનો કેસ છે, જેઓ સરોજબેન કિરીટભાઈ શાહ (મૂળ સામાવાળા નંબર ૯.૧) ના કાનૂની વારસદારો છે, કે સામાવાળાઓ-ડેવલપર અને સોસાયટીએ અરજદારોને નાણાકીય લાભો ચૂકવવાની તેમની પ્રતિબદ્ધતાનું પાલન ન કરીને નાગરિક તિરસ્કાર કર્યો છે.

૪. અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી મીત ઠક્કરની સહાયથી વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી મેઘા જાનીએ સામાવાળાઓના પ્રલોભનને સાબિત કરવા માટે શીર્ષક વિશેષ નાગરિક અરજીના વિવિધ સારાંશો/દાવાઓ અને વિદ્વાન સિંગલ જજ અને ડિવિઝન બેંચ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનો તરફ અમારું ધ્યાન આકર્ષિત કર્યું છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદારોએ તેમની મિલકત સોંપી દીધા પછી તે સામાવાળાઓને પ્રશ્નમાં ફ્લેટ છે, વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા જારી કરાયેલા અવલોકનો અને નિર્દેશો અનુસાર અને ડિવિઝન બેંચ દ્વારા પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે, ત્યારબાદ સામાવાળાઓએ તેમનો ફ્લેટ તોડી નાખ્યો છે અને એમઓયુ મુજબ નાણાકીય લાભો લંબાવ્યા નથી. તેણીએ રજૂઆત કરી છે કે આજે પણ પુનઃવિકાસની કામગીરી પૂરજોશમાં ચાલી રહી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે મૃતક માલિકનો ફ્લેટ ૫૮ ચોરસ ચાર્ડનો હતો અને એમઓયુ મુજબ, જે સભ્યો પાસે ૫૮ ચોરસ ચાર્ડ હતો તેમને ૯૯ ચોરસ ચાર્ડનો ફ્લેટ પૂરો પાડવાનો છે અને જ્યાં સુધી ફરીથી કબજો શક્ય ન થાય

ત્યાં સુધી દર મહિને ૧૫,૦૦૦ રૂપિયાનું ભાડું અને વિકાસકર્તા દ્વારા વધારાના રોકડ રોયલ્ટીની ચૂકવણી કરવાની છે.

૫. વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાનીએ રજૂઆત કરી છે કે અરજદારોને સામાવાળા દ્વારા અલગ કરવામાં આવે છે-સોસાયટી અને તેમને રકમ ચૂકવવામાં આવતી નથી, જેમ કે વર્તમાન અરજીના ફકરા નંબર ૧૧ માં ઉલ્લેખિત છે, માત્ર એટલા માટે કે સામાવાળા -સોસાયટીએ ૩૦/૦૪/૨૦૨૩ પર વિશેષ સામાન્ય સભા બોલાવ્યા પછી નિર્ણય લીધો છે કે અરજદારો અને એક શ્રી કૌશિક બી પટેલ, જેમણે રિટ અરજીનો વિરોધ કર્યો હતો, અને પુનર્વિકાસમાં વિલંબ થયો હતો અને સોસાયટીએ મુકદ્દમાને આગળ વધારવા માટે રૂ. ૫૨,૦૦,૦૦૦ નો ખર્ચ કર્યો હોવાથી, આવી રકમ તેમની પાસેથી વસૂલવી જરૂરી છે.તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે સોસાયટી વતી મુકદ્દમાને વિકાસકર્તા દ્વારા ભંડોળ પૂરું પાડવામાં આવે છે, અને જો તેઓ રકમ વસૂલવાનો ઇરાદો ધરાવે છે, તો તેઓએ દીવાની દાવો દાખલ કરવો પડશે, અને તે એમઓયુની કલમ ૧૮ નો આશરો લઈને કરી શકાતો નથી.

૬. રેકૉર્ડ પરની દલીલો અને આ અદાલતના વિદ્વાન સિંગલ જજ અને ડિવિઝન બેંચ દ્વારા નોંધાયેલી દલીલો નો ઉલ્લેખ કરતી વખતે, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે આ અદાલતે રિટ પિટિશનને મુખ્યત્વે બે આધારો પર મંજૂરી આપી છે (i)

સોસાયટી દ્વારા કરવામાં આવેલી ખાતરીઓ અને રજૂઆતો પર, ખાતરી આપી છે કે વિકાસ અરજદારો સહિત બધાના લાભ માટે છે, અને આવા લાભ વર્તમાન અરજદારો અને સોસાયટીના સભ્યો સહિત બધાને ઉપલબ્ધ થશે; અને (ii) રિટ પિટિશન ખાલી કરાવવા માટે દાખલ કરવામાં આવી ન હતી, પરંતુ તે કામચલાઉ સ્થળાંતર માટે હતી અને હરીફ સામાવાળાઓને તે ફ્લેટ ફાળવવામાં આવશે જ્યારે તેઓ બાંધવામાં આવે છે.આમ, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સામાવાળાઓએ ખોટી ખાતરી આપીને અને અદાલતને તે જ માનવા માટે પ્રેરિત કરીને આ અદાલતમાંથી આદેશો મેળવ્યા છે.તેમણે રજૂઆત કરી છે કે જો સોસાયટી અથવા વિકાસકર્તાએ આ અદાલત સમક્ષ સ્પષ્ટતા કરી હતી કે અસંમત સભ્યોને પુનર્વિકાસનો કોઈ લાભ આપવામાં આવશે નહીં, તો તમામ સંભાવનાઓમાં, રિટ પિટિશનનું પરિણામ અલગ હોત.આમ, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિકાસકર્તા અને સોસાયટીના કહેવા પર ખોટા દાવા અને પ્રલોભનને અનુસરીને, આ અદાલતે પુનઃવિકાસની મંજૂરી આપવાના આદેશો પસાર કર્યા હતા.

૭. વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાનીએ વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે અરજદારોએ આદેશને પાછો ખેંચવા માટે આર/લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૦૭૫/૨૦૨૨ માં આર/વિવિધ નાગરિક અરજી (રિકોલ માટે) નંબર ૧૭/૨૦૦૪ દાખલ કરી હતી, જો કે તે યોગ્ય ઉપાય મેળવવા માટે આશ્રય લેવાના દૃષ્ટિકોણથી પાછી

ખેંચી લેવામાં આવી હતી, જે આ અદાલત દ્વારા ૧૨/૦૨/૨૦૨૪ ના આદેશ દ્વારા આપવામાં આવી હતી, અને તેથી, નાગરિક અને ફોજદારી બંને અવમાનની કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટેની હાલની અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે.આમ, એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખીને અને અદાલતને ખોટી દિશા આપવામાં આવી હોવાથી, યોગ્ય કાર્યવાહી શરૂ કરી શકાય.

