

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 ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર જપટપ/૨૦૧૬

[આર/એસસીએ/જપટપ/૨૦૧૬ માં ૩૦/૦૮/૨૦૧૯ તારીખના આદેશની

"સ્પીકિંગ ઓફ મિનિટ્સ" નોંધ પર)

=====

માધવનગર સહકારી આવાસ સોસાયટી લિમિટેડ અને ૧ અન્ય (ઓ)

વિરુદ્ધ

સંયુક્ત રજિસ્ટ્રાર અને સભ્ય, બોર્ડ ઓફ નોમિનીઝ, સુરત અને ૨ અન્ય (ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧,૨ માટે શ્રી બી. એસ. પટેલ સાથે શ્રી ચિરાગ બી. પટેલ

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૧ માટે એ. જી. પી. શ્રી રોનક રાવલ

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૩ માટે શ્રી ધવલ જી. નાણાવટી

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૨ માટે શ્રી મનોજ ટી દાનાક

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

તારીખ: ૦૬/૦૮/૨૦૧૯

મૌખિક ચુકાદો

આ નોંધ દ્વારા મિનિટો વિશે વાત કરવામાં આવી છે, જેમાં એ વાત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે કે આ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદાના ફકરા-૪૯માં અજાણતાં જ નીચે મુજબ નોંધવામાં આવ્યું છે:

"૪૯. બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હોવાથી અને મિલકતનો ઉપયોગ સોસાયટીના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ કરવામાં આવી રહ્યો હોવાથી, રિટ-અરજદારને આજથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળામાં તેના પોતાના ખર્ચે સમગ્ર બાંધકામને નીચે ખેંચવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. જો રિટ-અરજદાર આ અદાલતના નિર્દેશ મુજબ બાંધકામને તોડી પાડવામાં નિષ્ફળ જાય, તો સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમગ્ર માળખાને તોડી પાડશે અને ગેરકાયદેસર બાંધકામને તોડી પાડવામાં જે ખર્ચ થઈ શકે છે તે રિટ-અરજદાર પાસેથી વસૂલવામાં આવશે."

ફકરો-૪૯ અહીં પછી નીચે પ્રમાણે વાંચવામાં આવશે:

“જલ. બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હોવાથી અને મિલકતનો ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો હોવાથી અથવા સોસાયટીના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોવાથી, પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને આજથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળામાં પોતાના ખર્ચે સમગ્ર બાંધકામને તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. જો પ્રતિવાદી નંબર ૨ આ અદાલતના નિર્દેશ મુજબ બાંધકામને તોડી પાડવામાં નિષ્ફળ જાય, તો સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમગ્ર માળખાને તોડી પાડશે અને ગેરકાયદેસર બાંધકામને તોડી પાડવામાં જે ખર્ચ થઈ શકે છે તે પ્રતિવાદી નંબર ૨ પાસેથી વસૂલવામાં આવશે.”

રજિસ્ટ્રી જરૂરી સુધારા કરશે અને આદેશની નવી રિટ બહાર પાડશે.

ઉપરોક્ત સાથે, નોંધનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(ન્યાયમૂર્તિ જે. બી. પારડીવાલા)

/મોઈનુદ્દીન

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં
આર/વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર જપટપ/૨૦૧૬

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર માટે :

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા સહી/—

=====

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે?	હા.
૨	પત્રકારને મોકલવામાં આવે કે નહીં?	હા.
૩	શું ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ ચુકાદાની યોગ્ય નકલ જોવા માંગે છે?	ના.
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ પણ આદેશ અંગે કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે?	ના.

=====

માધવનગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

સંયુક્ત રજિસ્ટ્રાર અને સભ્ય, બોર્ડ ઓફ નોમિનીઝ, સુરત અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદારો માટે શ્રી બી. એસ. પટેલ સાથે શ્રી ચિરાગ બી પટેલ

પ્રતિવાદી નંબર ૧ માટે એ. જી. પી. શ્રી રોનક રાવલ

પ્રતિવાદી નંબર ૩ માટે શ્રી ધવલ જી. નાણાવટી

પ્રતિવાદી નંબર ૨ માટે શ્રી મનોજ ટી. દાનક

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા

તારીખ:૩૦/૦૮/૨૦૧૯

સી એ વી જજમેન્ટ

૧. ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ આ રિટ-અરજી દ્વારા, રિટ-અરજદારોએ નીચેની રાહત માટે વિનંતી કરી છે:

“(એ) પ્રમાણપત્રની રિટ અથવા પ્રમાણપત્રની પ્રકૃતિમાં રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા માટે ખુશી થશે, જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૧ દ્વારા અરજીના પરિશિષ્ટ-A પર પસાર કરાયેલા ૧૭/૦૩/૨૦૧૬ ના આદેશને રદ કરવામાં આવશે અને અરજીના પરિશિષ્ટ-P પર ૨૦૧૫ ના લવાદ કેસ નંબર ૧૦૪ માં પ્રદર્શન ૫ પર અરજીનો આદેશ પણ આપવામાં આવશે.

(એએ) ન્યાયમૂર્તિશ્રીને પ્રતિવાદી નંબર ૩ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી અરજીના જોડાણ-વાચ ખાતેની ૦૧/૦૬/૨૦૧૬ તારીખના ડેવલપમેન્ટ પ્લાન અને ૦૬/૦૬/૨૦૧૬ તારીખની BU પરવાનગીને રદ કરીને અને કોરે મુકવાના આદેશની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવામાં આવે છે.

આ અરજીની નોંધણી અને અંતિમ નિકાલ બાકી હોવાથી, ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓને પ્રતિવાદી નંબર ૨ને અરજદાર નંબર ૧ સોસાયટીના પ્લોટ/બંગલો નંબર ૪૦ અથવા તેના ભાગનો રહેણાંક હેતુ સિવાયના અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવામાં સંતુષ્ટ થશે.

(બી. બી.) ન્યાયમૂર્તિશ્રીઓ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને પ્લોટ નંબર ૪૦ પરના પરિસરનો અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે કરવાથી રોકશે.

(સી) આ અરજીનો ખર્ચ ચુકવવામાં સહમત થશે;

(ડી) કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ન્યાયી, યોગ્ય અને અનુકૂળ હોય તેવી અન્ય અને વધુ રાહત આપવામાં આવી શકે છે.”

૨. આ રિટ-એપ્લિકેશનને જન્મ આપતી હકીકતો નીચે પ્રમાણે સારાંશિત કરી શકાય છે:

૩. રિટ-અરજદાર નંબર ૧ એ ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધાયેલી સોસાયટી છે. રિટ-અરજદાર નંબર ૨ સોસાયટીના અધ્યક્ષ છે. એક નિરંજનબેન મનુભાઈ પટેલ આ સોસાયટીના સભ્ય હતા. તેઓ સોસાયટીના બંગલો નંબર ૪૦ના માલિક હતા. નિરંજનબેને પોતાનો બંગલો નંબર ૪૦ અહીં પ્રતિવાદી નંબર ૨ એટલે કે શ્રી પંકજ એ. કર્ણાવતને વેચવાનું નક્કી કર્યું.

૪. આવા સંજોગોમાં, નિરંજનબેને ૨૪મી ફેબ્રુઆરી ૨૦૧૦ના રોજ સોસાયટીના અધ્યક્ષને સંબોધીને એક અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ને બંગલો નંબર ૪૦ વેચવાની પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી.

૫. પ્રતિવાદી નંબર ૨એ ૨૪મી ફેબ્રુઆરી, ૨૦૧૦ના રોજ સોસાયટીના અધ્યક્ષને સંબોધીને એક અરજી પણ દાખલ કરી હતી, જેમાં સોસાયટીનો બંગલો નંબર ૪૦ ની ખરીદીની પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી.

૬. સોસાયટીએ ૧૩મી માર્ચ, ૨૦૧૦ના રોજ પત્ર લખીને પ્રતિવાદી નંબર ૨ને નોમિનલ સભ્ય તરીકે સ્વીકારીને સોસાયટીનો બંગલો નંબર ૪૦ ખરીદવાની મંજૂરી આપી હતી.

૭. ૨૦મી જૂન, ૨૦૧૦ના રોજ સોસાયટીના વહીવટને લગતા કેટલાક મુદ્દાઓ પર ચર્ચા કરવા અને તે સંબંધમાં યોગ્ય ઠરાવો પસાર કરવાના હેતુથી સોસાયટીના સમિતિ સભ્યોની બેઠક બોલાવવામાં આવી હતી.સોસાયટીની બેઠકમાં એજન્ડામાંની એક બાબત એ હતી કે નિરંજનાબેન મનુભાઈ પટેલ સોસાયટીના સભ્ય તરીકે રાજીનામું આપે અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ ની તરફેણમાં તેમના બંગલો નંબર ૪૦ નું વેચાણ કરે.

૮. આ બેઠકમાં એક ઠરાવ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં નીરંજનાબેન મનુભાઈ પટેલને તેમની આર્થિક મુશ્કેલીઓને કારણે સોસાયટીના સભ્ય તરીકે રાજીનામું આપવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.તે જ સમયે, સમિતિના સભ્યોએ શેર ટ્રાન્સફર ફી સ્વીકારીને અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ સોસાયટીના પેટા-નિયમોનું પાલન કરશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને સોસાયટીના સભ્ય તરીકે સ્વીકારવાનો ઠરાવ પણ પસાર કર્યો હતો.

૯. પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ નોટરી પબ્લિક દ્વારા યોગ્ય રીતે નોટરાઈઝ કરેલા સ્ટેમ્પ પેપર પર શપથ પર લેખિતમાં એક બાંહેધરી અમલમાં મૂકી હતી જેમાં નીચે મુજબ જણાવ્યું હતું:

હું, પંકજ અજીતરાજ કર્ણાવત, ઉંમર : ૩૫, ધર્મ : હિંદુ, વ્યવસાય – ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ, રહેઠાણ : ૧૦૦૪, પદ્મકૃતિ એપાર્ટમેન્ટ, સિટી લાઈટ, સુરત, સી./ઓ. : બંગલો નં. ૪૦, મહાદેવનગર કો-ઓપ હાઉસિંગ સોસાયટી, લિ., સુરત, આ ૨૦મી તારીખે જૂન, ૨૦૧૦, ગુજરાતી સંવત : ૨૦૬૬, રવિવાર, આથી, મહાદેવનગર કો.ઓપ હાઉસિંગ સોસાયટી, મજુરા દરવાજા, સુરત – ૩૯૫૦૦૨ સાથે કરાર કરું છું અને કબૂલ કરું છું કે :-

(૧) હું સોસાયટીના તમામ સભ્યો અને પડોશીઓ સાથે સુમેળમાં વર્તીશ અને શાંતિથી રહીશ.

(૨) હું એવી રીતે જીવીશ અને વર્તન કરીશ કે જેનાથી કોઈ પણ પ્રકારનો ઘોંઘાટ ન થાય.

(૩) સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓ અને ત્યારબાદ સામાન્ય સભામાં પસાર કરાયેલા ઠરાવને અનુસરીને અમલમાં આવેલા સુધારાઓ મને સ્વીકારવામાં આવે છે. મેં તે બધા નિયમો વાંચ્યા છે અને હું તે મુજબ તેનું

પાલન કરવાની ખાતરી આપું છું.મેં વિવિધ પરિપત્રો પર મારી સહીઓ પાડા કરી છે.હું અગાઉના પરિપત્રો અને નિયમોથી પાડા વાકેફ છું જે મને સ્વીકારવામાં આવ્યા છે.સહી.

(૪) પેટા-નિયમોનું અર્થઘટન

૨૦/૭/૧૯૬૩,૧૬/૫/૧૯૬૪,૩/૧૦/૧૯૭૯,૦૫/૧/૧૯૮૧

વગેરે તારીખના પરિપત્રો દ્વારા કરવામાં આવ્યું છે અને તે તમામ આદેશો મને સ્વીકારવામાં આવે છે.

(૫) આ સોસાયટી એક પ્રકારની "ભાડૂત માલિકી" છે અને તેના તમામ પ્લોટની જમીન સોસાયટીની માલિકીની છે.તેથી, સોસાયટીની લેખિત મંજૂરી પછી અને જો સોસાયટીને નવા સભ્યને સામેલ કરવામાં કોઈ વાંધો ન હોય તો જમીન અને બાંધકામ પરની મિલકતની માલિકી સ્થાનાંતરિત કરી શકાય છે.મને સમજ આપવામાં આવી છે કે જમીન કોઈ પણ સમયે કોઈની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવતી નથી, જે મને સ્વીકારવામાં આવે છે.હું સોસાયટીની પૂર્વ પરવાનગી અને મંજૂરી વિના કોઈની તરફેણમાં ટ્રાન્સફરની કોઈ પ્રક્રિયા શરૂ કરતો નથી, અને જો હું આવી પ્રક્રિયા શરૂ કરીશ, તો તે રદ થઈ જશે.

(૬) હું બાંધકામના સંદર્ભમાં સમાજના પેટા-કાયદાઓ અને રિવાજોથી વાકેફ છું.મને તેના નિયમો સ્વીકારવામાં આવ્યા છે, જે કહે છે કે, મુખ્ય માર્ગ તરફના બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર ન કરવો જોઈએ અને બાકીની

સીમાંત જગ્યાને મુક્ત રાખવી પડશે.ત્રણ બાજુની પડોશી સરહદથી ઓછામાં ઓછી ત્રણ ફૂટ જગ્યા મુક્ત રાખવાનો નિયમ મને સ્વીકારવામાં આવે છે.ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પરથી બે માળથી વધુ બાંધકામ ન કરવું પડે તેવો નિયમ મને સ્વીકારવામાં આવે છે.

(૭) વધુમાં, બાંધકામમાં ફેરફારો સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી પછી શહેર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજૂ કરવાના હોય છે.આ સંબંધમાં હું સોસાયટીના નિયમોની સર્વોચ્ચતાને સ્વીકારું છું.

(૮) સોસાયટીની પરવાનગી વિના ભાડૂતોને મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં.તે નક્કી કરવું પણ જરૂરી છે કે ભાડૂત કોણ હોઈ શકે અને ભાડૂત સોસાયટીના સભ્ય તરીકે લાઈસન્સધારક હશે.આ રીતે, માત્ર તેમને જ ભાડૂતો તરીકે મંજૂરી આપવામાં આવશે જેઓ આ સંબંધમાં એક અલગ કારારનો અમલ કર્યા પછી સોસાયટીના નિયમોને સ્વીકારવાની અને તેનું પાલન કરવાની ખાતરી આપે છે.ભાડૂત પણ સુસંસ્કૃત, શાંતિપ્રિય અને શાકાહારી હશે અને સોસાયટી દ્વારા તેને યોગ્ય તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવશે.હું આ બધા નિયમો સ્વીકારવા માટે સંમત છું અને તે મારા માટે બંધનકર્તા છે.

(૯) બહુમાળી અથવા સપાટ વ્યવસ્થામાં પોતાનું ઘર બનાવવું સોસાયટીના નિયમોની વિરુદ્ધ છે અને હું આ નિયમ સાથે સંમત છું.

(૧૦) સોસાયટીના રેકૉર્ડમાં માત્ર એક જ વ્યક્તિને સભ્ય માનવામાં આવે છે અને મિલકત પણ માત્ર એક જ વ્યક્તિના નામે નોંધાયેલી માનવામાં આવે છે. આ નિયમ મારા ધ્યાનમાં પણ લાવવામાં આવ્યો છે. હું એ હકીકત જાણું છું કે ઉપરોક્ત વ્યક્તિ સિવાયની વ્યક્તિને સભ્યનો કોઈ અધિકાર અને દરજ્જો નથી અને હું તેની સાથે સંમત છું.

(૧૧) સોસાયટીના ઘરનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે કરવામાં આવશે, એટલે કે સોસાયટી માત્ર રહેણાંક આવાસ માટે છે. રહેણાંક હેતુ સિવાય, સોસાયટીના સભ્યપદ સાથેની રહેણાંક જગ્યાનો ઉપયોગ દ્વાનિ પ્રદૂષણ પેદા કરતા કામ અને મશીનરી માટે કરવામાં આવશે નહીં. હું લેખિતમાં વચન આપું છું કે હું અથવા મારા વારસદારો આ રીતે તેનો ઉપયોગ નહીં કરે. જો કે, જો તેનો ઉપરોક્ત રીતે ઉપયોગ કરવામાં આવે, તો સોસાયટીને તેને તાત્કાલિક અટકાવવાનો અધિકાર છે.

(૧૨) ઉપરોક્ત નિયમો અને તેમની સ્પષ્ટતા અને વર્ણનો યોગ્ય વિચારણા કર્યા પછી મારા દ્વારા સ્વેચ્છાએ સ્વીકારવામાં આવ્યા છે અને તે મને અને મારા વારસદારોને સ્વીકાર્ય અને બંધનકર્તા છે. સહી: મારા વારસદારો અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિ આ નિયમો સામે કોઈ અધિકાર મેળવવા માટે કોઈ વિવાદ ઉઠાવશે નહીં. અને હું ખાસ સ્વીકારું છું કે જો આ પ્રકારનો વિવાદ ઉઠાવવામાં આવશે તો તેને સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.

(૧૩) જો હું અથવા મારા વારસદારો દ્વારા કરારમાં ઉલ્લેખિત સોસાયટીના ઉપરોક્ત કોઈપણ નિયમો અને નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવે તો મારું સભ્યપદ રદ થવા માટે જવાબદાર છે.આ સંબંધમાં કોઈ વિવાદ ઊભો થવો જોઈએ નહીં.

(૧૪) ઉપરોક્ત કરારને મેં યોગ્ય વિચારણા સાથે વાંચ્યા પછી મારી સંપૂર્ણ ચેતના અને ઈચ્છા સાથે અમલમાં મૂક્યો છે.તે મારા અને મારા વારસદારો સાથે સંમત થશે અને બંધનકર્તા રહેશે.”

૧૦. પ્રતિવાદી નંબર ૨એ બંગલો નંબર ૪૦ને તોડી પાડવાનો નિર્ણય કર્યો હતો, જે તેણે અગાઉના માલિક નિરંજનાબેન મનુભાઈ પટેલ પાસેથી ખરીદ્યો હતો.પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ સોસાયટી સમક્ષ રજૂઆત કરી હતી કે તે રહેણાંક નીચો બંગલો બાંધવા માંગે છે.તે સંબંધમાં તેમણે સોસાયટી પાસેથી યોગ્ય અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર માટે પ્રાર્થના કરી હતી.પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા ૭ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૩ના રોજ સોસાયટીના અધ્યક્ષને સંબોધીને લખેલા પત્રમાં કરવામાં આવેલી વિનંતી (આ અરજીનો પરિશિષ્ટ-જી) નીચેના શબ્દોમાં છે:

“અમે તમને વિનંતી કરીએ છીએ કે તમારી સોસાયટીમાં આવેલા નવા પ્લોટ નંબર ૪૦ પર પ્રસ્તાવિત રહેણાંક લો રાઈઝ બંગલા માટે સોસાયટી વતી અમને નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ (એન. ઓ. સી.) પ્રદાન કરો,

કારણ કે અમોએ તેને પ્લાન પાસ માટે સંબંધિત સત્તામંડળ પાસે જમા કરાવવું પડશે.

આશા છે કે તમે અમને વહેલી તકે એન. ઓ. સી. પ્રદાન કરશો.”

૧૧. સોસાયટીએ સદ્ભાવનાથી અને એવું માનીને કે પ્રતિવાદી નંબર ૨એ જૂના બંગલો નંબર ૪૦ને તોડી પાડવાનો અને નીચો બંગલો બાંધવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો, તેને નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ આપ્યું હતું.જો કે, બંગલાને તોડી પાડ્યા પછી, પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ વ્યાપારી ઉપયોગ માટે એક વિશાળ માળખું બાંધવાનું શરૂ કર્યું.પ્રતિવાદી નંબર ૨ પ્રેક્ટિસ કરતો ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ છે અને તેણે તેની ઓફિસના રૂપમાં બાંધકામ કરવાનું નક્કી કર્યું.

૧૨. સોસાયટીએ તેમની યોજનાઓ સામે ગંભીર વાંધો ઉઠાવ્યો હતો અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને બાંધકામ રોકવા કહ્યું હતું.જો કે, પ્રતિવાદી નંબર ૨ એ સોસાયટીના સમિતિના સભ્યોના કહેવા પર ધ્યાન ન આપ્યું અને બાંધકામ આગળ વધાર્યું.

૧૩. સોસાયટીએ બાંધકામનો ફોટો રેકૉર્ડ પર મૂક્યો છે જે પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા રહેણાંક સોસાયટીમાં મૂકવામાં આવ્યો છે.તે જ અહીં નીચે જોડવામાં આવ્યું છે:



૧૪. આખરે આ વિવાદ સંચુકત નિબંધક અને સભ્ય, નામાંકિત મંડળ, સુરત સુધી પહોંચ્યો હતો.સોસાયટીને પ્રતિવાદી નંબર ૨ વિરુદ્ધ ૨૦૦૫નો લવાદ કેસ નંબર ૧૦૪ સ્થાપિત કરવા માટે મજબૂર કરવામાં આવી હતી.સોસાયટીએ ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત લવાદ કેસમાં એકિઝબિટ ૫ અરજીને પણ પ્રાધાન્ય આપ્યું હતું, જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને સોસાયટીના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ બાંધકામ સાથે આગળ વધવા પર પ્રતિબંધ મૂકવાની મનાઈ હુકમની માંગ કરવામાં આવી હતી.

૧૫. સંયુક્ત રજિસ્ટ્રારે ૧૭મી માર્ચ, ૨૦૧૬ના રોજ આપેલા આદેશમાં અરજી પ્રદર્શન પને નકારી કાઢી હતી અને પ્રતિવાદી નંબર ૨ને બાંધકામ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકતો મનાઈ હુકમ આપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.

૧૬. એવું લાગે છે કે સોસાયટીએ તરત જ પ્રતિવાદી નંબર ૩-સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનો સંપર્ક કર્યો હતો.સોસાયટીએ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ધ્યાનમાં લાવ્યું હતું કે તે સોસાયટી દ્વારા જારી કરાયેલ અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર વિના પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા મૂકવામાં આવેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપી શકી ન હોત.

૧૭. બીજી બાજુ, પ્રતિવાદી નંબર ૨એ જોઈન્ટ રજિસ્ટ્રારને ખાતરી આપી કે તેઓ માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે અને સોસાયટીના પેટા-કાયદા અનુસાર બાંધકામ કરી રહ્યા છે.

૧૮. એવું લાગે છે કે ૧૬મી જૂન ૨૦૧૬ના રોજ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પ્રતિવાદી નંબર ૨ની તરફેણમાં બિલ્ડિંગ ચુઝ સર્ટિફિકેટ બહાર પાડ્યું હતું, જે નીચે મુજબ છે:

“મધ્ય વિસ્તાર
સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

બિલ્ડિંગ યુઝ સર્ટિફિકેટ

મધ્ય વિસ્તાર/A./સંખ્યા ૦૨

તારીખ ૦૬/૦૬/૧૬

૦૭/૧૦/૨૦૧૩ પર બાંધકામ પરવાનગીની અરજી કરવામાં આવી.
૧૦/૦૨/૨૦૧૪ પર બાંધકામ મંજૂરી આપવામાં આવી
૨૦/૦૩/૨૦૧૬ પર બાંધકામ પૂર્ણ થયું.

