

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.

=====

અમદાવાદની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લીકેશન નંબર ૨૭૦/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય શ્રીમતી ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ

સહી/—

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.
	હા.	

=====

હીરલ દર્શન કો-ઓપરેટિવ હોસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નંબર ૧, ૨ માટે શ્રી ડી. એ. સાંજેશરા (૫૯૫૫)

સામાવાળા નંબર ૧ માટે એ.જી.પી. કુમારી રોશની પટેલ

સામાવાળા નંબર ૫ માટે શ્રી દીપકકુમાર આર. જાટવ (૧૧૭૧૬)

સામાવાળા નંબર ૪, ૭ માટે શ્રી પથિક એમ. આચાર્ય (૩૫૨૦)

સામાવાળા નંબર ૫ માટે શ્રી એસ. પી. કોટિયા (૫૬૮૭)

સામાવાળા નંબર ૧, ૨, ૩, ૬ માટે ડી.એસ. દ્વારા નોટિસ ની બજવણી થયેલ છે

=====

કોરમ:માનનીય શ્રીમતી ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ

તારીખ-૦૫/૦૩/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧ નિયમ.વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ સુશ્રી રોશની પટેલ સામાવાળા નંબર ૧ વતી નિયમની નોટિસની સેવા માફ કરે છે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી પથિક આચાર્ય સામાવાળા નંબર ૪ અને ૭ વતી નિયમની નોટિસની સેવા માફ કરે છે અને

વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ. પી. કોટિયા સામાવાળા નંબર ૫ વતી નિયમની નોટિસની સેવા માફ કરે છે.

૨ આ અરજી નીચેની અરજો સાથે દાખલ કરવામાં આવી છે:—

(એ) નામદાર કોર્ટ દ્વારા મેન્ડેમસ ની રિટ અથવા સર્ટીઓરરી ની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરી સામાવાળા નંબર ૨ કોર્પોરેશનને ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૨૬૪ હેઠળ એનેક્સર-એલ મુજબ આપેલ તારીખ ૧૩.૦૯.૨૦૨૩ ની નોટિસોના અમલીકરણ માટે ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૨૬૮ હેઠળ કાર્યવાહી કરવા અને પ્રક્રિયા હાથ ધરવા આદેશ કરવામાં આવે; જે અરજદાર સોસાયટી મોજે પાલડી, તા. સાબરમતી, જી. અમદાવાદ ખાતે ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૨૨ માં ખાતા નંબર ૧૪૫૫ ના ક્ષેત્રફળ ૧૭૩૯ ચો.મી. વાળા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૨ ની જમીન પર આવેલી હોય, અને તે જર્જરિત, અસુરક્ષિત તથા ભયજનક હોય, અને વધુમાં નામદાર કોર્ટ દ્વારા સામાવાળા નંબર ૨ કોર્પોરેશનને એનેક્સર-ડી મુજબ તારીખ ૨૩.૦૨.૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાયેલ સંમતિપત્રક અનુસાર અરજદાર સોસાયટીને પુનઃવિકાસ અને પુનઃનિર્માણના હેતુ માટે વિવાદિત જગ્યાનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો

સોંપવામાં સહાય કરવા, મદદ કરવા અને તે સુનિશ્ચિત કરવા આદેશ કરવામાં આવે.

(બી) નામદાર કોર્ટ દ્વારા મેન્ડેમસ ની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ જારી કરી સામાવાળા નંબર ૪ થી ૭ ને ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧-એ મુજબ પુનઃવિકાસ ના હેતુ માટે ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા આદેશ કરવામાં આવે.