૮. બળવંતભાઈ સોમાભાઈ ભંડારી વિરુદ્ધ હીરાલાલ સોમાભાઈ કોન્ટ્રાક્ટર, ૨૦૨૩ એસ. સી. સી. ઓનલાઈન એસ. સી. ૧૧૩૯ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખતા તેમણે રજૂઆત કરી છે કે ક્લાયન્ટ્સની સૂચનાઓ પર બારમાં જે વચન અથવા વચન આપવામાં આવ્યું છે; આ અદાલત સમક્ષ આવા આશ્વાસનનું જાણીજોઈને ઉદ્ધંધન "નાગરિક તિરસ્કાર" સમાન છે, જેને અદાલતની અવમાનના અધિનિયમ, ૧૯૭૧ની કલમ ૨ (બી) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે.

૯. વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાની દ્વારા સેલિર એલએલપી વિરુદ્ધ સુમતિ પ્રસાદ બાફ્ના અને અન્યોના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના તાજેતરના ચુકાદા પર પણ રિલાયન્સ મૂકવામાં આવ્યું છે, [સિવિલ અપીલ નંબરો ૫૫૪૨-૫૫૪૩/૨૦૨૩ માં તિરસ્કાર અરજી (સી) નંબરો ૧૫૮-૧૫૯/૨૦૨૪ માં

પસાર કરાયેલ ૧૩.૧૨.૨૦૨૪ તારીખનો નિર્ણય], ૨૦૨૪ એઅ સી સી ઓનલાઈન એઅ સી ૩૭૨૭, અને રજૂઆત કરી છે કે પક્ષકારોએ આ અદાલત સમક્ષ કોઈ બાંહેધરી દાખલ કરી નથી, પરંતુ જો અદાલતને કોઈ ચોક્કસ કાર્યવાહી અથવા નિષ્ક્રિયતાને મંજૂરી આપવા માટે પ્રેરિત કરવામાં આવે તો પણ, પક્ષ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત પર, અને આખરે, જ્યારે અદાલતને જાણવા મળ્યું છે કે પક્ષનો ક્યારેય ઉક્ત રજૂઆત પર કાર્યવાહી કરવાનો ઇરાદો નહોતો અથવા આવી રજૂઆત ખોટી હતી, પક્ષ અદાલતની અવમાનના કરવા માટે દોષિત ગણાશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં પણ, આ અદાલતને સામાવાળાઓ દ્વારા સોસાયટીના પુનર્વિકાસનો ચોક્કસ માર્ગ અપનાવવા માટે અને વિકાસકર્તા અને સોસાયટીના સભ્યો દ્વારા નાણાકીય લાભ વધારવા માટે આપવામાં આવેલી ખાતરી પર પ્રેરિત કરવામાં આવી છે અને આવા માર્ગ તેમના દ્વારા અપનાવવામાં આવ્યો નથી, તેથી તે અદાલતની અવમાનના અધિનિયમ, ૧૯૭૧ ની કલમ ૨ (સી) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત "ફોજદારી તિરસ્કાર" સમાન હશે. આમ, એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે સામાવાળાઓ પર દીવાની તેમજ ફોજદારી તિરસ્કાર માટે કાર્યવાહી થઈ શકે.

૧૦. અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાની દ્વારા રજૂ કરાયેલી રજૂઆતોનો ઉગ્ર વિરોધ કરતા, શરૂઆતમાં સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી વિશ્વ જી. પટેલ દ્વારા સહાયિત વરિષ્ઠ વકીલ

શ્રી શાલીન મહેતાએ રજૂઆત કરી હતી કે દીવાની અને ફોજદારી બંને પ્રકારની અવમાનની કાર્યવાહી શરૂ કરવાની માંગ કરતી હાલની અરજીઓ માન્ય નથી કારણ કે ન તો કોઈ બાંહેધરીનો ભંગ થયો છે અને ન તો સામાવાળાઓ તેમના વલણથી વિચલિત થયા છે, જે વિદ્વાન સિંગલ જજ તેમજ ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ લેવામાં આવ્યો હતો.

૧૧. શરૂઆતમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મહેતાએ અરજીને ખોટી સિવિલ અરજી (રિકોલ માટે) નંબર ૧૭/૨૦૨૪ હોવાનું ધ્યાન દોર્યું છે, જે અરજદારો દ્વારા લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૦૭૫/૨૦૨૨ માં ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને આદેશને ચાલ કરવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે.ઉપરોક્ત અરજીમાં કરવામાં આવેલી વિનંતીઓનો ઉલ્લેખ કરતી વખતે, તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે હકીકતમાં, અરજદારોએ સામાવાળાઓ-ડેવલપર અને સોસાયટીને ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના એમઓયુ અનુસાર કાર્ય કરવા અને તમામ નાણાકીય લાભો આપવા માટે નિર્દેશ આપવા માટે પ્રાર્થના કરી છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વૈકલ્પિક ઉપાય મેળવવા માટે ઉપરોક્ત અરજી પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હતી અને ૧૨/૦૨/૨૦૨૪ ના આદેશ દ્વારા તેનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૨. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મહેતાએ અરજદાર-કીર્તિભાઈ એમ. શાહ દ્વારા લખાયેલા તારીખના ૦૧/૦૨/૨૦૨૪ સંદેશાવ્યવહારનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે તેઓ કલમ ૨૮ તેમના પર બંધનકર્તા હોવા વિના અને તેમની પાસેથી કોઈપણ વસૂલાતને પડકારવાના તેમના અધિકાર પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ વિના એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કરવા તૈયાર અને તૈયાર છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આજની તારીખે, અરજદારોએ એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કર્યા નથી અને તેથી, તેઓ એમઓયુમાંથી ઉદ્ભવતા નાણાકીય લાભોનો દાવો કરી શકતા નથી. વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નિર્દેશોનો ઉલ્લેખ કરતી વખતે, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મહેતાએ રજૂઆત કરી છે કે હકીકતમાં, વર્તમાન અરજદારોને તેમના ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટે નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા હતા-મૂળ સામાવાળા નંબર ૯.૧, જે તેમણે કર્યો હતો અને તે મુજબ, ફ્લેટને પુનર્વિકાસ માટે તોડી પાડવામાં આવ્યા હતા. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળાઓ દ્વારા ખાતરી આપવામાં આવી છે તેમ, ગુજરાત રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) સમક્ષ ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ (સુધારા) નિયમો, ૨૦૧૯ના નિયમ ૧૯ (૨) હેઠળ જરૂરી માલિકીની યાદીમાં અરજદારોનું નામ પણ દાખલ કરવામાં આવ્યું છે. તેમણે રેરા બેંક એ/સી નો ઉલ્લેખ કર્યો છે. અને રજૂઆત કરી છે કે અરજદારોના નામ પણ તેમાં છે અને જ્યારે અને જ્યારે ફ્લેટ તૈયાર થશે, ત્યારે તે અરજદારોને એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કર્યા પછી જ ફાળવવામાં આવશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આ તબક્કે, અરજદારો

