

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 ખાતેની ગુજરાતની ઉચ્ચ ન્યાયાલયમાં

આર /વિશેષ દિવાની અરજી નં. ૧૫૩૯૨ વર્ષ ૨૦૨૫

=====

રીપોર્ટિંગ માટે માન્ય છે - હા

=====

અલ્કા સહકારી આવાસ મંડળી લી. - વિરુદ્ધ -
હીરેન સુરેશ પટેલ અને બીજાઓ

=====

ઉપસ્થીતી :: શ્રી એસ.પી. મજમુદાર - સાથે - શ્રી વી.ઝેડ ભરડા (૧૨૬૬૭)

- અરજદાર માટે

શ્રી જય સ્નેહલ શાહ (૧૩૩૯૧) - વાદી નં. ૧ માટે

શ્રી મંથન કે. ભટ્ટ (૬૫૪૯) - સામાવાળા નં. ૧,૨,૩,૪

શ્રી મૌલીક નાણાવટી - નાણાવટી એન્ડ કંપની માટે (૭૧૦૫)

- સામાવાળા નં. ૫,૬,૭ માટે

=====

ખંડપીઠ :: માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી નિરલ આર. મહેતા

તારીખ: ૦૧/૧૨/૨૦૨૫

મૌખિક - ચુકાદો

૧. ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી વર્તમાન અરજી દ્વારા, અરજદાર - મૂળ વાદીએ, પરચુરણ દીવાની અપીલ નં. ૧૬ ઓફ ૨૦૨૫માં આંક-૧૩ નીચે વિદ્વાન ૧૧મા વધારાના જિલ્લા ન્યાયાધીશ, વડોદરા દ્વારા તા. ૦૮.૦૮.૨૦૨૫ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ હુકમને તેમજ નિયમિત દીવાની દાવો નં. ૧૯૬ // ૨૦૨૪માં આંક-૫ નીચે વિદ્વાન જથ્થા અધીક દીવાની ન્યાયાધીશ, વડોદરા દ્વારા તા. ૨૩.૦૪.૨૦૨૫ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ હુકમને પડકાર્યા છે. ઉપરોક્ત હુકમો દ્વારા, મૂળ વાદી દ્વારા દીવાની પ્રક્રિયા સંહિતા, ૧૯૦૮ (આગામી રીતે "સંહિતા" તરીકે ઉલ્લેખિત) ના

હુકમ ૩૯ નિયમ ૧ અને ૨ હેઠળ વચગાળાનો મનાઈહુકમ માંગતી રજૂ કરાયેલ અરજી નકારી કાઢવામાં આવી હતી.

૨. વર્તમાન અરજી ઉદ્ભવવા પાછળના સંક્ષિપ્ત તથ્યો નીચે મુજબ છે:

૨.૧) અરજદાર – મૂળ વાદી, ગુજરાત સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (આગામી રીતે “૧૯૬૧નો અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત) ની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધાયેલ એક સહકારી મંડળી છે, જેનું નોંધણી નં. ૧૯૦૯ તા. ૨૯.૦૪.૧૯૬૫ છે.

૨.૨) સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ – મૂળ પ્રતિવાદીઓ, મંડળીમાં આવેલ પ્લોટ નં. ૧૧૯, ૧૨૦, ૧૨૧ અને ૧૨૨ના માલિકો છે.

૨.૩) અરજદારનો દાવો એવો છે કે સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ એ, સામાવાળા નં. ૫ થી ૭ સાથે સાંઠગાંઠ કરીને, મંડળીના આંતરિક માર્ગ ઉપર દબાણ કરીને ઉપરોક્ત પ્લોટો ઉપર ગેરકાયદેસર બાંધકામ હાથ ધર્યું છે. વધુમાં એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે આવું બાંધકામ મંડળીના પેટા-નિયમોનું સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન છે, જે પ્લોટોના ઉપયોગને માત્ર રહેણાંક હેતુ પૂરતો મર્યાદિત કરે છે. વધુમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે બાંધકામ માટે સુધારેલ રાજા ચિઠ્ઠી તા. ૧૮.૧૦.૨૦૨૨ના રોજ વડોદરા મહાનગરપાલીકા પાસેથી મેળવવામાં આવી હોવા છતાં, બાંધકામની પ્રવૃત્તિ મંડળીના પેટા-નિયમોના વિરુદ્ધ જ છે અને મંડળીની ફરજિયાત પૂર્વ પરવાનગી મેળવ્યા વિના છે.

૨.૪) ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજદારે એવી જાહેરખબર તથા કાયમી મનાઈહુકમ મેળવવા દીવાની દાવો દાખલ કર્યો કે સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ દ્વારા કરવામાં આવતું બાંધકામ મંડળીના પેટા-નિયમોની બહાર છે તથા મંડળીની કાયદેસર સંમતિ વિના છે.

૨.૫) તદનુસાર, નિયમિત દીવાની દાવો નં. ૧૯૬ ઓફ ૨૦૨૪ તા. ૦૪.૦૪.૨૦૨૪ના રોજ આંક-૫ ખાતે વચગાળાનો મનાઈહુકમ મેળવવાની અરજી સાથે દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. સમન્સની બજવણી બાદ, સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ એ સંહિતાના હુકમ ૭ નિયમ ૧૦ હેઠળ દાવાપત્ર પરત કરવાની માંગ સાથે આંક-૧૨ ખાતે અરજી રજૂ કરી હતી. ઉક્ત

અરજી વિદ્વાન નીચેની અદાલતે તા. ૦૯.૦૭.૨૦૨૪ના હુકમ દ્વારા નકારી કાઢી હતી.

૨.૬) ત્યારબાદ, સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ એ સંહિતાના હુકમ ૭ નિયમ ૧૧ હેઠળ દાવાપત્ર નામંજૂર કરવાની માંગ સાથે આંક-૨૧ ખાતે બીજી અરજી રજૂ કરી હતી. વિદ્વાન નીચેની અદાલતે તા. ૧૧.૦૨.૨૦૨૫ના હુકમ દ્વારા ઉક્ત અરજી પણ નકારી કાઢી હતી.

