

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 ખાતે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લીકેશન નંબર ૧૨૬૧૭/૨૦૨૩

[આર/એસ સી એ/૧૨૬૧૭/૨૦૨૩ માં ૨૮/૦૮/૨૦૨૫ તારીખના
ઓર્ડરની સ્પીકીંગ ટુ મિનિટો માટે નોંધ પર]

=====

ગુજરાત કોલોની કો ઓપ. હા. સો. લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

- અરજદાર નં. ૧ તરફથી: શ્રી રાજન જે. પટેલ (૬૭૭૫)
- સામાવાળા નં. ૧૦, ૧૨, ૧૪.૧, ૧૪.૨, ૧૬, ૧૭, ૨૧, ૨૨, ૨૪, ૩૦, ૮, ૯ માટે: ૨૬ કરેલ
- સામાવાળા નં. ૧ માટે: સરકારી વકીલ
- સામાવાળા નં. ૧૩, ૧૯, ૨૮ માટે: શ્રી પ્રવીણ પી. પંચાલ (૨૦૫૯)
- સામાવાળા નં. ૨૯ માટે: શ્રી રિતેશ બી. દવે (૨૮૧૫)
- સામાવાળા નં. ૩ માટે: શ્રી સત્યમ વાય. છાયા (૩૨૪૨)
- સામાવાળા નં. ૨૭ માટે: શ્રી શૈલેષ વી. બોરીયા (૨૪૭૯)
- સામાવાળા નં. ૧૧, ૭ માટે: શ્રી યતિન સોની (૮૬૮)
- સામાવાળા નં. ૫ માટે: એન.જે. મેવાડા (૯૦૫૮)
- સામાવાળા નં. ૨૩ માટે: રુલ સર્વ થયો છે
- સામાવાળા નં. ૬ માટે: રુલ સર્વ થયો નથી
- સામાવાળા નં. ૨૦ માટે: શિવમ એચ. ચોકસી (૯૧૨૦)
- સામાવાળા નં. ૧૩, ૧૫, ૨૦, ૨૫, ૨૮ માટે: કરિશ્મા આર. ચૌહાણ (૯૧૩૬)
- સામાવાળા નં. ૧૫, ૨૫, ૨૬ માટે: શ્રી દર્શકકુમાર એમ. બુનહા (૧૧૭૬૫)

- સામાવાળા નં. ૨, ૪ માટે: શ્રી દીપ ડી. વ્યાસ (૩૮૬૯)
- સામાવાળા નં. ૨૭ માટે: શ્રી હર્ષ કે. જાદવ (૧૨૨૫૦)
- સામાવાળા નં. ૧૩, ૧૯, ૨૮ માટે: શ્રી કિરણ એસ. પંચાલ (૧૧૮૭)
- સામાવાળા નં. ૨૯ માટે: શ્રી મનીષ જે. પટેલ (૨૧૩૧)
- સામાવાળા નં. ૧૮ માટે: શ્રી નિખિલેશ જે. શાહ (૩૦૦૭)
- સામાવાળા નં. ૧૫, ૨૫, ૨૬ માટે: શ્રી પીયુષકુમાર એ. મકાસણા
(૧૨૧૫૧)

=====

કોરમ:માનનીય શ્રીમતી ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ

તારીખ:૧૦/૦૮/૨૦૨૫

મૌખિક આદેશ

૧. સ્પિકિંગ ટુ મિનિટ્સ નોટ્સ દાખલ કરીને, અરજદાર વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી રાજન પટેલ અને અરજદારો વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી શિવમ ચોક્સીએ ૨૮/૦૮/૨૦૨૫ ના મૌખિક ચુકાદામાં થોડો સુધારો કરવાની વિનંતી કરી છે.

૨. વિનંતીને ધ્યાનમાં લેતા, ૨૮/૦૮/૨૦૨૫ તારીખનો મૌખિક ચુકાદો યાદ કરવામાં આવે છે અને હવે ઉપરોક્ત ચુકાદો નીચે મુજબ વાંચે છે:

“૧. સંબંધિત પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિ સાથે, વર્તમાન અરજી આજે અંતિમ સુનાવણી માટે લેવામાં આવી છે.

૨. આ અરજી સામાવાળા નંબર ૨-અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને ખાલી કરાવવા અને તોડી પાડવા માટે અને ત્યારબાદ "ગુજરાત કોલોની કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ" તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે જરૂરી પરવાનગી આપવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેને "રૂપલ એપાર્ટમેન્ટ" તરીકે પણ ઓળખવામાં આવે છે, જે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર ૩, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૧૦૦ (મોજે ગામના જૂના સર્વેક્ષણ નંબર ૩૪૭/એ/૧/કે:રાણીપ, તાલુકા:સાબરમતી, જિલ્લો:અમદાવાદ.એવી પણ પ્રાર્થના કરવામાં આવે છે કે અરજદાર સોસાયટી ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧-એ (હવે પછી "ધ એક્ટ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) હેઠળ આદેશને પૂર્ણ કરે છે, તેથી તેઓ "ગુજરાત કોલોની કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ" તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે હકદાર છે, જે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર ૩, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૧૦૦ (મોજે

ગામના જૂના સર્વેક્ષણ નંબર ૩૪૭/એ/૧/કે) પર સ્થિત "રૂપલ એપાર્ટમેન્ટ" તરીકે પણ ઓળખાય છે.રાણીપ, તાલુકા:સાબરમતી, જિલ્લો:અમદાવાદ, (હવે પછી "ફ્લેટ ઇન ક્વેશ્ચન" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે).

૩. અરજીમાં ઉલ્લેખિત હકીકતો નીચે મુજબ છે:

૩.૧ અહીં અરજદાર એક નોંધાયેલ સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી છે જેનો નોંધણી નંબર જી એચ /૮૬૦૪ તારીખ ૨૮/૦૮/૧૯૮૦ ઉપર જણાવેલા સરનામાં પર સ્થિત છે, જેમાં કુલ ૧૬૫ રહેણાંક એકમો/ફ્લેટ ધરાવતા ૭ બ્લોક છે, જે વર્ષ ૧૯૮૦માં બાંધવામાં આવ્યા હતા.તેથી, આ ફ્લેટનું બાંધકામ નિર્ધિવાદપણે ૪૫ વર્ષથી વધુ જૂનું છે.પ્રશ્નોમાં ફ્લેટ જર્જરિત સ્થિતિમાં હોય છે, જે તેમના સ્લેબ, બીમ, કૉલમ વગેરે પરથી સ્પષ્ટ થાય છે. વધુમાં, કેટલાક ભાગો અગાઉ તૂટી પડ્યા હતા અને બાંધકામ જર્જરિત હાલતમાં હોવાથી, તે માનવ જીવન માટે સલામત નથી.

