

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

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

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૮૫૩૦/૨૦૧૯

સાથે

સિવિલ એપિલિકેશન (વહેલી સુનાવણીની તારીખ નક્કી કરવા બાબત) નંબર

૧/૨૦૨૧

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૮૫૩૦/૨૦૧૯ માં

સાથે

સિવિલ એપિલિકેશન (દિશા-નિર્દેશ માટે) નંબર ૧/૨૦૨૨

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૮૫૩૦/૨૦૧૯ માં

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી સંગીતા કે. વિશેન

એસ. ડી./ -

|   |                                                                                                                            |     |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| ૧ | શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવા અંગેની પરવાનગી આપવી જોઈએ કે કેમ?                                               | ના. |
| ૨ | રીપોર્ટરને સંદર્ભિત કરવા કે નહીં?                                                                                          | હા. |
| ૩ | શું ન્યાયમૂર્તિઓ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?                                                                          | ના. |
| ૪ | શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગે કાયદાના મહત્વપૂર્ણ પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે? | ના. |

સ્વામી વિવેકાનંદનગર કોઓપરેટિવ હાઉસીંગ સોસાયટી લિમિટેડ

વિરુદ્ધ

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

ઉપસ્થિતિ :

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન એન. મેહતા ની સાથે  
સુશ્રી વિશ્વા જી પટેલ

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૪ માટે શ્રી અલય એ દવે (૮૨૧૯)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૯.૧, ૯.૨ માટે વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ચતીન એન. ઓઝા

ની સાથે શ્રી અજીત એસ. નાયર (૧૦૮૦૨)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૧ માટે વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પ્રશાંત જી. દેસાઈ ની સાથે  
શ્રી દીપ ડી વ્યાસ (૩૮૬૯)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૯ માટે શ્રી માસુમ કે શાહ (૬૫૧૬)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૮ માટે શ્રી ગજેન્દ્ર ડી શર્મા (૬૩૬૨)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૯ માટે સુશ્રી મોહિની કે શાહ (૭૭૫)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૨,૩,૭ ને સીધી બજવણી દ્વારા આપવામાં આવેલી  
સૂચના

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૫,૬ માટે માટે શ્રીજીત જી પિલ્લૈ (૭૯૩૭)

=====

કોરમ:માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી સંગીતા કે. વિશેન

તારીખ:૨૧/૦૬/૨૦૨૨

સી એ વી ચૂકાદો

સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી, આ  
બાબત અંતિમ નિકાલ માટે લેવામાં આવે છે.

૨. તાત્કાલિક કાર્યવાહી કરવા સારું રૂલ જારી કરો. સામાવાળા નંબર ૧ વતી,  
વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપ ડી. વ્યાસ, નોટિસ ઓફ રૂલની સેવા જતી કરે છે,

સામાવાળા નંબર ૪ વતી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી અજય એ. દવે, નોટિસ ઓફ રૂલની સેવા જતી કરે છે, સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ વતી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી શ્રીજીત જી. પિલ્લઈ, નોટિસ ઓફ રૂલની સેવા જતી કરે છે અને સામાવાળા નંબર ૯.૧ અને ૯.૨ વતી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી અજીત એસ. નાયર, નોટિસ ઓફ રૂલની સેવા જતી કરે છે.

૩. ઉપરોક્ત રિટ અરજીમાં અન્ય બાબતોની સાથે સાથે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એટલે કે સામાવાળા નંબર ૧ (ત્યારબાદ "કોર્પોરેશન" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ને વેજલપુર, ગામ: જોધપુર, ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નંબર ૫ નો ભાગ, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭૩ માં આવેલી અને સ્વામી વિવેકાનંદનગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ (ત્યારબાદ "અરજદાર-સોસાયટી" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક ફ્લેટોના પુનર્વિકાસ માટે જરૂરી પરવાનગી આપવા માટેનો આદેશ કરવા માટે પ્રાર્થના કરવામાં આવી છે, આ આધાર પર કે રહેણાંક ફ્લેટો આશરે ૪૮ વર્ષ જૂના છે અને જર્જરિત સ્થિતિમાં છે, જેને વહેલી તકે પુનર્વિકાસની જરૂર છે. અરજદાર-સોસાયટીએ શરૂઆતમાં નીચે મુજબના રાહતો માટે પ્રાર્થના કરી હતી:-

"૨૭(એ).આપ નામદાર શ્રી, સામાવાળા કોર્પોરેશનને "સ્વામી વિવેકાનંદનગર કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ" તરીકે

ઓળખાતા રહેણાંક ફ્લેટ્સના બાંધકામને તોડી પાડવા માટે જરૂરી પરવાનગી આપવા અને વધુમાં, પુનર્વિકાસ માટે પરવાનગી આપવા માટે, રીટ ઓફ મેન્ડામસ અને/અથવા મેન્ડામસના સ્વરૂપની રીટ અને/અથવા યોગ્ય રીટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા કૃપા કરશો, જે અમદાવાદ શહેર (વેજલપુર), જોધપુર ગામ, ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૫, વેજલપુર, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૭૩ પર સ્થિત છે.

(બી) વૈકલ્પિક રીતે, આપ નામદાર શ્રી , સામાવાળા કોર્પોરેશનને અરજદાર સોસાયટી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૬/૧૨/૨૦૧૮ અને ૧૮/૦૪/૨૦૧૯ ની રજૂઆતોનો બે અઠવાડિયામાં અને/અથવા આ માનનીય અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તે સમયગાળામાં નિકાલ કરવા માટે, રીટ ઓફ મેન્ડામસ અને/અથવા મેન્ડામસના સ્વરૂપની રીટ અને/અથવા યોગ્ય રીટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા કૃપા કરશો.

(સી) હાલની અરજીની સુનાવણી અને અંતિમ નિકાલ બાકી છે, આપ નામદાર શ્રી, સામાવાળા કોર્પોરેશનને અરજદાર સોસાયટી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ તારીખ ૧૬/૧૨/૨૦૧૮ અને ૧૮/૦૪/૨૦૧૯ ની રજૂઆતોનો બે અઠવાડિયામાં અને/અથવા

આ માનનીય અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તે સમયગાળામાં નિકાલ કરવા નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો.

(ડી) ઉપરોક્ત પ્રાર્થના (સી) ની દ્રષ્ટિએ એકતરફી વચગાળાની વ્યાજબી રાહતઆપવા કૃપા કરશો.

(ઈ) હાલના કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં ન્યાયી અને આવશ્યક જણાય તેવી અન્ય અને વધુ રાહત/રાહતો કૃપા કરીને મંજૂર કરવામાં આવે."

જ. ત્યારબાદ, અરજી પેઝિંગ રહેવા દરમિયાન અને 'ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩' (ત્યારબાદ જેને "૧૯૭૩નો અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) અમલમાં આવ્યા પછી, સુધારાના માધ્યમથી, નીચે મુજબના રાહતો (સામેલ કરવામાં આવી છે:—

"૨૭(એએ) આપ નામદાર શ્રી એવું જાહેર કરવા કૃપા કરશો કે અરજદાર સોસાયટી એ ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧—એ ની આવશ્યકતા પૂર્ણ કરે છે અને તેથી તે વેજલપુરના ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૫ ના ફાઈન પ્લોટ નંબર ૧૭૩ પર આવેલ

બિલ્ડિંગનું પુનર્વિકાસ કરવા માટે હકદાર છે.

(બી. બી.) આપ નામદાર શ્રી, સામાવાળા નંબર ૧, ૨ અને ૩ ને હાલના બાંધકામને તોડી પાડીને, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૭૩, ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૫, વેજલપુર પર પુનર્વિકાસનું કાર્ય કરવાની અરજદાર સોસાયટીને પરવાનગી આપવા માટે, રીટ ઓફ મેન્ડામસ જારી કરવા કૃપા કરશો.

(બી. બી. બી.) આપ નામદાર શ્રી, સામાવાળા નંબર ૧, ૨ અને ૩ ને તારીખ ૧૩.૦૭.૨૦૧૯ ના રોજ તેમને રજૂ કરાયેલા પુનર્વિકાસના પ્લાનને મંજૂર કરવા નિર્દેશ આપતી રીટ ઓફ મેન્ડામસ જારી કરવા કૃપા કરશો, જેથી અરજદાર સોસાયટી અને સામાવાળા નંબર ૪ આવા પ્લાનનો અમલ કરી શકે.