એમઓયુની કલમ ૨૮ સામે વાંધો ઉઠાવી શકતા નથી, કારણ કે તે તેમના માટે બંધનકર્તા છે.તેમણે રજૂઆત કરી છે કે તમામ સભ્યોએ આવા એમઓયુ કર્યા છે અને જ્યાં સુધી અરજદારો એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કરવા માટે સંમત ન થાય ત્યાં સુધી એમઓયુમાંથી થતા લાભો તેમને આપી શકાતા નથી.

૧૩. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મહેતાએ રજૂઆત કરી છે કે સોસાયટીના તમામ સંમત સભ્યો અને અસંમત સભ્યો, જેઓ પાછા ફર્યા અને તેમની સંમતિ આપી, તેઓએ વારંવાર સોગંદનામા, સંમતિ પત્રો, ઘોષણા, એમઓયુ વગેરે જેવા વિવિધ દસ્તાવેજો પર હસ્તાક્ષર કરીને સોસાયટીના પુનર્વિકાસને ટેકો આપ્યો છે, જે સોસાયટી અને/અથવા વિકાસકર્તા દ્વારા પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયાના એક ભાગ તરીકે માંગવામાં આવી હોઈ શકે છે અને એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કર્યા પછી જ, સભ્યોએ તેમના સંબંધિત ફ્લેટના શીર્ષક અને માલિકીના પુરાવા મેળવવાની રહેશે અને તેઓએ કાયદેસરની માલિકી મંજૂરી પ્રક્રિયાને પણ અનુસરવી પડશે, જેમ કે પુનર્વિકાસની મંજૂરી. બેંક, એએમસી વગેરેના તેમના ફ્લેટ પરની કોઈપણ બાકી રકમ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં, અરજદારો પુનઃવિકાસની આવી યોજનાનો લાભ લેવા માટે સોસાયટી અને/અથવા વિકાસકર્તા સાથે કોઈ કરાર કરવામાં ખરાબ રીતે નિષ્ફળ ગયા છે અને તેથી, તેઓ સામાવાળાઓને તિરસ્કારની કાર્યવાહીનો સામનો કરવા માટે દબાણ કરી શકતા નથી.

૧૪. તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મહેતાએ બંગાળ સચિવાલય સહકારી લેન્ડ મોર્ગેજ બેંક અને હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ શ્રી આલોક કુમાર અને અન્ય, ૨૦૨૨ લાઇવ લો (એસસી) ૮૪૯ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય અનુસાર, સોસાયટીની સામાન્ય સંસ્થાના તેની મિલકતના પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયા કરવાના નિર્ણયને ઘટાડી શકાતો નથી અને અપીલ સત્તામંડળ તરીકે સામાન્ય સંસ્થાના વ્યાવસાયિક વિવેક પર બેસવા માટે કોર્ટ માટે તે ખુદ્દું નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સુપ્રીમ કોર્ટે એવું માન્યું છે કે માત્ર લઘુમતીમાં એક જ સભ્ય નિર્ણયને નામંજૂર કરે છે, તે સામાન્ય સંસ્થાના નિર્ણયને વિલંબિત/નકારવાનો આધાર ન હોઈ શકે, સિવાય કે તે દર્શાવવામાં આવે કે નિર્ણય છેતરપિંડી અથવા ખોટી રજૂઆતનું પરિણામ હતું અથવા કેટલાક વૈધાનિક પ્રતિબંધનો વિરોધ હતો. આખરે એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદારો શરૂઆતથી જ વિકાસલક્ષી યોજનાઓમાં અવરોધો ઉભા કરી રહ્યા છે, અને પુનઃવિકાસલક્ષી યોજનાને પડકારતી કાર્યવાહીમાં તેઓ હારી ગયા હોવા છતાં, હાલની અરજી તેમને હેરાન કરવા બદલ દાખલ કરવામાં આવી છે. તેથી, વિનંતી કરવામાં આવે છે કે તેમના પર રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- નો ખર્ચ લાદવામાં આવે.

૧૫. અમે સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોને લાંબા સમય સુધી સાંભળ્યા છે.અમે રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજોનો પણ અભ્યાસ કર્યો છે.

૧૬. વિકાસકર્તા અને સોસાયટી દ્વારા સામાવાળાઓ દ્વારા અદાલતની અવમાનના કરવાના બિનપરંપરાગત આક્ષેપો કરતી હાલની અરજીઓ સાથે અમારો સામનો કરવામાં આવે છે.વર્તમાન અરજદારો, મૃત સરોજબેન કિરીટભાઈ શાહના કાનૂની વારસદારો છે, જેઓ "સ્વામી વિવેકાનંદ નગર સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી, જોધપુર, અમદાવાદ" તરીકે ઓળખાતા એપાર્ટમેન્ટ્સના બ્લોકમાં ફ્લેટ નંબર કે/૧ના માલિક હતા.

૧૭. ટૂંકમાં અરજદારોનો કેસ એ છે કે સામાવાળાઓ-ડેવલપર અને સોસાયટીના પદાધિકારીઓ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ તારીખના એમઓયુમાંથી ઉદ્ભવતા નાણાકીય લાભોને અલગ કરીને લંબાવી રહ્યા નથી.તે તેમનો કેસ પણ છે કે તેઓએ આ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશો, વિદ્વાન સિંગલ જજ અને ડિવિઝન બેંચ બંને પાસેથી, ખોટા દાવા અને પ્રલોભન દ્વારા મેળવ્યા છે.આમ, તેમનો કેસ છે કે પ્રથમ કાર્યવાહી અદાલતની અવમાનના અધિનિયમ, ૧૯૭૧ની કલમ ૨ (બી) ની જોગવાઈઓ હેઠળ આવશે, જે "નાગરિક તિરસ્કાર" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે અને અદાલતને પ્રેરિત કરવા અને આદેશો મેળવવાનો બીજો

અધિનિયમ, અદાલતની અવમાનના અધિનિયમ, ૧૯૭૧ની કલમ ૨ (સી) હેઠળ આવશે, જે "ફોજદારી તિરસ્કાર" ને વ્યાખ્યાયિત કરે છે."