૩.૨ અરજદારનો કેસ છે કે તેની જર્જરિત સ્થિતિને કારણે અને ૪૫ વર્ષથી વધુ જૂના ફ્લેટના નિર્માણને ધ્યાનમાં રાખીને, સોસાયટીના મોટાભાગના સભ્યોએ પુનર્વિકાસ કરાવવાનો નિર્ણય લીધો હતો.

તદનુસાર, કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું હતું.જો કે, ૧૪ સભ્યોએ અગાઉ પુનર્વિકાસની કાર્યવાહી સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હોવાથી, તે આગળ વધી શક્યું ન હતું, જેના કારણે અરજદારે આ અરજી દાખલ કરી હતી.

૩.૩ અરજદારનો કેસ છે કે કાયદાની કલમ ૪૧-એની જરૂરિયાત પૂરી થવાને કારણે, અરજદાર આ અરજીમાં વિનંતી મુજબ રાહત મેળવવાનો હકદાર છે.

૪. અરજદાર વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી રાજન પટેલ, સામાવાળા નંબર ૧ માટે એ. જી. પી. શ્રી સુમન મોટલા, સામાવાળા નંબર ૨ અને ૪ માટે શ્રી દીપ વ્યાસ, સામાવાળા નંબર ૩ માટે શ્રી સત્યમ છાયા, સામાવાળા નંબર ૫ માટે શ્રી એન. જે. મેવાડા, સામાવાળા નંબર ૭ અને ૧૧ માટે શ્રી ચતીન સોની, સામાવાળા નંબર ૧૩,૧૫,૨૫ અને ૨૮ માટે શ્રી કરિશ્મા ચૌહાણ, સામાવાળા નંબર ૧૮ માટે શ્રી નિખિલેશ શાહ, સામાવાળા નંબર ૧૫,૨૫ માટે શ્રી કે. આર. ચૌહાણ. સામાવાળા નંબર ૨૦ માટે શ્રી શિવમ ચોક્સી, સામાવાળા નંબર ૧૩,૧૫,૧૯,૨૫,૨૬ અને ૨૮ માટે શ્રી પીયૂષ મકાસાના, સામાવાળા નંબર ૨૭ માટે શ્રી

શૈલેશ બોરિસા સાથે શ્રી હર્ષ જાદવ, સામાવાળા નંબર ૨૯ માટે શ્રી મનીષ પટેલ અને શ્રી રિતેશ દવે.

૫. અરજદાર વતી જાણીતા વકીલ શ્રી રાજન પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે ૨૫/૦૮/૧૯૮૦ પર અરજદાર સોસાયટીની નોંધણી વિવાદમાં નથી.સોસાયટી ૭ બ્લોક ધરાવે છે, જેમાં ૧૬૫ રહેણાંક એકમો છે અને ૧૬૫ સભ્યો છે, તે પણ વિવાદમાં નથી.તેથી, જૂના બાંધકામ અને તેની જર્જરિત સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, સોસાયટીએ તેના બહુમતી સભ્યો દ્વારા ઠરાવ તારીખ ૧૭/૦૭/૨૦૨૧ દ્વારા પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયા શરૂ કરવાનો નિર્ણય લીધો છે અને તે મુજબ, સંબંધિત ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે ટેન્ડર મંગાવવામાં આવ્યા હતા.સોસાયટી દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો ઠરાવ પાન-૭૩ પર છે.

૫.૧ ત્યારબાદ, ગુજરાત પ્રોવેન્ટલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ ૧૯૪૯ (ટૂંકમાં 'જી. પી. એમ. સી. એક્ટ') ની કલમ ૨૬૪ હેઠળ એ. એમ. સી. દ્વારા ૨૯/૦૮/૨૦૨૧ (જોડાણ II, પાનું-૩૬) ની નોટિસ બહાર પાડવામાં આવી હતી.તે પછી ૨૧/૧૦/૨૦૨૧ ઠરાવ નંબર ૧૧ (૨) પર સોસાયટીના બહુમતી સભ્યો દ્વારા આર્કિટેક્ટ, સિવિલ એન્જિનિયર અને વકીલોની ભરતી માટે પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયા શરૂ કરવા

માટે સોસાયટીના અધ્યક્ષને સત્તા સોંપવામાં આવી હતી.૨૧/૧૦/૨૦૨૧ તારીખના ઠરાવમાં તમામ એજન્ડાઓ છે.તદનુસાર, ૧૮/૧૧/૨૦૨૧ પર, ટેન્ડર મંગાવતી જાહેરાત બહાર પાડવામાં આવી હતી (પરિશિષ્ટ-IV, પાનું-૩૮).તદનુસાર, કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ વિચારેલી પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું હતું.અધ્યક્ષે પુનર્વિકાસ માટેની પ્રક્રિયા શરૂ કરી અને જાહેરાતના પ્રકાશન પછી, સોસાયટીની વાર્ષિક સામાન્ય સભા ૧૮/૧૨/૨૦૨૧ પર બોલાવવામાં આવી હતી, જેમાં પુનર્વિકાસ માટે પ્રાપ્ત પ્રસ્તાવો ખોલવામાં આવ્યા હતા અને તેના પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો.૨૪/૦૪/૨૦૨૨ તારીખનો ઠરાવ નંબર ૨ ત્રણ વિકાસકર્તાઓ- ડાયનેમિક, સત્યમેવ અને શાંતમની ટૂંકી સૂચિમાં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.વોટ્સઅપ દ્વારા મતદાન દ્વારા એકસમાન સમજૂતી પછી, ૧૬૫ મતદારોમાંથી ૧૧૭ મતદારો દ્વારા મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનની પસંદગી કરવામાં આવી હતી.જે સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે મતદાન કર્યું ન હતું, તેમણે તેના માટે વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો.આમ, સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનને પુનર્વિકાસ કાર્ય આપવા માટે સભાન લોકશાહી નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.

૫.૨ ત્યારબાદ, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ૧૭/૦૫/૨૦૨૨ (જોડાણ-VI, પાનું-૭૪) પર ફ્લેટની જોખમી અને જોખમી સ્થિતિ અને રહેવાસીઓના જીવન માટે જોખમની જરૂરી નોંધ લેવા માટે વધુ એક નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી.તદનુસાર, પ્રશ્નમાં ફ્લેટને તોડી પાડવાની કાર્યવાહી તાત્કાલિક જરૂરી હોવા છતાં, બિન-સહકારી સભ્યોને ઓળખવા અને કાનૂની કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે ઠરાવ નંબર ૧૩ તારીખ ૨૭/૦૫/૨૦૨૨ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.તદનુસાર, ઠરાવ નંબર ૨૫ તારીખ ૧૦/૧૨/૨૦૨૨ અસંતુષ્ટ સભ્યોના વાંધાઓને આમંત્રિત કરીને પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.માળખાકીય સ્થિરતા અહેવાલ હતો એએમસી-લાઈસન્સ પ્રાપ્ત ઈજનેર (હિતેશકુમાર એસ. દેવમુરારી, ગ્રેડ-૧) પાસેથી ૦૪/૦૧/૨૦૨૩ પર મેળવેલ.૦૪/૦૧/૨૦૨૩ ના સ્ટ્રક્ચર સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટ અનુસાર, એન્જિનિયરે ડિમોલિશન અને પુનર્નિર્માણનું સૂચન કર્યું હતું.તદનુસાર, પુનર્વિકાસ માટે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો જેમાં અગાઉ ૮૯ ટકા સભ્યોએ પુનર્વિકાસને ટેકો આપ્યો હતો, જે પાછળથી વધીને ૯૬ ટકા સભ્યો થયો હતો, જે ૩૦/૦૧/૨૦૨૩ (પરિશિષ્ટ-IX, પાનું-૧૦૪) પર યોજાયેલી બેઠક પરથી સ્પષ્ટ થાય છે.૨૭/૧૧/૨૦૨૨ પર વિકાસકર્તા અને બહુમતી સભ્યો વચ્ચે ઘોષણા પત્ર પર હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા.તે પહેલાં, આ યોજના