(સીસી) આપ નામદાર શ્રી, સામાવાળા નંબર ૧, ૨ અને ૩ ને, સામાવાળા નંબર ૫, ૬, ૮ અને ૯ ને ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ્સ એક્ટ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૪૧એ મુજબ પુનર્વિકાસના હેતુ માટે તેમના ફ્લેટ્સનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સુપરત કરવા જણાવવા માટે, રીટ ઓફ મેન્ડામસ જારી કરવા કૃપા કરશો."

૫. અરજદાર-સોસાયટીના વિદ્વાન વકીલે આ કોર્ટ સમક્ષ જાહેર કર્યું હતું કે અરજી પેઝિંગ રહેવા દરમિયાન લગભગ તમામ દાદોનું નિવારણ થઈ ગયું હોવાથી, જે દાદ માટે નિવારણ જરૂરી છે તે દાદ નંબર ૨૭(સીસી) છે, જેમાં સામાવાળા નંબર ૧, ૨ અને ૩ ને પુનર્વિકાસના હેતુ માટે સામાવાળા નંબર ૫, ૬, ૮ અને ૯ પાસે તેમના ફ્લેટોનો ખાલી અને શાંત કબજો સોંપવાની માંગણી કરતી દિશા માંગવામાં આવી છે. આગળ વધતા પહેલા, નીચેની હકીકતો ધ્યાનમાં લેવી આવશ્યક છે.

૫.૧. પ્રસ્તુત રિટ પિટિશન અરજદાર- સોસાયટી એટલે કે સ્વામી વિવેકાનંદનગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે-તેના અનુસાર, ૧૧ રહેણાંક બ્લોક છે, જેમાં અંતિમ પ્લોટ નંબર ૧૭૩ પર ૭૮ ફ્લેટ બાંધવામાં આવ્યા છે. ઇમારતની મંજૂરી વર્ષ ૧૯૬૯માં આપવામાં આવી હતી અને સુધારેલી યોજનાને વર્ષ ૧૯૭૧માં મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત રહેણાંક ફ્લેટના રહેવાસીઓએ સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટીની રચના કરી છે, જે નોંધાયેલ છે અને તેનો નોંધણી નંબર તારીખ ૧૫/૦૬/૧૯૭૯નો જી. એચ. ૭૪૭૬ ધરાવે છે. અરજદાર-સોસાયટીના જણાવ્યા અનુસાર, સમય જતાં ફ્લેટ બિસ્માર સ્થિતિમાં છે. છેલ્લા કેટલાક વર્ષોથી, દરેક બ્લોકમાં આવેલા સ્લેબ અત્યંત જર્જરિત અને ક્ષતિગ્રસ્ત હાલતમાં



છે. આર.સી.સી. સ્ટેબના આંતરિક સ્ટીલ ફ્રેમ્સ અને અન્ય માળખાકીય સભ્યો, બીમ, કોલમ વગેરે ખુદ્દા વાતાવરણમાં હોવાથી, તે વધુ જોખમી સ્થિતિનું નિર્માણ કરે છે.કાટ લાગવાના કારણે, સમગ્ર સ્ટેબ કોઈપણ સમયે પડી જવાની શક્યતા છે જે આ સોસાયટીમાં રહેતા માણસો/રહેવાસીઓ માટે જોખમી સાબિત થઈ શકે છે.

પ.૨. તેથી, અરજદાર-સોસાયટીએ પુનર્વિકાસ (રીડેવલપમેન્ટ) માટે જવાનું નક્કી કર્યું અને તારીખ ૦૮/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ જાહેરાત બહાર પાડી. જેના અનુસંધાનમાં, ડેવલપર - એક્સેલ લાઈફ સ્પેસ એલએલપી અને અન્યોએ અરજદાર-સોસાયટીનો સંપર્ક કર્યો અને વાટાઘાટોના પરિણામે, અરજદાર-સોસાયટીએ સોસાયટીના પુનર્વિકાસ માટે એક્સેલ લાઈફ સ્પેસ એલએલપી એટલે કે સામાવાળા નંબર ૪ ની પસંદગી કરી.

પ.૩. તારીખ ૦૬/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ, અરજદાર-સોસાયટીએ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને એવા માળખા વિશે જાણ કરી જેને તાત્કાલિક ધ્યાન આપવાની અને જરૂરી પગલાં લેવા/માર્ગદર્શન આપવાની જરૂર હતી. તેને ધ્યાનમાં લઈને, કોર્પોરેશને જગ્યાની મુલાકાત લીધી અને તારીખ ૧૫/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ, ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૯ (ત્યારબાદ જેને "૧૯૪૯ નો અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ની કલમ ૨૬૪ હેઠળ

અરજદાર-સોસાયટીને સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરની દેખરેખ હેઠળ તેનું સમારકામ કરાવવા અને જરૂરી સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબિલિટી સર્ટિફિકેટ રજૂ કરવા માટેની નોટિસો જારી કરી. તદનુસાર, અરજદાર-સોસાયટીએ 'શ્રીજી સ્ટ્રક્ચરલ્સ' પાસેથી સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટની માંગણી કરી અને તેણે તારીખ ૦૭/૦૧/૨૦૧૯ ના અહેવાલ દ્વારા, ફ્લેટોને તોડી પાડીને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવાની ભલામણ કરી. દરમિયાનમાં, અરજદાર-સોસાયટીએ 'એમ કે સોઈલ ટેસ્ટિંગ લેબોરેટરી' દ્વારા નોન-ડિસ્ટ્રક્ટિવ ટેસ્ટિંગ કરાવ્યું અને અહેવાલ મુજબ, ફ્લેટો ૪૫ વર્ષ જૂના હોવાથી, તાત્કાલિક ધોરણે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનો અભિપ્રાય લેવાની સલાહ આપવામાં આવી હતી. વધુમાં, ઉપરોક્ત અહેવાલ મુજબ, બિલ્ડિંગની ગુણવત્તા શંકાસ્પદ છે અને ખૂબ જ ખરાબ સ્થિતિમાં છે. તારીખ ૨૯/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ, અરજદાર-સોસાયટીએ કોર્પોરેશન દ્વારા જરૂરીયાત મુજબ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનો અહેવાલ અને સોઈલ રિપોર્ટ કોર્પોરેશનને સુપરમાઈન કર્યા અને જરૂરી પગલાં લેવા વિનંતી કરી. જરૂરી અહેવાલો રજૂ કરવા છતાં, અરજદાર-સોસાયટીની ફરિયાદ એ રહી છે કે કોર્પોરેશને જરૂરી પરવાનગી આપી નથી. આશરે ૭૮ સભ્યોમાંથી, અરજદાર-સોસાયટીના ૭૪ સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ દર્શાવતું નોટરાઈઝ્ડ સંમતિ પત્રક સહી કર્યું છે; જો કે, માત્ર ૪ સભ્યો એટલે કે સામાવાળા નંબર ૫ થી ૮ એ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી નથી અને અંગત સ્વાર્થને કારણે અડચણ ઊભી કરી રહ્યા છે અને સરળ પુનર્વિકાસમાં અવરોધરૂપ બની રહ્યા છે. તેમનો વિરોધ એ વાતનો છે કે પુનર્વિકાસ કરવાના

બદલે ફ્લેટોનું સમારકામ કરવું જોઈએ.

પ.જ. કોર્પોરેશનને વારંવાર રજૂઆતો અને સ્મૃતિપત્ર કરવામાં આવ્યા છે; તેમ છતાં કોઈ પરિણામ આવ્યું નથી.

પ.પ. ત્યારબાદ, તારીખ ૦૫/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ, અરજદાર-સોસાયટીએ અસંમત સભ્યોની રજૂઆતને ધ્યાનમાં લઈને, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરને બિલ્ડિંગના સમારકામમાં સમય અને નાણાં કેટલા ખર્ચાશે તે અંગે અભિપ્રાય આપવા વિનંતી કરી. સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરે તારીખ ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ નો અહેવાલ આપ્યો જેમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો કે સમારકામ માટે જરૂરી સમય ૧૮ થી ૨૪ મહિનાનો રહેશે અને તમામ ૧૧ બ્લોકના સમારકામ પાછળનો ખર્ચ અરજદાર-સોસાયટીના સભ્યો દ્વારા ચૂકવવો ખૂબ જ મોટો થશે. તેથી, અરજદાર-સોસાયટીએ ફ્લેટોની સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને કોઈપણ અનિરુદ્ધનીય બનાવ બને નહીં તે માટે જરૂરી પરવાનગી આપવા કોર્પોરેશનને વિનંતી કરી.