૨.૭) ત્યારબાદ, સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ એ પોતાનું લેખિત જવાબ આંક. ખાતે દાખલ કર્યું હતું અને સામાવાળા નં. ૫ થી ૭ એ પણ પોતાનું લેખિત જવાબ આંક. ખાતે રજૂ કર્યું હતું. અરજદારે તેનો પ્રત્યુત્તર / જવાબ આંક-૧૯ ખાતે દાખલ કર્યું હતું.

૨.૮) રજૂઆતો તથા દફતર પર મુકવામાં આવેલી સામગ્રીના વિચારણા બાદ, વિદ્વાન નીચેની અદાલતે તા. ૨૩.૦૪.૨૦૨૫ના હુકમ દ્વારા અરજદાર દ્વારા આંક-૫ ખાતે રજૂ કરાયેલ વચગાળાનો મનાઈહુકમ મેળવવાની અરજી નકારી કાઢી હતી.

૨.૯) ઉક્ત હુકમથી વ્યથિત થઈ, અરજદારે વિદ્વાન અપીલીય અદાલત સમક્ષ પરચુરણ દીવાની અપીલ નં. ૧૬ ઓફ ૨૦૨૫ દાખલ કરી હતી. મૂળ પ્રતિવાદીઓએ આંક-૧૧ નીચે લેખિત રજૂઆતો દાખલ કરી હતી. જોકે, વિદ્વાન અપીલીય અદાલતે અપીલ નામંજૂર કરી હતી અને નીચેની અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ હુકમને યથાવત્ રાખ્યો હતો.

૨.૧૦) નીચલી બંને અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલ સમવર્તી તારણોથી વ્યથિત તથા અસંતુષ્ટ થઈ, અરજદારે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળની પર્યવેક્ષક અધિકારિતાનો ઉપયોગ કરીને, વિવાદિત હુકમોને પડકારતા આ અદાલતનો અભિગમ કર્યો છે.

૩. વર્તમાન અરજીમાં સામેલ વિવાદ મર્યાદિત વ્યાપનો હોવાથી અને સંબંધિત પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી, આ બાબતને પ્રવેશના તબક્કે જ અંતિમ સુનાવણી માટે હાથ ધરવામાં આવે છે.

૪. તદનુસાર, નિયમ બહાર પાડવામાં આવે છે જે તાત્કાલિક પરત ફરવા યોગ્ય રહેશે. વિદ્વાન વકીલ શ્રી મંથન ભટ્ટ એ સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ તરફથી નિયમની બજવણીનો ત્યાગ કર્યો છે. વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક નાણાવટી એ સામાવાળાનં. ૫ થી ૭ તરફથી

નિયમની બજવાણીનો ત્યાગ કયો છે.

૫. અદાલતે અરજદાર તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ.પી. મજમુદાર સાથે વિદ્વાન વકીલ શ્રી વરુણ ભારડા, સામાવાળા નં. ૧ થી ૪ તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી મંથન ભટ્ટ તથા સામાવાળા નં. ૫ થી ૭ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક નાણાવટી ની દલીલો સાંભળી છે.

વાદી તરફથી રજૂઆતો :

૬. વાદી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ.પી. મજમુદારએ, અધીનસ્થ અદાલતો દ્વારા પસાર કરાયેલા આક્ષેપિત આદેશોને પડકારીને, નીચે મુજબની રજૂઆતો કરી:

૬.૧) વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી કે આક્ષેપિત આદેશો પ્રથમદર્શને જ ગેરકાયદેસર છે, કાયદાકીય જોગવાઈઓ તથા કાયદાના સ્થિર સિદ્ધાંતોના વિરુદ્ધ છે અને તેથી ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ આ અદાલતની પર્યવેક્ષક અધિકારિતાના ઉપયોગમાં આ અદાલતે તેને રદ તથા બાજુએ મૂકવા યોગ્ય છે.

૬.૨) તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી કે અધીનસ્થ અદાલતો દફતર પર મૂકવામાં આવેલા દસ્તાવેજ પુરાવાનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે અને તેમણે એવા તારણો નોંધ્યા છે જે વિરૂદ્ધ, દફતરથી અસહાયિત અને મહત્વપૂર્ણ પુરાવાના ખોટા મૂલ્યાંકન પર આધારિત છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે આવી વિરૂદ્ધિ ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ આ અદાલતના હસ્તક્ષેપને આવશ્યક બનાવે છે.

૬.૩) વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી કે સામાવાળા નં.૧ થી ૪ દ્વારા હાથ ધરાયેલ બાંધકામ સ્પષ્ટપણે સોસાયટીના ઉપવિધિઓની બહાર અને તેના વિરુદ્ધ છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી કે સામાવાળા નં.૧ થી ૪ એ સોસાયટી પાસેથી કોઈ વાંધા વિનાનું પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્વ પરવાનગી મેળવ્યા વિના બાંધકામ શરૂ કર્યું, જે ઉપવિધિઓ હેઠળ ફરજિયાત છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી કે મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગીમાં જ શરત નં.૨૦ સમાવિષ્ટ છે, જેના દ્વારા સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. મેળવવું

ફરજિયાત બનાવવામાં આવ્યું હતું. ઉક્ત શરત હોવા છતાં, સામાવાળા નં.૧ થી ૪ એ જરૂરી એન.ઓ.સી. મેળવ્યા વિના બાંધકામ આગળ વધાર્યું. વિદ્વાન વકીલ મુજબ, આથી બાંધકામ પ્રવૃત્તિ માત્ર સોસાયટીના ઉપવિધિઓનો ભંગ જ નથી કરતી પરંતુ મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગીની શરતોનો પણ સ્પષ્ટ ભંગ કરે છે.