સંદર્ભ:(૧) લવાઈ કેસ નંબર ૧૦૪/૨૦૧૫ માં સંયુક્ત નિબંધક અને સભ્ય,
નામાંકિત મંડળ, સુરતનો તારીખનો ૧૭/૦૩/૨૦૧૬ આદેશ;

(૨) શ્રી પંકજભાઈ એ કર્ણાવતની સુધારેલી યોજના સહિત ઉપયોગ
કરવાની પરવાનગી માટે તારીખ ૨૨/૦૩/૨૦૧૬ ની અરજી;

(૩) સિટી એન્જિનિયર અને ઝોનલ ચીફ, સેન્ટ્રલ ઝોનની તારીખ
૦૧/૦૬/૨૦૧૬ ની પરવાનગી.

શ્રી પંકજભાઈ એ કાર્પાવત, કેઅર ઓફ આર્કિટેક્ટ શ્રી મુર્તુઝા એમ બસરાઈ, ૪/૨૫૨૩, ૩૦૨ , અલ-બુરહાની, બેગમપુરા, આમખાસ, સુરતને જાણ કરવાની છે કે, તમે ઉપર ઉલ્લેખિત અરજી સીરીયલ નંબર ૨ પર વિચારણા કરી રહ્યા છો, જેમાં આર્કિટેક્ટ શ્રી મુર્તુઝા એમ બસરાઈનું બિલ્ડિંગ કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર શ્રી જલીલ એ શેખનું ૧૧/૦૧/૨૦૧૬ નું સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબિલિટી સર્ટિફિકેટ અને ઉપર ઉલ્લેખિત સીરીયલ નંબર ૧ પરનો ઓર્ડર સામેલ છે. ૩ ઉપર ઉલ્લેખિત, મકાનના ઉપયોગની માંગ કરતી સુધારેલી યોજના સાથે ઉપર ઉલ્લેખિત અરજી ક્રમ નંબર ૨ મુજબ, મકાનના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (વ્યક્તિગત સી. એ./વકીલ કાર્યાલય) + પ્રથમ માળ (રહેઠાણ) + બીજા માળ (રહેઠાણ) નો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે, જેમાં વોર્ડ નંબર ૨, પ્રવેશ નંબર ૧૮૩૦/એ/૧/એ/૧/૪૦ છે. સુધારેલી પરવાનગી મેળવ્યા વિના આપવામાં આવેલી પરવાનગી સિવાયના અન્ય કોઈપણ ઉપયોગ માટે કાનૂની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

ઉપયોગ માટેની સંપત્તિનું વર્ણન:-

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પર્સનલ સીએ/એડવોકેટ ઓફિસ) + પ્રથમ માળ (રહેઠાણ) + વોર્ડ નંબર ૨ ધરાવતી મિલકતનો બીજો માળ (રહેઠાણ) નો ઉપયોગ કરવા

માટે, અરજી ક્રમ નંબર ૨ મુજબ પ્રવેશ નંબર ૧૯૩૦/એ/૧/એ/૧/૪૦
બિલ્ડિંગનો ઉપયોગ કરવા માટે સુધારેલી યોજના સાથે ઉપર દર્શાવેલ છે.

સહી/ -

કાર્યપાલક ઈજનેર, સેન્ટ્રલ ઝોન

સુરત મહાનગરપાલિકા"

૧૯. આ રિટ-અરજીમાં, સંયુક્ત રજિસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ દ્વારા પસાર કરાયેલો આદેશ, લવાઈ કેસમાં પસંદ કરાયેલી અરજી એક્ટિવિટી ૫ ને નકારી કાઢવો એ પડકારનો વિષય છે, પરંતુ પછીથી અરજીમાં સુધારો કરીને, એ જાહેર કરવાની પણ પ્રાર્થના કરવામાં આવે છે કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિકાસ યોજનાને મંજૂરી આપી શક્યું ન હોત અને માન્ય અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર અને સોસાયટી દ્વારા તે સંબંધમાં પસાર કરવામાં આવેલા યોગ્ય ઠરાવની ગેરહાજરીમાં મકાન ઉપયોગની પરવાનગી પણ આપી શક્યું ન હોત.

૨૦. ઉપર ઉદ્દેખિત આવા સંજોગોમાં, સોસાયટી અહીં વર્તમાન રિટ-અરજી સાથે આ અદાલત સમક્ષ છે.

લેખિત અરજીઓ પર રજૂઆતો:

૨૧. રિટ-અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી. એસ. પટેલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા રહેણાંક સોસાયટીમાં બાંધવામાં આવેલું બાંધકામ સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર અને અનધિકૃત છે.શ્રી પટેલે આ કોર્ટનું ધ્યાન પરિશિષ્ટ-ઝેડ૧ ખાતેની ઇમારતના ફોટોગ્રાફ તરફ દોર્યું અને રજૂઆત કરી કે સોસાયટીના બંગલો નંબર ૪૦ પર બાંધવામાં આવેલી સમગ્ર ઇમારતને નિહાળીને તેને રહેણાંક હેતુ માટેનો નીચી ઊંચાઈનો રહેણાંક બંગલો કહી શકાય નહીં.શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે જો એક કે બે ઓરડાઓનો ઉપયોગ રહેઠાણના હેતુ માટે કરવામાં આવે તો પણ તે જાતે જ ગેરકાયદેસરતાને દૂર કરશે નહીં.શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે સોસાયટીનો કોઈ સભ્ય સોસાયટીના પેટા-કાયદાને આધારે કોઈ બાંધકામ કરી શકતો નથી.તેમણે ધ્યાન દોર્યું હતું કે સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓ કોઈ પણ સભ્યને ઓફિસ વગેરે જેવી વ્યાવસાયિક પ્રકૃતિનું બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપતા નથી.

૨૨. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને સોસાયટી દ્વારા યોગ્ય રીતે બહાર પાડવામાં આવેલ અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર માટે આગ્રહ કર્યા વિના પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા મૂકવામાં આવેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપવામાં ગંભીર ગેરકાયદેસરતા કરી છે.શ્રી પટેલ અનુસાર, જો મંજૂરી માટે કોર્પોરેશન સમક્ષ મૂકવામાં આવેલી સુધારેલી યોજના સાથે સોસાયટી દ્વારા જારી કરાયેલ

માન્ય અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર ન હોત, તો કોર્પોરેશન પાસે આવી યોજનાઓની તપાસ કરવાનો અને તેને મંજૂરી આપવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર ન હોત.

૨૩. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે એકવાર કોર્પોરેશનના અધિકારીઓના ધ્યાનમાં આવે કે સોસાયટી તરફથી કોઈ પણ અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર વિના યોજનાઓ રજૂ કરવામાં આવી છે, તો પછી કોર્પોરેશનની ફરજ છે કે તે સોસાયટીને તેના સભ્યોમાંથી કોઈ એક દ્વારા રજૂ કરવામાં આવતી આવી યોજનાઓ વિશે જાણ કરે અને જો સોસાયટીને તેના સભ્ય દ્વારા પ્રસ્તાવિત બાંધકામની પ્રકૃતિ અંગે કોઈ વાંધો હોય તો સોસાયટીને સુનાવણીની તક આપવી જોઈએ.

૨૪. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે એ. આઈ. આર. ૨૦૦૫ એસ. સી. ૨૩૦૬માં નોંધાયેલા ઝોરોસ્ટ્રીયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ જિલ્લા નિયામક, સહકારી મંડળીઓ (શહેરી) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા કાયદાની સ્થિતિ પુષ્કળ સ્પષ્ટ કરવામાં આવી છે. તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે સોસાયટીના સભ્યો સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓ અનુસાર પાલન કરવા અને કાર્ય કરવા માટે બંધાયેલા છે અને સભ્યોને કોઈ અધિકાર નથી અથવા તેમને કોઈ પણ બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી જે સોસાયટીના પેટા-

કાયદાઓ છે.સોસાયટી દ્વારા ઘડવામાં આવેલા પેટા-કાયદાઓ તેના તમામ સભ્યો માટે બંધનકર્તા છે.

૨૫. શ્રી પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી નંબર ૨એ સોસાયટીમાં બંગલો નંબર ૪૦ ખરીદતી વખતે તેના ભૂતપૂર્વ માલિક નિરંજનાબેન મનુભાઈ પટેલ પાસેથી લેખિતમાં સંમતિ આપી હતી અને તે પણ સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓ અને નિયમો અને નિયમોનું પાલન કરવાના શપથ પર.

૨૬. ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી પટેલ વિનંતી કરે છે કે બાંધકામને સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર અથવા અનધિકૃત કહી શકાય, તેથી તેને તોડી પાડવાની જરૂર છે.

જવાબદાર નંબર ૨ ના પોતાના પર રજૂઆતો:

૨૭. પ્રતિવાદી નંબર ૨ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી મનોજ ટી. દાનકે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે ઉપર ઉલ્લેખિત રિટ-અરજદારો વતી પ્રચાર કરાયેલી કોઈ પણ રજૂઆત કોઈપણ વિચારણાને પાત્ર નથી.શ્રી દાનકે એ હકીકત પર ઘણો ભાર મૂક્યો હતો કે યોજનાઓ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવી હતી અને તે કાયદા અનુસાર સક્ષમ અધિકારી દ્વારા

મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને આખરે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મકાન ઉપયોગની પરવાનગી પણ આપવામાં આવી હતી.આવા સંજોગોમાં, શ્રી દાનકના જણાવ્યા અનુસાર, પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા બાંધવામાં આવેલી ઇમારતને ગેરકાયદેસર અથવા અનધિકૃત ન કહી શકાય.

૨૮. શ્રી દાનકે રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા બાંધવામાં આવેલી ઇમારતમાં ત્યાં રહેવાની પણ સુવિધા છે.એકવાર ઇમારતનો ઉપયોગ બંને હેતુઓ માટે થાય છે, એટલે કે રહેણાંક તેમજ વ્યાપારી, એટલે કે કાર્યાલયના હેતુ માટે, તો પછી એવું ન કહી શકાય કે બાંધકામ એ સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓ છે.

૨૯. શ્રી દાનકે રજૂઆત કરી હતી કે ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ તેના રહેણાંક પરિસરમાં તેની ઓફિસ ચલાવી શકે છે અને જો તે આમ કરે છે, તો તે પરિસરનો ઉપયોગ વ્યાપારી હેતુ માટે થઈ રહ્યો છે તેવી ધારણા પર તેના પર કર પણ લગાવી શકાતો નથી.

૩૦. ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી દાનક વિનંતી કરે છે કે આ રિટ-અરજીમાં કોઈ યોગ્યતા ન હોવાથી, તે નકારી કાઢવાને પાત્ર છે.

૩૧. શ્રી દાનકે તેમની રજૂઆતના સમર્થનમાં નીચેના નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો છે:

એન ઈ મર્ચન્ટ વિરુદ્ધ રાજ્ય, એ આઈ આર ૧૯૬૮ બોમ્બે ૨૮૩ માં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે:

“.....વ્યવસાય અથવા વ્યવસાય આજીવિકા કમાવવાના હેતુથી ચલાવવામાં આવે છે અને નફાની ગતિ એ વ્યવસાય અથવા વ્યવસાયના આવા વહનને રેખાંકિત કરતી નથી.”

એલ. એમ. ચિતલા વિરુદ્ધ શ્રમ કમિશનર, એ. આઈ. આર. ૧૯૬૪ મદ્રાસ ૧૩૧ માં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે:

“.....'વાણિજ્યિક' સાથે અલગ પડે છે તે વ્યવસાયનો અર્થ એ છે કે જે વ્યક્તિ વ્યવસાયમાં પ્રવેશ કરે છે.તેમાં વ્યાપારી સક્રિયતાની સામે ચોક્કસ માત્રામાં કૌશલ્યનો સમાવેશ થાય છે જ્યાં તે વસ્તુઓ અથવા વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિની બાબત વધુ હોય છે.વ્યવસાયમાં, તે સંપૂર્ણપણે કૌશલ્ય પ્રવૃત્તિનો ઉપયોગ છે.તેથી, વ્યાપારી પ્રવૃત્તિમાં બે અલગ અલગ વિભાવનાઓ છે—

એક લાભ અથવા નફા માટે કામ કરે છે અને આની વિરુદ્ધ,
વ્યવસાયમાં, એક તેની આજીવિકા માટે કામ કરે છે.”

વી. શશિધરન વિરુદ્ધ પીટર અને કરુણાકર, એ. આઈ. આર. ૧૯૮૪
એસ. સી. ૧૭૦૦ માં સુપ્રીમ કોર્ટે નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો:

“.....કલમ ૨ (૧૫) ના અર્થમાં વકીલ અથવા વકીલોની પેઢીનું
કાર્યાલય 'દુકાન' નથી તેવા નિષ્કર્ષને યોગ્ય ઠેરવવા માટે કોઈ
મજબૂત દલીલની જરૂર નથી.આજના વકીલોની ભૂમિકા અને એક
તરફ વ્યવસાય અને બીજી તરફ વેપાર અથવા વ્યવસાય વચ્ચેના
અંતરને કથિત રીતે ઘટાડવાની લોકપ્રિય વિભાવના અથવા
ગેરમાન્યતા ગમે તે હોય, તે સામાન્ય બાબત છે કે, પરંપરાગત
રીતે, વકીલો વેપાર અથવા વ્યવસાય કરતા નથી અને ન તો તેઓ
'ગ્રાહકો' ને સેવાઓ આપે છે.કલમ ૨ (૧૫) માં વ્યાખ્યાનો સંદર્ભ
તેમજ શબ્દસમૂહ વકીલની કચેરી અથવા વકીલોની પેઢીના
કચેરીના કિસ્સામાં સુસંગત છે.”

હરેન્દ્ર એચ. મહેતા અને અન્યો વિરુદ્ધ મુકેશ એચ. મહેતા અને અન્યો,
(૧૯૯૯) ૫ એસસીસી ૧૦૮ માં, તે નીચે મુજબ નોંધવામાં આવ્યું હતું:

“૧. વાણિજ્યમાં રોકાયેલું અથવા તેની સાથે સંબંધિત.

૨. કલાત્મક વગેરે મૂલ્યને બદલે પ્રાથમિક ઉદ્દેશ્ય તરીકે નફો મેળવવો; સંસ્કારહીન.””

આર. એમ. ઇન્વેસ્ટમેન્ટ એન્ડ ટ્રેડિંગ કંપની (પી) લિમિટેડ (૧૯૯૪) જ એસ. સી. સી. ૫૪૧ માં, કરારની શરતોમાં અરજદારને વેચાણને પ્રોત્સાહન આપવામાં સક્રિય ભૂમિકા ભજવવાની અને 'વ્યાપારી અને વ્યવસ્થાપન સહાય અને માહિતી' પૂરી પાડવાની જરૂર હતી જે પ્રતિવાદીઓના વેચાણના પ્રયત્નોમાં મદદરૂપ થઈ શકે છે. એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે અપીલકર્તા અને પ્રતિવાદીઓ વચ્ચેનો સંબંધ વ્યાવસાયિક પ્રકૃતિનો હતો. કોર્ટે કહ્યું કે વિદેશી પુરસ્કાર અધિનિયમની કલમ ૨ હેઠળ 'વાણિજ્યિક' શબ્દનો ઉદારતાથી અર્થ કાઢવો જોઈએ.

ડૉક્ટર દેવેન્દ્ર એમ. સુરતી વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, એ. આઈ. આર. ૧૯૬૯ એસ. સી. ૬૩ માં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ડૉક્ટરની સંસ્થા 'વ્યાપારી સંસ્થા' અભિવ્યક્તિ દ્વારા આવરી લેવામાં આવતી નથી.

નવી દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ વિરુદ્ધ સોહન લાલ સચદેવ,
(૨૦૦૦) ૨ એસસીસી ૪૯૪ માં, નીચેના અવલોકનો કરવામાં આવ્યા
હતા:

“બે શબ્દો ‘સ્થાનિક’ અને ‘વાણિજ્યિક’ અધિનિયમ અથવા
નિયમોમાં વ્યાખ્યાયિત નથી.તેથી, અભિવ્યક્તિઓને સામાન્ય
બોલચાલનો અર્થ આપવો જોઈએ અને તેમના કુદરતી, સામાન્ય
અને લોકપ્રિય અર્થમાં સમજવું જોઈએ.શબ્દસમૂહોના અર્થઘટનમાં
તેનો ઉપયોગ જે સંદર્ભમાં થાય છે તે પણ ધ્યાનમાં રાખવું
જોઈએ.”

૩૨. પ્રતિવાદી નંબર ૨ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી દાનકે પણ
નીચેના અન્ય નિર્ણયો પર આધાર રાખ્યો હતો:

- (૧) અધ્યક્ષ, મધ્યપ્રદેશ વિધુત બોર્ડ અને અન્યો વિરુદ્ધ શિવ નારાયણ
અને અન્ય, (૨૦૦૬) ૧ જી. એલ. એચ. ૫૬૨;
- (૨) વી. શશિધરન વિરુદ્ધ પીટર અને કરુણાકર, એ આઈ આર ૧૯૮૪
એસ સી ૧૭૦૦;

(૩) ફિલીપોસ એન્ડ કંપની અને અન્યો વિરુદ્ધ ધ સ્ટેટ, ૧૯૮૯
આઈએલઆર કાર ૩૧૩૫;

(૪) ડૉ. કવિતા પ્રવીણ તિલવાની વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્યો
[૨૦૧૩ની રિટ પિટિશન (કિમિનલ) નંબર ૩૯૮૯, બોમ્બે હાઈકોર્ટ
દ્વારા ૧૦મી જુલાઈ ૨૦૧૪ના રોજ નક્કી કરવામાં આવી હતી]

સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વતી રજૂઆતો:

૩૩. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ધવલ
જી. નાણાવટીએ રિટ-અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી. એસ.
પટેલને ટેકો આપ્યો હતો.શ્રી નાણાવટીએ કાયદાની સ્થિતિને ખૂબ જ વાજબી
રીતે સ્વીકારી હતી કે કોર્પોરેશને સુધારેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપતા અથવા
મંજૂરી આપતા પહેલા સોસાયટી દ્વારા યોગ્ય રીતે જારી કરાયેલ માન્ય અનાપત્તિ
પ્રમાણપત્ર માટે આગ્રહ રાખવો જોઈએ.શ્રી નાણાવટીએ વાજબી રીતે રજૂઆત
કરી હતી કે સોસાયટી દ્વારા યોગ્ય રીતે બહાર પાડવામાં આવેલ આવા માન્ય
અનાપત્તિ પ્રમાણપત્રની ગેરહાજરીમાં કોર્પોરેશન યોજનાઓને મંજૂરી આપી શક્યું
ન હોત.તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે હકીકતમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ સુધારેલી
યોજનાઓને મંજૂરી આપવાના હેતુથી કોર્પોરેશનને ગેરમાર્ગે દોરે છે.

૩૪. ઉપર ઉલ્લેખિત આવા સંજોગોમાં, શ્રી નાણાવટીના જણાવ્યા અનુસાર યોજનાઓને મંજૂરી આપતા કોર્પોરેશન દ્વારા પસાર કરાયેલા ગેરકાયદેસર આદેશના આધારે પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા બાંધવામાં આવેલું બાંધકામ તોડી પાડવાને પાત્ર છે.

રાજ્ય વતી રજૂઆતો :

૩૫. રાજ્ય વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન એ. જી. પી. શ્રી રોનક રાવલે પણ રિટ-અરજદારોને ટેકો આપ્યો છે.તેમણે રિટ-અરજદારો વતી શ્રી પટેલ દ્વારા પ્રચાર કરાયેલી તમામ રજૂઆતોને સ્વીકારી હતી.તેમના જણાવ્યા અનુસાર, બાંધકામને સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર અને અનધિકૃત ગણાવી શકાય છે.

વિશ્લેષણ:

૩૬. પક્ષકારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પરની સામગ્રીમાંથી પસાર થયા પછી, નીચેના પ્રશ્નો આ અદાલતની વિચારણા માટે આવે છે:

- (૧) શું સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્ય કાયદાકીય રીતે સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓનું બાંધકામ કરવા માટે હકદાર છે?
- (૨) શું સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીનો સભ્ય રહેણાંક મકાન અથવા બંગલો સિવાયના પ્લોટ પર બાંધકામ કરવા માટે હકદાર છે?
- (૩) શું સહકારી આવાસ મંડળીનો સભ્ય વ્યાવસાયિક પ્રકૃતિનું બાંધકામ કરી શકે છે અને તેનો ઉપયોગ કાર્યાલય વગેરે હેતુઓ માટે કરી શકે છે?
- (૪) શું પ્રતિવાદી કોર્પોરેશન સોસાયટીના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ પ્રતિવાદી નંબર ૨ ની તરફેણમાં યોજનાઓ/સુધારેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપી શક્યું હોત અને તે પણ કોઈ નોટિસ વિના અથવા સોસાયટીને સુનાવણીની કોઈ તક આપ્યા વિના?

નીચેની હકીકતો વિવાદમાં નથી:

- (૧) રિટ-અરજદાર નંબર ૧ એ વર્ષ ૧૯૪૯માં નોંધાયેલી અને સ્થાપિત સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ છે.
- (૨) સોસાયટી દ્વારા ઘડવામાં આવેલા પેટા-કાયદાઓ તત્કાલીન બોમ્બે રાજ્યના સમયે સુરતની સહકારી મંડળીઓના જિલ્લા નિયામક દ્વારા નોંધવામાં આવ્યા હતા અને મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા.

(૩) સોસાયટી દ્વારા જમીન ખરીદવામાં આવી હતી.સામાન્ય પ્લોટ સાથે ૬૬ એકમોની યોજના તૈયાર કરવામાં આવી હતી.

તેને મંજૂરી આપવામાં આવી અને ૬૬ સભ્યોએ તેના પર પોતાનો રહેણાંક બંગલો બનાવ્યો.

(૪) સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓ એ સ્પષ્ટ કરે છે કે સોસાયટીમાં કોઈ વ્યાપારી પ્રવૃત્તિ ન હોઈ શકે.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કોઈ પણ સભ્ય વ્યાવસાયિક પ્રકૃતિનું બાંધકામ કરી શકે નહીં અને તેનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિક હેતુ માટે કરી શકે નહીં.

(૫) પ્રતિવાદી નંબર ૨એ, સોસાયટીમાં બંગલો નંબર ૪૦ ખરીદવાના હેતુથી સોસાયટી પાસેથી પરવાનગી માંગી હતી અને સોસાયટી દ્વારા યોગ્ય ઠરાવ પસાર કરીને પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, આ શરત પર કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ સોસાયટીના પેટા-નિયમોનું પાલન કરશે અને કોઈ પણ રીતે સોસાયટીના હિત માટે હાનિકારક કાર્ય કરશે નહીં.

(૬) પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા જે બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે, તેને કોઈ પણ પ્રકારની કલ્પના દ્વારા નીચાણવાળા રહેણાંક બંગલા તરીકે ગણી શકાય નહીં.તે બીજું કંઈ નહીં પણ એક વ્યાવસાયિક ઘર છે અને તેનો ઉપયોગ ઓફિસ તરીકે થઈ રહ્યો છે.