પર ચર્ચા કરવામાં આવી હતી, પુનર્વિકાસ પર આપવામાં આવેલા વિસ્તાર, માસિક ભાડું, પરિવહન ખર્ચ અને પુનર્વિકાસ પરની અન્ય જરૂરિયાતો પર પહેલા ચર્ચા કરવામાં આવી હતી અને તે ૦૪/૦૨/૨૦૨૩ તારીખના ઘોષણાપત્રના દસ્તાવેજનો ભાગ હતો.

પ.૩ ત્યારબાદ, સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોન અને વ્યક્તિગત સભ્ય વચ્ચે ૨૧/૦૬/૨૦૨૩ પર એમઓયુ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ૧૬૫ સભ્યોમાંથી (૯૧ ટકા) ૧૪૯ સભ્યોએ હસ્તાક્ષર કર્યા હતા.આમ, માત્ર ૧૬ અસંતુષ્ટો બાકી છે.આ અરજીની પેન્ડન્સી દરમિયાન, ૮ અસંતુષ્ટોએ તેમના વિવાદનું સમાધાન કર્યું હતું અને તેથી માત્ર ૮ અસંતુષ્ટોએ સામાવાળા નંબર ૫ સાથે એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કર્યા ન હતા.

પ.૪ વધુમાં, આ અરજીની પેન્ડન્સી દરમિયાન, અગાઉના ૮ સભ્યો, જેમણે અસંમતિ દર્શાવી હતી, તેમના ફ્લેટ નંબર ૨/એ/૧૫,૬/બી/૪૭,૧૦/એ/૨૭,૧૧/એ/૪૦,૧૨/બી/૫૨, ૧૨/બી/૫૦ અને ૧૩/બી/૬૧ ધરાવતા ૭ સભ્યોમાંથી પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી હતી.આમ, આ અરજીની સુનાવણીની તારીખે, માત્ર

એક જ સભ્ય એટલે કે ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯ ધરાવતા સામાવાળા નંબર ૧૮ એ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી નથી.

પ.પ વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ફ્લેટની માલિકી અંગે વિવાદ ધરાવતા સભ્યો (સામાવાળા નંબર ૧૮) દ્વારા વાંધા ઉઠાવવામાં આવે છે, જેના માટે માન્ય ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ કાર્યવાહી બાકી છે અને અરજદાર સોસાયટી સામાવાળા નંબર ૧૮ સામે સામાવાળા નંબર ૧૯ અને ૨૦ દ્વારા દાખલ કરાયેલ નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ માં સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદના નિર્દેશોનું પાલન કરવા માટે સંમત છે.

પ.ક વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે જોકે સામાવાળા નંબર ૧૯ અને ૨૦ કબજામાં હતો અને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પર્સિસ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, જેની અસર એ છે કે અરજદાર સોસાયટી પુનર્વિકાસ પર કબજો સભ્યને સોંપશે, જે કબજામાં હતો, તેને અવગણવો પડશે અને આમ, અરજદાર દ્વારા આ તબક્કે પર્સિસ દબાવવામાં આવતો નથી.

ક. સામાવાળા નંબર ૧૮-એકમાત્ર વાંધાજનક સભ્ય વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિખિલેશ શાહે રજૂઆત કરી હતી કે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો પેઝિંગ હોવાથી દાખલ કરાયેલ પર્સિસ વિરુદ્ધ છે.વાંધો ઉઠાવનારા

સભ્યના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જો ફ્લેટનો કબજો આપવાને આધિન પુનર્વિકાસની મંજૂરી આપતો આદેશ પસાર કરવામાં આવે તો તેને ટ્રાયલ કોર્ટના નિર્દેશ મુજબ સોંપવામાં આવશે, તેમને કોઈ વાંધો નથી.વધુમાં, પુનર્વિકાસની પેન્ડિંગ દરમિયાન પરિવહન ખર્ચ, ભાડું અને અન્ય પરિણામી ખર્ચ, જો કોઈ ચૂકવવાના હોય તો, ટ્રાયલ કોર્ટના નર્ઝીર સમક્ષ જમા કરવામાં આવશે.આ પ્રકારનો નિર્દેશ સામાવાળા નંબર ૧૮ અને તેના હિતોનું રક્ષણ કરશે.૨૦. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નંબર ૧૮ સામે સામાવાળા નંબર ૧૮ અને ૨૦ દ્વારા દીવાની દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે અને તેથી, આદેશ અને ચુકાદો પક્ષોને બંધનકર્તા છે.

૭. રેકૉર્ડ પર રજૂઆતો અને દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લીધા.અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ, આ ફ્લેટ ૪૫ વર્ષથી વધુ જૂના અને જર્જરિત હાલતમાં છે, જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ૨૯/૦૯/૨૦૨૧ પર બહાર પાડવામાં આવેલી નોટિસ અને ત્યારબાદ ૧૭/૦૫/૨૦૨૨ ની અન્ય નોટિસ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે.

વધુમાં, માનવ જીવન માટે જોખમી જર્જરિત બાંધકામનો ઉલ્લેખ કરતી સૂચનાઓને અવગણી ન શકાય.

૮. વધુમાં, તે સ્પષ્ટ છે કે બાંધકામને ૪૫ વર્ષથી વધુ સમય થઈ ગયો છે અને ૯૧ ટકાથી વધુ સભ્યો અરજી દાખલ કરતી વખતે પુનર્વિકાસ માટે સંમત થયા હતા અને હાલમાં માત્ર ૧ સભ્ય પુનર્વિકાસ માટે અસંમત હતા.તેથી, કાયદાની કલમ ૪૧-એની જરૂરિયાત પૂરી કરવામાં આવી છે.

૯. લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૪૨૭/૨૦૨૩માં રબારી તેજમલભાઈ ગગાભાઈ વિરુદ્ધ રત્નમણિ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણયનો સંદર્ભ આપવો યોગ્ય રહેશે, જેમાં તે નીચે મુજબ છે.-

“૮. કલમ ૪૧-એ 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-એ 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.