૧૮. ઉપરોક્ત એપાર્ટમેન્ટના પુનર્વિકાસનો સમગ્ર મુદ્દો વિચારણા હેઠળનો વિષય હતો કેપ્શન વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૮૫૩૦/૨૦૧૯.વર્તમાન અરજદારો મૂળ ખાનગી સામાવાળા નંબર ૯.૧ અને ૯.૨ હતા.તમામ સંબંધિત પક્ષોને સાંભળ્યા પછી, વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ૨૧/૦૬/૨૦૨૨ ના સી એ વી ચુકાદા દ્વારા અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ અરજીને મંજૂરી આપી.અરજદાર દ્વારા રિટ પિટિશન દાખલ કરવાનું કારણ- સોસાયટી એ વિકાસ સામે સંબંધિત ખાનગી સામાવાળાઓ દ્વારા લેવામાં આવેલો વાંધો હતો.ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓની તપાસ કર્યા પછી વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે આખરે વર્તમાન અરજદારો વિરુદ્ધ આ રીતે ચુકાદો આપ્યો હતો:-

"૩૭. ઉપરોક્ત પૃષ્ઠભૂમિમાં, ચાલો આપણે પૂર્વગ્રહની તપાસ કરીએ, જે કોઈ ખાનગી સામાવાળાઓને કારણે થાય છે અથવા તેઓ કોઈપણ અધિકારોથી વંચિત છે અથવા તેમના સંપત્તિ અધિકારોનું ઉલ્લંઘન થાય છે.જો મૂલ્યાંકન કરવું હોય તો, આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં, સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ અને સુવિધાઓ કોઈપણ

રીતે ગેરલાભકારક નથી.દેખીતી રીતે, ફ્લેટના ૬૦ એકમોનું ૬૬ ૯૪ ચોરસ ચાર્ડ અને ૫૮ ચોરસ ચાર્ડના ૧૮ યુનિટ છે હવે, ૯૪ ચોરસ ચાર્ડની સામે જે વિસ્તારની દરખાસ્ત કરવામાં આવી છે તે ૧૫૮ ચોરસ ચાર્ડ હશે, તે ૬૮ ટકા વધુ છે અને ૫૮ ચોરસ ચાર્ડના એકમો માટે ૯૯ ચોરસ ચાર્ડ પણ ૬૮ ટકા વધુ હશે.આ ઉપરાંત સભ્યોને અન્ય લાભોનો સમાવેશ કરીને ૧૭ લાખ અને ૧૨ લાખ રૂપિયાની રોયલ્ટી અને દર મહિને અનુક્રમે ૨૦,૦૦૦ અને ૧૫,૦૦૦ રૂપિયાનું ભાડું મળશે.ખાનગી સામાવાળાઓ સહિત અરજદાર-સમાજના સભ્યોને પ્રદાન કરવામાં આવતા લાભો, લાભો અને સુવિધાઓને ધ્યાનમાં લેતા, આ અદાલતનો ઢ્રઢ અભિપ્રાય છે કે ખાનગી સામાવાળાઓના કોઈ પણ અધિકારનું ઉદ્ધંધન કરવામાં આવતું નથી.હકીકતમાં, સભ્યોના અધિકારોનું સંપૂર્ણ રીતે ધ્યાન રાખવામાં આવ્યું છે.૩૮. જ્યાં સુધી ખાનગી સામાવાળા નંબર ૯.૧ નો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી આ અદાલત સમક્ષ જાહેર કરવામાં આવ્યું છે કે તે પુનર્વિકાસની વિરુદ્ધ નથી; જો કે, જે પૂર્વનિર્ધારિત અને પક્ષપાતી રીતે ફાળવણી અથવા પુનર્વિકાસ કાર્યને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યું છે તેનાથી તે વ્યથિત છે.જેમ કે શ્રી શાલિન મહેતા દ્વારા યોગ્ય રીતે ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું છે, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ કે સામાવાળા નંબર ૯.૧ તેમનું વલણ બદલી રહ્યા છે અને સંભવતઃ, માત્ર પુનર્વિકાસ કાર્યમાં અવરોધ ઊભો કરવાના દષ્ટિકોણથી.સંભવતઃ, કારણ કે સામાવાળા નંબર ૯.૧ તેના રહેણાંક

પરિસરનો ઉપયોગ વ્યવસાયિક હેતુ માટે પણ કરી રહ્યો છે, જેના કારણે તેની સામે નામાંકિત મંડળ સમક્ષ લવાદનો દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે.૩૯. વધુમાં, ખાનગી સામાવાળા નંબર ૯.૧ એ દલીલ કરી છે કે નિયમો પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ/આર્કિટેક્ટની નિમણૂકને ફરજિયાત બનાવે છે, જે ઈમારતો માટે પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયા તરફનું પ્રથમ પગલું છે, જે પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ/કાર્ય માટેની શરતોને પૂર્ણ કરે છે, ત્યારબાદ પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ વગેરે દ્વારા પ્રોજેક્ટ રિપોર્ટ તૈયાર કરે છે.નીચેના કારણોસર આ દલીલ યોગ્ય રહેશે નહીં.

XXXX.

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 સામાવાળાઓને આ સી એ વી 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 માટે કોઈ ઓર્ડર નથી.”

૧૯. વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશના ઉપરોક્ત ચુકાદા અને આદેશને વર્તમાન અરજદારો દ્વારા લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૦૭૫/૨૦૨૨ દાખલ કરીને ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ આગળ ધપાવવામાં આવ્યો હતો.૨૩/૦૧/૨૦૨૩ ના ચુકાદા દ્વારા, ડિવિઝન બેન્ચે લેટર્સ પેટન્ટ અપીલને આ રીતે રેકૉર્ડ કરીને નકારી કાઢી હતી:—

“પર. શરૂઆતમાં, એ નોંધવું જરૂરી છે કે રહેવાસી (સામાવાળા નંબર 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 નંબર 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 હકાલપટ્ટી નથી.પ્રચલિત ભાડાના કાયદાના સંદર્ભમાં અથવા મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ દાવાની મિલકતમાંથી કબજો કરનારને બહાર કાઢવાનો અર્થ એ છે કે કાયદાના અધિકાર હેઠળ પરિસરના કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને આવા

અધિકારનો અંત લાવીને બહાર કાઢવામાં આવે.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, ખાલી કરાવવાનો અર્થ થાય છે રહેવાનો અથવા કબજો કરવાનો અધિકાર અથવા કાયદાના અમલ દ્વારા આવા અધિકારને સમાપ્ત કરવો.તાત્કાલિક કિસ્સામાં, સામાવાળા નંબર ૯ ને ન તો દૂર કરવામાં આવે છે કે ન તો બહાર કાઢવામાં આવે છે, પરંતુ તેને માત્ર વૈકલ્પિક પરિસરમાં ખસેડવાનો 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 રહેણાંક આવાસ જેવી મિલકતથી બિલકુલ વંચિત નથી.