૩૭. આ રિટ-અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓ અને મારા વિચારણા હેઠળ આવતા મુદ્દાઓ હવે રેસ ઇનિટિય નથી.અંબિકા નગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યોના ૨૦૧૩ (૫) જી. એલ. આર. ૩૭૪૦ના અહેવાલમાં આ અદાલતને બે પ્રશ્નો પર વિચાર કરવાનો પ્રસંગ મળ્યો હતો, એટલે કે (૧) સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્ય જમીનનો ઉપયોગ વ્યવસાયિક હેતુ માટે કરી શકે છે કે કેમ અને સમગ્ર સમાજમાં જ્યાં તમામ સભ્યો માત્ર તેમના રહેઠાણ માટે જ ઘરોનો ઉપયોગ કરી રહ્યા હોય ત્યાં સત્તાધિકારી મંજૂરી આપી શકે છે કે કેમ, અને (૨) સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી કે જ્યાં સભ્યને રહેઠાણ માટે ફાળવવામાં આવેલા ઘરનો ઉપયોગ કરવા માટે ચોક્કસ પેટા-કાયદા હોય, ત્યાં તેનો ઉપયોગ વ્યાવસાયિક હેતુ માટે થઈ શકે છે કે કેમ? સમગ્ર જમીનને કિલનિકમાં અને ત્યારબાદ અન્ય કોઈપણ વ્યાપારી પ્રવૃત્તિઓ માટે રૂપાંતરિત કરવામાં આવશે.આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧, ગુજરાત નગર આયોજન અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ અને બોમ્બે પ્રાંતીય મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની જોગવાઈઓ પર સંપૂર્ણ વિચારણા કર્યા પછી ઉપર ઉલ્લેખિત બંને પ્રશ્નોના નકારાત્મક જવાબ આપ્યા હતા.વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે સુપ્રીમ કોર્ટ, આ હાઈકોર્ટ અને અન્ય હાઈકોર્ટના વિવિધ નિર્ણયોને પણ ધ્યાનમાં લીધા હતા.હું સંબંધિત અવલોકનો આ રીતે ટાંકી શકું છું:

“ ૧૧.૧ પ્રથમ અને અગ્રણી નિર્ણય જે વિષયની અરજીઓને અસર કરે છે તે એ આઈ આર ૨૦૦૫ એસ સી ૨૩૦૬, ઝોરોસ્ટ્રીયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ જિલ્લા રજિસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ [શહેરી] અને અન્યમાં નોંધવામાં આવ્યો છે, જ્યાં સર્વોચ્ચ અદાલતે કલમ ૪,૧૩,૨૪,૩૦ અને ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ના સંબંધિત નિયમોને સંચાલિત કરતા કાયદા પરના અગાઉના નિર્ણયો પર વિચારણા કરી હતી.ભારતના બંધારણની કલમ ૧૪,૧૫ અને ૧૯ પર પક્ષકારો માટે વિંદ્ધાન વકીલો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી વિવિધ દલીલો સાથે એક સમુદાયના સભ્યોને સભ્યપદ આપવા માટે પેટા-કાયદા હેઠળ લાદવામાં આવેલા પ્રતિબંધો પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો, પછી ભલે તે જાહેર નીતિ અને કાયદા અનુસાર કરારમાં પ્રવેશવાની વ્યક્તિની સ્વતંત્રતાની વિરુદ્ધ હોય, સર્વોચ્ચ અદાલતે નોંધ્યું હતું અને જણાવ્યું હતું કે પેટા-કાયદો એક કરાર છે અને કરારની સ્વતંત્રતામાં ઘટાડો કરી શકાતો નથી અને મૂળભૂત અધિકારો પર આધાર રાખીને, એક સમુદાયના સભ્યોને સભ્યપદ પર પ્રતિબંધ મૂકતો પેટા-કાયદો ગેરકાયદેસર અથવા જાહેર જનતાની વિરુદ્ધ કહી શકાય નહીં. ભારતના બંધારણની કલમ ૧૪,૧૫ અથવા ૧૯નું નીતિ અથવા ઉલ્લંઘન.સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે સભ્ય દ્વારા બિન-

સભ્યને મિલકતના હસ્તાંતરણ પર પ્રતિબંધ મૂકતો પેટા-કાયદો સંપત્તિ હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦નું ઉલ્લંઘન કરતો નથી અને આવા પેટા-કાયદો ભારતના બંધારણની કલમ ૩૦૦એનું પણ ઉલ્લંઘન કરતો નથી.ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે દમણ સિંહ વિરુદ્ધ પંજાબ રાજ્ય, એ. આઈ. આર. ૧૯૮૫ એસ. સી. ૯૭૩; દમયંતી નારંગા વિરુદ્ધ ભારત સંઘ, એ. આઈ. આર. ૧૯૭૧ એસ. સી. ૯૬૬; મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય વિરુદ્ધ કરવનગર સહકારી રાષ્ટ્રીય રચના સંસ્થાન મર્યાદા, (૨૦૦૦) ૯ એસ. સી. સી. ૨૯૫ અને અન્ય નિર્ણયોમાં તેના અગાઉના નિર્ણયોને ધ્યાનમાં લીધા હતા, જેની વિગતો આ ચુકાદામાં પછીથી ઉલ્લેખિત કરવામાં આવશે.

૧૧.૨ અમરેલી ડિસ્ટ્રિક્ટ કો-ઓપરેટિવ સેલ એન્ડ પરચેઝ યુનિયન લિમિટેડ અને અન્યો વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, [૧૯૮૪] ૨૫ (૨) જી. એલ. આર. ૧૨૪૪ના કેસમાં, આ અદાલતની એક ખંડપીઠે ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૪નું અર્થઘટન કર્યું હતું અને જણાવ્યું હતું કે ઉપરોક્ત અધિનિયમની કલમ ૨૪ ભારતના બંધારણની કલમ ૧૯ (૧) [સી] થી બહાર છે.ઉપરોક્ત ચુકાદાના ફકરા ૫૪ અને ૫૫ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૫૪. આપણે શરૂઆતમાં જ જણાવવું જોઈએ કે જ્યારે કલમ ૨૪માં સમાવિષ્ટ સુધારેલી જોગવાઈ લગભગ સમાન હેતુ પૂરો કરવા માંગે છે ત્યારે રાજ્ય સરકાર દ્વારા સત્તાવાર રાજપત્રમાં સૂચિત કરી શકાય તેવી સોસાયટીઓના વર્ગના માન્ય સભ્યપદની કલમ ૨૨ (૨) માં સમાવિષ્ટ નવી જોગવાઈની જરૂરિયાતની આપણે કદર કરી શક્યા નથી. અમારી આ પ્રારંભિક અસમર્થતા સિવાય, અમે પોતાને સમજાવી શક્યા નથી કે કલમ ૨૨ (૨) માં સમાવિષ્ટ આ સુધારેલી જોગવાઈને જાહેર હિતના આધારે જાહેર વ્યવસ્થા અથવા નૈતિકતાના આધારે વાજબી ઠેરવી શકાય છે, ભલે આપણે વિદ્વાન મહાધિવક્તા સાથે સંમત હોઈએ કે આ પ્રતિબંધ જાહેર હિતમાં તેની વાજબીતાના આધારે ચકાસવો જોઈએ. કોઈપણ સ્વૈચ્છિક સંગઠનમાં સભ્યોના અધિકારો, સમાવિષ્ટ અથવા અન્યથા, અન્ય બાબતોની સાથે, તેઓ કોની સાથે સંકળાયેલા હોવા જોઈએ તેના સંદર્ભમાં, કલમ ૧૯ (૧) (સી) હેઠળ જોડાણના મૂળભૂત અધિકારની આવશ્યક સામગ્રી છે. આવા અધિકારને પ્રતિબંધિત કરતી કોઈપણ જોગવાઈ બંધારણની કલમ ૧૯ (૪) હેઠળ મંજૂરી મુજબ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, બેવડા આધારો પર ન્યાયી ઠેરવવી આવશ્યક છે, એટલે કે દેશના સાર્વભૌમત્વ અથવા જાહેર વ્યવસ્થા અથવા નૈતિકતાના આધારે

પ્રતિબંધ વાજબી અને જરૂરી છે.અમારા મતે, આ પ્રતિબંધને યોગ્ય ઠેરવવા માટે જવાબના સોગંદનામામાં કોઈ ફફડાટ નથી, સિવાય કે સભ્યો બનવા માટે લાયક વ્યક્તિઓને સહકારી મંડળીના સભ્યો બનવાના અધિકારથી વંચિત ન રાખવા જોઈએ.હકીકતમાં સહકારી મંડળીની કામગીરીના ક્ષેત્રમાં કોઈ પણ વ્યક્તિને સભ્ય બનવાનો કોઈ વૈધાનિક અથવા અન્યથા અધિકાર નથી.તેને માત્ર સભ્ય તરીકે ગણવામાં આવવાનો અધિકાર છે, અને તે તે સમાજ માટે છે જેણે નક્કી કરવું પડશે કે સભ્યપદ મેળવવા માંગતી કોઈ ચોક્કસ વ્યક્તિને સમાજમાં પ્રવેશ આપવો જોઈએ કે નહીં.હકીકતમાં ફ્કરાનો રેખાંકિત ભાગ જે આપણે જવાબના સોગંદનામાના ફ્કરા ૭માંથી ટાંક્યો છે તે તેમના દાખલ કરવાની જરૂરિયાતને નકારી કાઢે છે.અમે સંપૂર્ણ સંમત છીએ જ્યારે જવાબના સોગંદનામામાં કહેવામાં આવ્યું છે કે મુક્ત સભ્યપદનો અર્થ એ નથી કે કોઈ પણ વ્યક્તિ કોઈ પણ સહકારી સંસ્થામાં પ્રવેશની માંગ કરી શકે છે.તેનો અર્થ એ છે કે સમાજે આવા તમામ વ્યક્તિઓ માટે તેના દરવાજા ખુલ્લા રાખવા જોઈએ જેઓ તેમના ઉદ્દેશો માટે તૈયાર છે.તે સરકારનો કેસ નથી, અને તે ન હોઈ શકે કે, અરજદાર-સમુદાયો અથવા તે બાબત માટે રાજ્યની સહકારી મંડળીઓએ સમુદાય, ધર્મ, જાતિ, પંથ, ભાષા, વેપાર વગેરેના આધારે પાત્ર વ્યક્તિઓ

માટે તેમના દરવાજા બંધ કરી દીધા છે. તેઓ બંધ દુકાન માટે પેટા-કાયદામાં જોગવાઈ કરી શક્યા ન હોત કારણ કે અન્યથા તેઓ આ કાયદા હેઠળ નોંધણી કરાવવા માટે લાયક ન હોત. રાજ્ય સરકાર વતી જવાબ સોગંદનામામાં આપવામાં આવેલ નિવેદન કે કલમ ૨૨ (૨) હેઠળ કોઈ પણ વ્યક્તિના માન્ય સભ્યપદથી વ્યથિત કોઈ પણ સમાજને નોંધણી અધિકારીને અરજી કરીને એ જાહેર કરવાની માંગ કરતી અરજી દ્વારા અરજી કરવાનો અધિકાર આપવામાં આવ્યો છે કે જો સોસાયટીના મતે આવી વ્યક્તિ સભ્ય બનવા માટે લાયક નથી અથવા સભ્ય તરીકે ચાલુ રાખવી જોઈએ નહીં, તો નોંધણી અધિકારી દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલી તારીખથી આવી વ્યક્તિ સભ્ય બનવાનું બંધ કરી દેવામાં આવશે.અમારું માનવું છે કે આ માત્ર આવી પ્રતિબંધાત્મક જોગવાઈના સમર્થન માટે માફી છે.રાજ્ય સરકાર દ્વારા નોંધણી અધિકારી અથવા જિલ્લા નોંધણી અધિકારીની કચેરીના રેકૉર્ડમાંથી, જેમ કે કેસ હોય તેમ, કોઈ પણ સામગ્રી રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવી નથી કે રાજ્યમાં સોસાયટીઓની કામગીરીમાં વ્યાપક ગેરરીતિ આવી હતી, જેના પરિણામે તેઓ તમામ હેતુઓ અને હેતુઓ માટે બંધ દુકાન બની ગયા હતા અને તેથી, આવી જોગવાઈ જાહેર હિતના આધારે પણ જરૂરી હતી, એમ ધારીને કે

કલમ ૨૨ (૨) હેઠળની આ વિવાદિત જોગવાઈ માત્ર કલમ ૧૯ (૧) (જી) નું ઉલ્લંઘન કરે છે, નહીં કે માત્ર કલમ ૧૯ (૧) (સી).તેથી આપણે એવું માનવું જોઈએ કે કલમ ૨૨ (૨) માં સમાવિષ્ટ વિવાદિત જોગવાઈ બંધારણની કલમ ૧૯ (૧) (સી) નું ઉલ્લંઘન કરે છે અને તેથી તેને રદ કરીને કોરે મૂકવી જોઈએ.

૫૫. કલમ ૨૪ ની પેટા-કલમ (૧) ના સંદર્ભમાં, અમારો અભિપ્રાય છે કે તે કલમ ૧૯ (૧) (સી) નું ઉલ્લંઘન કરતી સમાન ખામીથી પણ પીડાય છે.કલમ ૨૪ ની સીમાંત નોંધ સૂચવે છે કે તે ખુદ્દા સભ્યપદની જોગવાઈ કરે છે જે ફક્ત એવું માને છે કે સમાજે તે તમામ વ્યક્તિઓ માટે તેના દરવાજા ખુદ્દા રાખવા પડશે જેઓ તેમના હેતુઓ માટે સબ્સ્ક્રાઈબ કરવા તૈયાર છે અને જાતિ, પંથ અથવા ધર્મ વગેરેના આધારે સભ્યપદનો ઈનકાર કરતી કોઈ પ્રતિબંધાત્મક કલમ હોવી જોઈએ નહીં. એ સાચું છે કે, તેનો અર્થ એવો ક્યારેય ન હોઈ શકે કે કોઈ પણ વ્યક્તિ કોઈપણ સહકારી સંસ્થામાં યોગ્ય પ્રવેશની માંગ કરી શકે.આ સ્થિતિ રાજ્ય સરકાર દ્વારા ઉપર જણાવ્યા મુજબ જવાબ સોગંદનામામાં સ્વીકારવામાં આવે છે.કોઈ વ્યક્તિને સમાજના સભ્યપદ માટે લાયક હોવા છતાં તેને દાખલ કરવો જોઈએ કે કેમ તે તે સમાજના આંતરિક

વ્યવસ્થાપનની અંદરની બાબત છે.તે સોસાયટીના સભ્યોએ નક્કી કરવાનું છે કે પ્રવેશ મેળવવા માંગતી વ્યક્તિએ સભ્ય તરીકે નોંધણી કરાવવી જોઈએ કે નહીં.અમારા મતે કલમ ૨૪ (૧) કાં તો બિનજરૂરી છે અથવા કલમ ૧૯ (૧) (સી) નું ઉલ્લંઘન છે.જો કોઈ વ્યક્તિ કોની સાથે સંગઠન કરે છે તે બાબત અનુચ્છેદ ૧૯(૧) (સી) હેઠળ સંગઠનના અધિકારની આંતરિક સામગ્રી હોય, તો કલમ ૨૪ (૧) ની પ્રકૃતિ મુજબ, સમાજના નિયમો અને પેટા-નિયમો હેઠળ યોગ્ય રીતે લાયક કોઈપણ વ્યક્તિમાં પ્રવેશના અધિકારનું રોકાણ કરવું, જ્યાં સુધી સભ્યપદનો ઈનકાર કરવા માટે પૂરતું કારણ ન હોય, તે સ્પષ્ટપણે અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(૮) નું ઉલ્લંઘન છે કારણ કે પ્રવેશનો ઈનકાર માત્ર એવા કારણોસર થઈ શકે છે જે ઉદ્દેશ્યપૂર્ણ રીતે પૂરતા હોવા જોઈએ, જેને જાહેર વ્યવસ્થા અથવા નૈતિકતાના આધારે જરૂરી પ્રતિબંધ કહી શકાય નહીં, ભલે તે વાજબી હોય.કોઈ પણ સંજોગોમાં, પીડિત વ્યક્તિને હંમેશા નાગરિક અદાલતમાં નિયમિત નાગરિક કાર્યવાહી દ્વારા અથવા તેના વિશેષ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને, જ્યાં સભ્યપદને તુરંચ અને તુરંચ આધારો પર નકારી કાઢવામાં આવે છે, રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ યોગ્ય ઉપાયો માગીને અદાલતોમાં જવાનો અધિકાર છે.પેટા-કલમ (૨) પણ, અમારા મતે, એવી વ્યક્તિને ડીમ્ડ

સભ્યપદની જોગવાઈ કરવી કે જેને તે સોસાયટીના નિર્ણયની જાણ કરવામાં ન આવે કે જેને તે ત્રણ મહિનાના સમયગાળાની અંદર સભ્યપદ માંગે છે, તે જ કારણોસર બંધારણની કલમ ૧૯ (૧) (સી) ની સમાન રીતે અપમાનજનક છે.પેટા-કલમો (૩), (૪), (૫) અને (૬) માં અપીલ અને તેની મર્યાદાની પરિણામી જોગવાઈઓ પણ નિષ્ફળ જશે કારણ કે મુખ્ય જોગવાઈઓ ઉપર જણાવ્યા મુજબ નબળાઈથી પીડાતી હોવાનું માનવામાં આવ્યું છે.પેટા-કલમ (૭) એ બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને પણ બિનજરૂરી બની જાય છે જે અમે કલમ ૨૨ ની પેટા-કલમ (૨) માં વિવાદિત જોગવાઈ પર લીધી છે.તેથી અમારો અભિપ્રાય છે કે કલમ ૨૨ (૨) અને ૨૪ (૧) અને (૨) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ કાયદામાં ખરાબ છે અને રદબાતલ છે કારણ કે તે બંધારણની કલમ ૧૯ (૧) (સી) નું ઉલ્લંઘન કરે છે.”

૧૧.૩ એ આઈઆર ૧૯૭૪ એસ સી ૨૧૭૭, કે રામદાસ શેનોય વિરુદ્ધ ચીફ ઓફિસર્સ, ટાઉન મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ઉડિપી અને અન્યમાં, નગરપાલિકા દ્વારા નગર આયોજન યોજનાનું ઉલ્લંઘન કરીને એક ઠરાવ પસાર કરીને સિનેમા ભવનના નિર્માણની મંજૂરી રદ કરવામાં આવી હતી અને તેને રદ કરવામાં આવી હતી.

૧૧.૪ એ આઈ આર ૧૯૯૬ એસ સી ૨૯૩૮, દાદર અવંતી કો-ઓપ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ, બોમ્બે વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે અને અન્યમાં, મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર આયોજન અધિનિયમની કલમ ૫૨, ૪૬ અને કલમ ૧૫૯ પર વિચારણા કરતી વખતે, સર્વોચ્ચ અદાલતે સમર્થન આપ્યું હતું કે વપરાશકર્તાના પરિવર્તનને આ આધાર પર મંજૂરી આપી શકાતી નથી કે જ્યારે ઈમારતની મૂળ યોજનાને મંજૂરી આપવામાં આવી હોત ત્યારે વપરાશકર્તાના પરિવર્તનની મંજૂરી આપી શકાતી હતી.

૧૧.૫ એ આઈ આર ૧૯૯૦ એસ સી ૧૫૬૩, સાંવરમલ કેજરીવાલ વિરુદ્ધ વિશ્વ સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે બોમ્બે રેન્ડ્સ, હોટેલ અને લોજિંગ હાઉસ રેન્ડ્સ કંટ્રોલ એક્ટ, ૧૯૪૭ની કલમ ૧૫એ, ૨૮, ૫ (૪-એ), ૫ (૧૧) (બીબી) ને ધ્યાનમાં લીધી હતી અને જાણવા મળ્યું હતું કે ૧૯૫૭થી ભાડૂત સહ-ભાગીદારી મંડળીમાં ફ્લેટ ધરાવતો લાઈસન્સધારક અન્ય કલમો સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૧૫એ હેઠળ માન્ય ભાડૂત છે અને તેને ભાડા અધિનિયમ હેઠળ હાંકી કાઢવામાં આવી શકે છે અને સોસાયટી તેને મહારાષ્ટ્ર સહકારી મંડળીઓની કલમ ૯૧ (૧) હેઠળ હાંકી કાઢવા માટે

આગળ વધી શકતી નથી. એક્ટ. ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતને રમેશ હિમ્મતલાલ શાહ વિરુદ્ધ હરસુખ જાધવજી જોશી, (૧૯૭૫) ૨ એસ. સી. સી. ૧૦૫ના કેસમાં તેના અગાઉના નિર્ણય પર વિચાર કરવાનો પ્રસંગ મળ્યો હતો, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતને અધિનિયમ, નિયમો, નિયમો અને પેટા-કાયદાની જોગવાઈઓ પર વિચાર કરવાનો પ્રસંગ મળ્યો હતો અને એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે સભ્ય-ફાળવણીકારને ફ્લેટમાં તેના હિતને ત્રીજા પક્ષને સ્થાનાંતરિત કરવાનો અધિકાર છે, અને તેથી, રજા અને લાઈસન્સના આધારે ત્રીજા પક્ષને સામેલ કરવાનો અધિકાર છે.

૧૧.૬ એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ બોમ્બે ૧૫૪ માં, ડોક્ટર મનોહર રામચંદ્ર સરફે વિરુદ્ધ ધ કોંકણ કો-ઓપ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય કેસમાં, બોમ્બે હાઈકોર્ટની પૂર્ણ બેન્ચે સહકારી મંડળી અને મંડળીના સભ્ય કે જેને મંડળી દ્વારા નિયમો, પેટા-નિયમો અને મંડળીના નિયમો અનુસાર ભાડાપટ્ટાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે, તેમની વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય કરવા માટે અધિનિયમની કલમ ૫૪ હેઠળ સહકારી મંડળીના રજિસ્ટ્રારના અધિકારક્ષેત્રને ધ્યાનમાં લીધું હતું અને ભાડા અધિનિયમની કલમ ૨૮ માં ઉલ્લેખિત ભાડા અદાલતોને મંડળીના

ને સભ્યો વચ્ચે સમાન મુદ્દાનો નિર્ણય કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર હશે જો તેમની વચ્ચેનો સંબંધ મકાનમાલિક અને ભાડૂતનો હોય.