૧૦. આમ, અરજદાર સોસાયટીએ કાયદાની કલમ ૪૧-એ માં દર્શાવેલ શરતોનું પાલન કર્યું છે અને પુનર્વિકાસ માટે જવાનો નિર્ણય લીધો છે, તેથી ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની આ અદાલત આ વર્તમાન અરજીને ધ્યાનમાં લેવા માટે ઇચ્છુક છે.

૧૧. વધુમાં, તે વાંધો ઉઠાવનાર સભ્યનો કેસ નથી કે અરજદાર સોસાયટીએ પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યું નથી, તેથી અનુસરવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને ધ્યાનમાં રાખીને, અગાઉના ફકરામાં ઉપર વર્ણવ્યા મુજબ, આ અદાલત પ્રક્રિયાને પુનરાવર્તિત ન કરવી અને તેને અનુસરવામાં આવતી પ્રક્રિયા તરીકે લેવી અને પુનર્વિકાસ માટે કોઈપણ સભ્યો દ્વારા વાંધો ન

લેવો યોગ્ય માને છે.તે કોઈનો કેસ નથી કે પ્રક્રિયાનું પાલન ન કરવાને કારણે પુનર્વિકાસની મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં.

૧૨. વધુમાં, એમઓયુ પર મોટાભાગના સભ્યો દ્વારા સભાનપણે હસ્તાક્ષર કરવામાં આવે છે અને એમઓયુના વિવિધ કરારોમાંથી, એવું નોંધવામાં આવે છે કે સભ્યોને પુનર્વિકાસથી લાભ થાય છે અને ભાડાની ચુકવણી, પરિવહન ખર્ચ અને પરિણામી લાભોની અન્ય જરૂરિયાતોનું ધ્યાન રાખવામાં આવ્યું છે.આમ, સામાવાળા નંબર ૧૮ના સંદર્ભમાં માત્ર એક જ મુદ્દો રહે છે, અને તે નોંધવામાં આવે છે કે તે અરજદાર સોસાયટી દ્વારા સોગંદનામા સાથે દાખલ કરાયેલ પર્સિસ સાથે સહમત નથી, જેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર સોસાયટી સભ્યને કબજો સોંપશે, જે તે સમયે કબજામાં છે.આ સંબંધમાં, એવું નોંધવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા નંબર ૧૮ અને ૨૦ એ સામાવાળા નંબર ૧૮ સામે દીવાની દાવો દાખલ કર્યો છે અને તે ચુકાદો બાકી છે જ્યાં માન્ય ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા માલિકીના અધિકારનો નિર્ણય લેવાનો બાકી છે.તેથી, આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં, જો અરજદાર સમાજને ટ્રાયલ કોર્ટના નિર્ણય મુજબ કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે, તો તે ન્યાયના ઉદ્દેશોને પૂર્ણ કરશે.વધુમાં નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે ભાડું, પરિવહન ખર્ચ અને અન્ય કોઈપણ પરિણામી લાભો, જો સામાવાળા નંબર ૫-ડેવલપર દ્વારા

ચૂકવવામાં આવે તો, તે ટ્રાયલ કોર્ટના નઝીર સમક્ષ જમા કરવામાં આવશે અને વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટ ચુકાદાના ચુકાદા પછી આ રકમની ચુકવણીનો નિર્ણય કરશે.

૧૩. ઉપરોક્ત કારણોસર, વર્તમાન અરજીમાં પ્રાર્થનાઓને મંજૂરી આપવી જરૂરી છે અને તેને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.

૧૪. તેથી, નીચેના નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા છે જે સામાવાળા નંબર ૧૮ સહિત તમામ સભ્યોના હિતોનું રક્ષણ કરશે, જે નીચે મુજબ છે:

૧૪.૧ સોસાયટીના કેટલાક સભ્યો આ અરજીની પેન્ડિંગ દરમિયાન પુનર્વિકાસ માટે સંમત થયા હોવાથી, તેમને આ આદેશ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર તેમના સંબંધિત ફ્લેટનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો અરજદાર સોસાયટીને સોંપવાનો પણ નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૧૪.૨ સામાવાળા નંબર ૧૮, ૨૦ અને ૨૮ ને આ આદેશ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર ફ્લેટ નંબર

૧૧/એ/૩૯ અને ૧૨/બી/૫૨ નો ખાલી કબજો અરજદાર સોસાયટીને સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે.

૧૪.૩ સામાવાળા નંબર ૧૯,૨૦ અને ૨૮ પાસે ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯ અને ૧૨/બી/૫૨ હોવાથી, તે/તેણીએ ઉક્ત ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો આપવા પર પરિવહન ખર્ચ સામાવાળા નંબર ૧૯,૨૦ અને ૨૮ ને આપવામાં આવશે.

૧૪.૪ અરજદાર સોસાયટી, સામાવાળા નંબર ૧૯,૨૦ અને ૨૮ અને સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનને નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ અને નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૦૫/૨૦૨૨ માં સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશોનું પાલન કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે.

૧૪.૫ અરજદાર સોસાયટી અને સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનને નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે કે હાલના ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯ અને ૧૨/બી/૫૨ ના બદલામાં નવા ફ્લેટનો કબજો આવી વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓને સોંપવામાં આવે, જેનો નિર્દેશ સિવિલ

કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ અને રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૦૫/૨૦૨૨ માં આપવામાં આવે.

૧૪.૬ સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનને ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯ અને ૧૨/બી/૫૨ માટે માસિક ભાડાની રકમ અને સભ્યોને ચૂકવવા માટેની અન્ય રકમ સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદની નજીર સમક્ષ એમઓયુ મુજબ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે, જ્યાં રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ અને રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૦૫/૨૦૨૨ બાકી છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નિર્દેશિત કરવામાં આવે તે રીતે તેનું વિતરણ કરવામાં આવશે.

૧૪.૭ પુનઃવિકસિત સોસાયટીમાં નવા ફ્લેટનો કબજો ફ્લેટની રજાઓના સમયે ફ્લેટના કબજામાં રહેલા સભ્યને આપવા માટે અરજદાર સોસાયટીના ઉપક્રમ દ્વારા દાખલ કરાયેલ પર્સિસના સંદર્ભમાં, અરજદાર વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને પાછી ખેંચી લેવામાં આવશે અને માન્ય ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં.

૧૫. સામાવાળા નંબરો ૧૯,૨૦ અને ૨૮ ને અરજદાર સોસાયટીના પુનર્વિકાસમાં સહકાર આપવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે અને તેઓ

નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ અને નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૦૫/૨૦૨૨ માં અમદાવાદની સિવિલ કોર્ટના નિર્ણયનું કડક પાલન કરશે.

૧૬. આ સાથે, વર્તમાન અરજીને ઉપરોક્ત હદ સુધી મંજૂરી આપવામાં આવે છે.નિયમને ઉપરોક્ત હદ સુધી સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવ્યો છે.”