૬.૪) વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી કે જ્યારે તા. ૦૪.૦૪.૨૦૨૪ ના રોજ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે બાંધકામ અદ્યતન તબક્કે નહોતું અને પ્લિનથ ચેકિંગ પ્રમાણપત્ર માત્ર તા. ૦૬.૦૪.૨૦૨૪ ના રોજ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. તેમ છતાં, દાવાની નોટિસની બજવણી બાદ, સામાવાળા નં.૧ થી ૪ એ દીવાની અદાલતની અધિકારિતા સંબંધિત વાંધાઓ ઉઠાવતા દીવાની પ્રક્રિયા સંહિતાના ઓર્ડર ૭ નિયમ ૧૦ અને ૧૧ હેઠળ અનુસૂચિત અરજીઓ દાખલ કરીને કાર્યવાહી ઇરાદાપૂર્વક લંબાવી. એક તરફ સામાવાળાઓએ આવા વિલંબકારક ઉપાયો અપનાવ્યા અને બીજી તરફ બાંધકામ પ્રવૃત્તિ ચથાવત ચાલુ રાખી, જેના પરિણામે દસ માળ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયું. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી કે સંપૂર્ણ બાંધકામ ઉપવિધિઓ તથા વિકાસ પરવાનગીના વિરુદ્ધ હોવાથી ગેરકાયદેસર છે અને અધીનસ્થ અદાલતોને દફતર પર મૂકાયેલા દસ્તાવેજ પુરાવાની નોંધ લેવી જોઈએ હતી. તેમ કરવામાં થયેલી નિષ્ફળતા આક્ષેપિત આદેશોને વિકૃત બનાવે છે, જે આ અદાલતના હસ્તક્ષેપને અને વાદીના પક્ષમાં વચગાળાનું મનાઈદુકમ આપવાનું ન્યાયસંગત બનાવે છે.

૬.૫) વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી કે સોસાયટી દ્વારા તા. ૧૧.૦૫.૧૯૮૦ નો ઠરાવ નં.૪ પસાર કરીને સામાવાળા નં.૧ થી ૪ ને તેમની ઇચ્છા મુજબ બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, છતાં ઉક્ત ઠરાવને સોસાયટીના ઉપવિધિઓના ભંગરૂપ બાંધકામ માટે મંજૂરી તરીકે અર્થઘટિત કરી શકાય નહીં. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી કે ઉક્ત ઠરાવ અનુસંધાને સામાવાળા નં.૧ થી ૪ એ સોસાયટીને એક બાંહેધરી આપી હતી જેમાં

સ્પષ્ટપણે જણાવાયું હતું કે કોઈપણ બાંધકામ ઉપવિધિઓ અનુસાર તથા સોસાયટીના હોદ્દેદારોની મંજૂરીથી જ કરવામાં આવશે. આથી વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી કે આવી બાંહેધરી આપ્યા બાદ સામાવાળા નં.૧ થી જ ઉપવિધિઓથી બંધાયેલા બની ગયા અને વિરુદ્ધ અસર દર્શાવતો ઠરાવનો કોઈપણ કથિત પ્રભાવ સમાપ્ત થઈ જાય છે. પરિણામે, સોસાયટીની આવશ્યક મંજૂરી મેળવ્યા વિના કરવામાં આવેલ બાંધકામને કાયદેસર ગણાવી શકાય નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે આ દલીલોને સમર્થન આપતો દસ્તાવેજી પુરાવો દફતર પર હોવા છતાં વિદ્વાન ટ્રાયલ અદાલતે તેની નોંધ લીધી નહીં, જેના પરિણામે આક્ષેપિત આદેશોમાં સ્પષ્ટ ગેરકાયદેસરતા અને વિકૃતિ સર્જાઈ.

૬.૬) વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી કે સોસાયટીના મૂળ લેઆઉટ પ્લાન મુજબ સામાવાળા નં.૧ થી જ ની માલિકીના પ્લોટમાંથી પસાર થતો આંતરિક માર્ગ અસ્તિત્વમાં હતો. તેમ છતાં વિકાસ પરવાનગી મેળવવાના હેતુસર ચારેય પ્લોટને એક જ પ્લોટમાં ભેળવી દેવામાં આવ્યા અને મંજૂર લેઆઉટમાં દર્શાવાયેલ આંતરિક માર્ગને સમાવી લેવામાં આવ્યો. આવી ખોટી રજૂઆતના આધારે છેતરપિંડીપૂર્વક વિકાસ પરવાનગી મેળવવામાં આવી હતી. વિદ્વાન વકીલ મુજબ, સામાવાળા નં.૧ થી જ નું વર્તન દુર્ભાવનાપૂર્ણ ઈશદો તથા સદ્ભાવનાના અભાવને દર્શાવે છે. પરિણામે, વિકાસ પરવાનગી તથા તેના અનુસંધાનમાં થયેલ બાંધકામ કાયદાની દૃષ્ટિએ ટકી શકે તેમ નથી અને તેને તાત્કાલિક રોકવું જરૂરી છે.

૬.૭) વિદ્વાન વકીલે અંતમાં રજૂઆત કરી કે જો માંગ્યા મુજબનું મનાઈફુકમ આપવામાં નહીં આવે તો પ્રથમદર્શને ગેરકાયદેસર બાંધકામ અંગે અનેક તૃતીય પક્ષ હકો સર્જાઈ જશે, જેના કારણે કાર્યવાહીની બહુવિધતા ઊભી થશે અને વાદીને અપૂરણીય નુકસાન થશે. આથી ન્યાયના વિશાળ હિતમાં મનાઈફુકમ આપવો જરૂરી છે.

૬.૮) તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં વિદ્વાન વકીલે નીચેના ચુકાદાઓ ઉપર આધાર મૂક્યો:

- (i) અચ્યુતાનંદ બૈદ્યા વિરુદ્ધ પ્રફુલ્લ કુમાર ગાયેન તથા અન્ય,
અહેવાલિત (૧૯૯૭) ૫ એસ.સી.સી. ૭૬;

- (ii) સર્જન કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ સુરત મહાનગરપાલિકા,
અહેવાલિત ૨૦૧૨ (૧) જી.એલ.આર. ૨૬૭; અને
- (iii) યોગાશ્રમ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ આશિષ કિરીટકુમાર પુરાણી,
અહેવાલિત ૨૦૨૩ સુપ્રીમ (ગુજ.) ૭૦૦.
- ૬.૯) ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર આધાર રાખીને, વિદ્વાન વકીલ શ્રી મજમુદારે આ અદાલતને
આક્ષેપિત આદેશોને રદ તથા બાજુએ મૂકવા અને આંક-૫ અરજી મંજૂર કરીને માંગ્યા
મુજબ વચગાળાનું મનાઈદુકમ આપવા વિનંતી કરી.