૧૧.૭ એ. આઈ. આર. ૧૯૮૫ એસ. સી. ૯૭૩માં, દમણ સિંહ વિરુદ્ધ પંજાબ રાજ્ય અને અન્ય કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતની બંધારણીય ખંડપીઠે પંજાબ સહકારી મંડળી અધિનિયમની કલમ ૧,૧૩ (૮) અને ૩૦ની માન્યતા નક્કી કરી હતી, જેને આ આધાર પર પડકારવામાં આવ્યો હતો કે ભારતના બંધારણની કલમ ૩૧-એ (૧) [સી] દ્વારા 'કોર્પોરેશન' અને 'કંપનીઓ' ને આપવામાં આવેલ રક્ષણ સહકારી મંડળીઓને ઉપલબ્ધ નથી અને એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ઉપરોક્ત રક્ષણ સહકારી મંડળીઓને ઉપલબ્ધ છે. સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે કાયદાની કલમ ૧૩ (૮) (૯) અને (૧૦) એ આ આધાર પર કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું ઉલ્લંઘન કરતું નથી કે તે સહકારી મંડળીના સભ્યોને નોટિસ જારી કરવા માટે સ્પષ્ટ જોગવાઈઓ કરતું નથી અને વધુમાં જણાવ્યું હતું કે એકવાર કોઈ વ્યક્તિ સહકારી મંડળીનો સભ્ય બને તે પછી તે સમાજની પોતાની વ્યક્તિત્વ ગુમાવે છે અને તેને કાયદા અને પેટા-કાયદાઓ દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો સિવાય કોઈ સ્વતંત્ર અધિકારો નથી.

૧૧.૮ ઉપરોક્ત નિર્ણયને એપેક્સ કોર્ટ દ્વારા ત્યારબાદ ઓરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ [ઉપરોક્ત] ના કેસમાં ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે.

૧૧.૯ (૨૦૦૦) ૯ એસ. સી. સી. ૨૯૫, મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય વિરુદ્ધ કારવાંગર સહકારી ગૃહ રચના સંસ્થા મર્યાદા અને અન્યોમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે મહારાષ્ટ્ર સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૦ની કલમ ૭૯એ હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા સત્તાનો ઉપયોગ કરવાના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટની ખંડપીઠે જાહેર હિતમાં નિર્દેશો જારી કરવાના નિર્ણયને સમર્થન આપ્યું હતું અને પેટા કાયદામાં સુધારો કરવા માટે કલમ ૧૪ હેઠળ પેટા કાયદામાં સુધારો કરવા માટે નિર્દેશ આપ્યો હતો જેથી પ્લોટ ધારકો તેમના પ્લોટ પર એકથી વધુ ભાડાપટ્ટા સાથે બહુમાળી ઇમારતનું નિર્માણ કરી શકે અને જમીન પર એકથી વધુ મકાનો ધરાવતી સોસાયટીની રચના કરી શકે. આવા મકાન-માલિકોને સોસાયટીના હિતની વિરુદ્ધ ગણવામાં આવ્યા હતા.

૧૧.૧૦ એ આઈ આર ૧૯૬૩ એસ સી ૧૩૨૦ માં, ડેક્કન મર્ચન્ટ્સ કો-ઓપરેટિવ બેંક લિમિટેડ વિરુદ્ધ મેસર્સ. ડાલીચંદ જુગ્રામ જૈન અને અન્યો, તે સોસાયટી અને સભ્ય અથવા સભ્ય દ્વારા દાવો કરતી

વ્યક્તિ વચ્ચેના વિવાદ વિશે છે અને મહારાષ્ટ્ર સહકારી મંડળી અધિનિયમની કલમ ૯૧ (૧) હેઠળ સમાજના વ્યવસાયને સ્પર્શતા આવા વિવાદનો અવકાશ નક્કી કરવામાં આવે છે, જે ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૯૬ જેવું જ છે.

૧૧.૧૧ ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમની કલમ ૨૪, તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમોના નિયમ ૧૨ (૨) અને અમરેલી જિલ્લા સહકારી વેચાણ અને ખરીદી સંઘ લિમિટેડ, ઝોરોસ્ટ્રિયન સહકારી આવાસ સોસાયટી લિમિટેડ અને જૈન મર્ચન્ટ સહકારી આવાસ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ મનુભાઈની એચયુએફ, ૧૯૯૫ (૧) જી. એલ. આર., ૧૯, અને ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમની કલમ ૨૪, નિયમ ૧૨ (૨), કલમ ૮૨ (૧) અને કલમ ૧૬૦ (૧) હેઠળની સત્તા, આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે [કોરમ: ન્યાયમૂર્તિ અકીલ કુરેશી] એવું માન્યું હતું કે જ્યાં સુધી એવું જણાતું નથી કે ઇરાદો ધરાવતો સભ્ય સોસાયટીનો સભ્ય બનવા માટે લાયક નથી અને સોસાયટીના પેટા-કાયદામાં આવી કોઈ પ્રતિબંધાત્મક કલમ જોવા મળતી નથી, ત્યાં સુધી સભ્ય દ્વારા રાખવામાં આવેલી મિલકતને સ્થાનાંતરિત કરીને સોસાયટીનો સભ્ય બનવાની વ્યક્તિની વિનંતીને નકારી કાઢવી સોસાયટી માટે ખુલ્લી રહેશે

નહીં.અદાલતે કાયદાની કલમ ૮૨ની પેટા-કલમ (૧) હેઠળ નિર્દેશ આપવાની જિલ્લા નિબંધકની સત્તાઓને પણ સમર્થન આપ્યું હતું.

૧૧.૧૨ ન્યૂ ઇન્ડિયા કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ ગ્રેટર મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્યના કિસ્સામાં, (૨૦૦૮) ૯ એસ. સી. સી. ૬૯૪, જ્યારે કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી દ્વારા જમીન પરની મંજૂર કરેલી ઇમારતની યોજનામાં માળખાકીય ફેરફારો કરવા માટે જમીનની લીઝ આપવામાં આવી હતી, ત્યારે લીઝ ડીડમાં નિર્ધારિત કરાયેલ લીઝર-સોસાયટીની એન. ઓ. સી. ને જરૂરી પૂર્વશરત માનવામાં આવી હતી, જેના વિના મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સુધારેલી યોજના માટે મંજૂરી આપી શકતું નથી.

૧૧.૧૩ વી. નરસિમ્હમ વિરુદ્ધ ગ્રેટર હૈદરાબાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ૨૭૭૦ની રિટ પિટિશન નંબર ૧૩૧૨૭ના કેસમાં, ૨૫મી જૂન ૨૦૦૭ના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા, આંધ્ર પ્રદેશ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે પ્રતિવાદીની કાર્યવાહીમાં દખલ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો-અરજદારના અનધિકૃત બાંધકામને તોડી પાડવાનો અધિકાર જેણે બિલ્ડિંગના પેટા કાયદાના ઉલ્લંઘન અને ઉલ્લંઘનમાં ચોથા માળના બાંધકામનું નિર્માણ કર્યું હતું, જ્યારે શરૂઆતમાં તેને મંજૂર કરેલી યોજના

અનુસાર જ ત્રણ માળનો પાર્કિંગ વિસ્તાર બનાવવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.

૧૧.૧૪ એ આઈ આર ૧૯૭૦ એસ સી ૨૪૫, કો-ઓપરેટિવ સેન્ટ્રલ બેંક લિમિટેડ વિરુદ્ધ એડિશનલ ઇન્ડસ્ટ્રિયલ ટ્રિબ્યુનલ, આંધ્રપ્રદેશ, હૈદરાબાદમાં, જ્યારે સેવાની શરતોમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો અને વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો ત્યારે વાસ્તવિક પાસાઓના સંદર્ભમાં આંધ્રપ્રદેશ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા, સર્વોચ્ચ અદાલતે આંધ્રપ્રદેશ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટની કલમ ૬૧ અને ઔદ્યોગિક વિવાદ અધિનિયમ, ૧૯૪૭ની કલમ ૧૫ની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતા નોંધ્યું હતું કે કાયદાની જોગવાઈઓને અનુસરીને ઘડવામાં આવેલા સહકારી સોસાયટીના પેટા-કાયદાને કાયદાનું બળ ધરાવી શકાય નહીં.

૧૧.૧૫ એ આઈ આર ૧૯૮૪ એસ સી ૧૯૨ માં, બાબાજી કોંડાજી ગરાદ વિરુદ્ધ નાસિક વેપારીઓ કો-ઓપરેટિવ બેંક લિમિટેડ, મહારાષ્ટ્ર સહકારી મંડળી અધિનિયમના નિયમો અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા પેટા કાયદાના અવકાશને ધ્યાનમાં રાખીને, સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું

હતું કે પેટા-કાયદાઓ ન તો વૈધાનિક સ્વરૂપના છે અને ન તો કાયદાકીય સ્વાદ ધરાવે છે જેથી તેને કાયદાનો દરજ્જો આપવામાં આવે.

૧૧.૧૬ (૨૦૦૭) ૬ એસ. સી. સી. ૪૪૮ માં, ગ્રેટર કૈલાશ પાર્ટ II વેલ્ફેર એસોસિએશન વિરુદ્ધ ડી. એલ. એફ. યુનિવર્સલ લિમિટેડ, સર્વોચ્ચ અદાલતે, યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી અને નજીકના રહેવાસીઓને ટ્રાફિક પ્રવાહ અને અન્ય મુશ્કેલીઓ માટેની અસરોને ધ્યાનમાં રાખીને તમામ સત્તામંડળો દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલા સિંગલ-સ્કીન સિનેમા હોલને મિની સિનેમા હોલ-કમ-વ્યાવસાયિક સંકુલમાં રૂપાંતરિત કરવાની બાબતમાં, સત્તામંડળો દ્વારા આપવામાં આવેલી આવી મંજૂરી/પરવાનગીમાં દખલ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.

૧૧.૧૭ ૨૦૦૮માં એ. આઈ. આર. એસ. સી. ડબલ્યુ. ૬૪૫૯, એન. ડી. એમ. સી. અને અન્યો વિરુદ્ધ મેસર્સ તન્વી ટ્રેડિંગ એન્ડ ક્રેડિટ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્યોમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો હતો કે શહેરી વિકાસ મંત્રાલય દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી દિલ્હીમાં બહુમાળી ઇમારતો સંબંધિત માર્ગદર્શિકાઓ વૈધાનિક બળ ધરાવે છે અને પ્લોટ એલ. બી. ઝેડ. ના સંબંધમાં બાંધકામ યોજનાને માર્ગદર્શિકાની અવગણના કરીને મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ દ્વારા મંજૂર કરી શકાતી નથી.

૧૧.૧૮ ૨૦૦૪ (૨) જી. એલ. આર. ૧૦૫૫ માં આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશનો નિર્ણય, સત્યનારાયણ બી. શર્મા વિરુદ્ધ એ. એલ. દિનૂ, એક ઘટના પર આધારિત છે "વૈશ્વિકીકરણ અને ઝડપી વિકાસ અને વેપાર અને વાણિજ્યના વિકાસ અને શહેરી જીવનના વિસ્તરણને કારણે, નગર, શહેરો અને મહાનગર વિસ્તારોમાં રહેણાંક અને મિન-રહેણાંક પરિસર વચ્ચે એક રેખા દોરવી મુશ્કેલ છે જ્યાં જગ્યા સૌથી મોટી સમસ્યા છે" અને અધિનિયમ, નિયમો અથવા પેટા-કાયદાઓની કોઈ જોગવાઈની નોંધ લેવામાં આવી ન હતી અથવા ચર્ચા કરવામાં આવી ન હતી અને કેસનો નિર્ણય હકીકતો પર કરવામાં આવ્યો હતો. ૨૦૦૪ ના વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૧૫૫૫૫ માં આ અદાલતના વિદ્વાન સિંગલ જજનો બીજો નિર્ણય સોસાયટી દ્વારા વ્યાપારી પ્રવૃત્તિ માટે આપવામાં આવેલી મંજૂરીને સમર્થન આપવા વિશે છે કારણ કે આ વિસ્તારને વ્યાપારી ઝોન જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો. ફરીથી, અધિનિયમ, નિયમો અને નિયમોની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેવામાં આવી ન હતી. ઉપરોક્ત બંને નિર્ણયો ઝોરોસ્ટ્રિયન [ઉપરોક્ત] પહેલા રજૂ કરવામાં આવ્યા હતા.

૧૧.૧૯ ૧૯૯૮ના વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૫૦૫૭માં આ અદાલતના વિદ્વાન સિંગલ જજનો વધુ એક નિર્ણય બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ

કોડની કલમ ૪૮ (૪), ૬૫એ અને ૬૭ અને ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટની જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરવા વિશે છે, જેમાં ઉપરોક્ત કાયદાની કલમ ૩,૬,૨૨ અને ૧૧૭નો સમાવેશ થાય છે અને કોર્ટે એવું માન્યું હતું કે જ્યારે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ હેઠળ મંજૂરી આપવામાં આવે છે ત્યારે આવશ્યક સૂચિતાર્થ દ્વારા વિધાનસભાએ બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૬૫ અથવા ૬૫એ હેઠળ પૂર્વ પરવાનગીની જરૂરિયાતને બાકાત રાખી છે.

૧૧.૨૦ મુલશંકર કુંવરજી ગોર અને અન્યો વિરુદ્ધ જુવાનસિંહજી શિવુભા જાડેજા, XX (૧) GLR ૮૭૮ ના કેસમાં, આ અદાલતની પૂર્ણ ખંડપીઠે ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૪૨ અને ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૧૭ની જોગવાઈઓ પર વિચાર કરતી વખતે, અધિનિયમની કલમ ૩૭ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત સમાજના કોર્પોરેટ માળખાની તપાસ કરી અને નોંધ્યું કે બે પ્રકારની સહકારી આવાસ મંડળીઓ છે. એક પ્રકારને 'ભાડૂત સહ-ભાગીદારી સોસાયટી' કહેવામાં આવે છે. બીજીને 'ટેનન્ટ ઓનરશીપ સોસાયટી' કહેવામાં આવે છે. 'ભાડૂત સહ-ભાગીદારી સોસાયટી' એ એવી સોસાયટી છે જ્યાં જમીન સોસાયટીની માલિકીની હોય છે અને જેના પર સોસાયટી તેના સભ્યોના લાભ માટે ઘરોનું નિર્માણ કરે છે. આવી સોસાયટીમાં, જમીન અને મકાન

કાયદાની નજરમાં સોસાયટીની નજરમાં રહે છે.તેથી, જ્યારે આવી સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીનો સભ્ય સોસાયટીની મંજૂરી સાથે તેના શેરને બીજામાં સ્થાનાંતરિત કરે છે, ત્યારે તે માત્ર શેરને જ નહીં પરંતુ તેની જરૂરી ઘટના તરીકે પણ સ્થાનાંતરિત કરે છે, તેને ફાળવવામાં આવેલી સ્થાવર મિલકતમાં તેના હિતને સ્થાનાંતરિત કરે છે અને અરજદારો માટે વિંદ્રાન વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે 'આવા સમાજમાં શેર' ના સ્થાનાંતરણ સાથે જે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે છે તે માત્ર સોસાયટીના શેર છે અને ઘર પર કબજો કરવાનો અધિકાર નથી જે સોસાયટી દ્વારા તેના સભ્યોને મકાનોની ફાળવણીમાંથી આવશ્યકપણે વહે છે.'ભાડૂત સહ-ભાગીદારી સોસાયટી' ના કિસ્સામાં, 'સોસાયટીના શેર' કે જે સભ્ય ધરાવે છે તે તેના વ્યવસાય અને આનંદ માટે તેને ફાળવવામાં આવેલી સ્થાવર મિલકતમાં તેના હિતથી અવિભાજ્ય હોવાનું સંપૂર્ણ બેન્ય સમક્ષ દેખાયું હતું.તેને અન્ય દ્રષ્ટિકોણથી જોતાં, કુલ બેન્યે શોધી કાઢ્યું હતું કે સ્થાવર મિલકત-જમીન અને ઘર-સમાજમાં નિહિત હોવાથી, શેરના હસ્તાંતરણ સાથે ખરીદદારોને કોઈ માલિકી હસ્તાંતરિત કરવામાં આવતી નથી.હક સોસાયટી પાસે રહે છે.કબજો કરવાનો અને ભોગવવાનો અધિકાર એક સભ્ય દ્વારા તેના શેરને બીજામાં ટ્રાન્સફર કરીને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવે છે.જો કે, આમાં સોસાયટીથી સ્વતંત્ર કોઈ પણ વ્યક્તિગત હિતનો સમાવેશ થતો નથી, જે સભ્યની સ્થાવર મિલકતમાં હોઈ શકે છે, જેના

પર તે કબજો કરે છે. 'ભાડૂત માલિકી સોસાયટી' ના કિસ્સામાં, જમીન સોસાયટીની છે અને તેના પર સુપર સ્ટ્રક્ચરનું નિર્માણ સોસાયટી દ્વારા તેના ભંડોળમાંથી નહીં, પરંતુ સભ્ય દ્વારા તેના વ્યક્તિગત ભંડોળમાંથી કરવામાં આવે છે. આવી સ્થિતિમાં, જ્યારે કોઈ સાધન દ્વારા સભ્ય સોસાયટીમાં તેના હિસ્સાને અન્ય વ્યક્તિને સ્થાનાંતરિત કરે છે, ત્યારે તે માત્ર તેના હિસ્સાને જ સ્થાનાંતરિત કરતો નથી, પરંતુ જમીન પર કબજો કરવાનો અને તેનો ભોગવાનો અધિકાર પણ સોસાયટીનો છે અને સુપર સ્ટ્રક્ચર જે તેણે તેના વ્યક્તિગત ભંડોળમાંથી બનાવ્યું છે અને જે વ્યક્તિગત રીતે તેની માલિકીનું છે. આવા સુપર-સ્ટ્રક્ચરનું ટ્રાન્સફર રજિસ્ટર્ડ કન્વેયન્સ સિવાય થઈ શકતું નથી કારણ કે કલમ ૪૨ ની કલમ (એ) સભ્યની વ્યક્તિગત સ્થાવર મિલકત - જે સોસાયટીની નથી - અન્યને ટ્રાન્સફર કરવાથી ફરજિયાત નોંધણીમાંથી મુક્તિ આપતી નથી. તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે 'ભાડૂત સહ-ભાગીદારી સોસાયટી' ના કિસ્સામાં, શેરના હસ્તાંતરણમાં આવશ્યકપણે તેને ફાળવવામાં આવેલી સ્થાવર મિલકતમાં સભ્યના હિતનું હસ્તાંતરણ થાય છે અને આવી ટ્રાન્સફર નોંધાયેલ સાધન વિના લાવી શકાય છે કારણ કે કલમ ૪૨ ની કલમ (એ) નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭ ની પેટા-કલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત નિયમને અપવાદ આપે છે. 'ભાડૂત માલિકી સોસાયટી' ના કિસ્સામાં, તેની સાથે વહન કરતા શેર, જરૂરી ઘટના તરીકે,

સોસાયટીની માલિકીની જમીનમાં સભ્યનું હિત અન્યથા નોંધાયેલ સાધન વિના સ્થાનાંતરિત કરી શકાય છે, પરંતુ નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૧૭ ની પેટા-કલમ (૧) માં મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૫૪ સાથે વાંચીને નોંધાયેલ સાધન હેઠળ સુપરસ્ટ્રક્ચર સ્થાનાંતરિત કરી શકાતું નથી.

૧૧.૨૧ બિહાર રાજ્ય વિરુદ્ધ ઉપેન્દ્ર નારાયણ સિંહ, જે. ટી. ૨૦૦૯ એસ. સી. (૪) ૫૭૭નો નિર્ણય ભારતના બંધારણની કલમ ૧૪ હેઠળ કલ્પના કરાયેલ કાયદા સમક્ષ સમાનતાની બાંધધરીના સંદર્ભમાં છે કે તે એક સકારાત્મક ખ્યાલ છે જેને નકારાત્મક રીતે લાગુ કરી શકાતો નથી અને જો કોઈ વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓના જૂથની તરફેણમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા અથવા અનિયમિતતા કરવામાં આવી હોય અથવા ન્યાયિક મંચ દ્વારા ખોટો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હોય, તો અન્ય લોકો ખોટા આદેશ પસાર કરવા માટે સમાન અનિયમિતતા અથવા ગેરકાયદેસરતાને પુનરાવર્તિત કરવા અથવા ગુણાકાર કરવા માટે ઉચ્ચ અથવા ઉચ્ચ અદાલતના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરી શકતા નથી.

૧૧.૨૨ રેનલ વિરુદ્ધ કાઉલીશોના કિસ્સામાં, 'પ્રતિબંધાત્મક કરાર' ના અર્થઘટન અને તેમાં મૂકવામાં આવેલી શરતો વિશે / ૯ Ch D ૧૨૫

અહેવાલ આપ્યો હતો, હોલ, વાઈસ ચાન્સરી ડિવિઝન દ્વારા બોલતા,
નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“બોજ અને ફીમાં પરિવહનમાં કરારોના લાભ માટે હકદાર વ્યક્તિઓ અંગેનો કાયદો ચોક્કસપણે સંતોષકારક સ્થિતિમાં ન હતો; પરંતુ હવે તે સારી રીતે નક્કી થઈ ગયું છે કે અનુદાન મેળવનાર દ્વારા પોતાના માટે, તેના વારસદારો માટે ફીમાં દાખલ કરવામાં આવેલા કરારનો બોજ, અને તે સોંપવામાં આવે છે, જો કે તે કાયદાકીય રીતે જમીન સાથે ન ચાલે, જેથી તેના માલિક સામે હાલમાં કાનૂની ઉપાય આપવામાં આવે, તે સમયે તેના માલિક પર બંધનકર્તા છે, ઇક્વિટીમાં, તેની નોટિસ ધરાવે છે.તો પછી (મૂળ કરાર સિવાય) કરારના લાભ માટે કોણ હકદાર છે?મેન વિરુદ્ધ સ્ટીફન્સ, વેસ્ટર્ન વિરુદ્ધ મેકડેમોટ અને કોલ્સ વિરુદ્ધ સિમ્સના કેસો પરથી, મને લાગે છે કે એવું નક્કી કરી શકાય છે કે જે કોઈએ જમીન હસ્તગત કરી છે, જે મકાન પ્લોટ તરીકે વેચાણ માટે મૂકવામાં આવેલા ઘણા પ્લોટમાંથી એક છે, જ્યાં કોર્ટને ખાતરી છે કે દરેક ખરીદનારને બંધનકર્તા હોવાનો અને અન્ય લોકોની સામે, દરેક ખરીદનાર દ્વારા દાખલ કરાયેલા કરારોનો લાભ મળવો જોઈએ, તે કરારના લાભ માટે હકદાર છે; અને આ અધિકાર,

એટલે કે કરારનો લાભ, પ્રથમ ખરીદનારના સોંપણીદારને મળે છે, બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે ખરીદનારની જમીન સાથે ચાલે છે. આ અધિકાર માત્ર ત્યાં જ અસ્તિત્વમાં નથી જ્યાં ઘણા પક્ષો કરારના પરસ્પર ખતને અમલમાં મૂકે છે, પરંતુ જ્યાં પરસ્પર કરાર પૂરતા પ્રમાણમાં સ્થાપિત થઈ શકે છે. ખરીદદાર તેના વિક્રેતા સાથે બીજા અથવા અન્ય લોકો દ્વારા કરવામાં આવેલા પ્રતિબંધાત્મક કરારના લાભ માટે પણ હકદાર હોઈ શકે છે જ્યાં તેના વિક્રેતાએ તેની સાથે કરાર કર્યો છે કે તે તેની સોંપણી કરશે, એટલે કે કરારનો લાભ મેળવશે. અને આવા કરારને સ્પષ્ટ કરવાની જરૂર નથી, પરંતુ તે વેચાણ અને ખરીદીના વ્યવહારમાંથી એકત્રિત કરી શકાય છે. આને ધ્યાનમાં લેતા, કરારનો વ્યક્ત અથવા અન્યથા સ્પષ્ટ હેતુ અથવા ઉદ્દેશ, તેને અન્ય મિલકત સાથે જોડવાનો હેતુ હોવાના સંદર્ભમાં, અથવા કરાર કરનારને તેની મિલકત સાથે વધુ ફાયદાકારક રીતે વ્યવહાર કરવા માટે સક્ષમ બનાવવા માટે જ તે મેળવવામાં આવ્યો હોવાના સંદર્ભમાં, ધ્યાન આપવું મહત્વપૂર્ણ છે. જ્યારે કરાર કરવામાં આવ્યો ત્યારે ખરીદનાર તેના વિક્રેતા દ્વારા જાળવી રાખવામાં આવેલી તમામ જમીનનો ખરીદનાર છે કે કેમ તે પણ મહત્વપૂર્ણ છે. જો તે ન હોય તો, તે ધ્યાનમાં લેવું મહત્વપૂર્ણ હોઈ શકે છે કે શું તેના વિક્રેતાએ આ રીતે જાળવી રાખેલી જમીનનો

એક ભાગ વેચી દીધો છે, અને જો તેણે આમ કર્યું છે, તો તેણે આ રીતે વેચ્યું છે કે નહીં તે સમાન કરારને આધિન છે: કરારના લાભનો દાવો કરનાર ખરીદદારે સમાન કરાર કર્યો છે કે કેમ તે એટલું મહત્વનું ન પણ હોઈ શકે.

