

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.

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૪૭૯૧/૨૦૨૨

વિથ

સિવિલ એપ્લિકેશન (ફોર ઓર્ડર્સ) નં. ૨/૨૦૨૫

ઈન આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૪૭૯૧/૨૦૨૨

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી નિખિલ એસ. કારીચેલ

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના

=====

શમીન કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ મારફતે ચેરમેન પ્રતાપસિંહ

આત્મારામ ઝાલા અને અન્ય

વિરુદ્ધ

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન મારફતે મ્યુનિસિપલ કમિશનર અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(રો) નં. ૧, ૨, ૩ તરફે સુશ્રી અમૃતા એમ. ઠાકોર (૩૨૦૮)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૬ તરફે અનુરાધા જી. રાઠોડ (૭૭૧૭)

સામાવાળા(ઓ) નં. પ.૧, પ.૨ તરફે ક્ષિતિજ એમ. અમીન (૭૫૭૨)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૯ તરફે શ્રી બી. એમ. માંગુકિયા (૪૩૭)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૧, ૨, ૩ તરફે શ્રી દીપ ડી. વ્યાસ (૩૮૬૯)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૧૨.૧, ૧૨.૩, ૧૨.૪.૧, ૧૨.૪.૨, ૧૨.૪.૩ તરફે શ્રી
કુંજલ ડી. પંડ્યા (૨૨૫૯)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૭ તરફે શ્રીમતી નીલધારા આઈ. દેસાઈ (૨૮૭)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૬ તરફે સુશ્રી જાગૃતિ ડી. પટેલ (૫૪૫૪)
સામાવાળા(ઓ) નં. ૨૦, ૨૧ તરફે ડીએસ દ્વારા નોટિસ બજાવાયેલ છે
સામાવાળા(ઓ) નં. ૧૧, ૧૨.૨, ૧૩.૧, ૧૩.૨, ૧૩.૩, ૧૪, ૧૫.૧,
૧૫.૨, ૧૫.૩, ૧૬.૧, ૧૬.૨, ૧૭.૧, ૧૭.૨, ૧૭.૩, ૧૮.૧, ૧૮.૨,
૧૯.૧, ૧૯.૨, ૪, ૮.૧, ૮.૨, ૮.૩, ૮.૪, ૮.૫ તરફે આરપીએડી (આર)
દ્વારા બજાવાયેલ છે
સામાવાળા(ઓ) નં. ૧૦ તરફે વિજય એચ. પટેલ (૭૩૬૧)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી નિખિલ એસ. કારીયેલ

તારીખ : ૧૭/૦૭/૨૦૨૬

ચુકાદો

૧. અરજદારો તરફે વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી અમૃતા ઠાકોર, સામાવાળા નં. ૧ થી
૩ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપ વ્યાસ, સામાવાળા નં. પ.૧ અને પ.૨ તરફે
વિદ્વાન વકીલ શ્રી ક્ષિતિજ અમીન, સામાવાળા નં. ૬ તરફે વિદ્વાન વકીલ
અનુરાધા રાઠોડ અને સામાવાળા નં. ૯ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી. એમ.
માંગુકિયા અને સામાવાળા નં. ૧૨.૧, ૧૨.૩, ૧૨.૪.૧, ૧૨.૪.૨ અને
૧૨.૪.૩ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી કુંજલ પંડ્યા અને સામાવાળા નં. ૧૦ તરફે

વિદ્વાન વકીલ શ્રી વિજય એચ. પટેલને સાંભળવામાં આવ્યા. નોટિસ બજાવાઈ હોવા છતાં, બાકીના સામાવાળાઓ તરફે કોઈ ઉપસ્થિત નથી.

૨. આ અરજી મારફતે, અરજદારોએ નીચે મુજબની દાદ માગી છે:

“૭.એ. આ માનનીય અદાલત મેન્ડમસની રિટ અથવા મેન્ડમસના સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈપણ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા મહેરબાની કરશો:

(૧) એવું ઠરાવીને જાહેર કરવા કે ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની જોગવાઈઓ હેઠળ, અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીમાંથી સામાવાળા નં. પ.૧ થી ૧૧ ને ખાલી કરાવવા અને અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીના જર્જરિત અને ખંડેર બાંધકામો ખાલી કરાવી તોડી પાડવાની ખાતરી કરવા માટે પોતાની સત્તાઓ અને ફરજોનો ઉપયોગ કરવાનો સામાવાળા સત્તાધિકારીનો ઇનકાર કરવાનો નિર્ણય કોઈપણ વિચારણા વિનાનો, ગેરબંધારણીય, ગેરવાજબી, અતાર્કિક, અસમર્થનીય છે અને તે ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેમની ફરજ બજાવવાનો ઇનકાર કરવા સમાન છે અને ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓની સ્પષ્ટ અવગણના અને ઉલ્લંઘનમાં છે.

(૨) ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ ની જોગવાઈઓ હેઠળની સત્તાઓ અને ફરજોની રૂએ અને તેનો ઉપયોગ કરીને અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીના જોખમી અને જર્જરિત બાંધકામો ખાલી કરાવવા/બહાર કાઢવા અને તોડી પાડવા માટે યોગ્ય પગલાં ભરવાનો સામાવાળા સત્તાધિકારીઓને નિર્દેશ આપવા.

૭.એ(૧) આ માનનીય અદાલત મેન્ડમસની રિટ અથવા મેન્ડમસના સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈપણ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને અહીંના સામાવાળા નં. પ.૧ થી ૧૧, ૨૦ અને ૨૧ ને ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧એ મુજબ પુનઃવિકાસના હેતુ માટે અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીમાંના તેમના સંબંધિત ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો તાત્કાલિક સોંપવાનો અને તે માટેના તમામ જરૂરી દસ્તાવેજો પર સહી કરીને અને તેમના સંબંધિત ફ્લેટોના ટાઈટલ કિલચરન્સના હેતુ માટે તેમના સંબંધિત ફ્લેટોને લગતા ટાઈટલ/માલિકીના દસ્તાવેજો અને અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીમાં તેમના સભ્યપદના દસ્તાવેજો પૂરા પાડીને અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીના પુનઃવિકાસમાં સહકાર આપવાનો અને તે માટે તમામ જરૂરી પગલાં ભરવાનો અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ કે અડચણ ઊભી ન કરવાનો નિર્દેશ આપવા મહેરબાની કરશો.

બી. આ માનનીય અદાલત મેન્ડમસની રિટ અથવા મેન્ડમસના સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈપણ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને સામાવાળા સત્તાધિકારીઓને સામાવાળા નં. ૧૨.૧ થી ૧૯.૨ અથવા તેમના પુરોગામીઓ દ્વારા સોસાયટીની ઉત્તર તરફની કમ્પાઉન્ડ દીવાલ પાસેની સોસાયટીની જમીન પર કરવામાં આવેલ ગેરકાયદે બાંધકામ તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપવા મહેરબાની કરશો.

ઉપર જણાવેલી અરજ બી ના વૈકલ્પિક રીતે,

બી. આ માનનીય અદાલત મેન્ડમસની રિટ અથવા મેન્ડમસના સ્વરૂપની રિટ અથવા અન્ય કોઈપણ યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરીને સામાવાળા સત્તાધિકારીઓને ઉત્તર તરફની કમ્પાઉન્ડ દીવાલ પાસે સોસાયટીની જમીન પર ગેરકાયદે બાંધકામ અસ્તિત્વમાં હોવાના આધારે અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીની પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઊભો ન કરવાનો નિર્દેશ આપવા મહેરબાની કરશો.

સી. હાલની અરજીની પ્રવેશ, સુનાવણી અને આખરી નિકાલ પેનિંગ હોય તે દરમિયાન, આ માનનીય અદાલત સામાવાળા સત્તાધિકારીઓને નીચે મુજબના નિર્દેશો આપવા મહેરબાની કરશો:

(૧) ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ ની જોગવાઈઓ હેઠળની સત્તાઓ અને ફરજોની રૂએ અને તેનો

ઉપયોગ કરીને અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીના જોખમી અને જર્જરિત બાંધકામો ખાલી કરાવવા/બહાર કાઢવા અને તોડી પાડવા માટે યોગ્ય પગલાં ભરવા.

(૨) ઉત્તર તરફની કમ્પાઉન્ડ દીવાલ પાસે સોસાયટીની જમીન પર ગેરકાયદે બાંધકામ અસ્તિત્વમાં હોવાના આધારે અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીની પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઊભો ન કરવો.

ડી. ઉપર જણાવેલી અરજ સી મુજબની એકતરફી વચગાળાની રાહત મંજૂર કરવામાં આવે.

ઈ. હાલના કેસની હકીકતોમાં યોગ્ય જણાય તેવી અન્ય અને વધુ રાહતો મંજૂર કરવામાં આવે.”

૩. હાલની અરજી એક સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી અને તેના ચેરમેન તેમજ સેક્રેટરી દ્વારા ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપાલિટીઝ એક્ટ, ૧૯૪૮ ની જોગવાઈઓ હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને જોખમી અને જર્જરિત ગણાવેલ સોસાયટીના બાંધકામને ખાલી કરાવવા/દૂર કરવા અને તોડી પાડવા માટે યોગ્ય પગલાં ભરવાનો સામાવાળા સત્તાધિકારીઓને નિર્દેશ આપવા માટે આ અદાલતના હસ્તક્ષેપની માગણી કરવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે. અરજદારોએ વધુમાં એવી અરજ કરી છે કે જીપીએમસી એક્ટ હેઠળ પોતાની પાસે ઉપલબ્ધ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને અરજદાર સોસાયટીમાંથી સામાવાળા નં. પ.૧ થી ૧૧ ને ખાલી ન કરાવવાનું સામાવાળા સત્તાધિકારીઓનું પગલું

અસમર્થનીય અને ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓની અવગણના અને ઉલ્લંઘન સમાન જાહેર કરવામાં આવે. વધુમાં એવી અરજ કરવામાં આવી છે કે સોસાયટીની ઉત્તર તરફના કમ્પાઉન્ડ પાસે સોસાયટીની જમીન પર ગેરકાયદે બાંધકામ અસ્તિત્વમાં હોવાના આધારે સત્તાધિકારીઓ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઊભો ન કરે તેવો નિર્દેશ આપવામાં આવે.