૫૩. તે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવો પણ સંદર્ભની બહાર નહીં હોય કે અપીલકર્તાએ ૫/૩/૨૦૨૧ (રાજા ચિટ્ટી) ની વિકાસ પરવાનગીને પડકાર્યો નથી.હકીકતમાં, તેમણે પુનર્વિકાસ માટે પોતાની સંમતિ આપી છે અને સભ્યોની સામાન્ય સંસ્થાના ઠરાવ તારીખ ૧૬/૬/૨૦૧૯ (ક્રમ નંબર ૧૮ પર જોડાણ-સી) પર પણ પોતાની સહી કરી છે.૭/૧૦/૨૦૧૮ પર યોજાયેલી વિશેષ સામાન્ય સભામાં, જે ખાસ કરીને પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટની ચર્ચા કરવાના હેતુથી બોલાવવામાં આવી હતી, અહીં અપીલકર્તાએ ઉપરોક્ત બેઠકમાં ભાગ લીધો હતો અને શ્રેણી

નંબર ૨૩ પર બેઠકની વિગતો પર પોતાની સહી કરી છે, જે હેઠળ પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ માટે કાનૂની સલાહકારની નિમણૂક, પુનર્વિકાસ માટે પ્રાપ્ત દરખાસ્તોમાંથી બિલ્ડરને અંતિમ સ્વરૂપ આપવા અને અન્ય આનુષંગિક કાર્યો અંગે ચર્ચા કરવામાં આવી હતી અને તેના પર ઠરાવ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.XXX....

૫૪. ઠરાવો પર તેમની સહીઓ ચોંટાડ્યા પછી અને યોગ્ય પગલાં લઈને આ રીતે પસાર કરાયેલા ઠરાવો પર સવાલ ન ઉઠાવ્યા પછી, અહીં સામાવાળા નંબર ૫ થી ૮ 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 રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલોને સ્વીકારવામાં અસમર્થ છીએ.”

૨૦. આમ, ડિવિઝન બેન્ચે સ્પષ્ટ રીતે જણાવ્યું છે કે અપીલકર્તાઓને ઠરાવની વિરુદ્ધ દલીલ કરવાથી બાકાત રાખવામાં આવ્યા છે, જેના પર તેમણે હસ્તાક્ષર

કર્યા હતા અને તેઓ ઠરાવથી બંધાયેલા છે, કારણ કે તેમણે તેના પર તેમની સહીઓ કરી હતી.આવા ઠરાવ સભ્યોની સંસ્થા દ્વારા બહુમતીથી પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને ઉપરોક્ત ચુકાદાના ફક્ત નંબર પરમાં નોંધવામાં આવ્યો છે કે સામાવાળા નંબર ૯ સિવાય તમામ સભ્યોએ પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી છે.ત્યારબાદ, અરજદારોએ નીચેની મુખ્ય વિનંતીઓ સાથે ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાને મિસ્ક સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૧૭/૨૦૨૪ હોવાના ચુકાદાને પાછો ખેંચવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી:—

“૧૬. (એ) આ માનનીય અદાલત લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૦૭૫/૨૦૨૨ માં આ માનનીય અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા ૨૩.૦૧.૨૦૨૨ ના આદેશને યાદ કરીને ખુશ થાય છે, જે વૈકલ્પિક રીતે સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૮૫૩૦/૨૦૨૩ માં પસાર કરાયેલા ૨૧/૦૬/૨૦૨૨ ના ચુકાદા અને આદેશની પુષ્ટિ કરે છે.

સામાવાળા નંબર ૪—એક્સેલ લાઈફ સ્પેસ એલએલપી અને સામાવાળા નંબર ૧—સ્વામી વિવેકાનંદ નગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીને તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના એમઓયુ અનુસાર કાર્ય કરવા અને અરજદારોને વ્યાજ સાથે તેમાં ઉલ્લેખિત તમામ નાણાકીય અને અન્ય લાભો આપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે.”

૨૧. કાયદા હેઠળ ઉપલબ્ધ યોગ્ય ઉપાય મેળવવા માટે અરજદારો (અપીલકર્તાઓ) ની સૂચનાઓ પર અરજીઓ માટે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા ૧૨/૦૨/૨૦૨૪ ના આદેશ દ્વારા પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હોવાથી સમીક્ષા અરજીને બરતરફ કરવામાં આવી હતી.ત્યારબાદ, એવું લાગે છે કે તિરસ્કારની કાર્યવાહી શરૂ કરવાની માંગ કરતી હાલની અરજીઓ ઉપર જણાવ્યા મુજબ આધારો પર દાખલ કરવામાં આવી છે.

૨૨. એ નોંધવું ખૂબ જ રસપ્રદ છે કે રિકોલ અરજીમાં, અરજદારોએ હાઉસિંગ સોસાયટીને તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના એમઓયુ અનુસાર કામ કરવા અને તમામ નાણાકીય લાભો આપવા માટે નિર્દેશ આપવા માટે પ્રાર્થના કરી છે, જ્યારે કે તે એક સ્થાપિત હકીકત છે કે અરજદારોએ તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કર્યા નથી.આ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશો અને એમઓયુમાંથી ઉદ્ભવતા નાણાકીય લાભની ચૂકવણી કરવામાં સામાવાળાઓની નિષ્ક્રિયતાને કારણે અરજદારોએ પોતાને નિરાધાર પીડિતો તરીકે રજૂ કર્યા છે.

૨૩. તે વિવાદમાં નથી કે આજે પણ ફ્લેટનું બાંધકામ ચાલી રહ્યું છે અને અરજદાર નંબર ૧નું નામ પણ રેરા સમક્ષ નોંધાયેલું છે અને તેથી જ્યારે આવા

ફ્લેટ પૂર્ણ થશે ત્યારે તમામ ઔપચારિકતાઓ પૂર્ણ કર્યા પછી તેમને સંબંધિત ફ્લેટને સોંપવામાં આવશે.તે પણ વિવાદમાં નથી કે એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કરનારા તમામ સભ્યોને ફ્લેટ માલિકો અને વિકાસકર્તા દ્વારા સંમત થયા મુજબ લાભ આપવામાં આવે છે.