પ.ડ. ધારાસભા દ્વારા તારીખ ૨૧/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમમાં પાર્ટ - II-A એટલે કે કલમ ૪૧-એ ઉમેરીને સુધારો કરવામાં આવ્યો, જે બિલ્ડિંગના ઓછામાં ઓછા ૭૫% ફ્લેટ ધારકોની સંમતિ મેળવ્યા

પછી, નિર્ધારિત નિયમો અને શરતો મુજબ બિલ્ડિંગના પુનર્વિકાસ સંબંધિત કામ હાથ ઢરવાની જોગવાઈ કરે છે. ઉપરોક્ત સુધારો દાખલ થયા પછી, અરજદાર-સોસાયટીએ તારીખ ૧૭/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ એક ઠરાવ પસાર કર્યો હતો, જેમાં સોસાયટીના પુનર્વિકાસ અંગેના તમામ અધિકારો વહીવટી સમિતિને સોંપવાનું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું. તારીખ ૧૬/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ, અરજદાર-સોસાયટીએ તેની સામાન્ય સભા માં સોસાયટીના પુનર્વિકાસની પ્રગતિ અંગે ચર્ચા કરી. એક એજન્ડા સભ્યોને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની નવી કલમ ૪૧-એ અને પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ પર તેની અસર વિશે માહિતગાર કરવાનો હતો. આ ચોક્કસપણે પુનર્વિકાસ માટે તેમના મતોની પુષ્ટિ કરવાના હેતુસર હતું. આ બેઠકમાં ૫૯ થી વધુ સભ્યો એટલે કે ૭૫% હાજર રહ્યા હતા.

૫.૭. સામાન્ય સભા પછી, ૬૨ સભ્યોએ ઠરાવ પર સહી કરી. અરજદાર-સોસાયટીના જણાવ્યા મુજબ, ૭૪ સંમતિ આપનાર સભ્યો છે, તેમાંથી ૬૨ સભ્યોએ બેઠકમાં હાજરી આપી હતી અને આ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે કુલ ૭૮ સભ્યોમાંથી ૭૪ સભ્યો એટલે કે ૯૪% સભ્યોએ અગાઉ પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપી હતી અને ૭૫% સંમતિની જોગવાઈ કરતી નવી જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખીને, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની સુધારેલી કલમ ૪૧-એ મુજબ પુનર્વિકાસ માટે આગળના જરૂરી પગલાં લેવા માટે સમિતિ દ્વારા સભાન નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.

પ.ટ. અરજદાર-સોસાયટીના જણાવ્યા મુજબ, ૭૪ સભ્યોએ પુનર્વિકાસ અંગેની નિયમો અને શરતો ધરાવતા તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ ડેવલપર સાથેના એમઓયુ પર સહી કરી છે. અરજદાર-સોસાયટીની એવી પણ ફરિયાદ છે કે ચાર અસંમત સભ્યો, માત્ર તેમના અંગત સ્વાર્થ ખાતર, પુનર્વિકાસનો વિરોધ કરી રહ્યા છે અને સંભવતઃ સોસાયટીના પરિસરમાં ચલાવવામાં આવતી વ્યાપારી પ્રવૃત્તિઓને કારણે આમ કરી રહ્યા છે. સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ કમ્પ્યુટર રિપેરિંગની દુકાન ચલાવી રહ્યા છે, જ્યારે સામાવાળા નંબર ૯ બાંધકામ કન્સલ્ટન્સી ફર્મ ચલાવે છે. તેથી, એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે તમામ સભ્યોના હિતમાં અરજદાર-સોસાયટીને પુનર્વિકાસ સાથે આગળ વધવાની પરવાનગી આપવામાં આવે, અને વિશેષ કરીને જ્યારે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની સુધારેલી કલમ ૪૧-એ ની આવશ્યકતા મુજબ, ૭૫% કરતાં વધુ સભ્યોની પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ હોય.

૬. સામાવાળાઓએ પોતપોતાના સોગંદનામા દાખલ કર્યા છે. કોર્પોરેશને તારીખ ૨૮/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ પેપર-બુક દ્વારા દસ્તાવેજો રેકૉર્ડ પર મૂક્યા છે. ત્યારબાદ, તેણે તારીખ ૨૯/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ જવાબ રજૂ કર્યો છે. સોગંદનામામાં, અન્ય બાબતોની સાથે, વૈકલ્પિક ઉપાયની ઉપલબ્ધતા અંગે વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો છે. આ ઉપરાંત, તેના દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ

૦૫/૧૨/૨૦૧૮ ની નોટિસનો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં અરજદાર-સોસાયટીને સમારકામ કરવાનું નિર્દેશન આપવામાં આવ્યું હતું. આ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૦૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ પસાર કરાયેલા હુકમનો સંદર્ભ આપીને, એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે તેણે રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ સામગ્રીના આધારે તારીખ ૨૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ નિર્ણય લીધો છે. સોગંદનામામાં બાંહેધરી તેમજ તમામ સંબંધિત પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી તારીખ ૧૦/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ હુકમ પસાર કરવા અંગે પણ જણાવવામાં આવ્યું છે. સોગંદનામાના અંતે અરજદાર-સોસાયટીની તરફેણમાં જારી કરાયેલા તારીખ ૦૫/૦૩/૨૦૨૧ ના રાજા ચિટ્ટીનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે જે તેને પ્રશ્નવાળી મિલકત પર બાંધકામ કરવાનું કામ હાથ ધરવાની પરવાનગી આપે છે.

૭. સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ એ પણ ઉપરોક્ત રીટ અરજી ચલાવવા સામે વાંધો ઉઠાવતો વિંગતવાર જવાબ દાખલ કર્યો છે, જેના આધાર નીચે મુજબ છે: (i) આ અરજી ચેરમેન દ્વારા કોઈપણ સત્તા વગર દાખલ કરવામાં આવી છે; (ii) તેઓ બ્લોક-એ ના ફ્લેટ નંબર ૧ ના ધારક અને કબજેદાર છે, જે પ્રાઈમ લોકેશન પર છે અને તેઓએ તેના સ્થાનને ધ્યાનમાં રાખીને મિલકત ખરીદતી વખતે નોંધપાત્ર રકમ પણ ચૂકવી છે; (iii) તે અયોગ્ય છે કે અરજદાર-સોસાયટીનો દરેક બ્લોક જર્જરિત સ્થિતિમાં છે અથવા તે રહેવાસીઓ માટે જોખમી પરિસ્થિતિ સર્જે છે; (iv) ૭૮ ફ્લેટોમાંથી, લગભગ ૫૦% ફ્લેટો

ભાડૂઆત દ્વારા કબજે કરવામાં આવ્યા છે અથવા ફાળવેલા જોવા મળે છે અને તેથી ૫૦% કરતા વધુ ફ્લેટો સંબંધિત ફ્લેટ માલિકો દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાતા નથી અને તેથી મોટાભાગના ફ્લેટ માલિકોની સંમતિ લેવી અયોગ્ય છે; (v) બિલ્ડરની તરફેણમાં કામ સોંપવાનો પાસો ક્યારેય સોસાયટીના સભ્યો સાથે કે કોઈ સામાન્ય સભામાં જણાવવામાં આવ્યો કે ચર્ચા કરવામાં આવી ન હતી; (vi) કોર્પોરેશનના અધિકારીઓ દ્વારા નિરીક્ષણ કર્યા પછી, ફક્ત બ્લોક-ડી માટે જ સમારકામ જરૂરી છે અને એટલા માટે જ કોર્પોરેશન દ્વારા ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી; (vii) કોર્પોરેશને અપનાવેલ પગલાં સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે તોડી પાડવું કે પુનર્વિકાસ જરૂરી નથી; (viii) સમારકામનું કામ શરૂ કરવાના બદલે સોસાયટીના હોદ્દેદારોએ પુનર્વિકાસ માટે પરવાનગી મેળવવાનો પ્રયાસ કર્યો; (ix) ડેવલપમેન્ટ કરાર પર સહી કરવા માટે સોગંદનામા કરનાર ને ધમકીઓ આપવામાં આવી હતી અને જો તેઓ સહી નહીં કરે, તો તેમને ગંભીર પરિણામોનો સામનો કરવો પડશે; (x) એમઓયુ માં સહીઓ પણ શંકાસ્પદ છે; (xi) સોસાયટી દ્વારા કોઈપણ ઠરાવ અથવા સત્તાના અભાવમાં અરજીની જાળવણી યોગ્યતા અંગે વાંધો ઉઠાવીને સોગંદનામું સમાપ્ત થાય છે.