સામાવાળા ક્રમાંક ૧ થી ૪ તરફથી રજૂઆતો :

૭. તેના વિરુદ્ધમાં, સામાવાળા ક્રમાંક ૧ થી ૪ (કેવિચેટર્સ) તરફથી હાજર થયેલ વિદ્વાન
વકીલ શ્રી મન્યન ભટ્ટે, વિવાદિત આદેશોને સમર્થન આપતાં નીચે મુજબની રજૂઆતો કરી:
- ૭.૧) વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે નીચલી અદાલતો દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વિવાદિત
આદેશો કાયદેસર, ન્યાયસંગત તથા હકીકતો અને કાયદાના યોગ્ય મૂલ્યાંકન પર
આધારિત છે અને તેથી ભારતના બંધારણના કલમ ૨૨૭ હેઠળ આ અદાલતની મર્યાદિત
દેખરેખી અધિકારિતામાં તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂરિયાત ઉભી થતી નથી.
- ૭.૨) વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે તા. ૧૧.૦૫.૧૯૮૦નો ઠરાવ ક્રમાંક ૪ સંપૂર્ણ સ્વરૂપનો છે,
જેના દ્વારા સોસાયટીએ સામાવાળા ક્રમાંક ૧ થી ૪ને તેમની પોતાની ઈચ્છા મુજબ
બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપી હતી. ઉક્ત ઠરાવને ધ્યાનમાં લેતાં, સોસાયટી હાલ
સામાવાળાઓને સંબંધિત પ્લોટો પર રહેણાંક બાંધકામ ઊભું કરવાથી રોકી શકતી નથી
અને તે માટે પ્રતિબંધિત છે.
- ૭.૩) વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂ કર્યું કે બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલાં, સામાવાળા ક્રમાંક ૧ થી ૪એ
સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી નકશાઓની મંજૂરી મેળવી યોગ્ય વિકાસ પરવાનગી પ્રાપ્ત કરી
હતી. હાથ ધરાયેલ બાંધકામ મંજૂર નકશાઓ તથા વિકાસ પરવાનગી મુજબ કડક રીતે
અનુરૂપ છે અને તેથી તેને ગેરકાયદેસર ગણાવી શકાય નહીં. આથી, નીચલી અદાલતો
દ્વારા વાદીની તરફેણમાં મનાઈદુકમ આપવાનો ઈનકાર કરવો યોગ્ય હતો.

૭.૪) વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે સોસાયટી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી તથા ચાલુ બાંધકામ પ્રવૃત્તિ અંગે સંપૂર્ણપણે માહિતગાર હતી અને તેણે દસ માળ સુધીનું બાંધકામ કોઈ વાંધા વિના આગળ વધવા દીધું હતું. આવી અત્યંત વિલંબિત અવસ્થાએ, દુર્ભાવનાપૂર્ણ આશયથી સોસાયટીએ કાયદેસર બાંધકામમાં અવરોધ ઉભો કરવા દીવાની અદાલતનો આશરો લીધો છે. નીચલી અદાલતો આ હકીકતોથી અવગત હોવાથી તેમણે આંક-૫ પર રાહત આપવાનો યોગ્ય ઇનકાર કર્યો છે.

૭.૫) વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂ કર્યું કે અરજદાર સામાવાળા ક્રમાંક ૧ થી ૪ અને સામાવાળા ક્રમાંક ૫ થી ૭ વચ્ચે કોઈ પ્રથમદર્શી સાંઠગાંઠ સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો છે. આવી સાંઠગાંઠના અભાવે, દીવાની અદાલત સમક્ષ દાખલ કરાયેલ દાવાની જાળવણીક્ષમતા પણ શંકાસ્પદ બને છે. પરિણામે, નીચલી અદાલતો દ્વારા મનાઈદુકમનો ઇનકાર સંપૂર્ણપણે યોગ્ય છે અને દેખરેખી અધિકારિતામાં તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નથી.

૭.૬) પોતાની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલે આ અદાલતની સમક્ષ ખંડપીઠના લલિતાદેવી પાર્ક કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ ગણપતભાઈ અંબાલાલ પટેલ, અહેવાલિત ૨૦૧૮ જે.એક્સ. (ગુજરાત) ૮૮૫ ના ચુકાદા પર આધાર મૂક્યો.

૭.૭) ઉપરોક્ત રજૂઆતોના આધારે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે હાલની અરજી નામંજૂર કરવા આ અદાલતને વિનંતી કરી.

સામાવાળા ક્રમાંક ૫ થી ૭ તરફથી રજૂઆતો :

૮. સામાવાળા ક્રમાંક ૫ થી ૭ તરફથી હાજર થયેલ વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક નાણાવટીએ નીચે મુજબ રજૂઆતો કરી:

૮.૧) પ્રારંભે, વિદ્વાન વકીલે રજૂ કર્યું કે મુખ્ય વિવાદ અરજદાર સોસાયટી અને ખાનગી સામાવાળાઓ એટલે કે સામાવાળા ક્રમાંક ૧ થી ૪ વચ્ચેનો છે અને સામાવાળા ક્રમાંક ૫ થી ૭ની ભૂમિકા મર્યાદિત સ્વરૂપની છે. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું કે વિકાસ પરવાનગી

સામાવાળા ક્રમાંક ૫ થી ૭ દ્વારા લાગુ સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો (જી.ડી.સી.આર.) અનુસાર તથા કાયદાની જોગવાઈઓને અનુરૂપ કડક રીતે આપવામાં આવી હતી. વિદ્વાન વકીલે સ્પષ્ટ કર્યું કે વિકાસ પરવાનગી આપતી વખતે એક વિશિષ્ટ શરત સામેલ કરવામાં આવી હતી કે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં વિકાસકર્તાએ સોસાયટી પાસેથી કોઈ વાંધો નથી પ્રમાણપત્ર મેળવવું આવશ્યક હતું. આથી, મહાનગરપાલિકા દ્વારા સોસાયટીના હિતને ધ્યાનમાં રાખીને જરૂરી સુરક્ષા ઉપાયો સમાવેશ કરવામાં આવ્યા હતા.

૮.૨) ઉપરોક્ત રજૂઆતોના આધારે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી નાણાવટીએ હાલની અરજી નામંજૂર કરવા આ અદાલતને વિનંતી કરી.