૩. આ સાથે, બંને સ્પીકિંગ ટુ મિનિટ નોટ્સનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.કાર્યાલયને તે મુજબ નવી રિટ બહાર પાડવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. સીધી સેવાની મંજૂરી છે.

(ન્યાયમૂર્તિ શ્રીમતિ મૌના એમ. ભટ્ટ)

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં
આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લીકેશન નંબર ૧૨૬૧૭/૨૦૨૩

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય શ્રીમતિ ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટન સહી / -

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.
	હા.	

=====

ગુજરાત કોલોની કો ઓપ. હા. સો. લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

- અરજદાર નં. ૧ તરફથી: શ્રી રાજન જે. પટેલ (૬૭૭૫)

- સામાવાળા નં. ૧૦, ૧૨, ૧૪.૧, ૧૪.૨, ૧૬, ૧૭, ૨૧, ૨૨, ૨૪, ૩૦, ૮, ૯ માટે: રદ કરેલ
- સામાવાળા નં. ૧ માટે: શ્રદ્ધેય આસિસ્ટન્ટ સરકારી વકીલ કુમારી સુમન મોટલા
- સામાવાળા નં. ૧૩, ૧૯, ૨૮ માટે: શ્રી પ્રવીણ પી. પંચાલ (૨૦૫૯)
- સામાવાળા નં. ૨૯ માટે: શ્રી રિતેશ બી. દવે (૨૮૧૫)
- સામાવાળા નં. ૩ માટે: શ્રી સત્યમ વાય. છાયા (૩૨૪૨)
- સામાવાળા નં. ૨૭ માટે: શ્રી શૈલેષ વી. બોરીયા (૨૪૭૯)
- સામાવાળા નં. ૧૧, ૭ માટે: શ્રી ચતિન સોની (૮૬૮)
- સામાવાળા નં. ૫ માટે: એન.જે. મેવાડા (૯૦૫૮)
- સામાવાળા નં. ૨૩ માટે: રુલ સર્વ થયો છે
- સામાવાળા નં. ૬ માટે: રુલ સર્વ થયો નથી
- સામાવાળા નં. ૨૦ માટે: શિવમ એચ. ચોકસી (૯૧૨૦)
- સામાવાળા નં. ૧૩, ૧૫, ૨૦, ૨૫, ૨૮ માટે: કરિશ્મા આર. ચૌહાણ (૯૧૩૬)
- સામાવાળા નં. ૧૫, ૨૫, ૨૬ માટે: શ્રી દર્શકકુમાર એમ. બુનહા (૧૧૭૬૫)

- સામાવાળા નં. ૨, ૪ માટે: શ્રી દીપ ડી. વ્યાસ (૩૮૬૯)
- સામાવાળા નં. ૨૭ માટે: શ્રી હર્ષ કે. જાદવ (૧૨૨૫૦)
- સામાવાળા નં. ૧૩, ૧૯, ૨૮ માટે: શ્રી કિરણ એસ. પંચાલ (૧૧૮૭)
- સામાવાળા નં. ૨૯ માટે: શ્રી મનીષ જે. પટેલ (૨૧૩૧)
- સામાવાળા નં. ૧૮ માટે: શ્રી નિખિલેશ જે. શાહ (૩૦૦૭)
- સામાવાળા નં. ૧૫, ૨૫, ૨૬ માટે: શ્રી પીયુષકુમાર એ. મકાસણા
(૧૨૧૫૧)

=====

કોરમ:માનનીય શ્રીમતી ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ

તારીખ:૨૮/૦૮/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. સંબંધિત પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિ સાથે, વર્તમાન અરજી આજે અંતિમ સુનાવણી માટે લેવામાં આવી છે.

૨. આ અરજી સામાવાળા નંબર ૨-અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને ખાલી કરાવવા અને તોડી પાડવા માટે અને ત્યારબાદ "ગુજરાત કોલોની કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ" તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે જરૂરી પરવાનગી આપવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે, જેને "રૂપલ એપાર્ટમેન્ટ" તરીકે પણ ઓળખવામાં આવે છે, જે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર ૩, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૧૦૦ (મૌજે ગામના જૂના સર્વેક્ષણ નંબર ૩૪૭/એ/૧/કે:રાણીપ, તાલુકા:સાબરમતી, જિલ્લો:અમદાવાદ.એવી પણ પ્રાર્થના કરવામાં આવે છે કે અરજદાર સોસાયટી ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧-એ (હવે પછી "ધ એક્ટ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) હેઠળ આદેશને પૂર્ણ કરે છે, તેથી તેઓ "ગુજરાત કોલોની કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ" તરીકે ઓળખાતા રહેણાંક ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે હકદાર છે, જે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર ૩, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૧૦૦ (મૌજે ગામના જૂના સર્વેક્ષણ નંબર ૩૪૭/એ/૧/કે) પર સ્થિત "રૂપલ એપાર્ટમેન્ટ" તરીકે પણ ઓળખાય છે.રાણીપ, તાલુકા:સાબરમતી, જિલ્લો:અમદાવાદ, (હવે પછી "ફ્લેટ ઇન ક્વેશ્ચન" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે).

૩. અરજીમાં ઉલ્લેખિત હકીકતો નીચે મુજબ છે:

૩.૧ અહીં અરજદાર એક નોંધાયેલ સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી છે જેનો નોંધણી નંબર જી એચ/૮૬૦૪ તારીખ ૨૮/૦૮/૧૯૮૦ ઉપર જણાવેલા સરનામાં પર સ્થિત છે, જેમાં કુલ ૧૬૫ રહેણાંક એકમો/ફ્લેટ ધરાવતા ૭ બ્લોક છે, જે વર્ષ ૧૯૮૦માં બાંધવામાં આવ્યા હતા.તેથી, આ ફ્લેટનું બાંધકામ નિર્વિવાદપણે જપ વર્ષથી વધુ જૂનું છે.પ્રશ્નોમાં ફ્લેટ જર્જરિત સ્થિતિમાં હોય છે, જે તેમના સ્લેબ, બીમ, કોલમ વગેરે પરથી સ્પષ્ટ થાય છે. વધુમાં, કેટલાક ભાગો અગાઉ તૂટી પડ્યા હતા અને બાંધકામ જર્જરિત હાલતમાં હોવાથી, તે માનવ જીવન માટે સલામત નથી.

૩.૨ અરજદારનો કેસ છે કે તેની જર્જરિત સ્થિતિને કારણે અને જપ વર્ષથી વધુ જૂના ફ્લેટના નિર્માણને ધ્યાનમાં રાખીને, સોસાયટીના મોટાભાગના સભ્યોએ પુનર્વિકાસ કરાવવાનો નિર્ણય લીધો હતો.તદનુસાર, કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું હતું.જો કે, ૧૪ સભ્યોએ અગાઉ પુનર્વિકાસની કાર્યવાહી સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હોવાથી, તે આગળ વધી શક્યું ન હતું, જેના કારણે અરજદારે આ અરજી દાખલ કરી હતી.