૮. સામાવાળા નંબર ૮ એ ૨૩/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ જવાબ પણ દાખલ કર્યો છે જેમાં પ્રસ્તુત રિટ અરજીની જાળવણીક્ષમતા સામે પ્રારંભિક વાંધો ઉઠાવવામાં

આવ્યો છે, એટલે કે આ આધારો પર કે; (i) કાર્યવાહીનું કોઈ કારણ ઉપલબ્ધ નથી; (ii) હાલની રિટ અરજી દાખલ કરવા માટે તે સત્તા ખૂટે છે; (iii) સિવિલ પ્રોસિજર કોડ, ૧૯૦૮ની જોગવાઈઓને અનુરૂપ અરજીની ચકાસણી કરવામાં આવી નથી; (iv) સપ્રેસિવ વેરી અને સજેસ્ટિવ ફોલ્સીની ખામીથી પીડાય છે (v) કે અરજદાર-સોસાયટી સાફ ઈરાદાથી આવી નથી અને પોતાને અયોગ્ય ઠેરવે છે. અરજીમાં જે રાહત માટે વિનંતી કરવામાં આવી છે તેનાથી ઘણી ઓછી રાહત મેળવવા માટે; (vi) કે અરજદાર-સોસાયટી સામાવાળા નંબર ૪ સાથે સાંઠગાંઠ કરીને, ખોટા હેતુથી, સામાવાળાને તેના પોતાના હસ્તગત કરેલા ઘરમાંથી બહાર કાઢવાનો પ્રયાસ કરી રહી છે.

૮.૧. જવાબમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે સોસાયટીની સ્થાપના ૧૯૭૯ ના વર્ષમાં ૭૮ ફ્લેટો ધરાવતા ૧૧ બ્લોક સાથે રજીસ્ટ્રેશન કરવામાં આવી હતી. આ જવાબ સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ દ્વારા દાખલ કરાયેલા જવાબ જેવો જ છે. સોસાયટીના પુનર્વિકાસ માટે સામાવાળા નંબર ૪ ની પસંદગી કરવાની પદ્ધતિ અને રીત સામે અસંતોષ વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે. સોસાયટી દ્વારા કોર્પોરેશનનો સંપર્ક કરવા અને ત્યારબાદ તેમની મુલાકાત તથા અરજદાર-સોસાયટીને તારીખ ૧૫/૧૨/૨૦૧૮ ની નોટિસ જારી કરવા અંગે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. બિલ્ડિંગને તોડી પાડવાની ભલામણ કરતા તારીખ ૦૭/૦૧/૨૦૧૯ ના સ્ટ્રક્ચરલ રિપોર્ટ તેમજ 'એમકે સોઈલ' ના સોઈલ રિપોર્ટ



સામે પણ સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે. મુખ્ય ફરિયાદ સામાવાળા નંબર ૪ ની પસંદગી તેમજ ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ ની જોગવાઈ હેઠળ જારી કરાયેલ તારીખ ૧૫/૧૨/૨૦૧૮ ની નોટિસ અનુસાર સમારકામ કરવા માટેનાં પગલાં લેવાના બદલે બાંધકામ દૂર કરવાના નિર્ણય સામે છે. અરજી મેમોના ફક્ત ૧૫ ની સામગ્રી સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે ફક્ત નંબર ૩૫ માં એવું અભિપ્રેત કરવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા નંબર ૮ પુનર્વિકાસનો અને અરજદાર-સોસાયટીના હોદ્દેદારોએ અપનાવેલી પ્રક્રિયાનો વિરોધ કરી રહ્યો છે. તેની સામે બિનજરૂરી સતામણી અને ધમકીઓ આપવાના આરોપો લગાવવામાં આવ્યા છે.

૮.૨.અન્ય એક કેસના દૃષ્ટાંતને ટાંકીને, , જ્યાં ડેવલપરએ સોસાયટી તોડી પાડી હતી અને પાછળથી સભ્યોને ચૂકવણી કરી ન હતી, અને સભ્યોએ જાતે બાંધકામ કરાવવું પડ્યું હતું, એમ જણાવવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા નંબર ૮ એક વરિષ્ઠ નાગરિક હોવાથી, જો કંઈપણ ખોટું થાય, તો તેને તેનો સામનો કરવાની શક્તિ નથી.એવું કહેવામાં આવે છે કે ડેવલપર એટલે કે સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા કોઈ સ્પષ્ટ ચિત્ર આપવામાં આવ્યું નથી અને વધુમાં, સ્થાનને ધ્યાનમાં લીધા વિના, નાના અને મોટા ફ્લેટને સમાન રીતે ગણવામાં આવે છે.આ જવાબ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરના અહેવાલ વિશે શંકા ઉભી કરે છે, જેમાં એવું મંતવ્ય આપવામાં આવ્યું છે કે સમારકામ માટે ૧૮ થી ૨૪ મહિનાનો સમય

લાગી શકે છે અને તેમાં મોટી રકમ સામેલ છે.એવો પણ આક્ષેપ કરવામાં આવે છે કે અસંતુષ્ટ સભ્યોની રજૂઆતને ધ્યાનમાં લીધા વિના અહેવાલ મેળવવામાં આવ્યો છે.એક તરફ અરજદાર-સોસાયટીના પદાધિકારીઓ સામે અને બીજી તરફ સામાવાળા નંબર ૪ એટલે કે ડેવલપર સામે પણ સાંઠગાંઠનો આરોપ મૂકવામાં આવે છે.જવાબના અંતે જણાવવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર-સોસાયટીનો કોઈ પ્રાથમિક દ્રષ્ટિએ કેસ બનતો નથી અને તેઓ સાફ ઇરાદા સાથે આવ્યા નથી અને ડેવલપર સાથે મિલીભગત ધરાવે છે. સોસાયટીને કોઈ ભરપાઈ ન થઈ શકે તેવી ખોટ કે નુકસાન થવાનું નથી જે નાણાંના સંદર્ભમાં વળતર આપી શકાય નહીં અને તેથી એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે કોઈ રાહત આપવા માટે કોઈ કેસ બનતો નથી અને અરજીને ફગાવી દેવા યોગ્ય છે.

૯. સામાવાળા નંબર ૯ એ તારીખ ૧૫/૦૯/૨૦૧૯ ના રોજ જવાબ દાખલ કર્યો છે, જ્યારે સામાવાળા નંબર ૯.૧ એ તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ તેમજ બંને તારીખ ૨૧/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ બે જવાબો દાખલ કર્યા છે. તારીખ ૧૫/૦૯/૨૦૧૯ ના જવાબમાં, વાંધાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા છે, એટલે કે, ઉપરોક્ત રીટ અરજીની જાળવણી યોગ્યતા વિશે. અરજદાર-સોસાયટીના કોઈપણ મૂળભૂત અધિકારોનું ઉલ્લંઘન થયું નથી; અરજદાર-સોસાયટીએ ઉપરોક્ત રીટ અરજી દાખલ કરવા માટે સોસાયટીને સત્તા આપતો કોઈ ઠરાવ રેકૉર્ડ પર મૂક્યો નથી. જવાબમાં, સામાવાળા નંબર ૯ ના જણાવ્યા મુજબ,