૯. પક્ષકારોના સંબંધિત વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા બાદ તથા રજૂઆતો અને દફતર પર રહેલ સામગ્રીનું કાળજીપૂર્વક પરિચિંતન કર્યા પછી, આ અદાલત સમક્ષ નિર્ધારણ માટે ઉદ્ભવતો પ્રશ્ન આ મુજબ છે:

‘શું વર્તમાન કેસના હકીકતો અને પરિસ્થિતિઓમાં, નીચલી વિદ્વાન અદાલતો દ્વારા સંહિતાના ઓર્ડર ૩૯ નિયમ ૧ અને ૨ હેઠળ વચગાળાનું મનાઈદુકમ આપવાનો ઇનકાર કરવામાં તથા પડકારાયેલ આદેશો પસાર કરવામાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા અથવા વિકૃતિ કરવામાં આવી છે કે નહીં, જેથી ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળ આ અદાલતની દેખરેખ અધિકારિતાનો ઉપયોગ કરીને હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય બને?’

૧૦. ઉપરોક્ત મુદ્દાનો જવાબ આપવા માટે, આ અદાલત પ્રથમ એવા કેટલાક હકીકતો નોંધવા યોગ્ય માને છે કે જે વિવાદાસ્પદ નથી અને જે દફતર પરથી બહાર આવે છે:

૧૦.૧) અરજદાર, ગુજરાત સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય રીતે નોંધાયેલ એક સહકારી મંડળી છે અને તે તેના પેટા-નિયમો દ્વારા સંચાલિત થાય છે. નિર્વિવાદ રીતે, પેટા-નિયમોમાં એવો આદેશ છે કે સભ્યોને જ્ઞાવવામાં આવેલા પ્લોટોનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક હેતુઓ માટે જ કરવામાં આવશે અને આવા પ્લોટો પર કોઈપણ

બાંધકામ માત્ર મંડળીની પૂર્વ લેખિત સંમતિ પ્રાપ્ત કર્યા પછી જ હાથ ધરવામાં આવશે. એ બાબત પણ વિવાદાસ્પદ નથી કે મંડળીએ તા. ૧૧.૦૫.૧૯૮૦ના ઠરાવ ક્રમાંક-૪ દ્વારા સામાવાળા નં.૧ થી જ ને “તેમની ઇચ્છા મુજબ” બાંધકામ હાથ ધરવાની મંજૂરી આપી હતી.

૧૦.૨) એ પણ નિર્વિવાદ છે કે વર્ષ ૨૦૦૯માં, ઉપરોક્ત ઠરાવ પછી, સામાવાળા નં.૧ થી જ એ મંડળીને એક બાંહેધરી આપી હતી, જેમાં તેમણે સ્પષ્ટપણે સ્વીકાર્યું હતું કે પ્લોટો પર થનાર કોઈપણ બાંધકામ મંડળીના પેટા-નિયમો અનુસાર કડક રીતે કરવામાં આવશે તથા મંડળીની લેખિત મંજૂરી મેળવ્યા પછી જ કરવામાં આવશે.

૧૦.૩) એ બાબત પણ વિવાદાસ્પદ નથી કે વડોદરા મહાનગરપાલિકા દ્વારા સામાવાળા નં.૧ થી જના પક્ષમાં વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, જેમાં શરત ક્રમાંક-૨૦ દ્વારા વિશેષરૂપે એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે બાંધકામની શરૂઆત મંડળી પાસેથી ના વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવવા પર આધારિત રહેશે. વધુમાં, વિકાસ પરવાનગીમાં એવી જોગવાઈ પણ છે કે તેમાં મૂકવામાં આવેલી કોઈપણ શરતનો ભંગ કરવામાં આવે તો તે પરવાનગી રદ થવા પાત્ર બનશે.

૧૦.૪) સ્વીકારાયેલ હકીકત એવી છે કે સામાવાળા નં.૧ થી જ એ બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં અરજદાર મંડળી પાસેથી કોઈ લેખિત એન.ઓ.સી. પ્રાપ્ત કર્યું નથી. પરિણામે, કરવામાં આવેલ બાંધકામ માત્ર વિકાસ પરવાનગીના ભંગમાં જ નથી, પરંતુ તેમની પોતાની બાંહેધરી તથા મંડળીના પેટા-નિયમોના પણ ભંગમાં છે.

૧૧. ઉપરોક્ત નિર્વિવાદ હકીકતો ધ્યાનમાં રાખીને, હવે આ અદાલત સામાવાળા નં.૧ થી જ તરફથી રજૂ કરાયેલ દલીલોનું પરીક્ષણ કરે છે:

૧૧.૧) તા. ૧૧.૦૫.૧૯૮૦ના ઠરાવ ક્રમાંક-૪ ઉપર રાખવામાં આવેલ આધાર બાબતે, સામાવાળાઓની દલીલ એવી છે કે ઉક્ત ઠરાવ તેમને તેમની પસંદગી મુજબ બાંધકામ ઊભું કરવાનો અધિકાર આપે છે અને આથી અરજદાર મંડળી ચાલુ બાંધકામ સામે વાંધો

ઉઠાવી શકતી નથી. આ અદાલત ઉક્ત દલીલ સ્વીકારી શકતી નથી. ઉક્ત ઠરાવનું એવું અર્થઘટન કરી શકાય નહીં કે તે સામાવાળાઓને મંડળીના પેટા-નિયમોથી બહાર જઈ અથવા તેમના ભંગમાં કાર્ય કરવાની મંજૂરી આપે. ભલે ઠરાવમાં “તેમની ઇચ્છા મુજબ” એવો શબ્દપ્રયોગ કરવામાં આવ્યો હોય, તેમ છતાં તે શબ્દપ્રયોગને એકલવાયા રીતે અથવા પ્લોટોના ઉપયોગને નિયંત્રિત કરતા ફરજિયાત પેટા-નિયમોથી વિમુખ થવા દે તે રીતે વાંચી શકાય નહીં. વિશેષ કરીને, ઉક્ત ઠરાવ પસાર થયા પછી સામાવાળા નં.૧ થી ૪ એ વર્ષ ૨૦૦૮માં પોતે ૪ બાંહેધરી આપી હતી કે તેઓ પેટા-નિયમોનું પાલન કરશે તથા બાંધકામ પહેલાં મંડળીની લેખિત સંમતિ મેળવશે. આવી બાંહેધરી આપ્યા પછી, સામાવાળાઓએ પોતાને પેટા-નિયમો અનુસાર કડક રીતે કાર્ય કરવા માટે બંધાયેલ બનાવ્યા છે, અને તેથી તા. ૧૧.૦૫.૧૯૮૦નો ઠરાવ, જ્યાં સુધી તેને પેટા-નિયમોના ભંગને મંજૂરી આપતો ગણવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે છે, ત્યાં સુધી મહત્વહીન બની જાય છે. પરિણામે, ઠરાવ ક્રમાંક-૪ સામાવાળાઓને પેટા-નિયમોની પરવા કર્યા વગર મુક્તપણે બાંધકામ કરવાનો અધિકાર આપે છે એવી દલીલ સંપૂર્ણપણે અસ્થિર છે અને ફગાવવામાં આવે છે.