વાદીઓ, આ કિસ્સામાં, તેમના દાવાના નિવેદનમાં, તેમના કેસને મિલ હિલ એસ્ટેટની 'સોંપણી' પર આધાર આપે છે, અને તેઓ કહે છે કે શૉના વિક્રેતાઓ તે એસ્ટેટના માલિકો હતા જ્યારે તેઓએ શૉને તેની બાજુમાં જમીનનો એક ટુકડો વેચ્યો હતો, જમીનના તે ટુકડાના ખરીદનાર દ્વારા કરવામાં આવેલા પ્રતિબંધાત્મક કરારો તેમની સાથે મિલ હિલ એસ્ટેટના રક્ષણના હેતુથી કરવામાં આવ્યા હોવાનું માનવામાં આવે છે, જે તેમણે જાળવી રાખ્યા હતા; અને તેથી, તે પ્રતિબંધાત્મક કરારનો લાભ તે એસ્ટેટની સોંપણીમાં જાય છે, પછી ભલે તે કોઈ પ્રતિનિધિત્વ હોય કે નહીં. વિક્રેતાઓ પાસેથી ખરીદદાર દ્વારા દાવો કરાર કરવામાં આવ્યો હતો, અને વિક્રેતાઓ દ્વારા કોઈ કરાર કર્યા વિના કે તે ખરીદદારને તે કરારનો લાભ મળવો જોઈએ. આ દલીલ આટલી હદ સુધી જવી જોઈએ, જેમ કે, આવા કિસ્સામાં ખરીદનાર કરારના અસ્તિત્વ વિશે જાણતો ન હોવા છતાં કરારનો હકદાર બને છે, અને ખરીદનાર (જેમ કે

વર્તમાન કિસ્સામાં ખરીદદારો ન હતા) કરાર ધરાવતા હસ્તાંતરણ પ્રસંગે વેચનાર દ્વારા જાળવી રાખવામાં આવેલી મિલકતનો ખરીદદાર નથી. મને એવું લાગે છે કે મેં જે ત્રણ કેસોનો ઉલ્લેખ કર્યો છે તે દર્શાવે છે કે આ કાયદો આ અદાલતનો નથી; અને તે કે ખરીદદારને સોંપણી તરીકે સક્ષમ બનાવવા માટે (આવા ખરીદદાર કરાર ધરાવતા વાહનનો અમલ કરતી વખતે વિક્રેતાએ જે બધું જાળવી રાખ્યું હતું તેની સોંપણી નથી, અને તે વાહન એ દર્શાવતું નથી કે કરારનો લાભ આ રીતે જાળવી રાખવામાં આવેલી સંપત્તિના દરેક ભાગને અથવા વાદીને સોંપવામાં આવેલી સંપત્તિના ભાગને અમુક સમય માટે સુનિશ્ચિત કરવાનો હતો) પ્રતિબંધાત્મક કરારના લાભનો દાવો કરવા માટે, ઓછામાં ઓછું, આ, આવશ્યક છે. એવું લાગે છે કે કરારનો લાભ ખરીદીના વિષયનો ભાગ હતો. ન્યાયમૂર્તિશ્રી બ્રેમવેલે માસ્ટર વિરુદ્ધ હેન્સર્ડમાં કહ્યું: “મને સંતોષ છે કે પ્રતિબંધાત્મક કરાર આ ચોક્કસ મિલકતના લાભ માટે કરવામાં આવ્યો ન હતો, પરંતુ ભાડાપટ્ટા આપનારાઓના લાભ માટે કરવામાં આવ્યો હતો જેથી તેઓ જે મિલકત જાળવી રાખે છે તેનો મહત્તમ ઉપયોગ કરી શકે.” વર્તમાન કિસ્સામાં મને લાગે છે કે કરારો સમાન હેતુ સાથે મૂકવામાં આવ્યા હતા. જો તે બેઈનબ્રિજને પહોંચાડવામાં આવ્યું હોત કે પહેલેથી જ અમલમાં મૂકાયેલા

દસ્તાવેજોમાં આવા પ્રતિબંધિત કરારો છે, અને સ્પષ્ટપણે અથવા અન્યથા બેઈનબ્રિજને તેનો લાભ મળવાનો છે, તો તે અને વાદીઓ, તેમના દ્વારા દાવો કરતા, તેમના લાભ માટે હકદાર હોત.પરંતુ બેનબ્રિજને આપેલા હસ્તાંતરણમાં આવા કરારોના અસ્તિત્વનો કોઈ ઉલ્લેખ ન હોવાને કારણે, તેમાં સમાવિષ્ટ કરારોનું પઠન કરીને અથવા અન્યથા, વાદીઓને તેમના લાભ માટે હકદાર તરીકે ગણી શકાય નહીં.આ કાર્યવાહીને ખર્ચ સાથે નકારી કાઢવી જોઈએ.”

૧૧.૨૩ ઉપરના નિર્ણયને હાઉસ ઓફ લોર્ડ્સ દ્વારા જ્યોર્જ જોન સ્પાઈસર અને જ્યોર્જ માર્ટિનના કેસમાં સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે, ૧૪ અપીલ કેસ ૧૨, જે ફ્રીથી રોજર્સ વિરુદ્ધ હોસગુડ, (૧૯૦૦) ૨ Ch ૩૮૮, સ્પાઈસર વિરુદ્ધ માર્ટિનમાં અપીલ કોર્ટ દ્વારા ગણવામાં આવે છે.

૧૧.૨૪ કોર હેલ્થના કેસમાં ૧૦૭ કંપની કેસ ૫૦૨માં નોંધાયેલા નિર્ણયનો આધાર એ રજૂઆતને ટેકો આપવા માટે લેવામાં આવ્યો છે કે જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી સ્પષ્ટ સંઘર્ષને ટાળવા માટે, કોર્ટ બે કાયદાઓના સુમેળભર્યા બાંધકામનો આશરો લેશે.

૧૧.૨૫ (૧૯૯૮) ૮ એસ. સી. સી. પી. ૧, વ્હર્લપૂલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ ટ્રેડ માર્ક્સના રજિસ્ટ્રાર અને (૨૦૦૭) ૧૦ એસ. સી. સી. ૮૮, એમ. પી. સ્ટેટ એગ્રો ઇન્ડસ્ટ્રીઝ ડેવલપમેન્ટ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ જ્યાં ખાનના ચુકાદા, એ રજૂઆતના સમર્થનમાં આધાર રાખે છે કે, વૈકલ્પિક ઉપાય ઉપલબ્ધ હોય તો પણ, ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને રિટ પિટિશન પર વિચાર કરી શકાય છે.

૧૧.૨૬ અમરેલી જિલ્લા સહકારી વેચાણ અને ખરીદી સંઘ વિરુદ્ધ રાજ્ય, XXV (૨) GLR ૧૨૪૪માં, આ અદાલતની એક ખંડપીઠે ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમની કલમ ૨૪ને અધિકારથી બહાર ગણાવી હતી અને જૈન મર્યન્ટ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી વિરુદ્ધ મનુભાઈની **HUF**, ૧૯૯૫ (૧) GLR ૧૯માં ગુજરાત સહકારી મંડળી નિયમો, ૧૯૬૫ના નિયમ ૧૨ (૨) નું અર્થઘટન ઇન્ટ્રા-વેર તરીકે કર્યું હતું.

૧૨ એ પણ નોંધવું જોઈએ કે આ તમામ અરજીઓ મૂળભૂત રીતે ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ છે અને એ. આઈ. આર. ૧૯૮૬ એસ. સી. ૧૨૭૨ માં ઉમાજી કેશવ વિરુદ્ધ રાધિકાબાઈના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાને ધ્યાનમાં રાખીને,

વિષયના સંદર્ભમાં વકીલાત, યાચના અને દલીલો અનુક્રમે પક્ષકારો માટે વિદ્વાન વકીલો દ્વારા એકસાથે લેવામાં આવે છે, પક્ષકારોમાંથી એક માટે વિદ્વાન વકીલોની દલીલ કે અરજીઓને ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૭ હેઠળ ગણવામાં આવે છે અને તેથી, આ અદાલત પાસે મર્યાદિત અવકાશ છે.ગુજરાત રાજ્ય સહકારી ટ્રિબ્યુનલ/સત્તાવાળાઓના આદેશોમાં દખલ કરવાનો આ કોર્ટનો અવકાશ મર્યાદિત છે, તેથી તેને નકારી કાઢવામાં આવે છે.ઉમાજી કેશવ (ઉપરોક્ત) માં સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:

“અમારા મતે, જ્યાં હકીકતો બંધારણની કલમ ૨૨૬ અથવા ૨૨૭ હેઠળ અરજી દાખલ કરવામાં પક્ષને ન્યાયી ઠેરવે છે, અને પક્ષ આ બંને કલમો હેઠળ, નિષ્પક્ષતા અને ન્યાયથી આવા પક્ષને તેમની અરજી દાખલ કરવાનું પસંદ કરે છે અને તેને અપીલના મૂલ્યવાન અધિકારથી વંચિત ન કરવા માટે અદાલતે અરજીને કલમ ૨૨૬ હેઠળ કરવામાં આવી હોવાનું માનવું જોઈએ, અને જો આ બાબતનો નિર્ણય કરતી વખતે, અંતિમ આદેશમાં અદાલત આનુષંગિક નિર્દેશો આપે છે જે કલમ ૨૨૭ સાથે સંબંધિત હોઈ શકે છે, તો આ પક્ષને લેટર પેટન્ટની કલમ ૧૫ હેઠળ અપીલના અધિકારથી વંચિત રાખવા માટે ન ગણવું જોઈએ, જ્યાં નોંધપાત્ર

જેની સામે અપીલ કરવાની માંગ કરવામાં આવી છે તે આદેશનો એક ભાગ કલમ ૨૨૬ હેઠળ છે.”

તમામ રિટ અરજીઓ ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવે છે.

૧૩ નીચેના ત્રણ નિર્ણયો સહકારી મંડળી અધિનિયમની વિશિષ્ટ પ્રકૃતિ, ચારિત્ર્ય અને સાચા હેતુ પર પ્રતિબિંબિત કરે છે, જે નીચે મુજબ છે:

૧૩.૧ ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ એ ભારતના બંધારણની અનુસૂચિ VII ની યાદી II ની એન્ટ્રી ૩૨ માં આવતી એક સંપૂર્ણ સંહિતા છે, જે એ આઈ આર ૧૯૭૩ Guj. ૧૫૯ [છોટલાલ વનરાવન કક્કડ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય] માં છે.

૧૩.૨ કારવાનગર સહકારી ગૃહ આયરણ સંસ્થા મર્યાદિત અને અન્યના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા (2000) 9 એસસીસી 295 માં પુષ્ટિ પામેલા, ફરરા 6 માં સહકારી ચળવળના સિદ્ધાંતોનો સારાંશ નીચે મુજબ આપ્યો છે:

“સહકારના મૂળભૂત સિદ્ધાંતો એ છે કે સભ્યો મૂડીવાદી તરીકે નહીં પણ માનવ વ્યક્તિ તરીકે જોડાય છે.સહકાર એ સંગઠનનું એક સ્વરૂપ છે જેમાં વ્યક્તિઓ પોતાના આર્થિક હિતને પ્રોત્સાહન આપવા માટે સમાનતાના આધારે 'મનુષ્ય' તરીકે એક સાથે સંકળાયેલા હોય છે.સહકાર એ નૈતિક આધાર સાથે વ્યવસાય કરવાની પદ્ધતિ છે.'દરેક માટે બધા, અને બધા માટે દરેક' એ સહકાર આંદોલનનું સૂત્ર છે, જે માત્ર તેના સભ્યોની સુખ વ્યાપાર ક્ષમતાનો વિકાસ જ નથી કરતું; તે નેતાઓનું નિર્માણ કરે છે; તે સામાજિક ગુણોના વિકાસને પ્રોત્સાહિત કરે છે, પ્રામાણિકતા અને વફાદારી અનિવાર્ય બની જાય છે, સંયુક્ત પ્રયાસો દ્વારા પ્રાપ્ત કરી શકાય તેવા વધુ સારા જીવનની સંભાવના ખુલે છે:વ્યક્તિને ખ્યાલ આવે છે કે પોતાના માટે માત્ર ભૌતિક લાભ કરતાં કંઈક વધુ શોધવાનું છે.સહકાર એક વ્યવસાય-સહિત-નૈતિક ચળવળ હોવાથી, સાહસની સફળતા એ વાસ્તવિકતા પર આધાર રાખે છે કે જેમાં દરેક સભ્ય સંસ્થાના ઉદ્દેશ્યની સિદ્ધિ માટે કામ કરે છે.”

૧૩.૩ મૂળભૂત રીતે, જ્યાં સુધી સહકારી મંડળી અધિનિયમની વાત છે ત્યાં સુધી કાયદામાં ત્રણ સિદ્ધાંતોનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે, એટલે કે:

[I] સહકારી સમિતિનું સભ્યપદ સ્વૈચ્છિક હોવું જોઈએ અને સામાન્ય રીતે તે કોઈ પણ સામાજિક, રાજકીય, વંશીય અથવા ધાર્મિક ભેદભાવ વિના સભ્ય માટે ઉપલબ્ધ હોવું જોઈએ અને તમામ સભ્યોએ સ્વૈચ્છિક રીતે સભ્યપદની જવાબદારીઓ સ્વીકારવી જોઈએ; [II] સહકારી મંડળીઓ લોકશાહી સંસ્થા છે અને સમાજના આંતરિક વ્યવસાય સહિત વહીવટીતંત્ર અધિનિયમ, નિયમો અને પેટા-કાયદાઓની જોગવાઈઓની શરતો અનુસાર સંચાલિત થવું જોઈએ; [III] સભ્યોએ તેમના વ્યક્તિગત હિતને સમર્પણ કરીને અને સહકારી સંસ્થાના વ્યવસાયના વિકાસને પ્રોત્સાહન આપવા માટે કામ કરીને સમાજના હિત અને લાભમાં પ્રદાન કરવું અને ભાગ લેવો અને કાર્ય કરવું જોઈએ. અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કલમ ૪ નોંધણી સમયે મૂળભૂત જરૂરિયાત તરીકે સોસાયટીના સભ્યો અથવા જાહેર જનતાના સામાન્ય કલ્યાણના ઉદ્દેશ અને પ્રોત્સાહન સાથે સહકારી સિદ્ધાંતોનો ઉલ્લેખ કરે છે.

૧૩.૪ મધ્ય પ્રદેશ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે કામતા પ્રસાદ વિરુદ્ધ રજિસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ, એ. આઈ. આર. ૧૯૬૭ એમ. પી. ૧૧માં

અવલોકન કર્યું હતું તેમ, સહકાર ચળવળ એ જીવનનો સિદ્ધાંત અને વ્યવસાયની વ્યવસ્થા બંને છે. તે સ્વૈચ્છિક સંગઠનનું એક સ્વરૂપ છે જ્યાં વ્યક્તિ સમાનતા, તર્ક અને સામાન્ય ભલાઈના સિદ્ધાંતો પર સંપત્તિના ઉત્પાદન અને વિતરણમાં પરસ્પર સહાય માટે એક થાય છે.

૧૪ ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમની કાયદેસરતા અને માન્યતા અને સહકારી મંડળી અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ સહકારના મૂળભૂત સિદ્ધાંતો પણ નીચેના નિર્ણયોમાંથી પ્રતિબિંબિત થાય છે.

૧૪.૧ સર્વોચ્ચ અદાલત, અમારી ઉચ્ચ અદાલતની ડિવિઝન બેંચ અને બોમ્બેની ઉચ્ચ અદાલત, મધ્ય પ્રદેશની ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાના સંક્ષિપ્ત સારમાંથી જે બહાર આવે છે તે સહકારી મંડળી અધિનિયમ, નિયમો અને નિયમોની અલગ વૈધાનિક લાક્ષણિકતા છે.

૧૪.૨ બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે કારવાનગર સહકારી ગૃહ અચન સંસ્થા મર્યાદા {ઉપરોક્ત} ના કેસમાં જે વિસ્તૃત રીતે કહ્યું છે અને સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા તેની પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે તે સહકારી ચળવળ અને સંસ્થાના મૂળભૂત સિદ્ધાંતો અને આદર્શ વાક્ય વિશે છે, એટલે કે, સમાજ અને આવી સોસાયટીના સભ્યોને અધિનિયમ, નિયમો, નિયમો

અને પેટા-કાયદાઓની જોગવાઈઓના આધારે તેમની તરફેણમાં વિશિષ્ટ અધિકાર પ્રાપ્ત થાય છે, હસ્તગત થાય છે અને રજીસ્ટ્રીકૃત થાય છે. ઉપરોક્ત કિસ્સામાં, સોસાયટી દ્વારા ઘડવામાં આવેલા પેટા કાયદામાં સુધારો કરવા માટે જાહેર હિતમાં મહારાષ્ટ્ર સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૦ની કલમ ૭૯એ હેઠળ સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નિર્દેશો પણ સોસાયટીના હિતની વિરુદ્ધ હોવાનું માનવામાં આવ્યું હતું, જેથી પ્લોટ ધારકોને તેમની પાસેના પ્લોટ પર બહુમાળી ઇમારત બાંધવા માટે સક્ષમ બનાવી શકાય.આમ, કાયદાની અન્ય જોગવાઈઓ પર પેટા-કાયદાઓની સર્વોચ્ચતાને માન્યતા આપવામાં આવી હતી.

૧૪.૩ દામન સિંહ (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં, સર્વોચ્ચ અદાલતની બંધારણીય ખંડપીઠે જો કે એવું માન્યું હતું કે સહકારી મંડળીના સભ્ય સોસાયટીમાંથી પોતાનું વ્યક્તિત્વ ગુમાવે છે અને તેને કાયદા અને પેટા-કાયદાઓ દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો સિવાય કોઈ સ્વતંત્ર અધિકાર નથી.આમ, કાયદા અને પેટા-કાયદાઓ દ્વારા સહકારી મંડળીના સભ્યને આપવામાં આવેલા અધિકારોને અન્ય અધિકારો કરતાં પ્રાથમિકતા આપવામાં આવે છે.તેથી, માન્ય પેટા-કાયદા હેઠળ સભ્યને આપવામાં આવેલા અધિકારનું એક અલગ સ્વરૂપ છે.

૧૪.૪ અમરેલી ડિસ્ટ્રિક્ટ કો-ઓપરેટિવ સેલ એન્ડ પરચેઝ યુનિયન લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં, ચુકાદાના ફક્ત ૫૪ અને ૫૫માં, ૧૯૬૧ના ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમની કલમ ૨૪ને ભારતના બંધારણની કલમ ૧૯ (૧) [સી] થી વિપરીત ગણાવવામાં આવી હતી, જોકે ઉચ્ચ અદાલતની અન્ય એક ખંડપીઠે જૈન મર્ચન્ટ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત નિર્ણયને ધ્યાનમાં લીધો હતો અને જણાવ્યું હતું કે, જોકે નિયમ ૧૨ (૨) ની જોગવાઈઓ કલમ ૨૪ સાથે સમાન વિષય છે, જેને ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા અલ્ટરા વાયર્સ ગણાવવામાં આવી હતી. અમરેલી ડિસ્ટ્રિક્ટ કો-ઓપરેટિવ સેલ એન્ડ પરચેઝ યુનિયન લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં બેન્ચ, નિયમોનો નિયમ ૧૨ (૨) અલ્ટરા વાયર્સ ન હતો. અરજદારોના વિદ્વાન વકીલનો એવો દલીલ કે, જરથોસ્તી સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપર્યુક્ત)ના કિસ્સામાં, અમરેલી જિલ્લા સહકારી વેચાણ અને ખરીદ યુનિયન લિમિટેડ (ઉપર્યુક્ત)ના કિસ્સામાં એક્ટની કલમ ૨૪ને અલ્ટ્રા-વાયરિસ ગણાવતા એપેક્ષ કોર્ટને એવો કોઈ પ્રસંગ નહોતો આવ્યો કે તેમણે એવો રેશિયો આપ્યો કે જરથોસ્તી સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપર્યુક્ત)ના કિસ્સામાં એક્ટ હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્યને કોઈ વિશિષ્ટ અધિકાર આપતો નથી, આ કોર્ટને આવી દલીલ સ્વીકારવા માટે

મનાવી શકતી નથી, કારણ કે જરથોસ્તી સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપર્યુક્ત)ના કિસ્સામાં એપેક્ષ કોર્ટે જૈન મર્યન્ટ કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ (ઉપર્યુક્ત)ના કિસ્સાને ધ્યાનમાં લીધો હતો, જેમાં ૧૯૬૧ના એક્ટ હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોના નિયમ ૧૨ની વાયરસને સમર્થન આપ્યું હતું અને આ કોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચના ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં અમરેલી જિલ્લા સહકારી વેચાણ અને ખરીદ યુનિયન લિમિટેડ (ઉપર્યુક્ત)ના નિર્ણયને ધ્યાનમાં લીધો હતો અને તેથી એવું પણ કહી શકાય નહીં કે એપેક્ષ કોર્ટે અમરેલી જિલ્લા સહકારી વેચાણ અને ખરીદ યુનિયન લિમિટેડ (ઉપર્યુક્ત)ના કિસ્સામાં એક્ટની કલમ ૨૪ને અલ્ટ્રા વાયરસ ગણાવતા નિર્ણયની નોંધ લીધી ન હતી. અન્યથા પણ, અમરેલી ડિસ્ટ્રિક્ટ કો-ઓપરેટિવ સેલ એન્ડ પરચેઝ યુનિયન લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આ અદાલતની ડિવિઝન બેન્ચના ફક્ત પાંચ અને પાંચમાં સમાવિષ્ટ તર્કના સંયુક્ત વાંચન પર, તે સ્પષ્ટ છે કે અમરેલી ડિસ્ટ્રિક્ટ કો-ઓપરેટિવ સેલ એન્ડ પરચેઝ યુનિયન લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) અને ઝોરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં કોઈ અલગ દ્રષ્ટિકોણ કે કાયદાનો કોઈ સંઘર્ષ નથી. આ ઉપરાંત, ઝોરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી (સુપ્રા)માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્પષ્ટ શબ્દોમાં જણાવ્યું હતું કે આ પેટા-નિયમ એક કરાર છે અને મૂળભૂત અધિકાર પર આધાર રાખીને કરારની

સ્વતંત્રતાને ઘટાડી શકાય નહીં અને ભારતના બંધારણની કલમ ૧૪, ૧૫ અને ૧૯ના સંદર્ભમાં, કોઈ ચોક્કસ સમુદાયના સભ્યો માટે સભ્યપદ પર પ્રતિબંધ મૂકવો કાયદેસર અને સહકારી મંડળી અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર માનવામાં આવ્યો હતો અને ફરી એકવાર, આવા પ્રતિબંધ સહિતના અન્ય નિયમો અને નિયમો પર પેટા-નિયમની સર્વોપરિતાને મિલકત ટ્રાન્સફર અધિનિયમની કલમ ૧૦ અને ભારતના બંધારણની કલમ ૩૦૦A નું ઉલ્લંઘન માનવામાં આવ્યું ન હતું.તેથી, ઉપરોક્ત નિર્ણયોમાં જાહેર કરાયેલો કાયદો આ કેસોની હકીકતો અને સંજોગોને સીધો લાગુ પડે છે, કારણ કે કાયદા, નિયમો, નિયમો અને પેટા-નિયમો હેઠળ સહકારી આવાસ મંડળીના સભ્યને આપવામાં આવેલા અધિકારને ધ્યાનમાં રાખીને સ્પષ્ટ થાય છે કે સભ્ય સહકારી મંડળી માટે તેની વ્યક્તિગત ઓળખ ગુમાવે છે.