૩.૩ અરજદારનો કેસ છે કે કાયદાની કલમ ૪૧-એની જરૂરિયાત પૂરી થવાને કારણે, અરજદાર આ અરજીમાં વિનંતી મુજબ રાહત મેળવવાનો હકદાર છે.

૪. અરજદાર વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી રાજન પટેલ, સામાવાળા નંબર ૧ માટે એ.
૭. પી. સુશ્રી સુમન મોટલા, સામાવાળા નંબર ૨ અને ૪ માટે શ્રી દીપ વ્યાસ,
સામાવાળા નંબર ૩ માટે શ્રી સત્યમ છાયા, સામાવાળા નંબર ૫ માટે શ્રી એન.
જે. મેવાડા, સામાવાળા નંબર ૭ અને ૧૧ માટે શ્રી ચતીન સોની, સામાવાળા
નંબર ૧૩,૧૫,૨૫ અને ૨૮ માટે સુશ્રી કરિશ્મા ચૌહાણ, સામાવાળા નંબર ૧૮
માટે શ્રી નિખિલેશ શાહ, સામાવાળા નંબર ૧૫ માટે શ્રી કે. આર. ચૌહાણ,૨૫.
સામાવાળા નંબર ૨૦ માટે શ્રી શિવમ ચોક્સી, સામાવાળા નંબર
૧૩,૧૫,૧૮,૨૫,૨૬ અને ૨૮ માટે શ્રી પીયૂષ મકાસાના, સામાવાળા નંબર
૨૭ માટે શ્રી શૈલેશ બોરિસા સાથે શ્રી હર્ષ જાદવ, સામાવાળા નંબર ૨૯ માટે શ્રી
મનીષ પટેલ અને શ્રી રિતેશ દવે.

૫. અરજદાર વતી જાણીતા વકીલ શ્રી રાજન પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે
૨૮/૦૮/૧૯૮૦ પર અરજદાર સોસાયટીની નોંધણી વિવાદમાં નથી.સોસાયટી
૭ બ્લોક ધરાવે છે, જેમાં ૧૬૫ રહેણાંક એકમો છે અને ૧૬૫ સભ્યો છે, તે પણ
વિવાદમાં નથી.તેથી, જૂના બાંધકામ અને તેની જર્જરિત સ્થિતિને ધ્યાનમાં
રાખીને, સોસાયટીએ તેના બહુમતી સભ્યો દ્વારા ઠરાવ તારીખ ૧૭/૦૭/૨૦૨૧
દ્વારા પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયા શરૂ કરવાનો નિર્ણય લીધો છે અને તે મુજબ,
સંબંધિત ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે ટેન્ડર મંગાવવામાં આવ્યા હતા.સોસાયટી
દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો ઠરાવ પાન-૭૩ પર છે.

પ.૧ ત્યારબાદ, ૨૯/૦૯/૨૦૨૧ તારીખની સૂચના (જોડાણ II, પાનું - ૩૬) એએમસી દ્વારા ગુજરાત પ્રોવેન્ટલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ ૧૯૪૯ (ટૂંકમાં 'જી. પી. એમ. સી. એક્ટ') ની કલમ ૨૬૪ હેઠળ જારી કરવામાં આવ્યો હતો. તે પછી ૨૧/૧૦/૨૦૨૧ ઠરાવ નંબર ૧૧ (૨) પર સોસાયટીના બહુમતી સભ્યો દ્વારા આર્કિટેક્ટ, સિવિલ એન્જિનિયર અને વકીલોની ભરતી માટે પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયા શરૂ કરવા માટે સોસાયટીના અધ્યક્ષને સત્તા સોંપવામાં આવી હતી. ૨૧/૧૦/૨૦૨૧ તારીખના ઠરાવમાં તમામ એજન્ડાઓ છે. તદનુસાર, ૧૮/૧૧/૨૦૨૧ પર, ટેન્ડર મંગાવતી જાહેરાત બહાર પાડવામાં આવી હતી (પરિશિષ્ટ-IV, પાનું-૩૮). તદનુસાર, કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ વિચારેલી પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું હતું. અધ્યક્ષે પુનર્વિકાસ માટેની પ્રક્રિયા શરૂ કરી અને જાહેરાતના પ્રકાશન પછી, સોસાયટીની વાર્ષિક સામાન્ય સભા ૧૮/૧૨/૨૦૨૧ પર બોલાવવામાં આવી હતી, જેમાં પુનર્વિકાસ માટે પ્રાપ્ત પ્રસ્તાવો ખોલવામાં આવ્યા હતા અને તેના પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો. ૨૪/૦૪/૨૦૨૨ તારીખનો ઠરાવ નંબર ૨ ત્રણ વિકાસકર્તાઓ- ડાયનેમિક, સત્યમેવ અને શાંતમની ટૂંકી સૂચિમાં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. વોટ્સઅપ દ્વારા મતદાન દ્વારા એકસમાન સમજૂતી પછી, ૧૬૫ મતદારોમાંથી ૧૧૭ મતદારો દ્વારા મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનની પસંદગી કરવામાં આવી હતી. જે સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે મતદાન કર્યું ન હતું, તેમણે

તેના માટે વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો.આમ, સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનને પુનર્વિકાસ કાર્ય આપવા માટે સભાન લોકશાહી નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.

૫.૨ ત્યારબાદ, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ૧૭/૦૫/૨૦૨૨ (જોડાણ-VI, પાનું-૭૪) પર ફ્લેટની જોખમી અને જોખમી સ્થિતિ અને રહેવાસીઓના જીવન માટે જોખમની જરૂરી નોંધ લેવા માટે વધુ એક નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી.તદનુસાર, પ્રશ્નમાં ફ્લેટને તોડી પાડવાની કાર્યવાહી તાત્કાલિક જરૂરી હોવા છતાં, બિન-સહકારી સભ્યોને ઓળખવા અને કાનૂની કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે ઠરાવ નંબર ૧૩ તારીખ ૨૭/૦૫/૨૦૨૨ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.તદનુસાર, ઠરાવ નંબર ૨૫ તારીખ ૧૦/૧૨/૨૦૨૨ અસંતુષ્ટ સભ્યોના વાંધાઓને આમંત્રિત કરીને પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.માળખાકીય સ્થિરતા અહેવાલ એએમસી-લાઇસન્સ પ્રાપ્ત ઇજનેર (હિતેશકુમાર એસ. દેવમુરારી, ગ્રેડ-૧) પાસેથી ૦૪/૦૧/૨૦૨૩ પર મેળવવામાં આવ્યો હતો.૦૪/૦૧/૨૦૨૩ ના સ્ટ્રક્ચર સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટ અનુસાર, ઇજનેરે ડિમોલિશન અને પુનર્નિર્માણનું સૂચન કર્યું હતું.તદનુસાર, પુનર્વિકાસ માટે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો જેમાં અગાઉ ૮૯ ટકા સભ્યોએ પુનર્વિકાસને ટેકો આપ્યો હતો, જે પાછળથી વધીને ૯૬ ટકા સભ્યો થયો હતો, જે ૩૦/૦૧/૨૦૨૩ (પરિશિષ્ટ-IX, પાનું-૧૦૪) પર યોજાયેલી બેઠક પરથી