સોસાયટીની પરવાનગી લઈને જ જગ્યાનો વાણિજ્યિક ઉપયોગ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો છે. ફકરા નંબર ૯ માં, એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા ન તો પુનર્વિકાસનો વિરોધ કરી રહ્યો છે કે ન તો પ્રોજેક્ટનો વિરોધ કરી રહ્યો છે. સોસાયટીની કોમન સ્પેસ ની ફાળવણી સામે અસંતોષ વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે, કારણ કે ફાળવણી સોસાયટીના સભ્યો વચ્ચે સમાન રીતે કરવામાં આવી રહી નથી અને તેના બદલે તે બિનતાર્કિક રીતે કરવામાં આવી છે, જે સામાવાળા નંબર ૯ ને વાંધો ઉઠાવવા અથવા ફાળવણી સાથે અસંમત થવા માટેનું કારણ આપે છે. એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટીએ સભ્યો દ્વારા રાખવામાં આવેલા પ્લોટના કદને ધ્યાનમાં લીધા વિના ચાર્જ મેળવ્યા છે અને સભ્યોમાં સમાન રીતે અનેક ભંડોળ વિતરિત કર્યા છે અને તેથી, સોસાયટીની સામાન્ય જગ્યા સમાન ભાગમાં ફાળવવામાં આવવી જોઈએ અને સભ્યો હાલમાં જે જમીનનું કદ ધરાવે છે તેના અનુસાર નહીં. સભ્યો દ્વારા રાખવામાં આવેલા પ્લોટના કદને ધ્યાનમાં લીધા વિના ચાર્જ મેળવ્યા છે અને સભ્યોમાં સમાન રીતે અનેક ભંડોળ વિતરિત કર્યા છે અને તેથી, સોસાયટીની સામાન્ય જગ્યા સમાન ભાગમાં ફાળવવામાં આવવી જોઈએ અને સભ્યો હાલમાં જે જમીનનું કદ ધરાવે છે તેના અનુસાર નહીં. એન્જિનિયરના તારીખ ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ ના અહેવાલ સામે પણ અસંતોષ વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે, કારણ કે તે અસ્પષ્ટ છે કેમ કે તે પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ તરફના ખર્ચની ચોક્કસ રકમ જાહેર કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે.

૯.૧. સામાવાળા નંબર ૯.૧ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૨૧ ના વધારાના સોગંદનામામાં એ વાતનો પુનઃઉચ્ચાર કરવામાં આવ્યો છે કે સામાવાળા સોસાયટીના પુનર્વિકાસ પ્રત્યે વિરોધી નથી, જો કે, તે જે પદ્ધતિ અને રીતે અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા પુનર્વિકાસના કામની ફાળવણી હાથ ધરવામાં આવી છે તેનાથી વ્યથિત છે. એવો આરોપ છે કે અરજદાર-સોસાયટીએ સામાવાળા નંબર ૪ ના વલણને ધ્યાનમાં લીધા પછી તેની પસંદગી કરી છે અને સામાવાળા નંબર ૪ ની સાથે મિલીભગત કરીને, તે સોસાયટીના પુનર્વિકાસ કરવાનો પ્રયાસ કરી રહી છે. સામાવાળા નંબર ૪ ની નાણાકીય ક્ષમતાને પણ એ આધાર પર પડકારવામાં આવે છે કે રૂ. ૨૫૦-૩૦૦ કરોડના આવા મોટા પાયે પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ રૂ. ૧ લાખની શેર મૂડી ધરાવતી, કોઈ ભૂતકાળના અનુભવ કે સાબિત રેકૉર્ડ વગરની નવી એન્ટિટી દ્વારા હાથ ધરી શકાતો નથી. સામાવાળા નંબર ૪ પાસેથી કોઈ બેંક ગેરંટી અથવા સિક્યોરિટી ડિપોઝિટ સ્વીકાર્યા વિના અને સોસાયટીના સભ્યોને જોખમમાં મૂક્યા વિના પુનર્વિકાસનું કામ સોંપવા બદલ અરજદાર-સોસાયટી સામે વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો છે. તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના એમઓયુ મુજબ પુનર્વિકાસ કામના ૨૦% સમાન બેંક ગેરંટી પર સહમતિ થઈ હતી પરંતુ સામાવાળા નંબર ૪ એ ઉપરોક્ત શરતનું પાલન કર્યું નથી. સોગંદનામું આગળ એવો આરોપ લગાવીને આગળ વધે છે કે અરજદાર-સોસાયટીએ સામાવાળા નંબર ૪ ની મિલીભગતથી

તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના સમજૂતી કરારની નિયમો અને શરતોનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે જેમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે જો પુનર્વિકાસ માટેની સંમતિ તમામ સભ્યો પાસેથી મળી ગઈ હોય તો પુનર્વિકાસનું કામ શરૂ થશે. બોર્ડ ઓફ નોમિનીઝ સમક્ષના લવાઈ દાવો નંબર ૩૧૪/૨૦૨૦ નો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે જેમાં પુનરાવર્તન કરવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા પુનર્વિકાસ પ્રત્યે પ્રતિકૂળ નથી અને માત્ર સોસાયટી દ્વારા પસાર કરાયેલા ઠરાવો અને લાગુ પડતા કાયદા અનુસાર પ્રતિષ્ઠિત બિલ્ડરને પુનર્વિકાસના કામની ન્યાયી, પારદર્શક અને નિષ્પક્ષ ફાળવણી માટે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોના હિતની ખાતરી કરવા માટે માંગ કરે છે.

૯.૨. તારીખ ૨૧/૦૬/૨૦૨૧ ના વધારાના સોગંદનામામાં, જે અરજદાર-સોસાયટીના તારીખ ૧૧/૦૬/૨૦૨૧ ના વધારાના રીજોઈન્ડર સોગંદનામાના જવાબમાં છે, તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે તે સોસાયટીના પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયામાં પારદર્શકતાના અભાવ અને ક્ષતિઓને પ્રકાશિત કરવા માટે દાખલ કરવામાં આવ્યું છે જેણે અરજદાર-સોસાયટીના સભ્યોને જોખમમાં મૂકતી ગંભીર જોખમ ઊભી કરી છે. ગુજરાત ઓનરશિપ ફ્લેટ નિયમો, ૧૯૭૪ (ત્યારબાદ જેને "૧૯૭૪ ના નિયમો" તરીકે ઓળખવામાં આવશે) સાથે વાંચવામાં આવતા ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપતી વખતે, એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર-સોસાયટી જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનો

દાવો કરતી હોવા છતાં, તે કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ છે, જે ૧૯૭૪ ના નિયમો સાથે  
 વાંચવામાં આવતી ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની નવી ઉમેરેલી જોગવાઈઓમાં  
 આદેશ આપવામાં આવ્યો છે. જવાબમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે  
 સામાવાળા નંબર ૯ ની પત્નીનું અવસાન સામાવાળા નંબર ૯.૧ પહેલા થઈ ગયું  
 હતું અને તે ફ્લેટમાં રહે છે અને તેની પાસે રહેવા માટે અન્ય કોઈ રહેણાંક મિલકત  
 નથી. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે સોસાયટીમાં રહેવા કે ત્યાં ન રહેવાની  
 સામાવાળાની સ્થિતિ સભ્ય તરીકેના તેના અધિકારો પર કોઈ અસર કરતી નથી  
 અને અરજદાર-સોસાયટી અને સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા સોસાયટીના  
 પુનર્વિકાસના ટેન્ડરની પ્રક્રિયામાં આચરવામાં આવેલી અનિયમિતતા સામે વાંધો  
 ઉઠાવવા/વિરોધ કરવા સહિત પરંતુ તેના સુધી મર્યાદિત ન રહેતા કોઈપણ રીતે  
 તેને પૂર્વગ્રહ્યુક્ત બનાવી શકાતી નથી. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે  
 લવાદ દાવો નંબર ૫૨૯/૨૦૦૮ માં બોર્ડ ઓફ નોમિનીઝ દ્વારા જારી કરાયેલ  
 આદેશનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે અને ગેરકાયદેસર બાંધકામ જે હટાવવાનો  
 આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો તે હટાવી દેવામાં આવ્યું છે. એવું પણ અભિપ્રેત  
 કરવામાં આવ્યું છે કે અરજદાર-સોસાયટીના પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયા જે રીતે હાથ  
 ધરવામાં આવે છે તે રીત સાથે કરાર તરીકે કોઈપણ બેઠકમાં સામાવાળા-  
 પત્નીની માત્ર હાજરીનું અર્થઘટન કરી શકાતું નથી અને તે વાંધો ઉઠાવવાના  
 સામાવાળાના અધિકારને છીનવી લેતી નથી. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે  
 પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયાના નિયમો અને શરતો અંગે બંને ઠરાવો પસાર કરવામાં