૧૪.૫ બાબાજી કોંડાજી ગરાદ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં નિર્ણય અને તેમાં નિર્ધારિત કાયદાના પ્રસ્તાવના સંદર્ભમાં કે પેટા-કાયદાઓ ન તો કાયદાકીય સ્વરૂપના છે અને ન તો તેમને કાયદાકીય પ્રસ્તાવ છે જે આવા પેટા-કાયદાઓને કાયદાનો દરજ્જો આપે છે અથવા તેની સમકક્ષ બનાવે છે, આ અદાલત ઉપરોક્ત દરખાસ્ત સાથે સંમત છે, પરંતુ દામન સિંહ (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં અને પારસી સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી

(ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં શું માનવામાં આવે છે તે અંગે એક શરત સાથે છે.

૧૪.૬ ગ્રેટર કૈલાશ પાર્ટ 'III' વેલ્ફેર એસોસિએશન (ઉપરોક્ત) અને એન. ડી. એમ. સી. (ઉપરોક્ત) ના કેસોમાં અન્ય નિર્ણયો વર્તમાન કેસની હકીકતો અને હાથ પરના મુદ્દા અને ઉપરોક્ત બંને કેસોમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કાયદા પર કોઈ અસર કરતા નથી, જેમાં શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા ઘડવામાં આવેલા વિશેષ નિયમો અને નિયમો અને દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ઘડવામાં આવેલા નિયમોની ઉત્પત્તિ હતી.

૧૪.૭ સત્યનારાયણ બી. શર્મા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં નિર્ણયમાં, આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશને ૧૯૬૧ના અધિનિયમ અથવા ૧૯૭૬ના અધિનિયમની વૈધાનિક યોજના પર વિચાર કરવાનો કોઈ પ્રસંગ મળ્યો ન હતો અને તેથી, માત્ર વૈશ્વિકીકરણ, ઝડપી વિકાસ, વેપાર અને વાણિજ્યનો વિકાસ અને શહેરી જીવનના વિસ્તરણને કારણે, અધિનિયમ, નિયમો, વિનિયમો અને પેટા-કાયદાઓ હેઠળ સહકારી મંડળીના સભ્યને આપવામાં આવેલ અધિકાર સમાપ્ત થતો નથી અને કાયદાના અધિકાર વિના તેને છીનવી શકાતો નથી. ૨૦૦૪ના સ્પેશિયલ

સિવિલ એપિલકેશન નંબર ૧૫૫૫ના અન્ય નિર્ણયની બાબતમાં પણ એવું જ છે અને ૧૯૯૮ના સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નંબર ૫૦૪૭નો નિર્ણય પણ બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૪૮ (૪), ૬૫એ અને ૬૭ અને ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની વિવિધ જોગવાઈઓના અર્થઘટનના સંદર્ભમાં હતો અને તે અધિનિયમ, ૧૯૬૧ના સંદર્ભમાં નક્કી કરવામાં આવ્યો ન હતો. સત્યનારાયણ બી. શર્મા (૨૦૦૪ (૨) જી. એલ. આર. ૧૦૫૫, [ઉપરોક્ત] માં આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશનો નિર્ણય અને ૨૦૦૪ના વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૧૫૫૫૫ અને ૧૯૯૮ના વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૫૦૪૭માં આ અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશનો અન્ય તારીખનો ૧૩/૧૨/૨૦૦૪ નિર્ણય પારસી (ઉપરોક્ત) માં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પહેલા રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો અને પારસી દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે રદ કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૪.૮ મુલશંકર કુંવરજી ગોર (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં અમારી હાઈકોર્ટની ફુલ બેન્ચ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદો હજુ પણ દામન સિંહ અને ઝોરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપરોક્ત) માં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણયોના પ્રકાશમાં સમાન બળ સાથે અમલમાં છે અને 'ભાડૂત સહ-ભાગીદારી સોસાયટી' અને 'ભાડૂત માલિકી સોસાયટી' ના કિસ્સામાં પણ, જમીન સોસાયટીની માલિકી હેઠળ રહે છે કારણ કે સ્થાવર મિલકત, એટલે કે, જમીન સોસાયટીમાં નિહિત છે અને શેરના હસ્તાંતરણ

પર ખરીદદારને કોઈ હક ટ્રાન્સફર કરવામાં આવતો નથી.કે, આવાસ/રહેઠાણ માટે આવા પ્લોટનો પ્રતિબંધિત ઉપયોગ પ્રદાન કરતા પેટા-કાયદાનું વિશિષ્ટ સ્વરૂપ આવાસ અને રહેઠાણના ઉપયોગ સિવાય અન્ય માટે બદલી શકાતું નથી.

૧૪.૯ 'પ્રતિબંધાત્મક કરાર' ના અર્થઘટન પર ચાન્સરી ડિવિઝન, કોર્ટ ઓફ અપીલ અને હાઉસ ઓફ લોર્ડ્સ [ઉપરોક્ત] ના સત્તાવાળાઓ સાથેના નિર્ણયોમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા દમણ સિંહ (ઉપરોક્ત) અને ઝોરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપરોક્ત) માં નિર્ધારિત કાયદાનું પ્રતિબિંબ હશે કે પેટા-કાયદાઓ ઉપર મુજબ સર્વોચ્ચ છે અને પેટા-કાયદાના સમાવિષ્ટો અને પ્રતિબંધો પછીના તમામ અનુગામીઓ માટે બંધનકર્તા છે.

૧૪.૧૦ અહીં ઉપર જે ચર્ચા કરવામાં આવી છે અને રાખવામાં આવી છે તેને ધ્યાનમાં રાખીને, તે સ્પષ્ટ છે કે, દમણસિંહ અને ઝોરોસ્ટ્રિયનમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા સહકારી સોસાયટીના સભ્યને અધિનિયમ, નિયમો, નિયમો અને પેટા-કાયદાઓ હેઠળ પ્રાપ્ત થતા અધિકાર અંગે વૈધાનિક જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરતો કાયદો આ તમામ કેસોની હકીકતોમાં સ્પષ્ટપણે લાગુ પડે છે અને બે કાયદાઓ વચ્ચે કોઈ સંઘર્ષની ગેરહાજરીમાં, કોઈ પણ સુમેળભર્યા નિર્માણની જરૂર નથી, જેમ કે મુખ્ય

આરોગ્ય (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં નિર્ણયના આધારે વકીલ દ્વારા પ્રચાર કરવામાં આવ્યો છે.

૧૪.૧૧ ઝોરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં નિર્ણય આ અદાલતના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા સાંગના કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં અરજદાર-સોસાયટીના વલણના સંદર્ભમાં ઉદ્દેખિત કેસમાં મોકલવામાં આવ્યો હતો કે કોઈ પણ વ્યક્તિને તેના સભ્ય બનવાનો નિરંકુશ અને અમર્યાદિત અધિકાર નથી, જ્યારે સહકારી સોસાયટીના સભ્યના મકાનના ખરીદનાર દ્વારા ઉપરોક્ત સહકારી સોસાયટીના સભ્ય બનવાની અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન સિંગલ જજ, ઝોરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતી વખતે જાણવા મળ્યું કે ઉપરોક્ત કેસમાં ઓપન મેમ્બરશિપની વિભાવના થોડી નબળી પડી છે. ફકરા ૧૮ માં, આ દલીલના સંદર્ભમાં કે ઉપરોક્ત કેસમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ પ્રશ્નમાં મિલકતનો વ્યાવસાયિક ઉપયોગ કરી રહ્યો હતો, જ્યાં અરજદાર-સહકારી સોસાયટી એક હાઉસિંગ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટી હતી અને તેના પેટા-કાયદાઓએ શુદ્ધ રહેણાંક ઉપયોગ સિવાય અન્ય કોઈપણ ઉપયોગ પર પ્રતિબંધ મૂક્યો હતો, વિદ્વાન સિંગલ જજે નોંધ્યું હતું કે બિલ્ડિંગ નિયમો

અને ઝોનિંગ કોષ્ટકો નગર આયોજન અધિનિયમ અને નિયમો અને નિયમો હેઠળ સત્તાવાળાઓ દ્વારા સંપૂર્ણપણે અલગ હેતુ માટે તૈયાર કરવામાં આવે છે અને માત્ર કારણ કે વિવિધ બિલ્ડિંગ પેટા-કાયદા હેઠળ રહેણાંક ઝોનમાં મોટી સંખ્યામાં વ્યાપારી પ્રવૃત્તિઓ, જેમ કે દુકાનો, હોટલ, રેસ્ટોરાં વગેરેની મંજૂરી છે, તે દલીલ કરી શકાતી નથી કે આવા ઉપયોગો છે: રહેણાંક ઉપયોગો અને ઉપરોક્ત દલીલ સ્વીકારવામાં આવી ન હતી [ભાર મૂકવામાં આવ્યો]. આ અદાલત ઉપરોક્ત તર્ક સાથે સંપૂર્ણ સંમત છે અને જી. ડી. સી. આર. હેઠળ ઝોનિંગ નિયમન અને/અથવા બી. પી. એમ. સી. અધિનિયમ હેઠળ વપરાશકર્તા પ્રમાણપત્રના આધારે સત્તાધિકારી દ્વારા બાંધકામ માટે આપવામાં આવેલી પરવાનગી વિશે ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલનો યોગ્ય જવાબ છે.

૧૫ બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૯ ના પ્રકરણ XV, 'બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સ' ને લગતા છે, ખાસ કરીને કલમ ૨૫૩ થી ૨૬૩A, જે મકાન બાંધવા અને/અથવા ઉમેરાઓ વગેરે કરવાના હેતુના કમિશનરને નોટિસ આપવા સંબંધિત છે. મકાન માટે; આવા બાંધકામ માટે રજૂ કરવાની યોજનાઓ; આવી યોજનાને મંજૂરી આપવા અને ઈમારતો અને અન્ય કાર્યોની દેખરેખ રાખવા માટે કમિશનરની સત્તાઓ; અને, અંતે, 'સમાપ્તિ પ્રમાણપત્ર' જારી કરીને

પરિસર પર કબજો કરવા અથવા તેનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવા માટે, ક્યાંય પણ એવી જોગવાઈ નથી કે ઉપરોક્ત અધિનિયમ હેઠળની જોગવાઈઓ અન્ય કાયદાઓ પર કોઈ ઓવરરાઈડિંગ અસર ધરાવે છે અને જો આ મુદ્દાની ઉપરોક્ત અધિનિયમના પ્રકરણ XV ના સંદર્ભમાં તપાસ કરવામાં આવે, તો તે ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, નિયમો, નિયમો અને પેટા કાયદા હેઠળ સહકારી આવાસ સોસાયટીના સભ્યને આપવામાં આવેલા અધિકારને છીનવી લેતું નથી.

૧૬. તેથી, અહીં ઉપર જે ચર્ચા કરવામાં આવી છે અને રાખવામાં આવી છે તેના અવલોકન પર, તે સ્પષ્ટ છે કે ગુજરાત નગર આયોજન અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કોઈ પણ જોગવાઈ, ખાસ કરીને અધિનિયમની કલમ ૧૧૭ની પેટા-કલમ (૧) ને દૂર કરવા અને જી. ડી. સી. આર. દ્વારા ૧૯૭૬ના અધિનિયમ અથવા બી. પી. એમ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં જોગવાઈઓને સક્ષમ બનાવવાને ધ્યાનમાં રાખીને, ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ પર વધુ પડતી અસર કરે છે અને સહકારી આવાસ સોસાયટી અથવા તો સોસાયટીના કોઈ પણ સભ્યને ઉપાર્જિત અધિકારથી વંચિત રાખી શકાય નહીં. ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧, નિયમો, નિયમો

અને પેટા-કાયદાઓ હેઠળ તેમની તરફેણમાં હસ્તગત, હસ્તગત અને સ્ફટિકીકૃત કરવામાં આવે છે, કારણ કે સહકારી આવાસ મંડળીના સભ્યને ફાળવવામાં આવેલી જમીન/પ્લોટનું નિર્માણ/વિકાસ/ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી નગર આયોજન અધિનિયમ, નિયમો, નિયમો હેઠળ અથવા બી. પી. એમ. સી. અધિનિયમ હેઠળ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવે છે.

૧૭. ઉપર જણાવેલ કાયદાને ધ્યાનમાં રાખીને, સર્વોચ્ચ અદાલત અને ઉચ્ચ અદાલતોના વિવિધ નિર્ણયોના આધારે, ખાસ કરીને દમન સિંહ, કારવાનગર, જરથોસ્તી સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી, સંગના સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને મુલશંકર કુંવરજી ગોર (ઉપરોક્ત)ના કેસોમાં, 'પ્રતિબંધિત કરાર'ની સમજૂતી અને કાયદાની કલમ ૪, ૨૯, ૩૦, ૩૭ અને અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવિષ્ટ સહકારી સિદ્ધાંતો, ૧૯૬૧ના સંદર્ભમાં, સામાન્ય રીતે ઉઠાવવામાં આવેલા પ્રશ્નનો જવાબ એ છે કે, સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્ય, જેને ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઈઓ હેઠળ સંચાલિત સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી દ્વારા જમીન/પ્લોટ ફાળવવામાં આવે છે, તે પેટા-નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ હેતુ સિવાયના અન્ય હેતુ માટે અને/અથવા નિયમો અને સહકારી સિદ્ધાંતોથી વિપરીત, જે કાયદા, ૧૯૬૧માં સમાવિષ્ટ છે, તે

જમીન/પ્લોટનો ઉપયોગ/વિકાસ/હસ્તાંતરણ/અલગ કરવા માટે હકદાર નથી અને વ્યાપારી સ્વરૂપ અથવા હેતુ માટે બાંધકામ ઊભું કરવા માટે, એ આધાર પર કે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬, નિયમો સહિત જીડીસીઆર હેઠળ અથવા બીપીએમસી એક્ટ, ૧૯૪૯ની જોગવાઈઓ હેઠળ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઉપયોગ/વિકાસ/બાંધકામ વગેરે માટે આવી પરવાનગી આપવામાં આવી છે. સભ્ય અથવા તેના વતી અન્ય કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા જમીન/પ્લોટ પર આવો ઉપયોગ/વિકાસ/નિર્માણ/બાંધકામ અને/અથવા અધિનિયમ, ૧૯૬૧, નિયમો અને/અથવા સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ આવી જમીન/પ્લોટમાં કોઈ વ્યાજ, હિસ્સો વગેરે મેળવનાર વ્યક્તિ ગેરકાયદેસર છે અને આવી પરવાનગી અસંગત છે. કે આ રીતે પીડિત વ્યક્તિ, સભ્ય અને/અથવા સોસાયટી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઈઓ લાગુ કરવા સહિત કાયદા અનુસાર પગલાં લેવાનો હકદાર છે.”

૩૮. આ અદાલતે, સરજન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્યોના કેસમાં, ૨૦૧૨ (૧) જી. એલ. આર. ૨૬૭ માં અહેવાલ આપ્યો હતો, તે જ મુદ્દાઓ પર વિચાર કરવાનો પ્રસંગ હતો. ૧૯૬૧ના અધિનિયમની વિવિધ જોગવાઈઓ અને ગુજરાત નગર આયોજન

અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ વગેરેની અન્ય જોગવાઈઓ પર વિગતવાર વિચારણા કર્યા પછી ન્યાયમૂર્તિ એમ. આર. શાહે (તે સમયે તેમના સ્વામી તરીકે) નીચે મુજબ ચુકાદો આપ્યો હતો:

“ ૭.૦૩.ઉપર જણાવ્યા મુજબ, બાંધકામ વધારવા માટે અરજદાર-સોસાયટીના નિયમો અને નિયમો હેઠળ, જે પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ તેમને સભ્યો તરીકે નોંધાવી કરતી વખતે પાલન કરવા સંમત થયા હતા, જમીન વત્તા ૨ માળ અને ૩૫ ફૂટ સુધીનું બાંધકામ જ સ્વીકાર્ય છે.સોસાયટી દ્વારા ઠરાવ પસાર કરતી વખતે સોસાયટીના સભ્યો તરીકે પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ની નોંધાવી કરતી વખતે અને પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ની તરફેણમાં વેચાણને મંજૂરી આપતી વખતે, કોઈપણ બાંધકામ અને/અથવા નવીનીકરણ પહેલાં, સભ્યએ સોસાયટીની મંજૂરી મેળવવી અને/અથવા સોસાયટી દ્વારા મંજૂર યોજના મેળવવી જરૂરી છે અને પ્રતિવાદી નં.૨ અને ૩ પણ તેનું પાલન કરવા માટે સંમત થયા છે.સોસાયટીમાં બાંધકામ વધારવા માટે ઉપરોક્ત ચોક્કસ નિયમો અને શરતો અને ઉપરોક્ત નિયમો અને નિયમો હોવા છતાં, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ એ અરજદાર-સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી/મંજૂરી વિના પ્રતિવાદી નંબર ૧ કોર્પોરેશન સમક્ષ સુધારેલી યોજના રજૂ કરી હતી અને સોસાયટીના નિયમો અને નિયમો અને ઠરાવની શરતોની વિરુદ્ધ

બાંધકામ કર્યું હતું, જેના દ્વારા પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ ની તરફેણમાં વેચાણને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ઠરાવની શરતો અને નિયમો, જેના દ્વારા પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ ને અરજદાર-સોસાયટીના સભ્યો તરીકે નોંધવામાં આવ્યા હતા.

૭.૦૪.તે અરજદાર-સોસાયટી વતી કેસ છે કે પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ અરજદાર-સોસાયટીના નિયમો, નિયમો અને પેટા-કાયદાઓ દ્વારા બંધાયેલા છે.તે અરજદાર-સોસાયટીનો કેસ છે કે સોસાયટી દ્વારા યોજનાઓ/સુધારેલી યોજનાઓની પૂર્વ મંજૂરી/મંજૂરી વિના, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ પ્રતિવાદી નંબર ૧ કોર્પોરેશન સમક્ષ યોજનાઓ રજૂ કરી શક્યા ન હોત અને પ્રતિવાદી નંબર ૧ કોર્પોરેશન આવી સુધારેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપી શક્યા ન હોત, જે અરજદાર-સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી/મંજૂરી વિના રજૂ કરવામાં આવી હતી.

૭.૦૫. બીજી બાજુ, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ વતી કેસ છે કે *GDCR* અને સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નિયમો અને નિયમો હેઠળ, ગ્રાઉન્ડ વત્તા ૩ માળ અને ૩૫ ફૂટથી વધુનું બાંધકામ સ્વીકાર્ય છે અને તેથી, અરજદાર-સોસાયટીના નિયમો, નિયમો અને પેટા કાયદાઓ હોવા છતાં, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ ગ્રાઉન્ડ વત્તા ૩ માળ અને ૩૫ ફૂટથી વધુનું

બાંધકામ કરી શકે છે અને તે માટે અરજદાર-સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી/મંજૂરીની જરૂર નથી.

૭.૦૬.જ્યાં સુધી પ્રતિવાદી નંબર ૧ કોર્પોરેશનનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી કોર્પોરેશન વતી એવો કેસ છે કે જી. ડી. સી. આર. હેઠળ એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે જેના દ્વારા સભ્યએ સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી/મંજૂરી મેળવવી જરૂરી હોય અને તેથી, કોર્પોરેશન યોજનાઓ/સુધારેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપી શકે છે, ભલે તે સોસાયટીની કોઈ પૂર્વ મંજૂરી/મંજૂરીની ગેરહાજરીમાં હોય, જેમાં પ્લોટ સ્થિત છે.પ્રતિવાદી- કોર્પોરેશનનો કેસ છે કે જોકે વર્ષ ૧૯૯૮માં ગુજરાત રાજ્યના આયોજન નિર્દેશકે પરિપત્ર બહાર પાડ્યો હતો કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં આવતા વિસ્તારમાં, જો સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીનો કોઈ પ્લોટ ધારક/કબજોદાર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી માટે અરજી કરે છે, તો સોસાયટીની મંજૂરી જરૂરી છે અને યોજના પર સોસાયટીના જવાબદાર અધિકારી દ્વારા પ્રતિ-હસ્તાક્ષર કરવા જોઈએ અને જો સોસાયટીની પૂર્વ પરવાનગી વિના વિકાસની મંજૂરી આપવામાં આવી હોય અને સોસાયટી તેનો વિરોધ કરે તો આવી પરવાનગી રદ કરવી જોઈએ.કોર્પોરેશન તેનાથી બંધાયેલ નથી કારણ કે આવી પરવાનગી મેળવવા માટે જી. ડી. સી. આર. હેઠળ કોઈ જોગવાઈ નથી.

૭.૦૭.ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતે નીચેના પ્રશ્નો પર વિચાર કરવો જરૂરી છે:—

- I. શું સોસાયટીના કોઈ સભ્યને બાંધકામ કરવા માટે સોસાયટીના પેટા-નિયમોની અવગણના કરવાની મંજૂરી આપી શકાય?
- II. શું પ્રતિવાદી-કોર્પોરેશન અને/અથવા યોગ્ય સત્તામંડળ સોસાયટીના સભ્યની તરફેણમાં યોજનાઓ/સુધારેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપી શકે છે, જે સમાજમાં બાંધકામ વધારવા માટેના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ છે અને તે પણ જે સમાજમાં તે સભ્ય છે તેને કોઈ તક આપ્યા વિના?