(સી) પ્રવેશની સુનાવણી બાકી છે અને અરજીનો અંતિમ નિકાલ બાકી છે, તમારા સ્વામીઓ સામાવાળા નંબર ૪ થી ૭ ને કોઈપણ તૃતીય પક્ષના અધિકારો બનાવતા અટકાવે છે અને સામાવાળા નંબર ૪ થી ૭ ને કોઈપણ રજા અને લાઈસન્સ કરારો અને તેમના સંબંધિત રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ્સના કબજા માટેના પરિવહનને સમાપ્ત કરવા માટે નોટિસ જારી કરે છે અને વધુમાં સામાવાળા નંબર ૪ થી ૭ ને કોઈપણ તૃતીય પક્ષના અધિકારો અને આવા અન્ય કૃત્યો કે જે રહેવાસીઓના જીવન અને સલામતીને જોખમમાં મૂકી શકે છે તેમજ અરજદાર સોસાયટીની વિષય પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયામાં વિલંબનું કારણ બની શકે છે.

(ડી) આ માનનીય અદાલત ન્યાયના હિતમાં ખાનગી પ્રતિવાદીઓ પર અનુકરણીય ખર્ચ લાદતા યોગ્ય આદેશો પસાર કરવા માટે ખુશ છે.

(ઈ) કેસની હકીકતો અને સંજોગો ધ્યાને લેતાં તથા ન્યાયના હિતમાં જે અન્ય અને વધુ હુકમો યોગ્ય અને ઉચિત જણાય તે પસાર કરવા મહેરબાન થશો.

૩ આ અરજીનો મુદ્દો ફ્લેટના પુનર્વિકાસ સાથે સંબંધિત છે.અરજદારનો કેસ છે કે અરજદાર એક સહકારી સંસ્થા છે જેમાં કુલ ૨૪ સભ્યો છે.અરજદાર-કો-ઓપરેટિવ સોસાયટી ૧૭૩૯ ચોરસ મીટરના અંતિમ પ્લોટ નંબર ૮૨ ખાતા નંબર ૧૪૫૫ ધરાવતી જમીનનો માલિક અને કબજેદાર છે.તે મોજે પાલડી તાલુકા સાબરમતી જિલ્લા અમદાવાદ ખાતે નગર આયોજન યોજના નંબર ૨૨માં આવેલું છે.

૩.૧ અરજદારનો કેસ છે કે સોસાયટીએ તેના સભ્યો માટે વર્ષ ૧૯૭૩માં તૈયાર ૨૪ રહેણાંક ફ્લેટ ખરીદ્યા હતા.આ સોસાયટીનું નિર્માણ વર્ષ ૧૯૭૨માં કરવામાં આવ્યું હતું અને બાંધકામ વર્ષ ૧૯૭૩માં પૂર્ણ થયું હતું.બિલ્ડિંગ ચુઝ પરમિશન મળ્યા પછી તમામ સભ્યોને રહેણાંક ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યા છે અને તેમણે વર્ષ ૧૯૭૩માં પોતપોતાના ફ્લેટમાં રહેવાનું શરૂ કર્યું છે.તેથી, સબ્જેક્ટ ફ્લેટનું બાંધકામ ૫૦ વર્ષથી વધુ જૂનું છે.જૂના બાંધકામને કારણે ફ્લેટની સ્થિતિ જર્જરિત છે જે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી

૧૩/૦૯/૨૦૨૩ ની નોટિસ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે.સોસાયટીના સભ્યોએ ફ્લેટની જર્જરિત સ્થિતિને કારણે વિષય ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે જવાનો નિર્ણય લીધો હતો કારણ કે સમારકામ અને નવીનીકરણનું કામ શક્ય ન હતું.તેથી, યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી સામાન્ય સભામાં વિષય ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો, જો કે સામાવાળા નંબર ૫ દ્વારા કબજો આપવામાં આવ્યો ન હોવાથી આ અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે.