આવ્યા હતા પરંતુ અરજદાર-સોસાયટીએ તેનું ખુલ્લેઆમ અવગણના કરી છે અને સભ્યો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોના સંપૂર્ણ ઉલ્લંઘનમાં પોતાની પસંદગીના બિલ્ડરની પસંદગી કરવા આગળ વધી છે. જવાબ એવું કહીને સમાપ્ત થાય છે કે પુનર્વિકાસના કામની ફાળવણી કરતી વખતે કોઈ તકનીકી નાણાકીય પાત્રતા માપદંડ નક્કી કરવામાં આવ્યા ન હતા કે તેનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું, ત્યારે 'જૂથ' ની આડમાં કોઈ પણ અરજી કરી શકે છે જેની કોઈ કાનૂની પવિત્રતા નથી અને આવી બિન-નોંધાયેલી એન્ટિટી દ્વારા અરજી કરવાથી બાહ્ય બાબતો, અસ્પષ્ટતા અને પારદર્શકતાના અભાવ માટે ઘણી જગ્યા છોડી દેવામાં આવે છે. તેથી એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે અરજી ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૯.૩. તારીખ ૨૧/૦૬/૨૦૨૧ નો બીજો જવાબ, જે સામાવાળા નંબર ૪ ના તારીખ ૧૨/૦૬/૨૦૨૧ ના વધારાના રીજોઈન્ડર સોગંદનામાના જવાબમાં છે, તે તારીખ ૨૧/૦૬/૨૦૨૧ ના વધારાના જવાબના સોગંદનામાના જવાબનું મોટા પ્રમાણમાં પુનરાવર્તન છે. એવો આરોપ મૂકવામાં આવ્યો છે કે સામાવાળા નંબર ૪ એ પરોપકારી હેતુ માટે નહીં પરંતુ તારીખ ૦૨/૦૪/૨૦૧૯ ના સમજૂતી કરારની નિયમો અને શરતો મુજબ ભાડાની ચૂકવણી કરી રહ્યો છે. પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટના કદ અને સામાવાળા નંબર ૪ ને રોકાણ કરેલા નફાની રકમ સાથે સરખામણી કરવામાં આવે ત્યારે સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા કરવામાં આવેલા

ખર્ચ કંઈ નથી. એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા નંબર ૪ સોસાયટીના સભ્યોને કોઈપણ ફાયદા વિના અંદાજે રૂ. ૧૦૦ કરોડનો નફો કમાઈ રહ્યો છે જે ગંભીર ચિંતાનો વિષય છે. તેથી એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે અરજી ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૧૦. અરજદાર-સોસાયટી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન એન. મહેતાએ, વિદ્વાન વકીલ કુ. વિશ્વા જી. પટેલ સાથે મળીને રજૂઆત કરી કે સામાવાળા નંબર ૪, ૫, ૮ અને ૯.૧ (સામૂહિક રીતે, ત્યારબાદ તેમને “ખાનગી સામાવાળાઓ” તરીકે ઓળખવામાં આવશે) દ્વારા ચાર વાંધાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા છે, એટલે કે, (i) ઓછો કોમન એરિયા; (ii) કોઈ સમારકામનું કામ કરવામાં આવતું નથી; (iii) સ્ટ્રક્ચરલ રિપોર્ટ અને; (iv) સંમતિ પત્ર. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી સંમતિ પત્રનો સંબંધ છે, તે માલિકો પાસેથી લેવામાં આવ્યા છે અને નોટરાઈઝ્ડ કરવામાં આવ્યા છે, જેની નમૂનાની નકલ ઉપરોક્ત રીટ અરજીના રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે કુલ ૭૮ સભ્યોમાંથી, ૭૪ સભ્યોએ યોગ્ય રીતે સંમતિ પત્ર પર સહી કરી છે અને તે નોટરાઈઝ્ડ કરવામાં આવ્યા છે અને તમામ સભ્યો ફ્લેટોના વાસ્તવિક માલિકો છે અને તેના માટે શેર પ્રમાણપત્રો ધરાવે છે. વળી, પુનર્વિકાસ માટેની સંમતિ અને એમઓયુ પણ તે સભ્યોના છે, જેઓ ફ્લેટોના મૂળ માલિકો છે. જ્યાં સુધી ઓછી સામાન્ય જગ્યા સામે અસંતોષનો સંબંધ છે,



સામાવાળા નંબર ૯ એ તારીખ ૨૧/૦૩/૨૦૧૯ ના પત્ર દ્વારા વાંધો ઉઠાવ્યો હતો. જ્યાં સુધી સોસાયટીની સુવિધાઓ, એટલે કે કોમન પ્લોટ, બાળકોના રમતના મેદાન વગેરેનો સંબંધ છે, તે હંમેશા પ્રમાણસર હોય છે, જેનો અર્થ એ છે કે તે વિસ્તારના પ્રમાણમાં છે. એવું પણ રજૂ કરવામાં આવે છે કે દરેક સભ્યએ, શરૂઆતમાં, કદ અનુસાર ફ્લેટ ખરીદ્યો હશે એટલે કે ૫૮ ચોરસ ગજ અથવા ૯૪ ચોરસ ગજ ધરાવતો ફ્લેટ. સંબંધિત સભ્યોએ ખરીદેલા વિસ્તાર અનુસાર ચૂકવણી કરી હશે. એવું પણ રજૂ કરવામાં આવે છે કે જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સને ધ્યાનમાં રાખીને બિલ્ડર માત્ર સોસાયટીનો પુનર્વિકાસ કરી રહ્યો છે અને સોસાયટીની જમીન ખરીદી રહ્યો નથી અને તેથી, કોમન એરિયાની અસમાન વહેંચણીનો ઉપરોક્ત વાંધો ઊભો થતો નથી. જ્યાં સુધી સામાવાળા નંબર ૫, ૬ અને ૮ નો સંબંધ છે, તેઓ ૯૪ ચોરસ ગજ માપના ફ્લેટો ધરાવે છે, જ્યારે સામાવાળા નંબર ૭ અને ૯ એ ૫૮ ચોરસ ગજ માપના ફ્લેટ ધરાવે છે.

૧૦.૧. આગળ એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી સમારકામ અંગેના વાંધાનો સંબંધ છે, ખાનગી સામાવાળાઓએ અસરકારક રીતે એ હકીકત સ્વીકારી અને કબૂલ કરી છે કે તેઓ સોસાયટીના પુનર્વિકાસની વિરુદ્ધ નથી કે ન તો તેઓ આવા પ્રોજેક્ટનો વિરોધ કરી રહ્યા છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે મોટાભાગના સભ્યો પુનર્વિકાસને સમર્થન આપી રહ્યા છે અને સોસાયટીના સમારકામ માટે જવાની ઈચ્છા રાખતા નથી, કારણ કે સોસાયટીનો પુનર્વિકાસ