૧૧.૨) બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી અનુસાર કાયદેસર છે એવી દલીલ બાબતે, આ અદાલતને તેમાં કોઈ જ તત્વ જણાતું નથી. વિકાસ પરવાનગીના સાદા વાંચનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે શરત ક્રમાંક-૨૦ મુજબ બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં મંડળી પાસેથી લેખિત એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજિયાત છે. સ્વીકારાયેલ હકીકત એવી છે કે સામાવાળા નં.૧ થી ૪ દ્વારા આપું એન.ઓ.સી. મેળવવામાં આવ્યું નથી. તેથી, બાંધકામ પ્રવૃત્તિ વિકાસ પરવાનગી અનુસાર હોવાનું કહી શકાય નહીં. વધુમાં, વિકાસ પરવાનગીમાં શરત ક્રમાંક-૧૯ હેઠળ અન્ય બાબતો સાથે એવી જોગવાઈ પણ છે કે લાદવામાં આવેલી શરતોના કોઈપણ ભંગથી પરવાનગી રદ થશે. કારણ કે શરત ક્રમાંક-૨૦નો ભંગ સ્વીકારાયેલ છે, વિકાસ પરવાનગી પોતે જ રદ થવા પાત્ર બને છે. આવી પરિસ્થિતિઓમાં, ચાલુ બાંધકામ માન્ય અને

અસ્તિત્વમાં રહેલી વિકાસ પરવાનગી વિના કરવામાં આવતું હોવાનું ગણાશે અને તેથી દાવાની લંબિતતા દરમિયાન તેને ચાલુ રાખવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

૧૧.૩) દાવો મોડેથી દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારે બાંધકામ દસ માળ સુધી પહોંચી ગયું હતું એવી દલીલનો લાભ સામાવાળા નં.૧ થી જ લઈ શકતા નથી. દફતર દર્શાવે છે કે જ્યારે તા. ૦૪.૦૪.૨૦૨૪ના રોજ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યારે બાંધકામ આગળ વધેલું નહોતું અને આધારસ્તર ચકાસણી પ્રમાણપત્ર (*પ્લિન્થ ચેકિંગ સર્ટિફિકેટ*) પોતે જ તા. ૦૬.૦૪.૨૦૨૪ના રોજ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. વધુમાં એવું પણ જણાય છે કે દાવાની નોટિસ મળ્યા પછી સામાવાળા નં.૧ થી જ એ સંહિતાના ઓર્ડર ૭ નિયમ ૧૦ અને ૧૧ હેઠળ વિવિધ અરજીઓ કરી, જેમાં દીવાની અદાલતના અધિકારક્ષેત્ર અંગે વાંધાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા, અને આવી અરજીઓના નિકાલ દરમિયાન સામાવાળાઓએ બાંધકામ પ્રવૃત્તિ ચાલુ રાખી અને દસ માળ સુધીનું બાંધકામ ઊભું કરી દીધું. આવી પરિસ્થિતિઓમાં, અરજદાર મંડળી મોડેથી અદાલત સમક્ષ આવી હતી એવી દલીલ સ્વીકારી શકાય નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે બાંધકામ પ્રાથમિક દૃષ્ટિએ પેટા-નિયમો તથા વિકાસ પરવાનગીની શરતોના વિરોધમાં હોવાનું દર્શાય છે.

૧૧.૪) મિલીભગતના પુરાવાના અભાવ તથા તેના પરિણામે દીવાની અદાલતને અધિકારક્ષેત્ર ન હોવા અંગે કરવામાં આવેલી દલીલ સીધી જ ફગાવી દેવા યોગ્ય છે. સામાવાળા નં.૧ થી જ એ અગાઉથી જ સંહિતાના ઓર્ડર ૭ નિયમ ૧૦ અને ૧૧ હેઠળ અલગ અરજીઓ દાખલ કરીને અધિકારક્ષેત્રનો મુદ્દો ઉઠાવ્યો હતો. બન્ને અરજીઓ વિજ્ઞાન ટ્રાયલ અદાલત દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તે આદેશોને કોઈ પડકાર ન કરવામાં આવતા તેઓ અંતિમતા પ્રાપ્ત કરી ચૂક્યા છે. એકવાર દીવાની અદાલતના અધિકારક્ષેત્રનો પ્રશ્ન નિર્ધારિત થઈ પૂર્ણ થઈ ગયો હોય, ત્યારબાદ સામાવાળા નં.૧ થી જ માટે વચગાળાનું મનાઈદુકમ નકારતા આદેશને ટેકો આપતી વખતે પરોક્ષ રીતે એ જ મુદ્દો ફરીથી ઉઠાવવો ખુલ્લો રહેતો નથી. આંક-૫ ના વિચારણાના તબક્કે અધિકારક્ષેત્રનો પ્રશ્ન હવે વિચારણા માટે જીવંત રહેતો

નથી અને આથી ઉક્ત રજૂઆતમાં કોઈ તત્ત્વ નથી અને તે ફગાવવામાં આવે છે.