૪ અરજદારો વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી પ્રતીક ખુબચંદાનીને સાંભળ્યા.અરજદારો વતી જાણીતા વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ (ટૂંકમાં 'અધિનિયમ, ૧૯૭૩') ની કલમ ૪૧એની જરૂરિયાત પૂરી કરવામાં આવી છે.વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે વિષય ફ્લેટનું બાંધકામ વર્ષ ૧૯૭૨માં કરવામાં આવ્યું હતું અને વર્ષ ૧૯૭૩માં બિલ્ડિંગ ચુક પરમિશન મેળવ્યા પછી સભ્યોએ રહેવાનું શરૂ કર્યું છે અને તેથી બાંધકામ ૫૦ વર્ષથી વધુ જૂનું છે.જૂના બાંધકામને કારણે સબજેક્ટ ફ્લેટની સ્થિતિ જર્જરિત છે.આ પાસું ૧૩/૦૯/૨૦૨૩ (એનેક્સર-એલ, પૃષ્ઠ નંબર ૮૩) ની નોટિસ અને અરજી સાથે જોડવામાં આવેલા ફોટોગ્રાફ્સ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે.તેથી, અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એની જરૂરિયાતો પૂરી કરવામાં આવી છે.

જ.૧ વધુમાં, વિષય ફ્લેટની જર્જરિત સ્થિતિને કારણે, તમામ રજ સભ્યોએ વિષય ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે જવાનો નિર્ણય લીધો છે અને તે મુજબ ગુજરાત માલિકી ફ્લેટ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ હેઠળ વિચારણા કરવામાં આવેલી પ્રક્રિયાઓ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો શરૂ કરવામાં આવ્યા હતા.તદનુસાર, ૦૧/૧૦/૨૦૧૭ પર સામાન્ય સભાની બેઠક બોલાવવામાં આવી હતી, જેમાં તમામ રજ સભ્યો દ્વારા વિષય ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.તમામ રજ સભ્યો દ્વારા હસ્તાક્ષરિત ૦૧/૧૦/૨૦૧૭ તારીખનો સોસાયટીનો ઠરાવ પરિશિષ્ટ-સી, પૃષ્ઠ નંબર ૨૯ પર જોડવામાં આવ્યો છે.આમ, તમામ રજ સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી છે.

જ.૨ તે પછી, ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ પર એક બીજી સામાન્ય સભાનું આયોજન કરવામાં આવ્યું હતું, જેમાં તમામ સભ્યોને ફાળવણી પુનર્વિકાસ કાર્ય માટે તેમની દરખાસ્ત આપવા વિનંતી કરવામાં આવી હતી, જેથી સભ્યોને શ્રેષ્ઠ પ્રસ્તાવ લાભદાયી બને.આમ, ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ ની તારીખની બેઠકમાં, તમામ રજ સભ્યો દ્વારા સામાવાળા નંબર ૩ ને વિષય ફ્લેટના પુનર્વિકાસ કાર્ય આપવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.૦૧/૧૦/૨૦૧૭ અને ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ ની સામાન્ય સભાને અનુસરીને સંબંધિત સભ્યો અને સામાવાળા નંબર ૩ વચ્ચે તેમના સંબંધિત ફ્લેટ માટે વ્યક્તિગત રીતે સમજૂતી કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.એમઓયુના નિયમો અને શરતો સામાવાળા નંબર ૩ દ્વારા સમજાવવામાં

આવી છે અને તમામ સભ્યોએ સામાવાળા નંબર ૩ ને પુનર્વિકાસ કાર્યની ફાળવણી માટે સંમતિ આપી છે.તેથી, કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ સામાન્ય સભાને બોલાવીને અને ૭૫ ટકાથી વધુ (આ કિસ્સામાં ૧૦૦%) ની સંમતિ સાથે વિચારણા કરવામાં આવેલી પ્રક્રિયા પૂર્ણ થઈ હતી.સભ્યોને લાભદાયી પ્રસ્તાવ સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો.