સભ્યો માટે ફાયદાકારક છે જ્યારે બ્લોકસનું સમારકામ કરવાનો અર્થ માત્ર સભ્યોના ખિસ્સામાંથી ચૂકવવાનો વધુ ખર્ચ સહન કરવાનો થશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે પ્રતિ ફ્લેટ જાળવણી (મેન્ટેનન્સ) રૂ. ૩૦૦/- છે અને જો તેને ૭૮ ફ્લેટ સાથે ગુણાકાર કરવામાં આવે તો તે રૂ. ૨૩,૪૦૦/- થાય છે, જેમાંથી રૂ. ૧૪,૦૦૦/- લાઈટ બિલ પાછળ જાય છે, રૂ. ૧૫૦૦/- સામાન્ય લાઈટ બિલ માટે જાય છે, રૂ. ૫૦૦૦/- સફાઈ કામદારના પગાર પેટે ચૂકવવામાં આવે છે; રૂ. ૩૦૦૦/- પગીને આપવામાં આવે છે અને રૂ. ૮૦૦/- માળીને આપવામાં આવે છે. આ ઉપરાંત, તમામ પરચુરણ ખર્ચ સોસાયટી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવે છે. રકમ નજીવી હોવા છતાં, ૨૦% સભ્યો વાર્ષિક જાળવણી ચૂકવતા નથી અને સોસાયટી પાસે માંડ કોઈ ભંડોળ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૨૦૧૮-૨૦૧૯ ના ઓડિટ મુજબ, બાકી રકમ રૂ. ૧૪,૬૬,૩૬૫/- છે, જેમાંથી રૂ. ૫ લાખ ડેવલપર દ્વારા બાનાની રકમ તરીકે આપવામાં આવ્યા હતા. આવી પરિસ્થિતિમાં, તમામ બ્લોકસનું સમારકામ શક્ય બનશે નહીં. આની સામે, પુનર્વિકાસના પરિણામે, સભ્યોને ડેવલપર પાસેથી ત્રણ વર્ષનું ભાડું મળશે. અન્ય લાભો, જે સભ્યોને મળશે, તે વર્તમાન ફ્લેટો કરતાં ૬૮% વધુ વિસ્તાર છે, જે નવીનતમ સુવિધાઓ અને સગવડો સાથે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સમારકામ માટે પ્લમ્બિંગ અને ડ્રેનેજ સિસ્ટમમાં નોંધપાત્ર ફેરફારની પણ જરૂર પડશે અને, વધુ મહત્વની વાત એ છે કે, સમારકામનું કામ હાથ ધરતી વખતે, સભ્યોને તેમના ઘરો ખાલી કરીને ક્યાંક

બીજે ભાડે રહેવા જવું પડશે જે બ્લોકસ સંપૂર્ણપણે સમારકામ ન થાય ત્યાં સુધી તેમના પોતાના ખિસ્સામાંથી ચૂકવવામાં આવશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે બ્લોકસનું સમારકામ કરીને, તે માત્ર બિલ્ડિંગોનું આયુષ્ય થોડા વધુ વર્ષો માટે લંબાવશે અને તે પછી, સોસાયટી ફરીથી આ બિંદુ પર આવશે. જો પુનર્વિકાસ સ્વીકારવામાં આવે છે, તો સભ્યો તેમના પોતાના ખિસ્સામાંથી કોઈ રકમ ખર્ચા વિના ત્રણ વર્ષના સમયગાળામાં વર્તમાન ઘરની સરખામણીમાં મોટું ઘર મેળવશે.

૧૦.૨. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે 'શ્રીજી સ્ટ્રક્ચરલ્સ' એ તેનો તારીખ ૦૭/૦૧/૨૦૧૯ નો અહેવાલ આપ્યો છે જેમાં એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે અને મંતવ્ય આપવામાં આવ્યું છે કે બગાડ મોટા પ્રમાણમાં છે અને જો કબજેદારો લાંબા અને નિયમિત ઉપયોગ માટે બિલ્ડિંગનો ઉપયોગ કરવા માંગતા હોય, તો યોગ્ય સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટ્રેન્થનિંગ માટે જવું ફરજિયાત છે અથવા બિલ્ડિંગના બદલાવ સાથે જવું જોઈએ. તેણે બિલ્ડિંગને તોડી પાડવાની અને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવાની સલાહ આપી છે. વધારાના પ્રશ્નો ઉભા કરવામાં આવ્યા હતા જેનો જવાબ તારીખ ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ ના અહેવાલ દ્વારા આપવામાં આવ્યો છે. એવું જોવામાં આવ્યું છે કે આખી ઇમારતની પ્રક્રિયા રેટ્રોફિટિંગ/પુનઃસ્થાપન પછી, ઇમારત લાંબા સમય સુધી એટલે કે ૨૦ થી ૨૫ વર્ષ સુધી સ્થિર રહેશે અને સમગ્ર ફ્લેટો માટે સામેલ સમય આશરે ૧૮-૨૪ મહિનાનો રહેશે અને સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઇન પછી જ ખર્ચની ગણતરી કરી શકાય છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે

તારીખ ૦૭/૧૧/૨૦૧૯ નો સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટ પણ માંગવામાં આવ્યો હતો, જે સરકારી નોંધાયેલા મૂલ્યાંકનકાર/કન્સલ્ટન્ટ દ્વારા પૂરો પાડવામાં આવ્યો છે, જેણે તેનો નિષ્કર્ષ આપ્યો છે “કર્પ્સ/સ્ટ્રક્ચરલ સભ્યો ખુલ્લા થવા માટે સંવેદનશીલ છે અને ખુલ્લા છે જે ધ્યાન બહાર અને અનિયંત્રિત રીતે પડી શકે છે જેના કારણે માળખાને ગંભીર વધુ નુકસાન થાય છે.” અહેવાલ વધુમાં નોંધે છે કે “વનસ્પતિની સ્વસ્થ વૃદ્ધિ માળખા માટે હાનિકારક છે અને ઝડપી સમયમાં માળખાને વધુ ક્ષીણ કરે છે”. અહેવાલ આ અવલોકન સાથે સમાપ્ત થાય છે કે “જેમ કે રેટ્રોફિટિંગ અથવા સમારકામ સ્ટ્રક્ચરલ સભ્યો/માળખાનું લાંબું આયુષ્ય જાળવી શકતું નથી.” આવી રજૂઆતના સમર્થનમાં, ફોટોગ્રાફ્સ (પાના જીટ અને જીટ) પર આધાર રાખવામાં આવે છે કે ઇમારતની બાહ્ય બાજુ પોતાના માટે બોલે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી બ્લોક્સ – એ અને બી નો સંબંધ છે, ઇમારતો જર્જરિત સ્થિતિમાં છે. તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ફોટોગ્રાફ્સ (પાના જીટ થી જીટપ) ઇમારતની સ્થિતિ દર્શાવે છે અને તેથી સમારકામ અશક્ય ન હોવા સમાન હશે.

૧૦.૩. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી સમારકામનો સંબંધ છે, માનવતાવાદી ધોરણે લોકડાઉન જાહેર થયા પછી કોઈ જાળવણી એકત્રિત કરી શકાતી નથી અને ઇમારતની જર્જરિત સ્થિતિને કારણે મોટાભાગના સભ્યોએ સોસાયટીમાંથી બહાર ખસવાનું શરૂ કર્યું. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આવી

ઈમારતમાં રહેવાથી રહેવાસીઓ અને નજીકની સોસાયટીઓના જીવન જોખમમાં મુકાઈ રહ્યા હતા કારણ કે ઈમારતનો સ્તેબ પડવાનું શરૂ થઈ ગયું હતું. ૨૬/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ, 'અનુપમ સોસાયટી, પાર્ટ-II, મેમ્બર્સ એસોસિએશન' એ તારીખ ૧૪/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ બારીના આખા વેધર શેડના પડી જવા અને કોંક્રિટના અવશેષો ત્યાં પડેલા હોવા અંગે જાણ કરતો પત્ર મોકલ્યો હતો. અનુપમ સોસાયટીના સભ્યોએ અરજદાર-સોસાયટીને તેમની સોસાયટીની નજીકની ઈમારતની જર્જરિત ગેલેરીના ભાગને નીચે પાડી દેવા સૂચના આપી હતી જેથી કોઈ અનિચ્છનીય બનાવ ટાળી શકાય. એવું સંભવ છે કે ઈમારત નુકસાન કરી શકે છે અને માત્ર તેમની ઈમારત જ નહીં પરંતુ તે વિસ્તારમાં રમનારા બાળકોને પણ નુકસાન થઈ શકે છે. તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૯.૧ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા તમામ વાંધાઓના જવાબો મળી ગયા છે. વળી, ફોટોગ્રાફ્સ (પાના ૫૭૫ થી ૫૭૭) પોતે જ બધું બોલે છે.