૧૨. ઉપરોક્ત બાબતો ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતની સમક્ષ ખંડપીઠ દ્વારા સર્જન સહકારી આવાસ મંડળી લી. ના કેસમાં આપેલા નિર્ણયનું અવલોકન કરવામાં આવે તો સ્પષ્ટ શબ્દોમાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

“{૧૦} કેસના ઉપરોક્ત હકીકતો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં, એવો નિષ્કર્ષ કરવામાં આવે છે કે પ્રશ્નાધીન જમીન ઉપર બાંધકામ ઊભું કરવા માટે સામાવાળા નં.૨ અને ૩ ના પક્ષમાં, અરજદાર મંડળીની પૂર્વ મંજૂરી વિના તથા અરજદાર મંડળીના હોદ્દેદારો દ્વારા પ્રતિહસ્તાક્ષર કર્યા વિના મંજૂર કરવામાં આવેલા નકશાઓની મંજૂરી સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર છે અને તે રદ તથા બાજુ પર મૂકવા યોગ્ય છે. એવું ઠરાવવામાં આવે છે કે મંડળીનો સભ્ય અમદાવાદ મહાનગરપાલીકા / યોગ્ય સત્તાધિકારી સમક્ષ નકશાઓ રજૂ કરે તે પહેલાં, તેવા સભ્યએ જે મંડળીનો તે સભ્ય છે તેની પૂર્વ મંજૂરી મેળવવી આવશ્યક છે જેથી સ્પષ્ટ થઈ શકે કે પ્રસ્તાવિત બાંધકામ મંડળીના પેટા-નિયમો સાથે સુસંગત છે કે નહીં. તથા આવા નકશાઓ ઉપર મંડળીના હોદ્દેદારોના પ્રતિહસ્તાક્ષર હોવા જરૂરી છે જેથી મંડળી પ્રમાણિત કરી શકે કે પ્રસ્તાવિત બાંધકામ મંડળીના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-નિયમો સાથે સુસંગત છે કે નહીં. જો એવું જાણવા મળે કે મંડળી દુર્ભાવનાપૂર્વક ઈરાદાથી જાણબૂઝીને નકશાઓ મંજૂર કરતી નથી, તો તેવી સ્થિતિમાં સભ્ય માટે ગુજરાત સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ હેઠળ યોગ્ય સત્તાધિકારી સમક્ષ તે નિર્ણયને પડકારવાનો માર્ગ ખુલ્લો રહેશે.”

૧૩. આ અદાલતની સમક્ષ ખંડપીઠે યોગાશ્રમ સહકારી આવાસ સોસાયટી લી. ના કેસમાં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“{૧૩} જોકે એ સત્ય છે કે પેટા-નિયમોમાં અરજદાર મંડળીના સભ્યો દ્વારા કરવામાં આવનાર ઇમારતની ઊંચાઈ અંગે કોઈ જોગવાઈ નથી, છતાં પેટા-નિયમોને સમગ્રરૂપે વાંચીને હેતુલક્ષી રીતે તેનું અર્થઘટન તથા અમલીકરણ કરવું જરૂરી છે. અરજદાર મંડળી વર્ષ ૧૯૬૨થી તેના સભ્યોને રહેણાંક એકમો અને બંગલાઓ માટે પ્લોટ ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે અસ્તિત્વમાં છે. અરજદાર મંડળીના સભ્યો પાંચ દાયકાથી વધુ સમયથી મંડળીમાં નિવાસ કરી રહ્યા છે અને આવી સ્થિતિમાં, વર્તમાન કેસના હકીકતોમાં અમદાવાદ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરાયેલા

ગ્રાઉન્ડ ઉપરાંત સાત માળના નકશાઓ મુજબનું બાંધકામ કરીને અરજદાર મંડળીના પ્લોટનો રહેણાંક હેતુ સિવાય અન્ય રીતે ઉપયોગ કરવો, સહકારી મંડળીના સભ્યો વચ્ચેના સહકારના મૂળભૂત સિદ્ધાંતના વિરોધમાં રહેશે. અરજદાર મંડળીને જ્યારે અમદાવાદ મહાનગરપાલીકા દ્વારા મંજૂર કરાયેલા નકશાઓની જાણ થઈ ત્યારે તેણે સામાન્ય સભામાં ઠરાવ પસાર કરીને સામાવાળાઓને ગ્રાઉન્ડ ઉપરાંત સાત માળનું બાંધકામ કરતાં રોકવાનો નિર્ણય કર્યો હતો અને એવો ઠરાવ પૂર્વલક્ષી રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે તે મંડળીના ઉપરોક્ત પેટા-નિયમો સાથે સુસંગત છે.

{૧૪} આવી પરિસ્થિતિઓમાં અરજદાર મંડળીના અસ્તિત્વનો મુખ્ય હેતુ તેના સભ્યોના શાંતિપૂર્ણ નિવાસ માટે છે અને જો સામાવાળાઓ પણ મંડળીમાં નિવાસ કરવા માંગતા હોય તો તેઓ બાંધકામ કરી શકે, પરંતુ ગ્રાઉન્ડ ઉપરાંત સાત માળનું નહીં, કારણ કે તે સ્પષ્ટપણે અરજદાર મંડળીના પેટા-નિયમોના વિરોધમાં રહેશે; ખાસ કરીને જ્યારે અરજદાર મંડળી તેના સભ્યોને રહેણાંક મકાનોના બાંધકામ માટે જમીન ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે રચાઈ છે. આ રીતે સહકારના સિદ્ધાંતનો મૂળભૂત હેતુ સિદ્ધ થઈ શકે છે.

{૧૫} ટ્રિબ્યુનલએ સામાવાળાઓને ગ્રાઉન્ડ ઉપરાંત સાત માળનું બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપતી વખતે અરજદાર મંડળીના સભ્યો પર લાગુ પડતા સહકારના સિદ્ધાંતના પાસાને ધ્યાનમાં લીધો નથી. માત્ર એટલા માટે કે સચિવ દ્વારા સંમતિ આપવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ તેણે બોર્ડ ઓફ નોમિનીઝ સમક્ષ સોગંદનામું દાખલ કરીને જણાવ્યું હતું કે સામાવાળાઓ દ્વારા ભ્રમિત કરવામાં આવતા તેણે સંમતિ આપી હતી, તેથી એવી સંમતિ અરજદાર મંડળી દ્વારા આપવામાં આવેલી માન્ય સંમતિ કહી શકાય નહીં. આથી, ન્યુ ઇન્ડિયા સહકારી હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ, સર્જન સહકારી આવાસ સોસાયટી લી. તથા બેંગાલ સેક્ટરીયેટ સહકારી જમીન ગીરો બેંક આવાસ સોસાયટી લી. ના કેસોમાં આપવામાં આવેલા નિર્ણયોના પ્રકાશમાં, અરજદાર મંડળી દ્વારા આપવામાં આવેલી સંમતિ શૂન્ય અને અમાન્ય ઠરાવવામાં પાત્ર છે અને આવી અનધિકૃત સંમતિના આધારે અમદાવાદ મહાનગરપાલીકા દ્વારા નકશાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકી હોત નહીં.”