૪. અરજી પેનિંગ હતી તે દરમિયાન, અરજીમાં સુધારો કરવાની માગણી કરવામાં આવી હતી અને ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧-એ ની જોગવાઈઓ મુજબ અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીના પુનઃવિકાસના હેતુ માટે અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીમાંના તેમના સંબંધિત ફ્લેટોનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો તાત્કાલિક સોંપવા માટે તમામ જરૂરી દસ્તાવેજો પર સહી કરીને અને પ્રશ્નવાળા ફ્લેટોને લગતા ટાઈટલ/માલિકીના દસ્તાવેજો પૂરા પાડીને સામાવાળા નં. ૫.૧ થી ૧૧ તેમજ સામાવાળા નં. ૨૦ અને ૨૧ સામે રિટની માગણી કરવામાં આવી હતી.

૫. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે અરજદાર નં. ૧ એ ગુજરાત કોઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ (જે હવે પછી “સદર કોઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ” તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધાયેલી એક સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી છે અને સોસાયટી મોજે ગામઃ કોચરબ, તા. સાબરમતી, પાલડી, જિલ્લો સબ-ડિસ્ટ્રિક્ટઃ અમદાવાદની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૦ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૧૫

પૈકીની આશરે ૪૨૦૨ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનની માલિક છે, જેના પર વર્ષ ૧૯૮૦-૮૧ દરમિયાન રહેણાંક એપાર્ટમેન્ટ્સના ૧૦ બ્લોકસ બનાવવામાં આવ્યા હતા. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે ત્યાં કુલ ૧૦૮ એપાર્ટમેન્ટ્સ છે, જે દરેક આશરે ૫૦ ચોરસ વાર ક્ષેત્રફળ ધરાવે છે અને એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે ૮ બ્લોકસ એટલે કે એ થી ડી અને એફ થી આઈ માં દરેક બ્લોકમાં ૧૨ ફ્લેટ છે અને જ્યારે બ્લોક બી એક્સટેન્શન અને બ્લોક ઈ માં દરેક બ્લોકમાં છ ફ્લેટ છે.

૬. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે અરજી દાખલ કરતી વખતે આશરે ૪૦ વર્ષ જૂના અને હાલમાં ૪૫ વર્ષ જૂના થયેલા આ એપાર્ટમેન્ટ્સ અત્યંત જર્જરિત અને જોખમી સ્થિતિમાં છે, કારણ કે આરસીસી સ્લેબ, બીમ, કોલમ અને પાયામાં ક્ષાર/કાટ લાગી રહ્યો છે અને વિવિધ સ્થળોએ મોટી તિરાડો પાડા જોવા મળે છે. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે બાંધકામની સ્થિતિ ખંડેર જેવી થઈ ગઈ છે અને તે ગમે ત્યારે ધરાશાયી થવાનો નિકટવર્તી ભય રહેલો છે, જે તેના રહેવાસીઓ માટે અને/અથવા આસપાસની મિલકત/પાડોશ માટે મોટો ખતરો ઊભો કરે છે.

૭. આ તબક્કે, એ ઉલ્લેખ કરવો સુસંગત રહેશે કે અરજદાર નં. ૨ એ તારીખ ૦૫.૦૬.૨૦૨૬ ના રોજ એક વધારાનું સોગંદનામું દાખલ કર્યું હતું, જેમાં અન્ય બાબતોની સાથે એવું જણાવ્યું હતું કે તારીખ ૦૨.૦૬.૨૦૨૬ ના રોજ, ફ્લેટ નં. એફ-૧૨ ની ઉપર બ્લોક એફ ના ધાબાની છત તૂટી પડી હતી અને તેને ધ્યાનમાં રાખીને, અહીંના સામાવાળા નં. ૧ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને

આ ઇમારતને જોખમી જાહેર કરતી અને કોઈપણ વ્યક્તિને તેનો ઉપયોગ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકતી જાહેર નોટિસ જારી કરી છે. ઇમારતના ધરાશાયી થયેલા ભાગને દર્શાવતા ફોટોગ્રાફ્સ પણ સોગંદનામા સાથે જોડવામાં આવ્યા છે, જે સોગંદનામામાં કરવામાં આવેલા કથનોનો સ્પષ્ટ પુરાવો આપે છે.

૮. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે બાંધકામની જર્જરિત સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, સોસાયટીના પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયા વર્ષ ૨૦૧૧ જેટલી જૂની શરૂ કરવામાં આવી હતી, જ્યારે તારીખ ૦૬.૧૧.૨૦૧૧ ની સામાન્ય સભામાં, પુનઃવિકાસ સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી અને સ્થાનિક વર્તમાનપત્રમાં ઓફરો મંગાવતી અખબારી જાહેરાત પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી, જે જાહેર નોટિસના પરિણામે સોસાયટીને સામાવાળા નં. ૪ ની ઓફર સહિત છ ઓફરો મળી હતી. સામાન્ય સભાએ તારીખ ૧૦.૧૧.૨૦૧૩ ના રોજ યોજાયેલી તેની બેઠકમાં સામાવાળા નં. ૪ ની ઓફર મંજૂર કરી હતી. તારીખ ૦૪.૦૫.૨૦૧૪ ની સામાન્ય સભામાં, મેનેજિંગ કમિટી અને પુનઃવિકાસ સમિતિ દ્વારા સામાવાળા નં. ૪ ની પસંદગી વિશે સોસાયટીના સભ્યોને જાણ કરવામાં આવી હતી. એવું જણાય છે કે ત્યારબાદ વિવિધ બેઠકો યોજાઈ હતી, જે હાલની અરજીના હેતુ માટે સુસંગત ન હોઈ શકે અને એ હકીકતનો સંદર્ભ આપી શકાય કે અરજદાર સોસાયટીના કુલ ૧૦૮ સભ્યો/ફ્લેટ માલિકોમાંથી ૧૦૩ સભ્યોએ સોસાયટીના પુનઃવિકાસ માટે સોસાયટી અને સામાવાળા નં. ૪ સાથે એમઓયુ કર્યા હતા અને/અથવા સંમતિ પત્ર આપ્યા હતા, ખાસ કરીને તારીખ ૨૬.૧૨.૨૦૧૮ ના રોજ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી હતી. આ દરમિયાન એટલે કે તારીખ

૨૧.૦૫.૨૦૧૯ ના રોજ, રાજ્ય સરકારે સદર અધિનિયમમાં કલમ ૪૧-એ દાખલ કરવા માટે ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ માં સુધારો કર્યો હતો અને તે પછીની સામાન્ય સભામાં તેની ચર્ચા કરવામાં આવી હતી. એવું જણાય છે કે સામાવાળા નં. ૪ એ ત્યારબાદ તારીખ ૧૨.૦૮.૨૦૨૦ ના રોજ ટાઈટલ કિલચરન્સ માગતી જાહેર નોટિસ જારી કરી હતી અને કેટલાક ખાનગી સામાવાળાઓ એટલે કે સામાવાળા નં. ૫.૧ અને ૫.૨, ૮.૨, ૧૦ અને સામાવાળા નં. ૧૧ એ જાહેર નોટિસ સામે કેટલાક વાંધાઓ રજૂ કર્યા હતા. ત્યારબાદ એવું જણાય છે કે સોસાયટીએ સહકાર ન આપનારા સભ્યોને અને/અથવા વાંધો ઉઠાવનારા સભ્યોને નોટિસો જારી કરી હતી.

૯. એવું જણાય છે કે સોસાયટીના ૭૫% થી વધુ સભ્યોએ પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી હોવાથી અને કેટલાક સભ્યોના અસહકાર/વાંધાના કારણે પુનઃવિકાસ અટકી પડ્યો હોવાથી, અરજદારોએ ઉપર જણાવેલી દાદ/અરજો સાથે આ અદાલતનો આશરો લીધો છે.

૧૦. આ તબક્કે, એ ઉદ્દેખ કરવો સુસંગત રહેશે કે સામાવાળા નં. ૨૦ અને ૨૧ એ અરજી દાખલ થયા પછી તેમની સંમતિ પાછી ખેંચી લીધી હતી, તેમ છતાં, અત્યાર સુધીમાં, ૧૦૮ સભ્યોમાંથી ૧૦૧ સભ્યોએ સંમતિ આપી છે એટલે કે ૭૫% ની વૈધાનિક જરૂરિયાત સામે આશરે ૯૩.૫૨% સભ્યોએ સંમતિ આપી છે.