૭.૦૮.ઝોરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્પષ્ટપણે અવલોકન કર્યું છે અને ચુકાદો આપ્યો છે કે જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ તેના પેટા-કાયદામાં પોતાને રજૂ કરીને સહકારી સંસ્થામાં સભ્યપદ સ્વીકારે છે અને પેટા-કાયદાના સંદર્ભમાં જમીન અથવા મકાનની ફાળવણી મેળવે છે અને મિલકતને સોસાયટીને પરત ટ્રાન્સફર કરવાના તેના અધિકારમાં લાયક પ્રતિબંધ મૂકે છે, જેમાં તે નક્કી કરવામાં આવે છે કે તે સંસ્થાને

અથવા સંસ્થાની પૂર્વ સંમતિથી સંસ્થાના સભ્ય બનવા માટે લાયક વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે, ત્યારે તેને વિદેશી વ્યક્તિ પર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ ન ગણી શકાય. મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦નું ઉલ્લંઘન. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા વધુમાં અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે તેમણે સામૂહિક સંસ્થા, સમાજના હિતમાં પોતાના પર તે પ્રતિબંધ મૂક્યો છે અને તેમણે સ્વેચ્છાએ સમાજના અધિકારોને ડૂબાડી દીધા છે. માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ સમક્ષના કેસમાં અમુક વ્યક્તિઓના વર્ગમાં પ્લોટ/સભ્યપદના સ્થાનાંતરણ પર પ્રતિબંધ હતો અને સભ્ય એવી વ્યક્તિને પ્લોટ સ્થાનાંતરિત કરવા માંગતો હતો, જે સોસાયટીના પેટા-કાયદા અનુસાર લાયક ન હોય. માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ અવલોકન કર્યું છે અને જણાવ્યું છે કે મૂળ સભ્ય/ફાળવણીકાર સમાજના નિયમો અને શરતો અને પેટા કાયદાઓ દ્વારા બંધાયેલા છે.

૭.૦૯. ન્યૂ ઈન્ડિયા કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા સમાન પ્રશ્ન ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો હતો, જેમાં અહીં પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆતો જેવી જ રજૂઆતો કરવામાં આવી હતી, અને એવો દાવો કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો કે બીપીએમસી એક્ટની તમામ

વૈધાનિક જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે, જેમ કે મંજૂર યોજનાઓમાં ફેરફાર, સોસાયટીના એનઓસીની જરૂર નહોતી અને માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે તેને નકારી કાઢ્યું હતું અને માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે અવલોકન કર્યું અને જણાવ્યું હતું કે જ્યાં સુધી લીઝી/સભ્ય દ્વારા સોસાયટી પાસેથી નવી એનઓસી મેળવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોર્પોરેશન સંશોધિત યોજનાને મંજૂરી આપી શકે નહીં.

૭.૧૦.અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ, પ્લોટ/બંગલો ખરીદતી વખતે અને બંગલો/પ્લોટ તેમની તરફેણમાં વેચવાની પરવાનગી માંગતી વખતે, તેઓ સમાજના નિયમો અને શરતોનું પાલન કરવા સંમત થયા હતા અને તે અસર માટે પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ દ્વારા પણ કાબુલત્નમાનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેના પર, અરજદાર-સોસાયટીએ પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ ની તરફેણમાં વેચાણને મંજૂરી આપી હતી અને પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ ને સમાજના સભ્યો તરીકે નોંધણી કરાવી હતી, ખાસ કરીને ઉપરોક્ત ઠરાવમાં ઉલ્લેખિત નિયમો અને શરતો પર.તેથી, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ તેનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલા છે અને તે પછી તેમના માટે પાછા ફરવાની અને એમ કહેવાની છૂટ નથી કે સુધારેલી યોજનાઓ રજૂ કરતા પહેલા/કોઈપણ બાંધકામ/નવીનીકરણ કરતા પહેલા, તેઓએ સોસાયટી પાસેથી કોઈ પૂર્વ પરવાનગી/મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી

અને તેઓ સોસાયટીના નિયમો, નિયમો અને પેટા કાયદાઓની વિરુદ્ધ બાંધકામ કરી શકે છે.ઉપર જણાવ્યા મુજબ, સોસાયટીના નિયમો અને નિયમો હેઠળ, માત્ર ગ્રાઉન્ડ વત્તા ૨ માળનું બાંધકામ જ સ્વીકાર્ય છે અને માત્ર ૩૫ ફૂટ સુધી જ છે અને તેથી, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ માટે ગ્રાઉન્ડ વત્તા ૨ માળ અને ૩૫ ફૂટથી વધુની બહાર બાંધકામ કરવા માટે ખુલ્લું નથી અને તે પણ સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી/મંજૂરી વિના.ઝોરોસ્ટ્રિયન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય (ઉપરોક્ત) કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે અવલોકન કર્યું છે તેમ, સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીનું સભ્યપદ સભ્યો વચ્ચે કરાર સંબંધ લાવે છે.તેથી, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ અરજદાર-સોસાયટીના સભ્યો બન્યા અને તેઓ અરજદાર-સોસાયટીના સંબંધિત નિયમો અને નિયમો અને પેટા-કાયદાઓ દ્વારા બંધાયેલા છે.એ. આઈ. આર. ૧૯૮૫ એસ. સી. ૯૭૩ માં નોંધાયેલા દમણ સિંહ અને અન્યો વિરુદ્ધ પંજાબ રાજ્ય અને અન્યોના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે તેમ, જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ સહકારી મંડળીનો સભ્ય બને છે, ત્યારે તે સોસાયટીમાંથી પોતાનું વ્યક્તિત્વ ગુમાવે છે અને તેને પ્રતિમા અને પેટા-કાયદાઓ દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો સિવાય કોઈ સ્વતંત્ર અધિકારો નથી.આ સંજોગોમાં, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ માટે એવી દલીલ કરવાની છૂટ નથી કે બાંધકામ/નવીનીકરણ કાર્યને વધારતા પહેલાં અને સુધારેલી

યોજનાઓ રજૂ કરતા પહેલા, અરજદાર-સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી/મંજૂરીની જરૂર નથી અને તેઓ બાંધકામને અરજદાર-સોસાયટીના નિયમો અને નિયમો અને/અથવા પેટા-કાયદાઓ હેઠળ મૂકી શકે છે.એસ્ટોપલના આધારે પણ, પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ અરજદાર-સોસાયટીના સભ્યો તરીકે પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ની નોંધણી કરતી વખતે સમાજના નિયમો અને સમાજ દ્વારા લાદવામાં આવેલી શરતોનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલા છે.જો પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ સોસાયટીના નિયમો અને નિયમોનું પાલન કરવા માટે સંમત ન થયા હોત, તો તે કિસ્સામાં, અરજદાર સોસાયટીએ પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ ની તરફેણમાં વેચાણને મંજૂરી આપી ન હોત અને પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ ને સોસાયટીના સભ્યો તરીકે નોંધણી કરાવી ન હોત.

૮. હવે જ્યાં સુધી પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ વતી દલીલ છે કે *GDCR* મુજબ ૩૫ ફૂટથી ઉપરનું બાંધકામ સ્વીકાર્ય છે અને તેથી, તેઓ ૩૫ ફૂટથી ઉપરના પ્લોટ પર બાંધકામ કરી શકે છે, જો સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓનો સંબંધ હોય, તો તે સ્વીકારી શકાતું નથી.પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ સોસાયટીના સભ્યો હોવાથી સોસાયટીના પેટા-કાયદા અનુસાર પાલન કરવા અને કાર્ય કરવા માટે બંધાયેલા છે.અન્યથા તેનાથી વિપરીત સહકારી મંડળીના હેતુ અને ઉદ્દેશની વિરુદ્ધ હશે.અહીં ઉપર જણાવ્યા

મુજબ અને દમણ સિંહ અને અન્ય (સુપ્રા) ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના નિરીક્ષણ મુજબ, સોસાયટીનો સભ્ય સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓનું પાલન કરવા અને તેનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલો છે.તેથી, માત્ર એટલા માટે કે જી. ડી. સી. આર. ૩૫ ફૂટથી ઉપરના બાંધકામની મંજૂરી આપી રહ્યું છે, સભ્ય સોસાયટીના પેટા-નિયમોને અવગણીને બાંધકામ કરી શકતા નથી.

૯. હવે જ્યાં સુધી પ્રતિવાદી-કોર્પોરેશન વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ધવલ નાનાવતીની દલીલ છે કે અનુગામી જી. ડી. સી. આર. ને ધ્યાનમાં રાખીને, કોર્પોરેશન ડિરેક્ટર ઓફ પ્લાનિંગ (જોડાણ "એ"-પાનું નંબર ૧૭) દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા પરિપત્રનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલ નથી, ઉપરોક્ત પણ સ્વીકારી શકાતું નથી.ત્યારપછીના GDCR ને ૦૩/૦૧/૧૯૯૮ ના પરિપત્ર સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી.અન્ય કોઈ પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવ્યો નથી.આયોજન નિયામક ઉચ્ચ અધિકારી હોવાથી, અન્ય તમામ સત્તાવાળાઓ ૦૩/૦૧/૧૯૯૮ ના પરિપત્રનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલા છે.નોંધમાં એવું કંઈ નથી કે ત્યારબાદ અન્ય કોઈ પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવ્યો હોય અને અગાઉના ૦૩/૦૧/૧૯૯૮ ના પરિપત્રમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હોય.તારીખ ૦૩/૦૧/૯૯૮ ના આયોજન નિયામક દ્વારા બહાર

પાડવામાં આવેલ પરિપત્ર જેમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે સહકારી મંડળીઓના પ્લોટમાં કોઈપણ બાંધકામ માટે સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી જરૂરી છે અને બાંધકામ માટેની યોજનાઓ પર સોસાયટીના સંબંધિત અધિકારીઓ દ્વારા પ્રતિ સહી કરવી જરૂરી છે અને જે વધુમાં જોગવાઈ કરે છે કે જો કોઈ યોજના મંજૂર કરવામાં આવે અને કોઈ વિકાસ મંજૂરી સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી વિના આપવામાં આવે અને સોસાયટી તેનો વિરોધ કરે, તો તે કિસ્સામાં આવી પરવાનગી રદ કરવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરી શકાય છે. આ સંજોગોમાં, કોર્પોરેશન યોજના નિયામક દ્વારા તારીખ ૦૩/૦૧/૧૯૯૮ પર બહાર પાડવામાં આવેલા પરિપત્રનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલ છે, જે અરજીના પરિશિષ્ટ "A" માં છે.

જ્યાં સુધી ૨૦૦૯ના લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૩૪૪ અને અન્યોમાં આ અદાલતની ખંડપીઠે આપેલા નિર્ણય પર નિર્ભરતા અને અન્ય બાબતોનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી એ નોંધવું જોઈએ કે ઉપરોક્ત નિર્ણય કેસની વિશિષ્ટ હકીકતો અને સંજોગો પર છે અને ખંડપીઠે પણ ફક્ત નં. . ૧૬ અને ૧૭માં આ જ સ્પષ્ટતા કરી છે અને ખંડપીઠે એ પણ સ્પષ્ટતા કરી છે કે તેમણે નિયમન નંબર ૧૨.૪ના અર્થઘટનના પ્રશ્ન પર કોઈ અંતિમ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો નથી. ૧. આ તબક્કે એ પણ નોંધવું જરૂરી છે કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કોઈ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી નથી કે

સ્યુટની પેન્ડન્સી દરમિયાન અને વચગાળાના સમયગાળા દરમિયાન યોજનાઓ શા માટે મંજૂર કરવામાં આવી હતી, જ્યારે સ્ટે/સ્થિતિનું વિસ્તરણ ન હતું.અહીં ઉપર જણાવ્યા મુજબ, નામાંકિત મંડળ દ્વારા પહેલેથી જ યથાવત્ સ્થિતિનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો, જે દેખરેખ દ્વારા થોડા સમય માટે લંબાવવામાં આવ્યો ન હતો અને તેનો લાભ ઉઠાવીને સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને યોજનાઓને મંજૂરી આપી હતી.જ્યારે દાવો પેન્ડિંગ હોય અને અગાઉની યથાવત્ સ્થિતિ આપવામાં આવી હોય, જે અમુક સમયગાળા માટે લંબાવવામાં આવી ન હતી, ત્યારે કોર્પોરેશન એક સ્વતંત્ર સત્તા હોવાથી રાહ જોવી જોઈતી હતી અને ઉતાવળમાં યોજનાઓને મંજૂરી આપવી જોઈતી ન હતી અને થોડા સમય માટે યથાવત્ સ્થિતિના આદેશને લંબાવવામાં ન આવવાનો લાભ લેવો જોઈતો ન હતો.

૧૦. ઉપરોક્ત હકીકતો અને કેસના સંજોગોને ધ્યાનમાં લેતા, એવું માનવામાં આવે છે કે યોજનાઓની મંજૂરીની તરફેણમાં પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ અરજદાર-સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી વિના અને અરજદાર-સોસાયટીના પદાધિકારીઓ દ્વારા અને/અથવા અરજદારની પૂર્વ મંજૂરી વિના પ્રતિકૂળ હસ્તાક્ષર ન હોય તેવી યોજનાઓને મંજૂરી આપવાના હેતુથી-સોસાયટી સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર છે, જે રદ કરવા અને અલગ

રાખવા પાત્ર છે.એવું માનવામાં આવે છે કે સોસાયટીના સભ્ય દ્વારા કોર્પોરેશન/યોગ્ય સત્તાધિકારીને યોજનાઓ રજૂ કરતા પહેલા, આવા સભ્યએ સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી મેળવવી પડશે, જેમાં તે સભ્ય છે, જેથી તે સ્પષ્ટ કરી શકાય કે પ્રસ્તાવિત બાંધકામ સોસાયટીના પેટા-કાયદાને અનુરૂપ છે કે નહીં અને આવી યોજનાઓ સોસાયટીના પદાધિકારીઓ દ્વારા પ્રતિ-હસ્તાક્ષર કરવામાં આવશે જેથી સોસાયટી પ્રમાણિત કરી શકે કે પ્રસ્તાવિત બાંધકામ સોસાયટીના નિયમો, નિયમન અને પેટા-કાયદાઓ સાથે સમર્થનમાં છે કે નહીં.જો એવું જોવા મળે કે સોસાયટી ઇરાદાપૂર્વક દુર્ભાવનાપૂર્ણ ઇરાદાથી યોજનાઓને મંજૂરી આપી રહી નથી, તો તે કિસ્સામાં, સભ્ય માટે ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ હેઠળ યોગ્ય અધિકારી સમક્ષ ઉપરોક્ત નિર્ણયને પડકારવા માટે તે ખુલ્લું રહેશે.

૧૧. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને અહીં ઉપર જણાવેલા કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજી સફળ થાય છે અને પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપવા અને પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી યોજનાઓને મંજૂરી આપવા માટે પ્રતિવાદી-નિગમની કાર્યવાહી, જે અરજીના પરિશિષ્ટ "P" માં છે, આથી રદ કરવામાં આવે છે અને રદ કરવામાં આવે છે.પ્રતિવાદી નં. .૨ અને ૩ માટે અરજદાર-સોસાયટી પાસેથી મંજૂરી મેળવ્યા પછી

યોજનાઓ નવેસરથી અને/અથવા સુધારેલી યોજનાઓ રજૂ કરવા અને અરજદાર-સોસાયટીના પદાધિકારીઓ દ્વારા પ્રતિ-હસ્તાક્ષર કર્યા પછી યોજનાઓ રજૂ કરવા અને ત્યારબાદ તેને યોગ્ય અધિકારી/નિગમ સમક્ષ રજૂ કરવા માટે પુષ્ટું રહેશે, જેને કાયદા અને GDCR તેમજ અરજદાર-સોસાયટીના પેટા-કાયદા અનુસાર ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે.નિયમને ઉપરોક્ત હદ સુધી સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવ્યો છે.કોઈ ખર્ચ નહીં.”

૩૯. સરજન કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી (ઉપરોક્ત) માં વિદ્વાન સિંગલ જજનો ઉપરોક્ત નિર્ણય સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ૨૦૧૨ ના લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૨૩૨ દાખલ કરીને અપીલમાં લેવામાં આવ્યો હતો.આ અપીલ ૧૩મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૪ના આદેશ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી.

૪૦. આ કેસની હકીકતો અત્યંત ઘુણાસ્પદ છે. પ્રતિવાદી નંબર ૨ ની કાર્યવાહીને આક્રમક અને મનસ્વી કહી શકાય.તેમને કાયદાના શાસન માટે કોઈ આદર નથી.તેમ છતાં તેમણે સોસાયટીને વચન આપ્યું હતું કે તેઓ સોસાયટીના નિયમો અને નિયમોનું અને પેટા-નિયમોનું પાલન કરશે, તેમ છતાં તેમણે દંડમાંથી મુક્તિ સાથે તેનું ઉલ્લંઘન કર્યું હતું.જો સોસાયટીને ખબર હોત કે પ્રતિવાદી નંબર ૨ નો ઈરાદો અન્યથા હતો, તો તેઓએ પ્રથમ વખત, તેને સોસાયટીના સભ્ય તરીકે નોંધણી કરાવી ન હોત.એકવાર પ્રતિવાદી નંબર ૨ ને

સોસાયટીના સભ્ય તરીકે સામેલ કરવામાં આવ્યા પછી, તે સોસાયટીના પેટા-નિયમોનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલો હતો.તેઓ જાણતા હતા કે સોસાયટી માત્ર રહેઠાણ માટે છે.સોસાયટીની અન્ય તમામ રચનાઓ રહેણાંક મકાનો છે.પ્રતિવાદી નંબર ૨ દ્વારા બાંધવામાં આવેલી વિશાળ ઇમારતમાં તેણે રહેવાની જોગવાઈઓ કરી છે અને તે બાંધકામને રહેણાંક મકાન અથવા બંગલાના દાયરામાં લાવવા માટે પૂરતું હશે તે દલીલ ખૂબ જ નબળી છે.હકીકતમાં, આ દલીલ તદ્દન વાહિયાત લાગે છે.ચૂકવવાપાત્ર મિલકત વેરાના સંદર્ભમાં પ્રતિવાદી નંબર ૨ વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆતો પણ તદ્દન વાહિયાત છે.જો કોઈ વ્યાવસાયિક ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ તેના રહેણાંક મકાનનો ઓફિસ તરીકે ઉપયોગ કરી રહ્યો હોય તો તે મુજબ મિલકત વેરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે કે કેમ તે મુદ્દા સાથે અમે વર્તમાન કેસમાં ચિંતિત નથી.હાથ પરનો કેસ એ નથી કે જેમાં રહેણાંક બંગલો બાંધવામાં આવ્યો હોય અને બંગલાનો અમુક ભાગ ઓફિસના હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાય છે.ઇમારતનો ફોટો પોતે જ બોલે છે.કોઈ પણ કલ્પના દ્વારા તેને લો-રાઈઝ રહેણાંક બંગલો ન કહી શકાય.

૪૧. સહકારી ચળવળ એ જીવનનો સિદ્ધાંત અને વ્યવસાયની વ્યવસ્થા બંને છે.તે સ્વૈચ્છિક સંગઠનનું એક સ્વરૂપ છે જ્યાં વ્યક્તિઓ સમાનતા, તર્ક અને સામાન્ય સારાના સિદ્ધાંતો પર સંપત્તિના ઉત્પાદન અને વિતરણમાં પરસ્પર સહાય માટે એક થાય છે.તે વિતરણ ન્યાય માટે વપરાય છે અને સંપત્તિના

ઉત્પાદનમાં રોકાયેલા તમામ લોકોને તેમના યોગદાનના પ્રમાણને અનુરૂપ હિસ્સો સુનિશ્ચિત કરવા સમાનતા અને સમાનતાના સિદ્ધાંત પર ભાર મૂકે છે.તે ભૌતિક સંપત્તિ, પ્રામાણિકતા અને નૈતિક જવાબદારીની ભાવનાના વિકલ્પ તરીકે પ્રદાન કરે છે અને ભૌતિક મંજૂરીને બદલે નૈતિકતાને ધ્યાનમાં રાખે છે.આમ આ આંદોલન એક મહાન સહકારી આંદોલન છે.સહકારી આંદોલનની પ્રકૃતિ એવી હોવાથી, કોઈ પણ સહકારી સંસ્થામાં એવા કોઈ સભ્ય માટે કોઈ સ્થાન નથી જે પ્રામાણિક ન હોય, પરંતુ એક ચાલબાજ હોય.

૪૨. સહકારના મૂળભૂત સિદ્ધાંતો એ છે કે સભ્યો મૂડીવાદીઓ તરીકે નહીં પણ મનુષ્ય તરીકે જોડાય.સહકારી સંસ્થા એ સંગઠનનું એક સ્વરૂપ છે જેમાં વ્યક્તિઓ તેના સભ્યોના આર્થિક હિતને પ્રોત્સાહન આપવા માટે સમાનતાના આધારે મનુષ્ય તરીકે એક સાથે જોડાય છે.આ આંદોલન નૈતિક આધાર સાથે વ્યવસાય અથવા અન્ય પ્રવૃત્તિઓ કરવાની એક પદ્ધતિ છે."ઈચ ફોર ઓલ એન્ડ ઓલ ફોર ઈચ"એ સહકાર આંદોલનનું સૂત્ર છે.આ આંદોલન માત્ર તેના સભ્યોની સુખ વ્યવસાયિક ક્ષમતાઓનો વિકાસ કરતું નથી પરંતુ નેતાઓનું નિર્માણ કરે છે; આર્થિક અને સામાજિક ગુણો, પ્રામાણિકતા અને વફાદારીને પ્રોત્સાહન આપે છે, અનિવાર્ય બની જાય છે, વધુ સારા જીવનની સંભાવનાઓ ખુલે છે, જે સંચુકત પ્રયાસો દ્વારા પ્રાપ્ત કરી શકાય છે; વ્યક્તિને ખ્યાલ આવે છે કે તેના માટે માત્ર ભૌતિક લાભ કરતાં કંઈક વધુ શોધવાનું છે.તેથી હકીકતમાં, તે એક વ્યવસાય

અને નૈતિક ચળવળ હોવાથી અને સહકારી સમાજની સફળતા એ વાસ્તવિકતા પર નિર્ભર કરે છે કે જેમાં સભ્યોમાંથી કોઈ એક તેના ઉદ્દેશો અને હેતુની સિદ્ધિ માટે કામ કરે છે. ભારતમાં સહકાર સમિતિએ આ શબ્દો ટાંકીને સહકારના નૈતિક પાસા પર ભાર મૂક્યો હતો.