૧૪. ઉપરોક્ત નિશ્ચિત થયેલ કાનૂની સ્થિતિના પરિપ્રેક્ષ્યમાં, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે

સહકારી ગૃહ નિર્માણ મંડળીની હદમાં હાથ ધરવામાં આવનાર કોઈપણ બાંધકામ, તે મંડળીને શાસિત કરતા ઉપવિધિઓનું કડકપણે પાલન કરતું હોવું જોઈએ તથા તે પહેલાં મંડળી પાસેથી આવશ્યક પરવાનગી અથવા સંમતિ મેળવવી આવશ્યક છે. હાલના કેસમાં, એ સ્વીકારાયેલ બાબત છે કે સામાવાળા નં.૧ થી ૪ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલ બાંધકામ પ્રવૃત્તિ માત્ર વાદી મંડળીની ઉપવિધિઓના વિરોધમાં જ નથી પરંતુ તેઓએ મંડળીને આપેલ પોતાના બાંહેધરીપત્રનો પણ ભંગ કરે છે તથા સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ વિકાસ પરવાનગીમાં નિર્ધારિત સ્પષ્ટ શરતોનું પણ સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન કરે છે.

આવા નિર્ણાયક દસ્તાવેજ પુરાવા, જેમાં ફરજિયાત શરતો ધરાવતી વિકાસ પરવાનગી, સામાવાળા નં.૧ થી ૪ દ્વારા અમલમાં મુકાયેલ બાંહેધરીપત્ર તથા તેઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલ મંજૂર નકશાકીય આયોજનનો સમાવેશ થાય છે, તે દફતર પર ઉપલબ્ધ હોવા છતાં, વિદ્વાન ટ્રાયલ અદાલતે આંક નં.૫ ની અરજીનો નિકાલ કરતી વખતે તે બાબતોને યોગ્ય વિચારણા આપી નહોતી અને જાણે આપું સામગ્રી અસ્તિત્વમાં જ ન હોય તે રીતે કાર્યવાહી કરી હતી. અપિલીય અદાલતે પણ ટ્રાયલ અદાલતના હુકમને ચથાવત રાખતી વખતે આ મહત્વપૂર્ણ પાસાઓનો વિચાર કર્યો નહોતો. પરિણામે, નીચેની બંને અદાલતો દ્વારા નોંધાયેલા તારણો સંબંધિત પુરાવા તથા નિશ્ચિત કાનૂની સિદ્ધાંતોના મહત્વપૂર્ણ અવગણનાથી દૂષિત છે, જેના કારણે પડકારાયેલ હુકમો વિકૃત ઠરે છે.

આ પરિસ્થિતિઓમાં, આ અદાલતનો એવો અભિપ્રાય છે કે દફતર પર ઉપલબ્ધ પુરાવાને અવગણીને તથા હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડતા બંધનકારક કાનૂની સિદ્ધાંતોની અવગણના કરીને પડકારાયેલ હુકમો પસાર કરવામાં આવ્યા છે. આથી, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૭ હેઠળની પર્યાવેક્ષક અધિકારિતાનો ઉપયોગ કરીને નીચેની અદાલતો દ્વારા કરવામાં આવેલી સ્પષ્ટ ભૂલને સુધારવા માટે સ્પષ્ટ કેસ ઉભો થાય છે. હું તે મુજબ પ્રશ્નનો જવાબ આપું છું.

૧૫. પરિણામે, હાલની અરજી સફળ થાય છે. વિદ્વાન ૧૧મા વધારાના જિલ્લા

ન્યાયાધીશ, વડોદરા દ્વારા પરચુરણ દીવાની અપીલ નં.૧૬/૨૦૨૫માં આંક નં.૧૩ નીચે તા. ૮.૮.૨૦૨૫ના રોજ પસાર કરાયેલ પડકારાયેલ હુકમ તથા વિદ્વાન જથ્થા વધારાના દીવાની ન્યાયાધીશ, વડોદરા દ્વારા નિયમિત દીવાની દાવો નં.૧૮૬/૨૦૨૪માં આંક નં.૫ નીચે તા. ૨૩.૪.૨૦૨૫ના રોજ પસાર કરાયેલ હુકમ, આથી ૨૬ અને બાજુ પર મુકવામાં આવે છે. વાદી – મૂળ વાદીની આંક નં.૫ ની અરજી, આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૧૬. સ્પષ્ટતા કરવી અનાવશ્યક છે કે આ અદાલત દ્વારા ઉપર નોંધાયેલ અવલોકનો કામચલાઉ સ્વરૂપના છે અને તે માત્ર સંહિતાના હુકમ ૩૯ નિયમ ૧ અને ૨ હેઠળની આંક નં.૫ અરજીનો નિર્ણય કરવા માટે જ છે. ટ્રાયલ અદાલત ઉપરોક્ત અવલોકનોથી પ્રભાવિત થયા વગર કાયદા અનુસાર મુખ્ય કેસનો નિર્ણય કરશે.

૧૭. નિયમ ઉપરોક્ત હદ સુધી સંપૂર્ણ કરવામાં આવે છે.

૧૮. આ તબક્કાએ, વિદ્વાન વકીલ શ્રી મન્થન ભટ્ટે હુકમને યોગ્ય સમયગાળા માટે સ્થગિત રાખવા વિનંતી કરી હતી, જે સ્પષ્ટ કારણસર સ્વીકારી શકાય તેમ નથી, કારણ કે સામાવાળા નં.૧ થી ૪ દ્વારા મંડળીની ઉપવિધિઓ તથા વિકાસ પરવાનગીના વિરોધમાં બાંધકામ પ્રવૃત્તિ ચાલુ રાખવામાં આવી રહી છે.

સહી/ – (ન્યાયમૂર્તી શ્રી નિરલ આર. મહેતા)

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.