૧૧. અરજદારો વતી વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી અમૃતા ઠાકોરને સાંભળવામાં આવ્યા, જેમણે રજૂઆત કરી હતી કે ખાનગી સામાવાળાઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ તદ્દન તુરં છે અને તે પૈકીના કેટલાક પુનઃવિકાસના વ્યાપ સાથે સંબંધિત નથી. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે કેટલાક સભ્યોએ કોઈ વાંધો રજૂ કર્યો નથી અને તેઓ સહકાર ન આપીને પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી રહ્યા નથી. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે પ્રસ્તાવિત પુનઃવિકાસ ૭૫% થી ઘણા વધુ સભ્યોના સમર્થન સાથે હોવાથી, કાલ્પનિક ફરિયાદો ધરાવતા કેટલાક સભ્યોને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા અટકાવવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

૧૧.૧ વિદ્વાન વકીલે વધુમાં એવી રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૧૨.૧ થી ૧૯.૨ સોસાયટીના સભ્યો ન હોવા છતાં, તેઓને મૂળરૂપે પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યા હતા કારણ કે સદર સામાવાળાઓ, જેઓ અન્યથા દબાણકારો છે, તેમણે ભાડુઆત હોવાનો દાવો કરીને વિદ્વાન સ્મોલ કોર્ટ કોર્ટ સમક્ષ દાવાઓ દાખલ કર્યા હતા, જે દાવાઓ રદ કરવામાં આવ્યા હતા, જેના પરિણામે સદર સામાવાળાઓએ વિદ્વાન સ્મોલ કોર્ટ કોર્ટ સમક્ષ અપીલો દાખલ કરી હતી, જે અપીલો પણ ગેરહાજરીના કારણે રદ કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન વકીલે વધુમાં એ બાબત નિર્દેશ કરી હતી કે અરજદાર સોસાયટીએ પણ સદર સામાવાળાઓ દ્વારા દબાણ કરવામાં આવેલી મિલકતનો કબજો પાછો મેળવવા માટે સદર ખાનગી સામાવાળાઓ સામે દીવાની દાવો દાખલ કરેલ છે અને તે દાવો પેન્ડિંગ છે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં

સદર સામાવાળાઓનું કોઈ સ્થાન નથી અને વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે અરજદાર સોસાયટી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પુનઃવિકાસના લેઆઉટ પ્લાનમાં, જમીનના જે ભાગ પર સામાવાળા નં. ૧૨.૧ થી ૧૯.૨ હાલમાં કથિત રીતે દબાણ કરી રહ્યા છે તે ભાગ પર કોઈ બાંધકામ કરવાનું નથી.

૧૨. જ્યાં સુધી વ્યક્તિગત વાંધા ઉઠાવનારાઓનો સંબંધ છે, આ તબક્કે એ ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી છે કે વિદ્વાન વકીલે કેટલાક વ્યક્તિગત વાંધા ઉઠાવનારાઓ અંગે રજૂઆતો કરી હતી, તેમ છતાં, રજૂઆતો દરમિયાન કેટલાક વાંધા ઉઠાવનારાઓએ હવે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી દીધી હોવાનું જણાય છે અને તેથી, વિદ્વાન વકીલ તરફેની રજૂઆતો તે મુજબ યોગ્ય રીતે સુધારેલી ગણાશે. એવું જણાય છે કે સામાવાળા નં. ૫.૧ અને ૫.૨ એક એપાર્ટમેન્ટના મૂળ માલિકના કાયદેસરના વારસદારો હોવાથી, તેમણે મૂળરૂપે ટાઈટલ કિલયરન્સ માટેની જાહેર નોટિસ સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો, તેમ છતાં આ અદાલત સમક્ષ, સદર સામાવાળાઓ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ક્ષિતિજ અમીને રજૂઆત કરી છે કે સદર સામાવાળાઓને પુનઃવિકાસ સામે કોઈ વાંધો નથી.

૧૨.૧ જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ નો સંબંધ છે, વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી ઠાકોર દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૬ માલિક છે અને સામાવાળા નં. ૭ એવી વ્યક્તિ હતી જેની સાથે માલિકે વેચાણ કરાર કર્યો હતો અને તે વેચાણ કરારના અનુસંધાનમાં, કબજો સામાવાળા નં. ૭ ને સોંપવામાં

આવ્યો હોવાનું જણાય છે, તેમ છતાં પાછળથી પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વિવાદ થયો હોવાનું જણાય છે અને આ સંદર્ભમાં પુનઃવિકાસ સામે વાંધો ઉઠાવવામાં આવી રહ્યો છે.

૧૨.૨ વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૮.૧ થી ૮.૫ નો સંબંધ છે, તેઓ મૂળ માલિક સ્વર્ગસ્થ શ્રીમતી નંદુબેન હીરજીભાઈ વાળાના કાયદેસરના વારસદારો હોવાનું જણાય છે અને સામાવાળા નં. ૮.૪ ફ્લેટના કબજામાં હોવાનું જણાય છે, જ્યારે બાકીના સામાવાળાઓ સદર ફ્લેટમાં હિસ્સાનો દાવો કરી રહ્યા છે અને આ સંદર્ભમાં સદર સામાવાળાઓ પૈકીના કેટલાક પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયા સામે વાંધો ઉઠાવી રહ્યા છે.

૧૨.૩ વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૯ નો સંબંધ છે, તેમણે લેખિતમાં કોઈ વાંધો રજૂ કર્યો નથી અને સદર સામાવાળા સામાવાળા નં. ૪ સાથે એમઓયુ પર સહી ન કરીને અને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સહકાર ન આપીને સામાન્ય રીતે અસહકાર દર્શાવી રહ્યા છે.

૧૨.૪ જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૧૦ અને ૧૧ નો સંબંધ છે, વિદ્વાન વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૧૦ એપાર્ટમેન્ટના માલિક છે અને સામાવાળા નં. ૧૧ તેમના ભાડુઆત છે અને સદર સામાવાળા નં. ૧૧ એ વિદ્વાન સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ, અમદાવાદ સમક્ષ એચઆરપી દાવો નં. ૧૭૬/૨૦૧૩ દાખલ કર્યો છે, જેમાં મકાનમાલિક સામે તેમના કબજાનું રક્ષણ કરતો હુકમનામું પસાર કરવામાં આવ્યો છે. સામાવાળા નં. ૧૦ તરફે વિદ્વાન

વકીલ શ્રી વિજય પટેલે રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળા નં. ૧૦ અને ૧૧ એ વિવાદનો સુલેહભર્યો ઉકેલ લાવી દીધો છે અને સામાવાળા નં. ૧૦ ને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે કોઈ વાંધો રહેશે નહીં.

૧૨.૫ બીજી તરફ, સામાવાળા નં. ૧૦ માલિકે સોસાયટીને જાણ કરી છે કે તેમણે સામાવાળા નં. ૧૧ ને ખાલી કરાવવાની માગણી કરતો દાવો વર્ષ ૨૦૧૫ માં વિદ્વાન સ્મોલ કોઝિઝ કોર્ટ, અમદાવાદ સમક્ષ દાખલ કર્યો છે. એવું પણ જણાય છે કે સામાવાળા નં. ૧૦ અને ૧૧ બંનેએ ટાઈટલ ક્લિયરન્સ માટેની જાહેર નોટિસ સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી ઠાકોર દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આ વિવાદ અનિવાર્યપણે મકાનમાલિક અને ભાડુઆત વચ્ચેનો છે અને તેની ઈમારતના પ્રસ્તાવિત પુનઃવિકાસ પર કોઈ અસર પડી શકે નહીં.

૧૨.૬ જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૨૦ અને ૨૧ નો સંબંધ છે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે બંને સામાવાળાઓ સોસાયટીમાં જુદા જુદા ફ્લેટના માલિકો છે અને જ્યારે તેઓએ મૂળરૂપે પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી હતી, ત્યારે પાછળથી સદર સામાવાળાઓએ હાલની અરજી દાખલ થયા પછી તેમની સંમતિ પાછી ખેંચી લીધી હતી.

૧૩. વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી ઠાકોરે વધુમાં એવી રજૂઆત કરી હતી કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે વાંધો ઉઠાવનાર અથવા સહકાર ન આપનાર સામાવાળાઓ પૈકી કોઈએ પણ કોઈ માન્ય અથવા ટકી શકે તેવો વાંધો રજૂ કર્યો નથી, ખાસ કરીને

સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ વચ્ચે માલિકીનો વિવાદ છે, સામાવાળા નં. ૮.૧ થી ૮.૫ વચ્ચે મિલકતમાં તેમના હિસ્સા અંગેનો વિવાદ છે અને સામાવાળા નં. ૧૦ અને ૧૧ વચ્ચે ભાડુઆત અંગેનો વિવાદ છે, જે તમામ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સાથે સંપૂર્ણપણે અસંબંધિત છે. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે હાલના બાંધકામમાં એપાર્ટમેન્ટ્સ પર પક્ષકારોના જે અધિકારો છે તે પુનઃવિકસિત મિલકતમાં પણ તેવા જ ચાલુ રહેશે અને જ્યારે માલિકી, ભાડુઆત તેમજ મિલકતમાં હિસ્સાને લગતા તમામ વિવાદો યોગ્ય ફોરમ દ્વારા ઉકેલી શકાય છે અને પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયાને કારણે પક્ષકારોના કોઈ અધિકારો સમાપ્ત થતા નથી, ત્યારે આવા વાંધાઓને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં અવરોધ ઊભો કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૯, ૨૦ અને ૨૧ નો સંબંધ છે, સામાવાળા નં. ૯ એ સહકાર ન આપીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો અને સદર સામાવાળાએ સામાન્ય સભાની કોઈપણ બેઠક દરમિયાન પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયા સામે કોઈપણ સમયે વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો કે સદર સામાવાળાએ કોઈ જવાબનું સોગંદનામું પણ દાખલ કર્યું નથી અને તેથી, સદર સામાવાળા પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં અવરોધ ઊભો કરી શકે નહીં.

૧૪. જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૨૦ અને ૨૧ નો સંબંધ છે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સદર સામાવાળાઓએ સામાવાળા નં. ૪ સાથે એમઓયુ પર સહી કરી હોવા છતાં, તેમણે અરજી દાખલ થયા પછી પુનઃવિકાસ માટેની પોતાની સંમતિ પાછી ખેંચી લીધી છે, એટલે કે તેમને જ શ્રેષ્ઠ રીતે જ્ઞાત

કારણોસર સંમતિ આપ્યા પછી, તેઓ હવે પાછા હટી રહ્યા છે અને હવે એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આવા પગલાને આ અદાલત દ્વારા માન્ય રાખી શકાય નહીં. વિદ્વાન વકીલે પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે સોસાયટીના ૧૦૮ સભ્યોમાંથી ૧૦૧ સભ્યો એટલે કે આશરે ૯૩.૫૨% સભ્યોએ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી હોવાથી, ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧એ હેઠળ અભિપ્રેત ૭૫% ની લઘુત્તમ મર્યાદા પૂર્ણ થતી હોવાથી, આ અદાલત વાંધો ઉઠાવનાર/સંમતિ ન આપનાર સભ્યોને જગ્યા તાત્કાલિક ખાલી કરવાનો અને એમઓયુ પર યોગ્ય રીતે સહી કરીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સહકાર આપવાનો અને અન્ય તમામ કાનૂની ઔપચારિકતાઓમાં સહકાર આપવાનો નિર્દેશ આપી શકે છે. વિદ્વાન વકીલે પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો કે ઇમારત એટલી હદે જર્જરિત અને ખંડેર હાલતમાં છે કે ખૂબ જ તાજેતરમાં દાખલ કરાયેલા સોગંદનામા મુજબ, એક એપાર્ટમેન્ટનું ધાબું પણ ધરાશાયી થઈ ગયું છે અને ફ્લેટ માલિક અને પાડોશ સહિત તમામ સંબંધિતોના હિતમાં છે કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં મદદ કરવા માટે હાલના ખંડેર બાંધકામને તોડી પાડવાની મંજૂરી આપવામાં આવે. આમ રજૂઆત કરતાં વિદ્વાન વકીલે આ અદાલતને યોગ્ય હુકમ પસાર કરવા વિનંતી કરી હતી.