“સહકારનો સિદ્ધાંત ખૂબ જ ટૂંકમાં છે કે એક અલગ અને શક્તિહીન વ્યક્તિ, અન્ય લોકો સાથે જોડાણ કરીને અને નૈતિક વિકાસના સમર્થન દ્વારા, શ્રીમંત અથવા શક્તિશાળી વ્યક્તિઓ માટે ઉપલબ્ધ ભૌતિક લાભો પોતાના પ્રમાણમાં મેળવી શકે છે અને આ રીતે પોતાની કુદરતી ક્ષમતાઓની સંપૂર્ણ હદ સુધી પોતાનો વિકાસ કરી શકે છે. દળોના સંઘ દ્વારા, ભૌતિક પ્રગતિ સુરક્ષિત થાય છે અને સંયુક્ત ક્રિયા દ્વારા આત્મનિર્ભરતાને પ્રોત્સાહન આપવામાં આવે છે અને આ પ્રભાવોની આંતરક્રિયાથી જીવનના ઉચ્ચ અને વધુ સમૃદ્ધ ધોરણની અસરકારક અનુભૂતિ પ્રાપ્ત થવાની આશા રાખવામાં આવે છે જેને વધુ સારા વ્યવસાય, વધુ સારા શસ્ત્રો અને વધુ સારા જીવન તરીકે વર્ણવવામાં આવે છે; આપણે જોયું છે કે માત્ર બહારના લોકોમાં જ નહીં પણ ચળવળના સમર્થકોમાં પણ તેનું નૈતિક પાસું ઓછું હોવાનું વલણ છે અને તેને અનાવશ્યક આદર્શવાદ તરીકે ગણવામાં આવે છે. વાસ્તવિક વ્યવહારમાં સહકાર ઘણીવાર લક્ષ્યાંકિત ધોરણથી ઓછો હોવો જોઈએ

અને સહકારી આદર્શો સાથે અસંગત વિગતોને ઘણીવાર એવી આશામાં સ્વીકારવી પડે છે કે તેઓ વધુ સારી વસ્તુઓ તરફ દોરી શકે છે.અમે સ્પષ્ટપણે વ્યક્ત કરવા માંગીએ છીએ કે તે માત્ર સાચો સહકાર છે, એટલે કે એવા સહકાર માટે કે જે આ પ્રશ્નની નૈતિક સ્વીકૃતિને માન્યતા આપે છે કે સરકારે લોકોના સુધારણા માટે જોવું જોઈએ, નકલી સહકારી ઈમારત માટે નહીં, ભલે તે ગમે તે રીતે પ્રભાવશાળી હોય, જે સહકારી સિદ્ધાંતોની અજ્ઞાનતામાં બાંધવામાં આવે છે.આ આંદોલન અનિવાર્યપણે નૈતિક છે અને તે સમાજવાદીને બદલે વ્યક્તિગત છે.તે ભૌતિક સંપત્તિના વિકલ્પ તરીકે પ્રામાણિકતા અને નૈતિક જવાબદારીની ભાવના પૂરી પાડે છે અને ભૌતિક મંજૂરીને બદલે નૈતિકતાને ધ્યાનમાં રાખે છે.કુલકર્ણી દ્વારા ભારત અને વિદેશમાં સહકારના સિદ્ધાંત અને પ્રધાના પાના ૫ અને ૬, ભાગ ૧.સહકાર એ વ્યવસાય કરવાની એક રીત છે, જે હાલમાં ઘણી આર્થિક સમસ્યાઓના ઉકેલ તરીકે લાગુ કરવામાં આવે છે.આર્થિક પ્રવૃત્તિના લગભગ તમામ સ્વરૂપોમાં સહકારનો ઉપયોગ થાય છે.આ દેશમાં ગ્રામીણ ઋણભારના ઉપાય તરીકે સહકારની શરૂઆત કરવામાં આવી હોવા છતાં, ઉત્પાદન, વિતરણ, બેંકિંગ, પુરવઠો, માર્કેટિંગ, આવાસ અને વીમા જેવી વિવિધ પ્રવૃત્તિઓમાં તેનો સફળતાપૂર્વક ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. (કુલકર્ણી દ્વારા ભારત અને વિદેશમાં સહકારનો સિદ્ધાંત અને વ્યવહાર જુઓ-ભાગ ૧, પાનું ૨.”

૪૩. આ દેશમાં ગ્રામીણ ઋણભારના ઉપાય તરીકે સહકારની શરૂઆત કરવામાં આવી હોવા છતાં, તે ઉત્પાદન, વિતરણ, બેંકિંગ, નાગરિક પુરવઠો, માર્કેટિંગ, આવાસ અને વીમા જેવી પ્રવૃત્તિઓની શ્રેણીને સફળતાપૂર્વક વિસ્તૃત કરવામાં સક્ષમ છે.આ આંદોલનને વેગ મળ્યો હતો અને ઉપરોક્ત ક્ષેત્રોમાં તે આખા દેશમાં કામ કરી રહ્યું છે તેમાં કોઈ શંકા નથી.આ સહકારી આંદોલનનો ઉદ્દેશ, ઉદ્દેશ અને હેતુ હવે અમુક હદ સુધી એવું બહાર આવ્યું છે કે જાણે તે મહત્વાકાંક્ષી વ્યક્તિઓને તેમના રાજકીય લાભ અથવા અન્ય કોઈ લાભ માટે મંચ પ્રદાન કરવાનો હોય.(જુઓ ઉત્તર ભારતીય નગર સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૦૦ સીટીજે ૬૯૯).

૪૪. હું અરજદારને એ. આઈ. આર. ૧૯૮૫ એસ. સી. ૯૭૩ માં નોંધાયેલા દમણ સિંહ વિરુદ્ધ પંજાબ રાજ્યના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ કરેલા અવલોકનોની યાદ અપાવી શકું છું.અવલોકનો નીચે મુજબ છે:

“એકવાર કોઈ વ્યક્તિ સહકારી મંડળીનો સભ્ય બની જાય, ત્યારે તે સમાજમાં પોતાનું વ્યક્તિત્વ ગુમાવે છે અને તેને કાયદા અને પેટા-કાયદા દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો સિવાય કોઈ સ્વતંત્ર અધિકારો નથી.તેણે સમાજ દ્વારા કાર્ય કરવું જોઈએ અને બોલવું જોઈએ અથવા તેના

નદલે, માત્ર સમાજ જ તેના માટે કાર્ય કરી શકે છે અને એક સંસ્થા તરીકે સમાજના અધિકારો અથવા ફરજો વિશે બોલી શકે છે.”

જપ. દમણ સિંહ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને યુપી રાજ્ય અને અન્ય વગેરેના કેસમાં મંજૂરી સાથે ટાંકવામાં આવ્યો છે, વિરુદ્ધ સીઓડી છેઓડી એમ્પ્લોયઝ કો-ઓપ. સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્ય વગેરે, એ આઈ આર ૧૯૯૭ એસ સી ૧૪૧૩ માં અહેવાલ આપ્યો હતો.હું સંબંધિત અવલોકનો આ રીતે ટાંકી શકું છું:

“૧૫એ. આમ, તે સ્થાયી કાયદો છે કે કોઈ પણ નાગરિકને કલમ ૧૯ (૧) (સી) હેઠળ સહકારી મંડળીનો સભ્ય બનવાનો મૂળભૂત અધિકાર નથી.તેનો અધિકાર કાયદાની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત થાય છે.તેથી, સમાજના સભ્ય બનવાનો અથવા ચાલુ રાખવાનો અધિકાર એ વૈધાનિક અધિકાર છે.સભ્ય બનવા માટે નિર્ધારિત લાયકાતની પરિપૂર્ણતા પર અને સમાજના સભ્ય બનવા માટે અને પ્રવેશ પર, તે સભ્ય બને છે.તે સોસાયટીનો સભ્ય હોવાથી તે સમયાંતરે લાગુ પડતા કાયદા, નિયમો અને પેટા-કાયદાઓના અમલને આધિન છે.સોસાયટીના સભ્યને સોસાયટી સામે કોઈ સ્વતંત્ર અધિકાર નથી અને તે સમાજ છે જે કોર્પોરેટ એકંદર તરીકે પ્રતિનિધિત્વ કરવાનો હકદાર છે.કોઈ પણ વ્યક્તિગત સભ્ય

અધિનિયમ, નિયમો અને પેટા-કાયદાઓની જોગવાઈઓની બંધારણીયતા પર હુમલો કરવાનો હકદાર નથી કારણ કે તેને અધિનિયમ, નિયમો અને પેટા-કાયદા હેઠળ તેનો અધિકાર છે અને તે તેના અમલને આધિન છે.પ્રવાહ સ્ત્રોત કરતાં ઊંચો ન વધી શકે.”

૪૬. એ આઈ આર ૧૯૮૯ બોમ્બે ૩૯૨ માં નોંધાયેલા કર્વેનગર સહકારી ગૃહ રચના સંસ્થા મર્યાદા, પૂણે અને અન્ય વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્યોના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટની એક ખંડપીઠે નીચેના અવલોકનો કર્યા છે:

“સહકારી મંડળી એ વ્યક્તિઓનું સ્વૈચ્છિક સંગઠન છે; તે એક આર્થિક સંસ્થા છે જે સામાજિક હેતુથી માહિતગાર છે અને ઉદ્યોગસાહસિક નફાથી પ્રેરિત નથી; તે એક લોકશાહી સંસ્થા છે જે તેની સેવાઓનો ઉપયોગ કરનારાઓની માલિકી અને નિયંત્રણ ધરાવે છે.આ તમામ વિશેષતાઓનું સંયોજન સહકારી સંસ્થાઓને ખાનગી અથવા જાહેર ક્ષેત્રના અન્ય પ્રકારોથી અલગ સંસ્થાઓ તરીકે ચિહ્નિત કરે છે.સહકારી કાયદાના કયા ઉદ્દેશો અને અવકાશ હોવા જોઈએ તેનું શ્રી વોટકિને સહકારી કાયદાના આંતરરાષ્ટ્રીય પુસ્તિકાની પ્રસ્તાવનામાં સંક્ષિપ્ત વર્ણન કર્યું છે:

“સાચો સહકાર તેના ક્ષેત્રોમાંથી પ્રેરણા મેળવે છે જ્યાં રાજ્યની રિટ ચાલતી નથી.સહકારી ચળવળો કાયદા દ્વારા બનાવવામાં આવતી નથી.તેમ છતાં, યોગ્ય કાયદાકીય માળખા વિના વધતી જતી આર્થિક જીવતંત્રના રૂપમાં સહકારી ચળવળ શક્ય નથી અથવા કલ્પના પણ કરી શકાતી નથી.સહકારી મંડળીઓમાં જોડાવાના વ્યક્તિઓના અધિકાર અને સંઘોમાં એક થવાના સમાજોના અધિકારને માન્યતા આપવી જોઈએ. કાયદાકીય ઉપયોગ મૂળભૂત સહકારી સિદ્ધાંતોની મુક્ત રમત અને તેમના સભ્યોની જરૂરિયાતો અને તેમના પોતાના વિકાસના કાયદા અનુસાર સહકારી સંસ્થાઓના સામાન્ય વિકાસને મંજૂરી આપવી જોઈએ.”

સહકારી ક્રેડિટ સોસાયટી બિલ, ૧૯૦૪ રજૂ કરતા સર ડેવિડલ ઈબસ્ટનના ભાષણનો સંદર્ભ આપવો રસપ્રદ રહેશે, જે સહકારી મંડળીઓ સંબંધિત કાયદાના સંદર્ભમાં વ્યાપક સિદ્ધાંતો અને સાવચેતીઓ નક્કી કરે છે:

“લોકોને મુખ્યત્વે તેમની પોતાની રીતે પોતાની મુક્તિ માટે કામ કરવા માટે છોડવું જોઈએ, સરકારનું કાર્ય હાર્દિક સહાનુભૂતિ, સહાય અને સલાહ સુધી મર્યાદિત હોવું જોઈએ.”

સહકારી ધિરાણ મંડળી બિલ, ૧૯૦૪ની રજૂઆત દ્વારા ઘડવામાં આવેલ સહકારી કાયદો, મૂળભૂત નિયમ સૂચવે છે કે સહકારી સંસ્થાના પેટા-નિયમો સહભાગી સભ્યોના તેના વાસ્તવિક હેતુને વ્યક્ત કરે છે, અને તે અધિનિયમ અને નિયમોના માપદંડમાં ઘડવા જોઈએ. સહકારી કાયદાઓ કાયદામાં સમાવિષ્ટ સહકારી સંસ્થાઓની લાક્ષણિકતાઓની કાનૂની વ્યાખ્યાનો પ્રયાસ કરતા નથી. આંતરરાષ્ટ્રીય સહકારી ગઠબંધન દ્વારા નિયુક્ત અને જેની અધ્યક્ષતા પ્રખ્યાત ભારતીય સહકારી સ્વ. પ્રો. D.G.Karve દ્વારા કરવામાં આવી હતી તે સહકારી સિદ્ધાંતો પરના આયોગે આ સિદ્ધાંતોને નીચે મુજબ પુનઃવ્યાખ્યાયિત કર્યા છે:

“(૧) સહકારી સમિતિનું સભ્યપદ સ્વૈચ્છિક હોવું જોઈએ અને કૃત્રિમ પ્રતિબંધો અથવા કોઈપણ સામાજિક, રાજકીય, વંશીય અથવા ધાર્મિક ભેદભાવ વિના, તેની સેવાઓનો ઉપયોગ કરી શકે તેવી અને સભ્યપદની જવાબદારીઓ સ્વીકારવા તૈયાર હોય તેવી તમામ વ્યક્તિ માટે ઉપલબ્ધ હોવું જોઈએ.

(૨) સહકારી મંડળીઓ લોકશાહી સંસ્થાઓ છે, તેમની બાબતોનો વહીવટ સભ્યો દ્વારા સંમત થયેલી રીતે ચૂંટાયેલી અથવા નિયુક્ત વ્યક્તિઓ દ્વારા થવો જોઈએ.

(૩) સભ્યોએ સહકારી સંસ્થાના વ્યવસાયનો વિકાસ કરવો જોઈએ, સામાન્ય સેવાઓ પૂરી પાડવી જોઈએ અને મેળવેલા નફાને સભ્યોમાં વહેંચવો જોઈએ.”

મારા અંતિમ તારણો નીચે મુજબ છે:

(૧) સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્યને વ્યાવસાયિક હેતુ માટે જમીનનો ઉપયોગ કરવાનો કોઈ કાનૂની અધિકાર અથવા કોઈ પણ પ્રકારનો અન્ય કોઈ અધિકાર નથી.જો તે સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી હોય, તો રહેણાંક મકાન સિવાય વ્યાવસાયિક પ્રકૃતિનું કોઈ બાંધકામ ન થઈ શકે.

(૨) સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્ય કાયદામાં સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓ અને અન્ય નિયમો અને નિયમોનું કડક પાલન કરવા માટે બંધાયેલા છે.

(૩) કોઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા મ્યુનિસિપાલિટી સોસાયટી દ્વારા જારી કરાયેલ માન્ય અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર વિના યોજનાઓને મંજૂરી આપવાની સત્તા અથવા અધિકારક્ષેત્ર અથવા સત્તા ધારણ કરશે નહીં. સોસાયટી દ્વારા યોગ્ય રીતે જારી કરાયેલ માન્ય અનાપત્તિ પ્રમાણપત્રની ગેરહાજરીમાં, કોર્પોરેશન અથવા નગરપાલિકા પાસે યોજનાઓ સ્વીકારવાનો અને તેની તપાસ કરવાનો પણ કોઈ અધિકાર રહેશે નહીં.

(૪) યોજનાઓને મંજૂરી આપતા પહેલા, સોસાયટી દ્વારા યોગ્ય રીતે કોઈ અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું હોય તો પણ, કોર્પોરેશન અથવા નગરપાલિકા, જે પણ કેસ હોય, તે સક્ષમ અધિકારી સોસાયટીને નોટિસ આપવા માટે બંધાયેલા છે, જેથી જો સોસાયટી પાસે આ બાબતે આગળ કંઈ કહેવાનું હોય, તો તેઓ તેમનો કેસ અથવા વાંધો રજૂ કરી શકે.

(૫) બિલ્ડિંગ યુઝ પરમિશન સહિત કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરાયેલી યોજનાઓને સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર કહી શકાય કારણ કે તે સોસાયટીના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ છે.

(૬) જેમ કે સોસાયટીના પેટા-કાયદાઓ, હાથ પરના કિસ્સામાં, જોગવાઈ કરે છે કે સભ્યોએ તેમને ફાળવવામાં આવેલા પ્લોટનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંક હેતુ

માટે કરવો પડશે, એટલે કે રહેણાંક મકાન સિવાય વ્યાપારી પ્રકૃતિનું કોઈ બાંધકામ કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી.

(૭) ગુજરાત નગર આયોજન અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ની કોઈ પણ જોગવાઈ, ખાસ કરીને અધિનિયમની કલમ ૧૧૭ની પેટા-કલમ (૧) ને હટાવવાને ધ્યાનમાં રાખીને અને જી. ડી. સી. આર. એ ૧૯૭૬ના અધિનિયમ અથવા બી. પી. એમ. સી. અધિનિયમ, ૧૯૪૯ની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં સક્ષમ જોગવાઈ હોવાને કારણે, ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની જોગવાઈઓ અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અને વિનિયમો પર કોઈ ઓવરરાઈડિંગ અસર થતી નથી અને સોસાયટીને ગુજરાત સહકારી મંડળી અધિનિયમ, ૧૯૬૧, નિયમો અને વિનિયમો અને પેટા-કાયદા હેઠળ તેમની તરફેણમાં ઉપાર્જિત, હસ્તગત અને સ્ફટિકીકૃત અધિકારથી વંચિત કરી શકાતી નથી. સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્યને ફાળવવામાં આવેલી જમીન/પ્લોટના નિર્માણ/વિકાસ/ઉપયોગની પરવાનગી નગર આયોજન અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, તેમાં ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમો હેઠળ અથવા બી. પી. એમ. સી. અધિનિયમ હેઠળ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, સહકારી આવાસ સંસ્થામાં, સભ્ય જમીનનો ઉપયોગ વાણિજ્યિક હેતુ માટે એટલે કે રહેઠાણ સિવાયના હેતુ માટે, પેટા-કાયદા, નિયમો અને અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની જોગવાઈઓ અનુસાર, નગર

આયોજન અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, જી. ડી. સી. આર. હેઠળ અથવા બી. પી. એમ. સી. અધિનિયમ હેઠળ અથવા તેવી જ રીતે કોઈપણ સત્તા દ્વારા આપવામાં આવેલી પરવાનગીને ધ્યાનમાં લીધા વિના કરી શકતો નથી.

(૮) જ્યારે સહકારી આવાસ સંસ્થામાં સભ્યને રહેઠાણ માટે ફાળવવામાં આવેલા મકાનનો ઉપયોગ કરવા માટે ચોક્કસ પેટા-કાયદા હોય, ત્યારે જમીનને વ્યાવસાયિક ઉપયોગ અથવા અન્ય કોઈ હેતુ માટે રૂપાંતરિત કરવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.

૪૭. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સોસાયટીના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ યોજનાઓને મંજૂરી આપતો આદેશ અને મકાન ઉપયોગની પરવાનગી આપવો એ ગેરકાયદેસર હોવાથી, ૨૦૧૫ના લવાદ કેસ નંબર ૧૦૪માં સંયુક્ત જિલ્લા રજિસ્ટ્રારે અરજી એકિઝબિટ ૫ હેઠળ પસાર કરેલો વિવાદિત આદેશ પણ કાયદામાં ખોટો કહી શકાય. જો કે, હું સોસાયટી દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલા લવાદ કેસમાં વધુ જઈ રહ્યો નથી કારણ કે મારો મત છે કે આ ચુકાદામાં નોંધાયેલા કારણોસર બાંધકામને સંપૂર્ણપણે અનધિકૃત અથવા ગેરકાયદેસર જાહેર કરી શકાય છે.

૪૮. પરિણામે, આ રિટ-અરજી સફળ થાય છે અને આથી તેને મંજૂરી આપવામાં આવે છે. ૧લી જૂન, ૨૦૧૬ની વિકાસ યોજના અને ૬ જૂન, ૨૦૧૬ની ઇમારત ઉપયોગ પરવાનગી (આ અરજીનું જોડાણ-૪) આથી રદ કરવામાં આવે છે અને તેને બાજુ પર મૂકવામાં આવે છે.

૪૯. બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હોવાથી અને મિલકતનો ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો હોવાથી અથવા સોસાયટીના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોવાથી, રિટ-અરજદારને આજથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળામાં પોતાના ખર્ચે સમગ્ર બાંધકામને નીચે ખેંચવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. જો રિટ-અરજદાર આ અદાલતના નિર્દેશ મુજબ બાંધકામને તોડી પાડવામાં નિષ્ફળ જાય, તો સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમગ્ર માળખાને તોડી પાડશે અને ગેરકાયદેસર બાંધકામને તોડી પાડવામાં જે ખર્ચ થઈ શકે છે તે રિટ-અરજદાર પાસેથી વસૂલવામાં આવશે.

૫૦. જો સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્યનો મત હોય કે સોસાયટી દ્વારા ઘડવામાં આવેલા પેટા-કાયદાઓ અથવા નિયમો અને નિયમો કોઈપણ રીતે ભારતના બંધારણની કોઈપણ જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરે છે અથવા તેના અથવા તેણીના મૂળભૂત અધિકારો અથવા અન્ય કોઈપણ કાનૂની અધિકારોનું ઉલ્લંઘન કરે છે, તો તે અથવા તેણી તેને કાયદા અનુસાર યોગ્ય મંચ સમક્ષ પડકાર આપી

શકે છે, પરંતુ તે જાતે જ આવા પેટા-કાયદાઓ અથવા નિયમો અને નિયમોનું ઉદ્ધંધન કરી શકે છે અને તેની વિરુદ્ધ કાર્ય કરી શકે છે.

૫૧. તે સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે કોર્પોરેશન અથવા કોઈપણ નગરપાલિકાના સંબંધિત અધિકારી અથવા અધિકારીઓ સોસાયટી પાસેથી કોઈ માન્ય અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર વિના યોજનાઓને મંજૂરી આપે છે અથવા બિલ્ડિંગ ઉપયોગની પરવાનગી આપે છે, પછી તેને અથવા તેણીને ફરજમાં બેદરકારી માટે વ્યક્તિગત રીતે જવાબદાર ઠેરવવામાં આવશે અને તેને તિરસ્કાર માટે પણ દોષિત ઠેરવવામાં આવશે. ભવિષ્યમાં જો આ અદાલત દ્વારા એવું જાણવા મળે કે નોંધવામાં આવે કે સોસાયટીની સુનાવણી કર્યા વિના અને સોસાયટી દ્વારા જારી કરાયેલ માન્ય અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર વિના યોજનાઓને મંજૂરી આપવામાં આવી છે અથવા બિલ્ડિંગ યુઝ પરમિશન આપવામાં આવી છે, તો આવા અધિકારીઓ સામે યોગ્ય પગલાં લેવામાં આવશે. હું એમ એટલા માટે કહી રહ્યો છું કારણ કે આવા અધિકારીઓ ગેરકાયદેસર બાંધકામ માટે સમાન રીતે જવાબદાર રહેશે, જે સભ્ય સોસાયટીના પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધમાં મૂકે છે.

૫૨. રજિસ્ટ્રી આ યુકાદાની એક નકલ મુખ્ય સચિવ, શહેરી વિકાસ અને શહેરી આવાસ વિભાગ, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગરને મોકલશે. વિભાગ, બદલામાં, યુકાદાની દરેક નકલ યોગ્ય સૂચનાઓ સાથે રાજ્યભરના શહેરી વિકાસ

સત્તામંડળો સહિત તમામ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનો અને નગરપાલિકાઓને મોકલશે.

(ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. બી. પારડીવાલા)

/મોઈનુદ્દીન

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.