૪.૩ વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે જોકે ફ્લેટ નંબર ૧ના કબજામાં રહેલા સામાવાળા નંબર ૫ના વાંધાને કારણે, તમામ ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો મેળવી શકાયો ન હતો, જેના કારણે અરજદાર-સોસાયટીએ આ અરજી દાખલ કરી હતી.અરજદારના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે સ્વીકૃત રીતે સામાવાળા નંબર ૫ વિષયના ફ્લેટનો માલિક નથી અને વિષયના ફ્લેટના માલિકે પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી છે.વધુમાં, તેમના આંતરિક વિવાદ (સામાવાળા નંબર ૫ અને સામાવાળા નંબર ૪ વચ્ચે) માટે, યોગ્ય અદાલત સમક્ષ કાર્યવાહી બાકી છે.તેથી વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એની જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં રાખીને અને નિયમો હેઠળ માનવામાં આવેલી પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે અને વર્તમાન અરજી સાથે સામાવાળા નંબર ૫ ને વિષય ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો આપવા માટે નિર્દેશ આપવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે જેથી પુનર્વિકાસ કાર્ય આગળ વધી શકે.

૫. સામાવાળા નંબર ૪ અને ૭ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી પથિક આચાર્યએ રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નંબર ૪ ફ્લેટનો માલિક છે, જો કે, કબજો સામાવાળા નંબર ૫ પાસે છે. વધુમાં, સામાવાળા નંબર ૪ એ ફ્લેટની માલિક છે અને તે અરજદાર સોસાયટીની સભ્ય છે. વધુમાં, સામાવાળા નંબર ૫ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ વાંધો કે, જો તેને રહેણાંક પરિસરમાંથી હાંકી કાઢવામાં આવશે, તો તે બેઘર બનાવશે તે હકીકતમાં ખોટો છે. સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા દાખલ કરાયેલ ૧૮/૦૬/૨૦૨૪ તારીખના સોગંદનામા પર આધાર રાખીને વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નંબર ૫ પાસે વૈકલ્પિક આવાસ છે અને સામાવાળા નંબર ૪ વિષય એપાર્ટમેન્ટનો માલિક છે અને સોસાયટીના સભ્યને કોઈ વાંધો નથી, જો સામાવાળા નંબર ૫ ને ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો આપવા માટે યોગ્ય આદેશો જારી કરવામાં આવે તો. આમ, ફ્લેટના માલિકે (સભ્ય) વિષયના ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી હતી અને તેથી, વર્તમાન અરજીને મંજૂરી આપી શકાય છે.

૬ સામાવાળા નંબર ૫ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ. પી. કોટિયાએ સોગંદનામા પર આધાર રાખીને રજૂઆત કરી હતી કે અરજીમાં કરવામાં આવેલી પ્રાર્થના ખોટી છે. કિરણ દર્શન સોસાયટીનો ફ્લેટ સામાવાળા નંબર ૪ (માતા) ના નામે હોવા છતાં, તે સામાવાળા નંબર ૫ ના પિતાની માલિકીની રકમમાંથી ખરીદવામાં

આવ્યો હતો.ફ્લેટ તેના પિતા દ્વારા ખરીદવામાં આવ્યો હોવાથી, તે તેના પિતાની સ્વ-હસ્તગત મિલકત હોવાથી, સામાવાળા નંબર ૫ નો વિષય ફ્લેટ પર અધિકાર છે અને તેથી સામાવાળા નંબર ૫ જેનો આ વિષયમાં હિસ્સો છે તે સામાવાળા નંબર ૪ ની ફ્લેટ સંમતિને ધ્યાનમાં લઈ શકાય નહીં.વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નંબર ૫ અને તેના પિતા સંયુક્ત વ્યવસાય કરી રહ્યા હતા અને વિષય ફ્લેટમાં તેના હિસ્સા માટે, સિવિલ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે અને તે બાકી છે.જ્યાં સુધી દાવામાં નિર્ણય લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોઈપણ દિશામાં સામાવાળા નંબર ૫ પાસેથી વિષય ફ્લેટનો ખાલી કબજો સોંપવો, બાકી રહેલા દીવાની દાવાને પૂર્વગ્રહ કરશે અને તેથી આ તબક્કે અરજદાર દ્વારા વિનંતી કરવામાં આવેલી વિનંતી પર વિચાર કરી શકાશે નહીં.વધુમાં, સામાવાળા નંબર ૫ છેલ્લા ૪૦ વર્ષથી વિષય ફ્લેટના કબજાનો આનંદ માણી રહ્યો છે.વધુમાં, પુનર્વિકાસ યોજના અને અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજો સામાવાળા નંબર ૫ ને પૂરા પાડવામાં આવ્યા નથી, જો કે તે ઘણા વર્ષોથી વિષય ફ્લેટના કબજામાં છે અને તેથી નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ માનવામાં આવેલી પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવતું નથી.સોસાયટીએ વિકાસકર્તા-સામાવાળા નંબર ૩ પાસેથી કદ, એકમ, કાર્પેટ વિસ્તાર અને સલામતીના પગલાંની ખરીદી વિશે પૂછ્યું ન હતું અને તે સમાજના સભ્યો માટે પૂર્વગ્રહનું કારણ બનશે.આ અરજીને ખોટી રીતે સમજીને હાલની અરજી નામંજૂર થવાને પાત્ર છે.