૧૫. કોર્પોરેશન તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપ ડી. વ્યાસે એવી રજૂઆત કરી હતી કે કોર્પોરેશન એક વૈધાનિક સંસ્થા છે અને જ્યારે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં મદદ કરવા માટે કોર્પોરેશન સામે કોઈ નિર્દેશ આપી શકાય નહીં, ત્યારે એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સદર બાબતને ધ્યાને લઈને, અરજદારોએ મૂળરૂપે

માગેલી દાદ/અરજો મુજબની દાદ/અરજોમાં સુધારો કર્યો છે અને જ્યારે એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કોર્પોરેશન દ્વારા કોઈપણ રીતે કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી નથી અને જ્યારે વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઇમારતની જર્જરિત અને ખંડેર સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને કોર્પોરેશન દ્વારા યોગ્ય નોટિસો જારી કરવામાં આવી હતી.

૧૬. ઉપર નોંધ્યા મુજબ સામાવાળા નં. પ.૧ અને પ.૨ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી અમીને રજૂઆત કરી હતી કે તેમના પક્ષકારોને પુનઃવિકાસ સામે કોઈ વાંધો રહેશે નહીં અને તેઓ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સંપૂર્ણ સહકાર આપશે.

૧૭. સામાવાળા નં. ૬ તરફે વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી અનુરાધા રાઠોડે રજૂઆત કરી હતી કે તેમના પક્ષકારે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ સમક્ષ રેગ્યુલર સિવિલ સૂટ નં. ૫૦૪/૨૦૨૩ દાખલ કર્યો છે અને સિવિલ કોર્ટના પરિણામને આધીન રહીને, તેમના પક્ષકારને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે કોઈ વાંધો રહેશે નહીં.

૧૮. સામાવાળા નં. ૭ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે તેમના પક્ષકારે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદમાં દાવો નં. ૧૨૭૯/૨૦૨૧ દાખલ કરેલ છે, જે વિચારણા હેઠળ પેન્ડિંગ છે.

૧૯. સામાવાળા નં. ૧૦ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી વિજય એચ. પટેલે રજૂઆત કરી હતી કે તેમના પક્ષકારને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે કોઈ વાંધો રહેશે નહીં.

૨૦. સામાવાળા નં. ૯ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી બી. એમ. માંગુકિયાએ રજૂઆત કરી હતી કે તેમના અસીલ વિવિધ મુદ્દાઓ પર પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે વાંધો ઉઠાવી રહ્યા છે. આ અદાલતના ચોક્કસ પ્રશ્નના જવાબમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ રજૂઆત કરી હતી કે જોકે તેમના અસીલે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે કોઈ વાંધો દાખલ કર્યો નથી કે સામાવાળા નં. ૯ એ કોઈ જવાબનું સોગંદનામું દાખલ કર્યું નથી, તેમ છતાં વિદ્વાન વકીલ કાનૂની રજૂઆતો કરવા માટે હકદાર રહેશે. આ સંબંધમાં વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ રજૂઆત કરી હતી કે સામાવાળા કોર્પોરેશનને પ્રશ્નવાળી મિલકત તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપી શકાય નહીં, કારણ કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સહાય કરવા માટે બાંધકામ તોડી પાડવાની કોઈ સત્તા કોર્પોરેશનમાં નિહિત નથી. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે સહકારી મંડળી અને તેના સભ્યો વચ્ચેના વિવાદનો ઉકેલ કોઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ હેઠળ લાવવો પડશે અને રિટ અરજી એ યોગ્ય ઉપાય નથી. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે સોસાયટી અને તેના સભ્યો વચ્ચેના વિવાદનો નિર્ણય કોઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટની કલમ ૯૬ હેઠળ કરવો જરૂરી બનશે. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે હાલના પુનઃવિકાસના કિસ્સામાં ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટની કલમ ૪૧-એ લાગુ થઈ શકે નહીં કારણ કે સોસાયટી ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ નોંધાયેલી નથી. વિદ્વાન વકીલે વધુમાં એવી રજૂઆત કરી હતી કે ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટની કલમ ૪૧-એ હેઠળ પુનઃવિકાસનો આશરો લઈ શકાય નહીં કારણ કે રાજ્ય સરકારે તે જોગવાઈમાં નિર્ધારિત નિયમો અને શરતો સ્પષ્ટ કરી નથી. આમ

રજૂઆત કરતાં વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ આ અદાલતને હાલની અરજી ધ્યાને ન લેવા વિનંતી કરી હતી.

૨૧. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા અને રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજોનું અવલોકન કર્યું. હરીફ પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લેતાં, આ અદાલતને એવું જણાય છે કે અરજદાર સોસાયટીની રજૂઆતોનો મુખ્ય આધાર એ છે કે સોસાયટીના ૭૫% થી વધુ સભ્યોએ પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી હોવાથી, ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટની કલમ ૪૧-એ મુજબ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા હાથ ધરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ. સોસાયટીની દલીલ વધુમાં એવી જણાય છે કે વાંધાઓ બે પ્રકારના છે, એટલે કે પ્રથમ, સંમતિ ન આપનાર સભ્યો એપાર્ટમેન્ટ્સની માલિકી અંગે, એપાર્ટમેન્ટ્સમાં તેમના વારસાગત અધિકારો અંગે, એપાર્ટમેન્ટ પર ભાડુઆત અધિકાર અંગેના હાલના ખાનગી વિવાદના આધારે વાંધો ઉઠાવી રહ્યા છે અને બીજું એવા સભ્યો છે જેમણે સદર પ્રક્રિયામાં સહકાર ન આપીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી નથી. સોસાયટીનો એવો કેસ છે કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સાથે અસંબંધિત અને અનિવાર્યપણે ખાનગી વિવાદોને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં અવરોધ ઊભો કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં, ખાસ કરીને કારણ કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં પક્ષકારો પૈકી કોઈના પણ અધિકાર સમાપ્ત થવાના નથી. બીજી બાજુ, કોઈપણ ઔપચારિક વાંધો રજૂ કર્યા વિના વાંધો ઉઠાવનારા સભ્યો અંગે, સોસાયટીનો એવો કેસ છે કે આવા સભ્યોએ કોઈપણ સમયે ક્યારેય

ઔપચારિક વાંધો ઉઠાવ્યો ન હોવાથી, તેમને કોઈપણ કારણ વિના પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં અવરોધ ઊભો કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

૨૧.૧ તેની સામે, એવું જણાય છે કે જે પક્ષકારોએ વિશેષરૂપે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો એટલે કે સામાવાળા નં. ૫.૧ અને ૫.૨ એ આ અદાલત સમક્ષ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી દીધી છે. સામાવાળા નં. ૬ એ તેમના દ્વારા દાખલ કરાયેલા સિવિલ સૂટમાં પસાર થનારા વધુ યોગ્ય હુકમોને આધીન પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી છે.

૨૨. અહીં એ ઉલ્લેખ કરવો પણ યોગ્ય રહેશે કે સામાવાળા નં. ૧૨.૧ થી ૧૮.૨ ને અરજદારો દ્વારા જોડવામાં આવ્યા હોવા છતાં, અરજદારોએ પોતે જ સદર સામાવાળાઓને પક્ષકાર તરીકે રદ કરવાની માગણી કરતી સિવિલ એપિલેકેશન દાખલ કરી છે, ખાસ કરીને સિવિલ એપિલેકેશન નં. ૨/૨૦૨૫ સામાવાળા નં. ૧૧, ૧૨.૨ થી ૧૮.૨ ને પક્ષકાર તરીકે રદ કરવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે જેમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે તેઓ યોગ્ય કે જરૂરી પક્ષકારો નથી કારણ કે તેમને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાથી કોઈપણ રીતે અસર થવાની નથી.

૨૩. સામાવાળા નં. ૧૦ તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી વિજય પટેલે જણાવ્યું છે કે સામાવાળા નં. ૧૦ અને ૧૧ એ વિવાદનો સુલેહભર્યો ઉકેલ લાવી દીધો છે અને સામાવાળા નં. ૧૦ ને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે કોઈ વાંધો રહેશે નહીં.

૨૪. તેની સામે, એવું જણાય છે કે આ અદાલત સમક્ષ, પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે વાંધો ઉઠાવતી દલીલો માત્ર સામાવાળા નં. ૯ દ્વારા જ કરવામાં આવી છે. અહીં એ નોંધવું યોગ્ય રહેશે કે સામાવાળા નં. ૯ એ સામાન્ય સભાની કોઈપણ બેઠક દરમિયાન કોઈપણ તબક્કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે ક્યારેય વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો કે સામાવાળા નં. ૯ એ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે સામાવાળા નં. ૯ નો કોઈ વાંધો દર્શાવતો કોઈ જવાબ દાખલ કર્યો ન હતો. સામાવાળા નં. ૯ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા એકમાત્ર વાંધાઓ સુનાવણીના તબક્કે ઉઠાવવામાં આવેલા કાનૂની વાંધાઓ છે.