સ્પષ્ટ થાય છે.૨૭/૧૧/૨૦૨૨ પર વિકાસકર્તા અને બહુમતી સભ્યો વચ્ચે ઘોષણાપત્ર પર હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા.તે પહેલાં, આ યોજના પર ચર્ચા કરવામાં આવી હતી, પુનર્વિકાસ પર આપવામાં આવેલા વિસ્તાર, માસિક ભાડું, પરિવહન ખર્ચ અને પુનર્વિકાસ પરની અન્ય જરૂરિયાતો પર પહેલા ચર્ચા કરવામાં આવી હતી અને તે ૦૪/૦૨/૨૦૨૩ તારીખના ઘોષણાપત્રના દસ્તાવેજનો ભાગ હતો.

૫.૩ ત્યારબાદ, સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઈન્ફ્રાકોન અને વ્યક્તિગત સભ્ય વચ્ચે ૨૧/૦૬/૨૦૨૩ પર એમઓયુ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં ૧૬૫ સભ્યોમાંથી (૯૧ ટકા) ૧૪૯ સભ્યોએ હસ્તાક્ષર કર્યા હતા.આમ, માત્ર ૧૬ અસંતુષ્ટો બાકી છે.આ અરજીની પેન્ડન્સી દરમિયાન, ૮ અસંતુષ્ટોએ તેમના વિવાદનું સમાધાન કર્યું હતું અને તેથી માત્ર ૮ અસંતુષ્ટોએ સામાવાળા નંબર ૫ સાથે એમઓયુ પર હસ્તાક્ષર કર્યા ન હતા.

૫.૪ વધુમાં, આ અરજી પેન્ડન્સી દરમિયાન, અગાઉના ૮ સભ્યો, જેમણે અસંમતિ દર્શાવી હતી, તેમના ફ્લેટ નંબર ૨/એ/૧૫,૬/બી/૪૭,૧૦/એ/૪૭,૧૧/એ/૪૦,૧૨/બી/૫૨,૧૨/બી/૫૦ અને ૧૩/બી/૬૧ ધરાવતા ૭ સભ્યોમાંથી પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી હતી.આમ, આ અરજીની સુનાવણીની તારીખે, ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯

ધરાવતા માત્ર એક જ સભ્ય એટલે કે સામાવાળા નંબર ૧૮ એ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી નથી.

પ.૫ વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ફ્લેટની માલિકી અંગે વિવાદ ધરાવતા સભ્યો (સામાવાળા નંબર ૧૮) દ્વારા વાંધા ઉઠાવવામાં આવે છે, જેના માટે માન્ય ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ કાર્યવાહી બાકી છે અને અરજદાર સોસાયટી સામાવાળા નંબર ૧૭ સામે સામાવાળા નંબર ૧૮ દ્વારા દાખલ કરાયેલ નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ માં સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદના નિર્દેશોનું પાલન કરવા માટે સંમત છે.

પ.૬ વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે જોકે સામાવાળા નંબર ૧૮ કબજામાં હતો અને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ પર્સિસ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, જેની અસર એ છે કે અરજદાર સોસાયટી પુનર્વિકાસ પર કબજો સભ્યને સોંપશે, જે કબજામાં હતો, તેને અવગણવો પડશે અને આમ, અરજદાર દ્વારા આ તબક્કે પર્સિસ પર દબાણ કરવામાં આવતું નથી.

૬. સામાવાળા નંબર ૧૮-એકમાત્ર વાંધાજનક સભ્ય માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિખિલેશ શાહે રજૂઆત કરી હતી કે ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો પેઝિંગ હોવાથી દાખલ કરાયેલ પર્સિસ વિરુદ્ધ છે.વાંધો ઉઠાવનારા સભ્યના વિદ્વાન વકીલે

રજૂઆત કરી હતી કે જો ફ્લેટનો કબજો આપવાને આધિન પુનર્વિકાસની મંજૂરી આપતો આદેશ પસાર કરવામાં આવે તો તેને ટ્રાયલ કોર્ટના નિર્દેશ મુજબ સોંપવામાં આવશે, તેમને કોઈ વાંધો નથી.વધુમાં, પુનર્વિકાસની પેન્ડન્સી દરમિયાન પરિવહન ખર્ચ, ભાડું અને અન્ય પરિણામી ખર્ચ, જો કોઈ ચૂકવવાના હોય તો, ટ્રાયલ કોર્ટના નઝીર સમક્ષ જમા કરવામાં આવશે.આ પ્રકારનો નિર્દેશ સામાવાળા નંબર ૧૮ ના હિતની સેવા અને રક્ષણ કરશે.વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નંબર ૧૭ સામે સામાવાળા નંબર ૧૮ દ્વારા દીવાની દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે અને તેથી, આદેશ અને ચુકાદો પક્ષોને બંધનકર્તા છે.

૭. રેકૉર્ડ પર રજૂઆતો અને દસ્તાવેજોને ધ્યાનમાં લીધા.અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ, આ ફ્લેટ ૪૫ વર્ષથી વધુ જૂના અને જર્જરિત હાલતમાં છે, જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ૨૯/૦૯/૨૦૨૧ પર બહાર પાડવામાં આવેલી નોટિસ અને ત્યારબાદ ૧૭/૦૫/૨૦૨૨ ની અન્ય નોટિસ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે.વધુમાં, માનવ જીવન માટે જોખમી જર્જરિત બાંધકામનો ઉદ્દેશ કરતી સૂચનાઓને અવગણી ન શકાય.

૮. વધુમાં, તે સ્પષ્ટ છે કે બાંધકામને ૪૫ વર્ષથી વધુ સમય થઈ ગયો છે અને ૯૧ ટકાથી વધુ સભ્યો અરજી દાખલ કરતી વખતે પુનર્વિકાસ માટે સંમત થયા

હતા અને હાલમાં માત્ર ૧ સભ્ય પુનર્વિકાસ માટે અસંમત હતા.તેથી, કાયદાની કલમ ૪૧-એની જરૂરિયાત પૂરી કરવામાં આવી છે.

૯. લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૪૨૭/૨૦૨૩માં રબારી તેજમલભાઈ ગાગાભાઈ વિરુદ્ધ રત્નમણિ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણયનો સંદર્ભ આપવો યોગ્ય રહેશે, જેમાં તે નીચે મુજબ છે.-

“૮. કલમ ૪૧-એ 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-એ 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) ઈમારતના પુનઃવિકાસ માટે ઈમારતના ઓછામાં ઓછા ૭૫ ટકા સભ્યોની સંમતિ મેળવવામાં આવી છે.