૭ રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લીધી.હકીકતો પરથી જાણવા મળે છે કે, ૧૯૭૨માં આ ફ્લેટનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું હતું અને સભ્યોએ ૧૯૭૩થી આ ફ્લેટમાં રહેવાનું શરૂ કર્યું હોવાથી ૨૫ વર્ષથી વધુ જૂનું (અહીં ૫૦ વર્ષ) બાંધકામ વિવાદમાં નથી.વધુમાં, વિષય ફ્લેટના માલિક એવા તમામ ૨૪ સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી હતી અને આ પાસું ૦૧/૧૦/૨૦૧૭ ની સામાન્ય સભાના ઠરાવ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે; ત્યારબાદ ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ નો ઠરાવ આવે છે.સામાવાળા નંબર ૩-વિકાસકર્તા અને તમામ ૨૪ સભ્યો વચ્ચે કરવામાં આવેલ સમજૂતી કરાર પરિશિષ્ટ-ડી, પૃષ્ઠ નંબર ૩૩ પર જોડવામાં આવ્યો છે અને તેથી તમામ સભ્યો એમઓઆઈયુના નિયમો અને શરતો સાથે સંમત થયા હતા. તેથી, ૭૫ ટકાથી વધુની સંમતિ સ્થાપિત થાય છે.વધુમાં, આ કિસ્સામાં તમામ સભ્યોની સંમતિ છે.તેથી, અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એની જરૂરિયાત પૂરી કરવામાં આવી છે.

૮ હવે, નિયમો હેઠળ વિચાર્યા મુજબ અનુસરવાની પ્રક્રિયાના સંબંધમાં, એવું નોંધવામાં આવ્યું છે કે સોસાયટીએ ૦૧/૧૦/૨૦૧૭ તારીખે સામાન્ય સભાની બેઠક બોલાવી હતી, ત્યારબાદ ૧૮/૧૦/૨૦૨૨ તારીખે બીજી બેઠક બોલાવવામાં આવી હતી, જેમાં તમામ સભ્યો સામાવાળા નંબર ૩ ને પુનર્વિકાસનું કામ જાળવીને વિષય ફ્લેટના પુનર્વિકાસ માટે જવા માટે સંમત