૨૪.૧ આમ, આ અદાલતની વિચારણા માટે ઉદ્ભવતો એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ તેમજ સામાવાળા નં. ૮.૧ થી ૮.૫ ના વાંધાઓ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સાથે કોઈ સંબંધ ધરાવે છે કે કેમ, કારણ કે વાંધાઓ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા અંગેના નથી બલ્કે તે અંગત/આંતરિક વિવાદોના કારણે છે. આ અદાલત સમક્ષ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાની માન્યતા અંગે સામાવાળા નં. ૯ વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆત પર પણ વિચારણા કરવાની રહે છે. આ અદાલત હવે ઉપરોક્ત મુદ્દાઓ પર વિચારણા કરવા આગળ વધશે.

૨૪.૨ અહીં એ પણ અવલોકન કરવું જરૂરી છે કે સામાવાળા નં. ૨૦ અને ૨૧ એ મૂળરૂપે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી હોવા છતાં, પાછળથી એટલે કે અરજી દાખલ થયા પછી, તેમણે તેમની સંમતિ પાછી ખેંચી લીધી છે. તેઓને નોટિસ જારી કરવામાં આવી હોવા છતાં, જેની વિધિવત બજવણી થઈ છે, તેમણે

ઉપસ્થિત ન રહેવાનું પસંદ કર્યું છે. આમ, એવું માની શકાય કે તેમને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે કોઈ વાંધો નથી.

૨૪.૩ જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ તેમજ સામાવાળા નં. ૮.૧ થી ૮.૫ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાનો સંબંધ છે, એવું જણાય છે કે સામાવાળા નં. ૬ ફ્લેટ નં. ૮ ના મૂળ માલિક હતા અને તેમણે સામાવાળા નં. ૭ સાથે વેચાણ કરાર કર્યો હતો તેમજ સામાવાળા નં. ૭ ને કબજો પણ સોંપ્યો હતો અને પાછળથી બંને પક્ષકારો વચ્ચેના આંતરિક વિવાદના કારણે, બંને પક્ષકારોએ એકબીજા સામે દીવાની દાવા દાખલ કર્યા છે. એવું જણાય છે કે સામાવાળા નં. ૬ એ સિવિલ સૂટને આધીન પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી છે જ્યારે સામાવાળા નં. ૭ દ્વારા આવી કોઈ સંમતિ આપવામાં આવી નથી.

૨૪.૪ બીજી તરફ, સામાવાળા નં. ૮.૧ થી ૮.૫ ફ્લેટના મૂળ માલિકના કાયદેસરના વારસદારો હોવાનું જણાય છે અને તેમનો ઈન્ટર સે વિવાદ પ્રશ્નવાળી મિલકતમાં તેમના હિસ્સા અંગેનો જણાય છે અને સદર સામાવાળાઓ પૈકી કોઈના દ્વારા કોઈ કાનૂની કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હોય તેવું જણાતું નથી.

૨૫. આ અદાલતને એવું જણાય છે કે જોકે સહકારી મંડળીના કોઈપણ સભ્ય યોગ્ય કાનૂની આધારો પર પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે વાંધો ઉઠાવવા માટે હકદાર રહેશે, તેમ છતાં સભ્યો વચ્ચેના અંગત ઈન્ટર સે વિવાદો અથવા સભ્યો અને ત્રાહિત પક્ષકાર વચ્ચેના વિવાદોના કારણે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં અવરોધ ઊભો કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. આ સંબંધમાં એવું જણાય છે કે અન્ય

કોઈપણ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાની જેમ હાલની પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં પણ એવી કલ્પના કરવામાં આવી છે કે હાલના બાંધકામને તોડી પાડવામાં આવશે અને પુનઃવિકાસકર્તા – બિલ્ડર પક્ષકારો વચ્ચે સંમત થયા મુજબ મિલકતનું બાંધકામ કરશે, અને પૂર્વ-અસ્તિત્વ ધરાવતા બાંધકામમાં પક્ષકારોના અધિકારો નવા બાંધકામમાં પ્રમાણસર રીતે તબદીલ કરવામાં આવશે. આમ, આપેલ કેસમાં, જ્યાં હાલના બાંધકામમાં વિવિધ કદના અમુક ચોક્કસ સંખ્યાના ફ્લેટ હોય, ત્યાં પુનઃવિકાસ પછી, પક્ષકારો નવા બાંધકામમાં એપાર્ટમેન્ટ મેળવવા માટે હકદાર બનશે, જે જૂના બાંધકામમાં તેમના અધિકારના પ્રમાણમાં હશે. તેવી જ રીતે, હાલના બાંધકામમાં, તમામ એપાર્ટમેન્ટ્સ સમાન કદના એટલે કે દરેક ૫૦ ચોરસ વારના હોવાથી દરેક માલિક નવા બાંધકામમાં એક એપાર્ટમેન્ટ મેળવવા માટે હકદાર બનશે, જે નવા બાંધકામમાં તમામ માલિકોને ઉપલબ્ધ અધિકારોના પ્રમાણમાં હશે.

૨૬. પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા એવી કલ્પના કરે છે કે એક જૂનું બાંધકામ, જે જર્જરિત અને ખંડેર હાલતમાં બની ગયું છે, તે એક ડેવલપરને આપવામાં આવે છે, જે તેનો વિકાસ કરશે અને ડેવલપર જેટલા સભ્યોને એપાર્ટમેન્ટ આપવા માટે બંધાયેલા છે તેના કરતાં વધુ બાંધકામ કરવા માટે હકદાર બનશે અને સભ્યો જૂની ઇમારતમાં તેમના અગાઉના એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણમાં એપાર્ટમેન્ટ મેળવશે, જ્યારે બિલ્ડર બાકીની મિલકત વેચવા માટે હકદાર બનશે, જે સામાન્ય રીતે પક્ષકારો વચ્ચે સંમત થયેલ પદ્ધતિ હોય છે. આવી પ્રક્રિયામાં, પક્ષકારોના અધિકારો હાલની ઇમારત એટલે કે જૂની ઇમારતમાંથી નવા બાંધકામમાં તબદીલ

થાય છે અને તે અધિકાર તેના પરના તમામ બોજાઓ સાથે આગળ વધશે એટલે કે જો પૂર્વ-અસ્તિત્વ ધરાવતો વિવાદ હોય, પછી ભલે તે માલિકી અંગે હોય અથવા મિલકતના હિસ્સા અંગે હોય અથવા ભાડુઆત હકો અંગે હોય, સદર વિવાદ પણ તે યુનિટ/યુનિટ્સમાં તબદીલ થઈ જશે, જેમ કે તે પુનઃવિકાસ પહેલાં અસ્તિત્વમાં હતો. આ અદાલતને એવું જણાય છે કે સભ્યો વચ્ચેનો અંગત / ઈન્ટર સે વિવાદ, પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાને અટકાવવાની મંજૂરી આપવા માટેનો આધાર બની શકે નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧-એ હેઠળની પ્રાથમિક જરૂરિયાત એટલે કે ઈમારત રૂપ વર્ષથી વધુ જૂની હોવી અને ૭૫% થી વધુ સભ્યો પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપતા હોવાની શરતો પૂર્ણ થાય છે. હાલના કેસની હકીકતોમાં, એવું જણાય છે કે ઈમારત હાલમાં ૪૫ વર્ષથી વધુ જૂની છે અને નોંધ્યા મુજબ, તે અત્યંત જર્જરિત અને ખંડેર હાલતમાં છે અને ૭૩% ની સામે આશરે ૯૩.૫૨% સભ્યોએ વિકાસ માટે સંમતિ આપી છે. આમ, આ અદાલતને એવું જણાય છે કે સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ તેમજ સામાવાળા નં. ૮.૧ થી ૮.૫ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા પર સે સાથે સીધા સંબંધિત ન હોવાથી, તેને કોઈપણ રીતે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં અવરોધ ઊભો કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

૨૭. જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૯ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાની રજૂઆતોનો સંબંધ છે, શરૂઆતમાં જ એ નોંધવું જરૂરી છે કે જોકે કાયદાનો એ સુસ્થાપિત નિયમ છે કે કાયદાકીય રજૂઆત કોઈપણ સમયે,

રજૂઆત (પ્લીડિંગ) વિના પણ ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાય છે, તેમ છતાં આવા પ્રસ્તાવને અદાલત સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલા વિવાદના પરિપ્રેક્ષ્યમાં ધ્યાનમાં લેવો પડે છે. જે સત્યએ કોઈપણ સમયે સકારાત્મક રીતે વાંધો ઉઠાવ્યો નથી, તેને માત્ર અસહકાર દર્શાવીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા અટકાવવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં. વળી, પક્ષકાર તેના વકીલ મારફતે મૌખિક દલીલના તબક્કે કાનૂની મુદ્દાઓ ઉઠાવવા માટે ચોક્કસપણે હકદાર છે, તેમ છતાં એવું ન હોવું જોઈએ કે પક્ષકારને આવી કાનૂની રજૂઆતોના સમર્થનમાં કોઈપણ પ્લીડિંગ વિના, મનસ્વી રીતે દલીલો આગળ ધરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે. જોકે આ અદાલતનો પ્રથમદર્શી અભિપ્રાય છે કે સામાવાળા નં. ૯ દ્વારા પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે કોઈપણ સમયે કોઈ વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હોવાથી અને વર્ષ ૨૦૨૨ થી પેટિંગ રહેલી અરજીનો કોઈ જવાબ દાખલ કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા દ્વારા કોઈપણ પ્લીડિંગ વિના કરવામાં આવેલી કથિત કાનૂની રજૂઆતને માન્ય રાખવી જોઈએ નહીં, તેમ છતાં આ અદાલતના આવા અભિપ્રાયના કારણે જ હાલની મુકદ્દમાબાજી લંબાય નહીં તેની ખાતરી કરવા માટે, આ અદાલત સામાવાળા નં. ૯ ના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો પર વિચારણા કરવી યોગ્ય ગણે છે.