૧૦. આમ, અરજદાર સોસાયટીએ કાયદાની કલમ ૪૧-એ માં દર્શાવેલ શરતોનું પાલન કર્યું છે અને પુનર્વિકાસ માટે જવાનો નિર્ણય લીધો હોવાથી, ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની આ અદાલત આ વર્તમાન અરજીને ધ્યાનમાં લેવા માટે ઈચ્છુક છે.

૧૧. વધુમાં, તે વાંધો ઉઠાવનાર સભ્યનો કેસ નથી કે અરજદાર સોસાયટીએ પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યું નથી, તેથી અનુસરવામાં આવેલી પ્રક્રિયાને ધ્યાનમાં રાખીને, અગાઉના ફકરામાં ઉપર વર્ણવ્યા મુજબ, આ અદાલત પ્રક્રિયાને પુનરાવર્તિત ન કરવી અને તેને અનુસરવામાં આવતી પ્રક્રિયા તરીકે લેવી અને પુનર્વિકાસ માટે કોઈપણ સભ્યો દ્વારા વાંધો ન લેવો તે યોગ્ય માને છે.તે કોઈનો કેસ નથી કે પ્રક્રિયાનું પાલન ન કરવાને કારણે પુનર્વિકાસની મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં.

૧૨. વધુમાં, એમઓયુ પર મોટાભાગના સભ્યો દ્વારા સભાનપણે હસ્તાક્ષર કરવામાં આવે છે અને એમઓયુના વિવિધ કરારોમાંથી, એવું નોંધવામાં આવે છે કે સભ્યોને પુનર્વિકાસથી લાભ થાય છે અને ભાડાની ચુકવણી, પરિવહન ખર્ચ અને પરિણામી લાભોની અન્ય જરૂરિયાતોનું ધ્યાન રાખવામાં આવ્યું છે.આમ, સામાવાળા નંબર ૧૮ના સંદર્ભમાં માત્ર એક જ મુદ્દો રહે છે, અને તે નોંધવામાં આવે છે કે તે અરજદાર સોસાયટી દ્વારા સોગંદનામા સાથે દાખલ કરાયેલ પર્સિસ સાથે સહમત નથી, જેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર સોસાયટી સભ્યને કબજો સોંપશે, જે તે સમયે કબજામાં છે.આ સંબંધમાં, એવું નોંધવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા નંબર ૧૮ એ સામાવાળા નંબર ૧૭ સામે દીવાની દાવો દાખલ કર્યો છે અને તે ચુકાદો બાકી છે જ્યાં માન્ય ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા માલિકીના અધિકારનો નિર્ણય લેવાનો બાકી છે.તેથી, આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં, જો અરજદાર સોસાયટીને ટ્રાયલ કોર્ટના નિર્ણય મુજબ કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે, તો તે ન્યાયના ઉદ્દેશોને પૂર્ણ કરશે.વધુમાં નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે ભાડું, પરિવહન ખર્ચ અને અન્ય કોઈપણ પરિણામી લાભો, જો સામાવાળા નંબર ૫-ડેવલપર દ્વારા ચૂકવવામાં આવે તો, તે ટ્રાયલ કોર્ટના નઝીર સમક્ષ જમા કરવામાં આવશે અને વિદ્વત ટ્રાયલ કોર્ટ ચુકાદાના ચુકાદા પછી આ રકમની ચુકવણીનો નિર્ણય કરશે.

૧૩. ઉપરોક્ત કારણોસર, વર્તમાન અરજીમાં પ્રાર્થનાઓને મંજૂરી આપવી જરૂરી છે અને તેને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.

૧૪. તેથી, નીચેના નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા છે જે સામાવાળા નંબર ૧૮ સહિત તમામ સભ્યોના હિતોનું રક્ષણ કરશે, જે નીચે મુજબ છે:

૧૪.૧ સોસાયટીના કેટલાક સભ્યો આ અરજીની પેન્ડન્સી દરમિયાન પુનર્વિકાસ માટે સંમત થયા હોવાથી, તેમને આ આદેશ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર તેમના સંબંધિત ફ્લેટનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો અરજદાર સોસાયટીને સોંપવાનો પણ નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૧૪.૨ સામાવાળા નંબર ૧૮ ને આ આદેશ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯ નો ખાલી કબજો અરજદાર સોસાયટીને સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે.

૧૪.૩ સામાવાળા નંબર ૧૮ પાસે ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯ હોવાથી, તે/તેણીએ ઉક્ત ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો આપવા પર, પરિવહન ખર્ચ સામાવાળા નંબર ૧૮ ને આપવામાં આવશે.

૧૪.૪ અરજદાર સોસાયટી, સામાવાળા નંબર ૧૮ અને સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનને નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ માં સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશોનું પાલન કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે.

૧૪.૫ અરજદાર સોસાયટી અને સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનને નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે કે હાલના ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯ ના બદલામાં નવા ફ્લેટનો કબજો આવી વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓને સોંપવામાં આવે જે નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ માં સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા નિર્દેશિત થઈ શકે છે.

૧૪.૬ સામાવાળા નંબર ૫-મેસર્સ ડાયનેમિક ઇન્ફ્રાકોનને ફ્લેટ નંબર ૧૧/એ/૩૯ માટે માસિક ભાડાની રકમ અને સભ્યોને ચૂકવવા માટેની અન્ય રકમ સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદની નઝીર સમક્ષ એમઓયુ મુજબ જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે, જ્યાં નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ બાકી છે અને ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા નિર્દેશિત કરવામાં આવે તે રીતે તેનું વિતરણ કરવામાં આવશે.

૧૪.૭ પુનઃવિકસિત સોસાયટીમાં નવા ફ્લેટનો કબજો ફ્લેટની રજાઓના સમયે ફ્લેટના કબજામાં રહેલા સભ્યને આપવા માટે અરજદાર સોસાયટીના ઉપક્રમ દ્વારા દાખલ કરાયેલ પર્સિસના સંદર્ભમાં, અરજદાર વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને પાછી ખેંચી લેવામાં આવશે અને માન્ય ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં.

૧૫. સામાવાળા નંબર ૧૭ અને ૧૮ ને અરજદાર સોસાયટીના પુનર્વિકાસમાં સહકાર આપવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે અને નિયમિત સિવિલ સ્યુટ નંબર ૧૭૬/૨૦૨૨ માં અમદાવાદની સિવિલ કોર્ટના નિર્ણયનું કડક પાલન કરવું પડશે.

૧૬. આ સાથે, વર્તમાન અરજીને ઉપરોક્ત હદ સુધી મંજૂરી આપવામાં આવે છે. નિયમને ઉપરોક્ત હદ સુધી સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવ્યો છે.

સહી / –

(ન્યાયમૂર્તિ શ્રીમતિ મૌના એમ. ભટ્ટ, ન્યાયમૂર્તિ)

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.*