થયા હતા.પુનર્વિકાસ માટે વાંધો સામાવાળા નંબર ૫ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો, જે અરજદાર-સોસાયટીનો માલિક અથવા સભ્ય નથી પરંતુ તે ફ્લેટનો કબજો ધરાવે છે.ઘણા વર્ષો સુધી ફ્લેટનો લાંબા સમય સુધી કબજો રાખવાથી કોઈ સભ્યપદનો અધિકાર નહીં બને.વધુમાં, વિષય ફ્લેટમાં તેના હિસ્સા માટે, સામાવાળા નંબર ૫ એ સિવિલ દાવો પસંદ કર્યો છે અને તે ચુકાદો બાકી છે.આ અદાલત વિષય ફ્લેટમાં સામાવાળા નંબર ૫ ના હિસ્સાના સંદર્ભમાં ઉઠાવવામાં આવેલા આધારોમાં પ્રવેશ ન કરવાનું યોગ્ય માને છે કારણ કે તે સોસાયટીનો બિન-સભ્ય હોવાથી તેની સંમતિ અથવા અન્યથા કોઈ પરિણામ નથી કારણ કે વિષય ફ્લેટના માલિક અને સભ્ય (સામાવાળા નંબર ૪) એ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી હતી.તે વિવાદમાં નથી કે સામાવાળા નંબર ૪ એ માલિક અને વિષય ફ્લેટના સભ્ય હોવાને કારણે સામાવાળા નંબર ૩ સાથે એમઓયુ કર્યો હતો.વધુમાં, સામાવાળા નંબર ૪ વતી દાખલ કરાયેલ સોગંદનામું પુનર્વિકાસ માટે સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા આપવામાં આવેલી સંમતિનો ઉલ્લેખ કરે છે અને ઉપરોક્ત સોગંદનામામાં, સામાવાળા નંબર ૪ એ નોંધાયેલ વેચાણ ખત જોડ્યું છે જે સામાવાળા નંબર ૪ ની તરફેણમાં ફ્લેટની માલિકીને ન્યાયી ઠેરવે છે.સામાવાળા નંબર ૪ અને સામાવાળા નંબર ૫ વચ્ચે આંતરિક વિવાદ દેખાય છે, જે આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એની જરૂરિયાતને પૂર્ણ કરવામાં આવી રહી છે અને તેનું પાલન કરવામાં આવી રહ્યું છે તેને ધ્યાનમાં રાખીને પુનર્વિકાસના સંદર્ભમાં વિચારણા કરવાની જરૂર નથી.

૯ આ તબક્કે લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૧૪૨૭/૨૦૨૩માં રબારી તેજમલભાઈ ગાગાભાઈ વિરુદ્ધ રત્નમણિ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડના કેસમાં નિર્ણયનો સંદર્ભ આપવો યોગ્ય રહેશે, જેમાં કોર્ટે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો 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, તેને જર્જરિત જાહેર કરવામાં આવે 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 કરવામાં આવે છે.

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

૧૦ આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં ઉપરોક્ત કારણોસર, આ અરજીને અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એ હેઠળ વિચારણા કરવી જરૂરી છે કારણ કે અરજદાર-સોસાયટીએ ઉપરોક્ત અધિનિયમ, ૧૯૭૩ની કલમ ૪૧એમાં દર્શાવેલી શરતોનું પાલન કર્યું છે અને પુનઃવિકાસ માટે જવાનો નિર્ણય લીધો છે.તેથી આ અદાલત ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ વર્તમાન અરજીને ધ્યાનમાં લેવા માટે ઈચ્છુક છે.ઉપરોક્ત કારણોસર વર્તમાન અરજીમાં સામાવાળા નંબર ૫ ને વિષય ફ્લેટ ખાલી કરવા માટે નિર્દેશ આપવાની માંગ કરતી પ્રાર્થનાઓને મંજૂરી આપવી જરૂરી છે અને તેને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.ખાનગી સામાવાળા નંબર ૫ ને અરજદાર-સોસાયટીમાં સ્થિત તેના કબજામાં રહેલા ફ્લેટને ખાલી કરવા અને આદેશ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ૮ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર શાંતિપૂર્ણ ખાલી કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

૧૧ ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, હાલની અરજીને ઉપરોક્ત મુદત લંબાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે.ઉપરોક્ત વિસ્તાર માટે નિયમ સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવ્યો છે.

સહી/-

(ન્યાયમૂર્તિ મૌના એમ. ભટ્ટ)

This judgment has been translated using AI Tool - SUVAS.

=====

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

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