૨૮. પ્રથમ રજૂઆત એ હતી કે પુનઃવિકાસ માટે કોઈપણ જગ્યા તોડી પાડવાની કોર્પોરેશન પાસે કોઈ સત્તા નથી. આ અદાલતને એવું જણાય છે કે જો અરજીમાં માગવામાં આવેલી દાદ/અરજો યથાવત રહી હોત તો આવી રજૂઆત યોગ્ય હોત. જોકે એ નોંધવામાં આવે છે કે અરજ એ(૧) અને એ(૨) સામાવાળા

સત્તાધિકારીઓ એટલે કે સામાવાળા કોર્પોરેશનને ખાનગી સામાવાળાઓને ખાલી કરાવવા તેમજ જર્જરિત અને ખંડેર બાંધકામ તોડી પાડવા પગલાં ભરવાનો નિર્દેશ આપવા અંગેની હતી, તેમ છતાં આ અદાલતના તારીખ ૧૬.૧૨.૨૦૨૫ ના હુકમ મુજબ મંજૂર કરાયેલા સુધારા દ્વારા, ખુદ ખાનગી સામાવાળાઓ સામે જ રિટની માગણી કરવામાં આવી છે જેમાં ખાનગી સામાવાળાઓને મિલકતનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા અને પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયામાં સહકાર આપવાનો નિર્દેશ આપવાની માગણી કરવામાં આવી છે. આમ, એવું જણાય છે કે અરજદારોએ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સહાય કરવાની સામાવાળા કોર્પોરેશન પર કોઈ જવાબદારી નથી તે સમજીને, તેમની અરજોમાં યોગ્ય ફેરફાર કર્યો છે. અરજદારોનો એવો પણ કેસ નથી કે સામાવાળા કોર્પોરેશને કોઈપણ રીતે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સહાય અને સમર્થન આપવું જરૂરી છે. સામાવાળા કોર્પોરેશને, જેમ જણાય છે તેમ, બાંધકામની જર્જરિત અને ખંડેર સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, પક્ષકારોએ તે જગ્યામાં પ્રવેશ કરવો નહીં કે કબજો રાખવો નહીં તેવો નિર્દેશ આપતી નોટિસો જારી કરી છે, તેમ છતાં એવું જણાતું નથી કે તે કોઈપણ રીતે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાની સહાયમાં છે બલ્કે એવું જણાય છે કે કોર્પોરેશન માત્ર તેની વૈધાનિક જવાબદારીઓનું પાલન કરી રહ્યું છે. આમ, સુધારેલી અરજ ૭(એ)(૧) ને ધ્યાનમાં લેતાં સદર રજૂઆત અસ્થાને જણાય છે.

૨૯. જ્યાં સુધી સોસાયટી અને તેના સભ્યો વચ્ચેનો વિવાદ માત્ર ગુજરાત કોઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટની કલમ ૯૬ મારફતે જ ઉકેલવો જોઈએ તેવી રજૂઆતનો સંબંધ છે, ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩, વધુ ખાસ

કરીને તેની કલમ ૪૧એ ને ધ્યાનમાં લેતાં તે સંપૂર્ણપણે અસ્થાને દલીલ છે. વળી, કોઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ અંગેની રજૂઆતના સંબંધમાં, આ અદાલતને એવું જણાય છે કે જ્યાં સુધી પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાનો સંબંધ છે, એકવાર સોસાયટીની સામાન્ય સભાએ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી દીધી હોય, વધુ ખાસ કરીને કલમ ૪૧-એ ની જોગવાઈઓ મુજબ, ત્યારે સદર ઠરાવને કોઈપણ યોગ્ય ફોરમ સમક્ષ પડકારવો અને સામાન્ય સભાના નિર્ણયને રદ કરાવવો એ સભ્યોના હાથમાં છે. સોસાયટીનો સભ્ય એવું કહી શકે નહીં કે જ્યારે સામાન્ય સભાએ પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી દીધી છે, જેને ૭૫% થી વધુ સભ્યો દ્વારા ફરીથી સંમતિ આપવામાં આવી છે, ત્યારે તે સભ્ય અસહકાર દર્શાવીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે વાંધો ઉઠાવવા માટે હકદાર છે. આ અદાલતની દ્રષ્ટિએ સભ્ય પાસે સોસાયટીના સભ્યને મળતા અધિકારો જેટલા જ અધિકારો હોય છે અને એ એક સુસ્થાપિત સ્થિતિ છે કે એકવાર કોઈ વ્યક્તિ સહકારી મંડળીનો સભ્ય બને છે, ત્યારે તે સોસાયટીની અંદર પોતાની વ્યક્તિગતતા ગુમાવે છે અને કાયદા દ્વારા અથવા પેટા-નિયમો (બાયલોઝ) દ્વારા તેને આપવામાં આવેલા અધિકારો સિવાય તેનો કોઈ સ્વતંત્ર અધિકાર હોતો નથી. આ તબક્કે, આ અદાલત સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૪૩૨૯/૨૦૨૨ માં મિનીતા કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી વિ. ગુજરાત રાજ્ય ના કેસમાં આ અદાલતના અવલોકનો પર આધાર રાખવા માગે છે, જે પૈકી ફક્ત ૧૮.૧, ૨ અને ૩ હાલના હેતુ માટે સુસંગત હોવાથી લાભાર્થી અહીં પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે:

“૧૮.૧ ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષ એ આધારે વાજબી ઠરે છે કે સોસાયટીના સભ્યને ઉપલબ્ધ અધિકારો અંગેનો કાયદો હવે જરાય અણઉકેલાયેલો રહ્યો નથી. આ અદાલતે ઉપર નોંધ્યું છે તેમ, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે વિવિધ નિર્ણયોમાં અન્ય બાબતોની સાથે એવો કાયદો નક્કી કર્યો છે કે જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ સહકારી મંડળીનો સભ્ય બને છે, ત્યારે તે સોસાયટી સાથે પોતાની વ્યક્તિગતતા ગુમાવી દે છે અને કાયદા અથવા પેટા-નિયમો દ્વારા તેને આપવામાં આવેલા અધિકારો સિવાય તેનો કોઈ સ્વતંત્ર અધિકાર હોતો નથી. વાંધો ઉઠાવનાર, જો તેનો એવો અભિપ્રાય હોય કે પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયા અથવા તેના સંબંધિત કોઈપણ પાસું કાયદા અનુસાર નથી અથવા પેટા-નિયમો અનુસાર નથી, તો તેવા સભ્ય માટે કાયદા અથવા પેટા-નિયમોના ઉલ્લંઘન પૂરતો તે નિર્ણયને પડકારવાનો વિકલ્પ ખુલ્લો હોઈ શકે છે, પરંતુ તે સિવાય, વાંધો ઉઠાવનાર પાસે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર રહેશે નહીં. બીજી તરફ, જ્યાં સુધી પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયાનો સંબંધ છે, તે ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ નિયમો સાથે વંચાણે લેવાતી ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટની કલમ ૪૧(એ) દ્વારા સંચાલિત થાય છે. વાંધો ઉઠાવનાર, જો તેનો એવો અભિપ્રાય હોય કે પુનઃવિકાસ કરવાનો નિર્ણય અથવા તેની સાથે સંકળાયેલ કોઈપણ નિર્ણય સદર એક્ટ અથવા નિયમો અનુસાર નથી, તો વાંધો ઉઠાવનારે તેને સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ પડકારવો પડશે અને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં

અથવા તેની સાથે સંકળાયેલ કોઈપણ પાસાંમાં હસ્તક્ષેપ મેળવવો પડશે. વાંધો ઉઠાવનાર માટે બહુમતી દ્વારા પસંદ કરાયેલા પુનઃવિકાસકર્તા સાથે માત્ર એમઓયુ પર સહી ન કરીને અને/અથવા પોતાના એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન વગેરેનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો ન સોંપીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાને પડકારવાનું ખુલ્લું રહેશે નહીં. આ એટલા માટે છે કારણ કે કલમ પોતે જ સ્પષ્ટ છે કે ઇમારતના ૭૫% માલિકો પુનઃવિકાસ માટે સંમત થાય ત્યારે અને તેમાં દર્શાવેલી શરતોને આધીન રહીને, પુનઃવિકાસ હાથ ધરી શકાય છે.

૧૮.૨ મુખ્ય જરૂરિયાત ૭૫% સભ્યોની સંમતિ હોવાથી, આ અદાલતની દ્રષ્ટિએ, તે વિધાનસભાના ઇરાદાને સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે, જેમાં ધારાસભાએ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા હાથ ધરવા માટે ૩/૪ સભ્યોની સંમતિ મેળવવાની ખૂબ ઊંચી મર્યાદા પાર કરવાની કલ્પના કરી હતી. સદર બહુમતી પ્રાપ્ત થઈ જાય તે પછી, કોઈપણ સક્ષમ ફોરમ/કોર્ટ દ્વારા મનાઈ ફરમાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાનો આશરો લઈ શકાય છે. આ આકરી જરૂરિયાત દર્શાવે છે કે સામાન્ય બહુમતી બાકીના સભ્યો પર પોતાની ઈચ્છા લાદી ન શકે, બલ્કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માન્યતા પ્રાપ્ત કરે તે માટે નોંધપાત્ર રીતે મોટી સંખ્યામાં સભ્યો સંમત થવા જોઈએ તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે આ મર્યાદા ખૂબ ઊંચી રાખવામાં આવી છે. ધારાસભાના આશયનું વધુ એક પરિણામ એ આવશે કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા હાથ ધરવા માટે ખૂબ

ઊંચી બહુમતીની જરૂર પડશે, પરંતુ તે જ સમયે, એકવાર તે મર્યાદા પાર થઈ જાય પછી બહુમતીની ઈચ્છા જ પ્રબળ રહેશે.