૨૪. વર્તમાન અરજદારોએ એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કર્યા નથી અને તેમને એમઓયુની કલમ ૨૮ સામે વાંધો છે. આ સમજૂતી કરારની કલમ ૨૮નું ભાષાંતર નીચે મુજબ છે:—

“૨૮. આ સમજૂતી કરાર મુજબ, પુનર્વિકાસ કરારના અમલીકરણના હેતુસર, સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરાર પર હસ્તાક્ષર કરીને તેમની સંમતિ આપી છે.તેમ છતાં, જો કોઈ સભ્ય ચાલુ પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ દરમિયાન કોઈ વાંધો, વિવાદ અથવા દાવો કરે છે, તો આવા તમામ વાંધાઓ, વિવાદો અથવા દાવાઓ સમાજના સભ્યો (તે મુદ્દા ઉઠાવનારાઓ છે) દ્વારા તેમના પોતાના ખર્ચે, પરસ્પર સહકારથી ઉકેલવામાં આવશે.આવા વાંધાઓ, વિવાદો અથવા દાવાઓને ગેરકાયદેસર અને અમાન્ય ગણવામાં આવશે.વધુમાં, જો અન્ય પક્ષ (તે વિકાસકર્તા અથવા સોસાયટીના અન્ય સભ્યો છે) ને આવી ક્રિયાઓને કારણે નાણાકીય નુકસાન થાય છે, તો વાંધો ઉઠાવનારા સભ્યો તે

નુકસાનની ભરપાઈ માટે જવાબદાર રહેશે.આવા સંજોગોમાં, સંમત થયેલી સમયમર્યાદા આપમેળે લંબાવવામાં આવશે.”

૨૫. કલમ ૨૮ મુજબ, તે સંમત થાય છે કે કોઈપણ સભ્ય, જે પુનર્વિકાસ યોજના સામે વાંધો ઉઠાવે છે અને કોઈપણ કાનૂની કાર્યવાહી શરૂ કરે છે, તેને "ગેરકાયદેસર" જાહેર કરવામાં આવશે અને સોસાયટીના સભ્ય દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા આવા વાંધાને કારણે થયેલ કોઈપણ નાણાકીય નુકસાનની ભરપાઈ તેણે અથવા તેણીએ કરવી પડશે.અમારી સમક્ષ ભારપૂર્વક જણાવવામાં આવ્યું છે કે વર્તમાન અરજદારો એમઓયુની આવી શરતથી બંધાયેલા નથી અને તેથી, તેમને મુક્તિમાનો ખર્ચ ચૂકવવા માટે દબાણ કરી શકાતું નથી.રિકોલ અરજીમાં એક તરફ, તેઓએ આ અદાલત સમક્ષ વિનંતી કરી છે કે સોસાયટીને તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના એમઓયુ અનુસાર કામ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે અને સાથે સાથે, તેઓ એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કરી રહ્યા નથી અને કલમ ૨૮ પર વાંધો ઉઠાવ્યો છે.પક્ષકારો વચ્ચેના આ આંતરિક સંઘર્ષને આ અદાલત દ્વારા વર્તમાન કાર્યવાહીમાં દાખલ કરી શકાતો નથી.

૨૬. વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાની દ્વારા અમારી સમક્ષ દલીલ કરવામાં આવી છે કે ઉપરોક્ત આદેશો સામાવાળાઓની ખોટી રજૂઆત અને પ્રલોભન પર મેળવવામાં આવ્યા હતા કારણ કે જો તે સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે અસંમત સભ્યોને

એમઓયુમાંથી ઉદ્ભવતા કોઈપણ લાભો આપવામાં આવશે નહીં, તો પછી રિટ પિટિશન તેમજ લેટર્સ પેટન્ટ અપીલનું પરિણામ અલગ હોત.આ રજૂઆત માત્ર ગેરકલ્પિત જ નથી, પરંતુ ભ્રામક પણ છે અને આ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદાઓ અને આદેશોના સીધા વિરોધાભાસી પણ છે અને વિરોધાભાસી પણ છે.અરજદારોએ તમામ કાનૂની ઉપાયોનો લાભ લીધો છે અને આ અદાલત સમક્ષ નિષ્ફળ રહ્યા છે.આ જ આધાર પર ડિવિઝન બેન્ચના આદેશને પરત ખેંચવાનો પણ પ્રયાસ કરવામાં આવે છે, પરંતુ તે નિષ્ફળ રહ્યા છે.

૨૭. અમે દૂરથી પણ શોધી શકતા નથી કે વિદ્વાન સિંગલ જજ અથવા ડિવિઝન બેન્ચે સામાવાળાઓના પ્રલોભન પર આદેશ (ઓ) પસાર કર્યો છે.ફ્લેટ માલિકો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી તમામ દલીલો, ખાસ કરીને અરજદારો દ્વારા ધ્યાન રાખવામાં આવી છે અને તે મુજબ જવાબ આપવામાં આવ્યો છે.પુનર્વિકાસ યોજનાની કાયદેસરતા અને માન્યતાની આ અદાલત દ્વારા પહેલેથી જ તપાસ કરવામાં આવી છે; વિદ્વાન સિંગલ જજ અને ડિવિઝન બેંચ બંને દ્વારા, અને પુનર્વિકાસ યોજના સામે વર્તમાન અરજદારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓને નકારી કાઢવામાં આવ્યા છે.અરજદારોનો એવો કેસ નથી કે સભ્યોએ તેમની સહીઓ કર્યા પછી પણ સામાવાળાઓએ એમઓયુ મુજબ ફ્લેટ અને નાણાકીય લાભોની ઓફરમાંથી પીછેહઠ કરી હોય અથવા પુનઃસ્થાપિત કરી હોય.જોકે અરજદારોએ એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કરવાની ઈચ્છા દર્શાવી છે અને

કલમ નંબર ૨૮ની અવગણના કરીને લાભ વધારવા માંગે છે.વર્તમાન અવમાનની કાર્યવાહીમાં આ મુદ્દાની તપાસ કરવી અમારા માટે અસ્વીકાર્ય છે.સુપ્રીમ કોર્ટે પૃથ્વી રામ વિરુદ્ધ ઝારખંડ રાજ્ય, ૨૦૦૪ (૭) એસ. સી. સી. ૨૬૧ના કેસમાં તિરસ્કારની કાર્યવાહી કરતી વખતે કોર્ટની સત્તાઓને સ્પષ્ટ કરી છે.તે આ રીતે રાખવામાં આવે છે:

“૫. તિરસ્કાર માટેની અરજી સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, કોર્ટ ખરેખર આ પ્રશ્નથી ચિંતિત છે કે શું અગાઉના નિર્ણય કે જેને તેની અંતિમતા પ્રાપ્ત થઈ છે તેનું પાલન કરવામાં આવ્યું હતું કે નહીં.અગાઉ જે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો ન હતો તેની ચોકસાઈની તપાસ કરવી અને અગાઉના નિર્ણયમાં જે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો તેનાથી અલગ દ્રષ્ટિકોણ અપનાવવો એ અદાલત માટે સ્વીકાર્ય રહેશે નહીં.આવો જ મત કેજી ડેરાસરી અને અન્ય વિરુદ્ધ ભારત સંઘ અને અન્યો (૨૦૦૧ (૧૦) એસસીસી ૪૯૬) માં લેવામાં આવ્યો હતો.ન્યાયક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી અદાલત મુખ્યત્વે પક્ષકારની અસંવેદનશીલ વર્તણૂકના પ્રશ્ન સાથે સંબંધિત છે, જેના પર ચુકાદા અથવા આદેશમાં આપેલા નિર્દેશોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા હોવાનો આરોપ છે.જો આદેશમાં કોઈ અસ્પષ્ટતા અથવા અનિશ્ચિતતા ન હોય, તો તે સંબંધિત પક્ષનું કામ છે કે તે ઉચ્ચ અદાલતનો સંપર્ક કરે જો તેમના મતે તે કાયદેસર રીતે માન્ય ન હોય.આવો પ્રશ્ન ઉચ્ચ અદાલત

સમક્ષ રજૂ થવો જરૂરી છે.તિરસ્કારના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી અદાલત મૂળ કાર્યવાહીનો નિર્ણય એવી રીતે કરવાની સત્તા પોતાના પર ન લઈ શકે કે જે અદાલત દ્વારા ચુકાદો અથવા ચુકાદો પસાર કરવામાં ન આવે.બિહાર રાજ્યના વિદ્વાન વકીલે નિયાઝ મોહમ્મદ અને અન્યો વિરુદ્ધ હરિયાણા રાજ્ય અને અન્યો (૧૯૯૪ (૬) એસ. સી. સી. ૩૫૨) માં ત્રણ ન્યાયાધીશોની બેન્ચના નિર્ણય પર મજબૂત નિર્ભરતા મૂકી હોવા છતાં, અમે શોધી કાઢીએ છીએ કે તે વર્તમાન કેસની હકીકતો પર કોઈ લાગુ પડતી નથી.તે કિસ્સામાં આદેશનું પાલન કરવાની અશક્યતા અંગે પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો.જો રાજ્યનું આ વલણ હોત, તો તે ઓછામાં ઓછું ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ ચુકાદાની ચોકસાઈ પર હુમલો કરી શક્યું હોત.રાજ્યએ આ અદાલત સમક્ષ તદ્દન વિપરીત વલણ અપનાવ્યું હતું.એક એ હતું કે ખાસ કરીને કંઈપણ કરવા માટે કોઈ ચોક્કસ દિશા ન હતી અને બીજું, જે કરવું જરૂરી હતું તે કરવામાં આવ્યું છે.જો જે કરવાનું હતું તે કરવામાં આવ્યું હોય, તો તે ચોક્કસપણે કહી શકાતું નથી કે આદેશોનું પાલન કરવું અશક્ય હતું. કોઈ પણ સંજોગોમાં, ઉચ્ચ અદાલતે એવું તારણ નોંધ્યું નથી કે અગાઉ આપેલા નિર્દેશનું પાલન કરવું અશક્ય હતું અથવા આપેલા નિર્દેશનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે.

૬. નિર્દેશને અમલમાં મૂકવાની અશક્યતાના પ્રશ્ન પર, ટી આર ધનન-જય વિરુદ્ધ જે વાસુદેવન (૧૯૯૫ (૫) એસસીસી ૬૧૯) માં વ્યક્ત કરેલા મંતવ્યોની નોંધ લેવાની જરૂર છે. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે જ્યારે દાવાની સાથે સાથે ચુકાદો આપવામાં આવ્યો હોય અને તેને અંતિમતા પ્રાપ્ત થઈ હોય, ત્યારે તે સામાવાળા માટે આદેશોની પાછળ જવા અને પરિણામ મેળવવા માટે નિયમોની આસપાસ ફરવા, કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને અવગણવા માટે કાનૂની બહાનુંને કાયદેસર બનાવવા માટે તેની અસરને કાપી નાખવા માટે ખુલ્લું નથી.

૭. મોહમ્મદ ઈકબાલ ખાંડે વિરુદ્ધ અબ્દુલ માજિદ રાયર (એ. આઈ. આર. ૧૯૯૪ એસ. સી. ૨૨૫૨) માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જો કોઈ પક્ષ આદેશથી વ્યથિત હોય, તો તેણે અપીલની કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે તાત્કાલિક પગલાં લેવા જોઈએ અને આદેશની અવગણના ન કરી શકે અને જ્યારે તિરસ્કારની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવે ત્યારે અમલીકરણની મુશ્કેલીઓ વિશે દલીલ કરવી જોઈએ.

૮. જો કોઈ સંબંધિત પક્ષ એવા આદેશથી વ્યથિત હોય કે જે તેના મતે ખોટો અથવા નિયમોની વિરુદ્ધ છે અથવા તેનો અમલ ન તો વ્યવહાર છે અને ન તો શક્ય છે, તો તેણે હંમેશા તે અદાલતનો સંપર્ક કરવો જોઈએ કે

જેણે આદેશ પસાર કર્યો હોય અથવા અપીલ અદાલતના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ.તિરસ્કારની કાર્યવાહીમાં આદેશની શુદ્ધતા અથવા ખોટીતાની વિનંતી કરી શકાતી નથી.સાચો કે ખોટો, આદેશનું પાલન કરવું પડશે.અદાલતના આદેશનું ઉદ્ધંધન પક્ષને તિરસ્કાર માટે જવાબદાર બનાવશે.તિરસ્કાર માટેની અરજી સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે કોર્ટ આદેશની બહાર જઈ શકતી નથી, જેનું પાલન ન કરવાનો આરોપ છે.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે કહી શકતું નથી કે શું ન કરવું જોઈએ અથવા શું કરવું જોઈએ.તે ક્રમની બહાર જઈ શકતું નથી.તે ઓર્ડરની ચોકસાઈ અથવા અન્યથા ચકાસી શકતું નથી અથવા વધારાની દિશા આપી શકતું નથી અથવા કોઈપણ દિશા કાઢી શકતું નથી.તે તિરસ્કારની કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટેની અરજી સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે સમીક્ષા અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરશે.તે જ અસ્વીકાર્ય અને અસમર્થનીય હશે.આ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, હાઈકોર્ટના આદેશને રદ કરવામાં આવે છે અને આ બાબતને નવેસરથી વિચારણા માટે મોકલવામાં આવે છે.તે નવા કાયદા અનુસાર અરજી સાથે તેના યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં વ્યવહાર કરશે.અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે અમે તિરસ્કારની કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટેની અરજીની સ્વીકાર્યતા અથવા અન્યથા અંગે કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો નથી.”

૨૮. આમ, સર્વોચ્ચ અદાલતે ચેતવણી આપી છે કે તિરસ્કાર માટેની અરજી સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, અદાલત ખરેખર આ પ્રશ્નથી ચિંતિત છે કે શું અગાઉના નિર્ણયનું પાલન કરવામાં આવ્યું હતું કે નહીં, જેને તેની અંતિમતા પ્રાપ્ત થઈ છે, અને જો આદેશમાં કોઈ અસ્પષ્ટતા અથવા અનિશ્ચિતતા નથી, તો તે સંબંધિત પક્ષ પર છે કે તે ઉચ્ચ અદાલતનો સંપર્ક કરે જો તેમના મતે તે કાયદેસર રીતે માન્ય નથી. આ પ્રકારનો પ્રશ્ન ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ ઉઠાવવો જરૂરી છે. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે જ્યારે દાવાની સાથે સાથે ચુકાદો આપવામાં આવ્યો હોય અને તેને અંતિમતા પ્રાપ્ત થઈ હોય, ત્યારે તે પક્ષ માટે આદેશોની પાછળ જવા અને પરિણામ મેળવવા માટે નિયમોની આસપાસ ફરવા, કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને અવગણવા માટે કાનૂની બહાનુંને કાયદેસર બનાવવા માટે તેની અસરને કાપી નાખવા માટે ખુલ્લો નથી. સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું છે કે આદેશની શુદ્ધતા અથવા અન્યથા અથવા વધારાના નિર્દેશ આપવા અથવા કોઈપણ નિર્દેશને કાઢી નાખવા અસ્વીકાર્ય છે અને તે તિરસ્કારની કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટેની અરજી સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે સમીક્ષા અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવા સમાન હશે. અરજદારોએ એમઓયુની કલમ ૨૮ સંબંધિત નવો મુદ્દો ઉઠાવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. અમે વર્તમાન અરજીઓની તપાસ કરતી વખતે એમઓયુની કલમ ૨૮ના સંઘર્ષમાં ઊંડાણપૂર્વક જઈ શકતા નથી. કાયદાના પ્રસ્તાવ પર કોઈ પ્રતિબંધ ન હોઈ શકે, જેમ કે વિદ્વતાપૂર્ણ વકીલ સુશ્રી જાની દ્વારા આધાર રાખેલા નિર્ણયોમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્પષ્ટ કર્યું છે, પરંતુ તે કેસની

હકીકતો સાથે જોડાતો નથી.અમારા અગાઉના મંતવ્ય મુજબ, અમને ખાતરીના સ્વરૂપમાં કોઈ પ્રલોભન દેખાતું નથી, જેના પર વિદ્વાન સિંગલ જજ અને ડિવિઝન બેન્ચના ચુકાદાઓ અને આદેશો આધારિત હોય.

૨૯. હકીકતમાં, અરજદારોએ એમઓયુની કલમ નંબર ૨૮ પર વાંધો ઉઠાવવાના મુદ્દાને સામાવાળાઓના કથિત અસંસ્કારી વર્તન સાથે જોડીને આ અદાલતને ગેરમાર્ગે દોરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે.આ શરત પર વાંધો ઉઠાવવાના બહાને તેમણે એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કર્યા નથી અને સાથે સાથે તેઓ નાણાકીય લાભ મેળવીને એમઓયુનું ફળ પણ મેળવવા માંગે છે.આ અરજીઓ દાખલ કરીને અને સામાવાળાઓને તિરસ્કારની કાર્યવાહીમાં ખેંચીને, અરજદારો દ્વારા પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયાને પાટા પરથી ઉતારવાનો વધુ એક પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે.એમઓયુની કલમ ૨૮ના વાંધાના બહાને કાર્યવાહી અને સમીક્ષા બંનેમાં નિષ્ફળ રહ્યા પછી, તેઓએ સમગ્ર મુદ્દાને પુનર્જીવિત કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે, જેને આ અદાલત દ્વારા શાંત કરવામાં આવ્યો છે.

૩૦. આથી, હાલની અરજીઓ માત્ર ખોટી ધારણા ધરાવતી નથી, પરંતુ ખોટી દિશા નિર્દેશિત કરવામાં આવી છે અને સામાવાળાઓએ પ્રલોભન દ્વારા આદેશો "મેળવ્યા" હોવાનો આક્ષેપ કરીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાને અવરોધિત કરવાના પરોક્ષ હેતુ સાથે દાખલ કરવામાં આવી છે.વર્તમાન અરજીઓ દાખલ કરીને,

અરજદારોએ હકીકતમાં આ અદાલતને અપમાનિત કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. આ તુરં છ અરજીઓ દાખલ કરીને અને તેનો વિરોધ કરીને, અરજદારોએ મૂલ્યવાન ન્યાયિક સમય બગાડ્યો છે.

૩૧. તેથી, અમે રૂ. ૧૦,૦૦૦/- (દસ હજાર) ની કિંમત સાથે હાલની અરજીઓને નકારી કાઢીએ છીએ. તે ગુજરાત રાજ્ય કાનૂની સેવાઓ સત્તામંડળ સમક્ષ ૦૨ (બે) અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર જમા કરવામાં આવશે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં રજિસ્ટ્રીને અમારી સમક્ષ અથવા વર્તમાન રોસ્ટર સોંપવામાં આવેલી બેન્ચ સમક્ષ બાબતોની યાદી તૈયાર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

સહી / -

(ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ એસ સુપેહિયા)

સહી / -

(ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી ગીતા ગોપી)

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.*