૧૮.૩ આ અદાલતને એવું જણાય છે કે હાલના કેસમાં, નોંધપાત્ર રીતે ઊંચી બહુમતી એટલે કે ૮૦% થી વધુ સભ્યોએ પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપી હોવાથી, જ્યાં સુધી વાંધો ઉઠાવનાર લઘુમતી કોઈ સક્ષમ ફોરમ/કોર્ટ દ્વારા મળેલા મનાઈ હુકમના આધારે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા અથવા તેની સાથે સંકળાયેલા કોઈપણ પાસાંને રોકી ન શકે ત્યાં સુધી તેમની ઈચ્છા જ પ્રબળ રહેવી જોઈએ. તેના અભાવમાં, વાંધો ઉઠાવનાર લઘુમતી પાસે વિકાસ પ્રક્રિયામાં સહકાર આપવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ નથી.”

૨૯.૧ અહીં એ પણ અવલોકન કરવું જરૂરી છે કે આ અદાલત દ્વારા લેવામાં આવેલા દ્રષ્ટિકોણને માનનીય ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૪૪૩/૨૦૨૫ માં તારીખ ૨૮.૦૩.૨૦૨૫ ના હુકમ દ્વારા બહાલી આપવામાં આવી છે.

૩૦. ઉપરોક્ત અવલોકનોના પરિપ્રેક્ષ્યમાં વિચારણા કરતાં, એવું જણાય છે કે જો કોઈ સભ્ય પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા સામે વાંધો ઉઠાવવા માગતો હોય, તો કાયદા અનુસાર યોગ્ય ફોરમ સમક્ષ ચોક્કસ વાંધો ઉઠાવવાની જવાબદારી સભ્યો પર રહે છે અને વાંધો ઉઠાવનાર માટે પુનઃવિકાસકર્તા સાથે એમઓયુ પર સહી ન કરીને અથવા પોતાની મિલકતનો કબજો ન સોંપીને અથવા સામાન્ય રીતે

અસહકાર દર્શાવીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાને પડકારવાનું ખુલ્લું રહેશે નહીં. આ અદાલતે એ પણ અવલોકન કર્યું છે કે ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટની કલમ ૪૧-એ માં જોવા મળતી ૭૫% સભ્યોની સંમતિની જરૂરિયાત, સામાન્ય બહુમતી બાકીના સભ્યો પર પોતાની ઈચ્છા લાદી ન શકે તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે ધારાસભા દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલી એક આકરી જરૂરિયાત જણાય છે, બલ્કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માન્યતા પ્રાપ્ત કરે તે માટે નોંધપાત્ર રીતે મોટી સંખ્યામાં સભ્યો સંમત થવા જોઈએ. ફરીથી આ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે કે ઉચ્ચ બહુમતી પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા માટે સંમતિ આપે એટલે કે એકવાર તે મર્યાદા પાર થઈ જાય પછી બહુમતીની ઈચ્છા જ પ્રબળ રહેવી જોઈએ.

૩૧. આ અદાલતને એવું જણાય છે કે સામાવાળાઓ, કોઈપણ યોગ્ય ફોરમનો સંપર્ક કરીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાને પડકારી ન હોવાથી, તેની સાથે અસહકાર દર્શાવીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયાને પડકારવા માટે હકદાર રહેશે નહીં.

૩૨. વળી, જ્યાં સુધી રિટ અધિકારક્ષેત્ર લાગુ ન થઈ શકવાના પાસાંનો સંબંધ છે, આ અદાલત લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૧૦૭૫/૨૦૨૨ માં તારીખ ૨૩.૦૧.૨૦૨૩ ના રોજ સરોજબેન કિરીટભાઈ શાહ, સ્વર્ગસ્થ વારસદારો મારફતે વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ના કેસમાં માનનીય ડિવિઝન બેન્ચના નિર્ણય પર આધાર રાખવા માગે છે, જેમાં ખાસ કરીને સદર નિર્ણયનો ફરો ૪૮ હાલના હેતુ માટે સુસંગત છે. તે નીચે મુજબ પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે:

“૪૮. વિદ્વાન સિનિયર વકીલ શ્રી ઓઝાની એ દલીલ કે મહારાષ્ટ્ર હાઉસિંગ એન્ડ એરિયા ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ અથવા ધી મહારાષ્ટ્ર સ્લમ એરિયાઝ (ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ, કિલયરન્સ એન્ડ રીડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૧૯૭૧ હેઠળની જોગવાઈની જેમ ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ હેઠળ અસંમત સભ્યને સંક્ષિપ્ત રીતે ખાલી કરાવવાની કોઈ જોગવાઈ નથી અને તેથી રિટ કોર્ટ હરીફ સામાવાળાઓને તેમના ફ્લેટ છોડી દેવા અને ખાલી કબજો સોંપવા માટે મેન્ડમસની રિટ જારી કરી શકી ન હોત, તે નિઃશંકપણે એક આકર્ષક દલીલ છે જેને ફગાવી દેવી જરૂરી છે, કારણ કે (૨૦૦૫) ૬ એસસીસી ૬૫૭ માં અહેવાલ થયેલ બિન્ની લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ વી. સદાશિવન અને અન્ય ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું ઠરાવ્યું છે કે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ હાઈકોર્ટ એ સિદ્ધાંતો પર રિટ જારી કરવા સશક્ત છે કે તે એક જાહેર કાયદાનો ઉપાય છે અને જાહેર કાયદાનું કાર્ય કરતી સંસ્થા અથવા વ્યક્તિઓ સામે ઉપલબ્ધ છે. વાસ્તવમાં, વિદ્વાન સિંગલ જજે ૧૯૬૫ ૩ એસસીઆર ૫૩૬ માં અહેવાલ થયેલ દ્વારકા નાથ વિરુદ્ધ ઇન્કમ ટેક્સ ઓફિસર ના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોની નોંધ લીધી હતી, જેમાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

“૬. આ અનુચ્છેદ વ્યાપક શબ્દાવલિમાં ઘડવામાં આવ્યો છે અને તે અન્યાય જ્યાં પણ જોવા મળે ત્યાં પહોંચવા માટે હાઈકોર્ટને સ્પષ્ટપણે વ્યાપક સત્તા પ્રદાન કરે છે. બંધારણે સત્તાના સ્વરૂપ, જે હેતુઓ માટે અને જે વ્યક્તિ અથવા સત્તાધિકારી સામે તેનો ઉપયોગ કરી શકાય તેનું વર્ણન કરવામાં હેતુપૂર્વક વ્યાપક ભાષાનો ઉપયોગ કર્યો છે. તે ઇંગ્લેન્ડમાં સમજવામાં આવતા પ્રિરોગેટિવ રિટ્સના સ્વરૂપની રિટ્સ જારી કરી શકે છે; પરંતુ તે રિટ્સનો વ્યાપ પણ "સ્વરૂપ" શબ્દના ઉપયોગથી વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો છે, કારણ કે સદર શબ્દ ભારતમાં જારી કરી શકાય તેવી રિટ્સને ઇંગ્લેન્ડની રિટ્સ સાથે સમકક્ષ ગણાતો નથી, પરંતુ માત્ર તેમાંથી સામ્યતા મેળવે છે. તે ઉપરાંત, હાઈકોર્ટ પ્રિરોગેટિવ રિટ્સ સિવાયના નિર્દેશો, હુકમો અથવા રિટ્સ પણ જારી કરી શકે છે. તે આ દેશની વિશિષ્ટ અને જટિલ જરૂરિયાતોને પૂર્ણ કરવા માટે હાઈકોર્ટને રાહતો ઘડવા માટે સક્ષમ બનાવે છે. પ્રિરોગેટિવ રિટ્સ જારી કરવા માટે અંગ્રેજી અદાલતોની સત્તા સાથે બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ હાઈકોર્ટની સત્તાના વ્યાપને સમકક્ષ કરવાનો કોઈપણ પ્રયાસ, એકાત્મક સરકાર ધરાવતા ઇંગ્લેન્ડ જેવા તુલનાત્મક રીતે નાના દેશમાં વર્ષોથી વિકસિત થયેલા બિનજરૂરી પ્રક્રિયાગત નિયંત્રણોને ફેડરલ માળખા હેઠળ કાર્યરત ભારત જેવા વિશાળ દેશમાં દાખલ કરવા સમાન છે. આવું અર્થઘટન ખુદ અનુચ્છેદના હેતુને જ પરાસ્ત કરે છે.””

૩૨.૧ આવી પરિસ્થિતિઓમાં રિટ ટકી શકે નહીં તેવી દલીલને માનનીય ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવી ન હોવાથી અને તે યોગ્ય કાયદો હોવાથી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાની રજૂઆતને પણ માન્ય રાખી શકાય નહીં.

૩૩. જો સોસાયટી ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ નોંધાયેલી ન હોય તો કલમ ૪૧-એ લાગુ થશે નહીં તેવી દલીલ અંગે, આ અદાલતને એવું જણાય છે કે સદર રજૂઆત પણ સંપૂર્ણપણે અસ્થાને છે. વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાએ એવી કોઈ જોગવાઈ પર આધાર રાખ્યો નથી કે જેના દ્વારા મિલકતને ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ નોંધણી કરાવવી જરૂરી હોય, તેમ છતાં સદર કાયદાનું અવલોકન કરતાં જણાય છે કે કલમ ૧૭ અન્ય બાબતોની સાથે જણાવે છે કે સદર અધિનિયમનો બીજો ભાગ માત્ર એવી મિલકતને લાગુ પડશે જ્યાં એકમાત્ર માલિક અથવા તમામ માલિકો પૂરી પાડવામાં આવેલી ઘોષણા વિધિવત રીતે અમલમાં મૂકીને અને નોંધણી કરાવીને તે ભાગની જોગવાઈને આધીન થાય. તેની સામે, એવું જણાય છે કે આવી ઘોષણા સદર એક્ટના તે ભાગ એટલે કે અધિનિયમના ભાગ રહે પૂરતી મર્યાદિત છે, જ્યારે કલમ ૪૧-એ અધિનિયમના ભાગ રહે માં સમાવિષ્ટ છે. ભારપૂર્વક જણાવવા માટે, યોગ્ય મૂલવણી અર્થે કલમ ૪૧-એ નીચે મુજબ પુનઃ રજૂ કરવામાં આવે છે:

“ભાગ રહે ફ્લેટ્સ અને એપાર્ટમેન્ટ્સના પુનઃવિકાસની જોગવાઈ.

૪૧એ. આ અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, આવી ઇમારતના ફ્લેટ માલિકોના ૭૫ ટકાથી ઓછા નહીં તેટલા માલિકોની સંમતિ મેળવ્યા પછી, નિયત કરવામાં આવે તેવા નિયમો અને શરતો પર ઇમારતના પુનઃવિકાસ સંબંધિત કોઈપણ કાર્ય હાથ ધરી શકાય છે:

પરંતુ શરત એ છે કે, આવી ઇમારતના સંબંધમાં,—

(૧) સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ માટે પરવાનગી આપ્યાની તારીખથી પચીસ વર્ષનો સમયગાળો પૂર્ણ થયેલ હોવો જોઈએ; અથવા

(૨) સંબંધિત સત્તાધિકારીએ જાહેર કર્યું હોય કે આવી ઇમારત ખંડેર હાલતમાં છે, અથવા પડી જવાની શક્યતા છે, અથવા આવા બાંધકામમાં રહેતી, તેનો આશરો લેતી અથવા તેની પાસેથી પસાર થતી કોઈપણ વ્યક્તિ માટે અથવા તેના પાડોશમાં આવેલા અન્ય કોઈપણ બાંધકામ અથવા સ્થળ માટે કોઈપણ રીતે જોખમી છે.

સ્પષ્ટતા:— આ કલમના હેતુ માટે, "પુનઃવિકાસ" શબ્દનો અર્થ સુસંગત ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સમાં તેને સોંપવામાં આવ્યા મુજબનો રહેશે."

૩૩.૧ નોંધી શકાય છે તેમ સદર કલમ નોન ઓબસ્ટેન્ટે ક્લોઝથી શરૂ થાય છે એટલે કે જોગવાઈ પોતે જ કહે છે કે સદર જોગવાઈ સદર એક્ટમાં દર્શાવેલી અન્ય

કોઈપણ બાબતથી સ્વતંત્ર રહેશે. સદર કારણસર, આ અદાલતની દ્રષ્ટિએ વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયા દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલો અસ્થાને હોવાથી, તેને ધ્યાને લેવાની જરૂર નથી.

૩૩.૨ રાજ્ય સરકારે નિયમો ઘડ્યા ન હોવાથી કલમ ૪૧-એ નો આશરો લઈ શકાય નહીં તેવી રજૂઆતના બીજા ભાગ અંગે, એવું જણાય છે કે રાજ્ય સરકારે ગુજરાત ઓનરશિપ ફેલોશ્પ ડેલ્સ, ૧૯૭૪ ઘડ્યા છે અને એવું પણ જણાય છે કે રાજ્ય સરકારે તારીખ ૧૫.૦૭.૨૦૧૯ થી અમલમાં આવે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશિપ ફેલોશ્પ (એમેન્ડેડ) ડેલ્સ, ૨૦૧૯ દ્વારા નિયમોમાં સુધારો પણ કર્યો છે. વિદ્વાન વકીલની દલીલ એ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં તદ્દન અસ્થાને છે કે અગાઉથી અસ્તિત્વ ધરાવતા નિયમો એટલે કે ૧૯૭૪ ના નિયમો હતા અને વર્ષ ૨૦૧૯ ના સુધારા દ્વારા ૧૯૭૪ ના નિયમોમાં એપાર્ટમેન્ટના પુનઃવિકાસ માટેની પ્રક્રિયા નક્કી કરતા નિયમો ૧૮ થી ૨૫ દાખલ કરવામાં આવ્યા છે.

૩૩.૩ આમ, વિદ્વાન વકીલ શ્રી માંગુકિયાની કાનૂની રજૂઆતો સંપૂર્ણપણે અસ્થાને હોવાથી, તેને બિલકુલ ધ્યાને લેવાની જરૂર નથી.

૩૪. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં લેતાં, એ સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે ગુજરાત ઓનરશિપ ફેલોશ્પ એક્ટની કલમ ૪૧-એ હેઠળની ફરજિયાત જરૂરિયાતો પૂર્ણ થઈ છે કારણ કે એપાર્ટમેન્ટ પોતે ૨૫ વર્ષથી વધુ જૂનું છે અને ૭૫% થી વધુ સભ્યોએ પુનઃવિકાસ માટે સંમતિ આપી છે, હાલના કિસ્સામાં ૯૩.૭૫% સભ્યોએ સંમતિ આપી છે અને આજની તારીખે ઈમારત ૪૫ વર્ષથી વધુ જૂની

હોવાથી અને કોર્પોરેશને તેને જર્જરિત અને ખંડેર સ્થિતિમાં હોવાનું જાહેર કર્યું હોવાથી તેમજ પક્ષકારો પૈકી કોઈએ તેનાથી વિપરીત કંઈપણ રજૂ કર્યું ન હોવાથી અને પક્ષકારોના વાંધાઓ કાં તો પુનઃવિકાસ સાથે સંબંધિત નથી અથવા સંપૂર્ણપણે અસ્થાને હોવાથી, આ અદાલતને એવું જણાય છે કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં અવરોધ ઊભો કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં અને યોગ્ય નિર્દેશો જારી કરવા જરૂરી છે.

૩૫. આથી, ઉપરોક્ત ચર્ચાઓ, અવલોકનો અને તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને નીચે મુજબના નિર્દેશો પસાર કરવામાં આવે છે:

(૧) હાલની રિટ અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

(૨) ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧-એ હેઠળની જરૂરિયાતને અનુરૂપ હોવાથી અરજદાર નં. ૧ સોસાયટી દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલી પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સામાવાળા નં. ૬, ૭, ૮.૧ થી ૮.૫ અને ૯ દ્વારા કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ ઊભો કરી શકાશે નહીં. સદર સામાવાળાઓને પુનઃવિકાસના હેતુ માટે પોતાની માલિકીના ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીને સોંપીને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સહકાર આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. સદર સામાવાળાઓને વધુમાં આ ચુકાદો મળ્યાની તારીખથી બે અઠવાડિયાની અંદર અરજદાર નં. ૧ સોસાયટી દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સહકાર આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે

છે અને સામાવાળા નં. ૪ સાથે એમઓયુ પર સહી કરવાનો અને પુનઃવિકાસના હેતુમાં સહાય કરવા માટે જરૂરી કોઈપણ કાનૂની દસ્તાવેજો પર સહી કરવાનો અને ટાઈટલ કિલયરન્સના હેતુ માટે અરજદાર નં. ૧ ને તેમની માલિકી અને/અથવા સભ્યપદના દસ્તાવેજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

(૩) સામાવાળા નં. ૫.૧, ૫.૨ અને ૧૦ તેમજ સામાવાળા નં. ૨૦ અને ૨૧ ને પણ પુનઃવિકાસના હેતુ માટે પોતાની માલિકીના ફ્લેટનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો અરજદાર નં. ૧ સોસાયટીને સોંપીને પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયામાં સહકાર આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. સદર સામાવાળાઓને વધુમાં આ ચુકાદો મળ્યાની તારીખથી બે અઠવાડિયાની અંદર અરજદાર નં. ૧ સોસાયટી દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં સહકાર આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે અને સામાવાળા નં. ૪ સાથે એમઓયુ પર સહી કરવાનો અને પુનઃવિકાસના હેતુમાં સહાય કરવા માટે જરૂરી કોઈપણ કાનૂની દસ્તાવેજો પર સહી કરવાનો અને ટાઈટલ કિલયરન્સના હેતુ માટે અરજદાર નં. ૧ ને તેમની માલિકી અને/અથવા સભ્યપદના દસ્તાવેજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

(૪) એવું જાહેર કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નં. ૬ અને ૭ તેમજ ૮.૧ થી ૮.૫ ના અધિકાર અને વિવાદ નવા યુનિટમાં તબદીલ થશે, જેના માટે

તેઓ પુનઃવિકાસની પ્રક્રિયા હેઠળ હકદાર બનશે અને તે દીવાની મુકદ્દમામાં પસાર થનારા હુકમને અને/અથવા પ્રશ્નવાળી મિલકતમાં માલિકી અથવા વ્યક્તિગત અધિકારો અંગેના વિવાદના સંબંધમાં યોગ્ય ફોરમ દ્વારા પસાર થનારા હુકમોને આધીન રહેશે.

(૫) એવું જણાય છે કે પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયા અરજદાર નં. ૧ અને સામાવાળા નં. ૧૨.૧ થી ૧૮.૨ વચ્ચેના વિવાદને કોઈપણ રીતે સ્પર્શતી નથી, તેથી સદર સામાવાળાઓ અંગે કોઈ હુકમ પસાર કરવામાં આવતો નથી.

(૬) સામાવાળા નં. ૫.૧, ૫.૨, ૬, ૭, ૮.૧ થી ૮.૫, ૯, ૨૦ અને ૨૧ દ્વારા ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવામાં આવે તે પછી બે અઠવાડિયાના સમયગાળા બાદ બાંધકામ તોડી પાડવા માટે અરજદાર નં. ૧ સ્વતંત્ર રહેશે, કારણ કે સદર બાંધકામ ખંડેર હાલતમાં હોવાથી સદર જગ્યામાં પ્રવેશતી કોઈપણ વ્યક્તિ માટે અને પાડોશ માટે સલામતીનો ખતરો છે અને પુનઃવિકાસ પ્રક્રિયામાં મદદરૂપ થવા માટે પણ તે જરૂરી છે.

૩૬. ઉપરોક્ત અવલોકનો અને નિર્દેશો સાથે, હાલની અરજીનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

૩૭. મુખ્ય અરજીના નિકાલને ધ્યાનમાં રાખીને, સિવિલ એપિલકેશનનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

(નિમિલ એસ. કારીયેલ, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using an AI-assisted translation tool.

=====

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.

=====