૧૦.૪. તે પછી રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી ટેન્ડર પ્રક્રિયાની વાત છે, એક સારી રીતે વિચારેલી પ્રક્રિયા હાથ ધરવામાં આવી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે બેઠક બોલાવવામાં આવી હતી અને જવાબદારી લેવા માટે પાંચ સભ્યોની નવી સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી અને પેટા કાયદા અનુસાર, સમિતિના સભ્યોને જે પણ સ્વરૂપમાં શક્ય હોય તે રીતે સોસાયટીનું પ્રતિનિધિત્વ કરવાનો

તમામ અધિકાર છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નવી ચૂંટાયેલી સમિતિએ પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ માટે દરેક સભ્યને ૦૫/૦૭/૨૦૧૮ તારીખનો પરિપત્ર બહાર પાડીને તેની શ્રેષ્ઠ કાર્યક્ષમતા સાથે કામ કર્યું હતું, ત્યારબાદ ૨૮/૦૭/૨૦૧૮ તારીખનો બીજો પરિપત્ર બહાર પાડ્યો હતો, જેમાં પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ અને તેના નિયમો અને શરતોનો પણ પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો હતો.આ પરિપત્ર સાથે આ ફોર્મ પણ જોડવામાં આવ્યું હતું, જેમાં સોસાયટીના દરેક સભ્યને પુનર્વિકાસ માટેના ફોર્મ પર સહી કરવાની જરૂર હતી.તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૭૧ સભ્યોએ ફોર્મ પર હસ્તાક્ષર કર્યા છે, જેમાં સામાવાળા નંબર ૭ અને ૮ નો સમાવેશ થાય છે.

૧૦.૫. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૦૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ, મેનેજિંગ કમિટી અને રીડેવલપમેન્ટ કમિટીએ ૭૧ સભ્યો દ્વારા આપવામાં આવેલી મંજૂરીના આધારે તારીખ ૨૮/૦૭/૨૦૧૮ ના પરિપત્ર સાથે સુસંગત ટેન્ડરો આમંત્રિત કરવા માટેનો ઠરાવ પસાર કર્યો હતો. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તદનુસાર, તારીખ ૭/૮/૨૦૧૮ ના રોજ સ્થાનિક ભાષાના વર્તમાનપત્રમાં જાહેરાતો બહાર પાડવામાં આવી હતી. ૨૮/૮/૨૦૧૮ ના રોજ, એક નવી પુનર્વિકાસ સમિતિની રચના કરવામાં આવી હતી, જેમાં દરેક સભ્યને ૭/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ અસાધારણ સામાન્ય સભામાં આમંત્રિત કરવામાં આવ્યા હતા જ્યારે ડેવલપરો પાસેથી મળેલા ટેન્ડરો ખોલવાના હતા. એવું રજૂ

કરવામાં આવે છે કે કુલ ૧૭ ટેન્ડરો પ્રાપ્ત થયા હતા અને તમામ સભ્યોની હાજરીમાં ખોલવામાં આવ્યા હતા અને ૧૭ માંથી, પાંચ ડેવલપર લાયક ઠર્યા ન હતા અને બાકીના ૧૨ માંથી, ઓફરોની ચકાસણી કર્યા પછી, ચાર ડેવલપર પસંદ કરવામાં આવ્યા હતા. સામાવાળા નંબર ૪ તેમાંથી એક હતો. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૯ સહિત ૪૯ સભ્યોએ બેઠકમાં હાજરી આપી હતી અને તારીખ ૭/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજની બેઠકની કાર્યવાહી પર સહી કરી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે એકવાર સામાવાળા નંબર ૯ એ ઠરાવ પર સહી કરી દીધી છે, તો શું સામાવાળા નંબર ૯.૧ માટે, તે બાબત માટે, હવે કોઈ વાંધો ઉઠાવવો સ્વીકાર્ય રહેશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સોસાયટીના ૭૧ સભ્યોએ નોટરાઈઝ્ડ એમઓયુ પર સહી કરી છે અને સોસાયટી પાસે ૭૮ સભ્યોમાંથી ૭૪ સભ્યોની સંમતિ છે, જે ૯૩.૫% ની બહુમતી આપે છે, જ્યારે ૪ સભ્યોએ અસંમતિ દર્શાવી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સમગ્ર પ્રક્રિયા ખૂબ જ પારદર્શક રીતે હાથ ધરવામાં આવી છે. બેઠકો અને તારીખો નકારવામાં આવતી નથી; જો કે, સામાવાળા નંબર ૯.૧ દ્વારા સોગંદનામામાં તદ્દન નવો વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો છે.

૧૦.૬. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આ અદાલતે ૧૮/૨/૨૦૨૧ના રોજ આપેલા આદેશના ફક્ત ૨માં, અરજદાર-સોસાયટીના પુનર્વિકાસ અંગે કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલી સુનાવણી અને ૧૦/૨/૨૦૨૧ના રોજ

આપેલા આદેશની નોંધ કરી છે.વધુમાં નોંધવામાં આવ્યું છે કે રાજ્ય સરકારની પુનર્વિકાસ નીતિની જોગવાઈઓ અને ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧એમાં સુધારા મુજબ, અરજદાર-સોસાયટીના ૭૫% થી વધુ સભ્યોએ પુનર્વિકાસ યોજના માટે સંમતિ આપી છે અને આવી યોજનાઓને ૧૯૪૮ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ ધ્યાનમાં લેવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, એ શરતે કે અરજદાર-સોસાયટી કોર્પોરેશનને હાલના બાંધકામને દૂર કરવા અને જમીનનો ખુલ્લો કબજો આપવા માટે નિર્દેશ માંગતી વિનંતીમાં સુધારો કરે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કોર્પોરેશનને પુનઃવિકાસ યોજના પર વિચાર કરવા અને કાયદા અનુસાર અને વહેલી તકે તેને મંજૂરી આપવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૧૮/૨/૨૦૨૧ ના આદેશમાં સમાવિષ્ટ નિર્દેશ મુજબ, કોર્પોરેશને ૫/૩/૨૦૨૧ ના આદેશ દ્વારા યોજના પર પુનર્વિચાર કર્યો અને તેને મંજૂરી આપી અને યોજના મંજૂર થયા પછી બધું સમાપ્ત થઈ ગયું; જો કે, જે આવ્યું તે સામાવાળા નંબર ૯.૧ તારીખ ૮/૬/૨૦૨૧ નું સોગંદનામું હતું જેમાં વધુ વાંધા ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ખાનગી સામાવાળાઓ દ્વારા ટુકડે-ટુકડે અને માત્ર પ્રોજેક્ટમાં વિલંબ કરવાના દૃષ્ટિકોણથી વાંધા ઉઠાવવામાં આવી રહ્યા છે.એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તારીખ ૮/૬/૨૦૨૧ ના વધારાના સોગંદનામા-જવાબમાંથી ફલિત થાય છે તે મુજબ, છ વાંધાઓ ઉઠાવવામાં આવ્યા છે, એટલે કે: (i) ટેન્ડર મંગાવવું એ માન્ય આમંત્રણ નથી અથવા સોસાયટીના પુનર્વિકાસ માટે કાયદેસર રીતે



સ્વીકાર્ય નથી; (ii) સામાવાળા નંબર ૪ ની પસંદગી, કારણ કે તેની પાસે અનુભવ નથી; (iii) અરજદાર – સોસાયટી, સામાવાળા નંબર ૪ સાથે કથિત રૂપે એટલી હદે સાંઠગાંઠ ધરાવે છે કે આખરે પૂર્વ-નિર્ધારિત ડેવલપર/ડેવલપર એટલે કે સામાવાળા નંબર ૪ ની પસંદગી કરવામાં આવી; (iv) સામાવાળા નંબર ૪ સામે વાંધો, તે એક નવી સંસ્થા હોવાથી, જે વર્ષ ૨૦૧૮ માં માત્ર રૂ. ૧ લાખની નજીવી શેર મૂડી સાથે રચવામાં આવી છે; (v) ૨૦% જેટલી બેંક ગેરંટી અથવા સિક્યોરિટી ડિપોઝિટની બિન-પ્રાપ્તિ; અને (vi) છેલ્લા ૫ થી ૭ વર્ષ દરમિયાન સોસાયટીના પરિસરનું કોઈ સમારકામ અને જાળવણી કરવામાં આવેલ નથી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઉઠાવવામાં આવેલા દરેક વાંધાઓને અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા તેના તારીખ ૧૧/૬/૨૦૨૧ના વધારાના સોગંદનામા-જવાબમાં ઉકેલવામાં આવ્યા છે.એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી સામાવાળા નંબર ૮.૧ દ્વારા રહેણાંક પરિસર અંગે ઉઠાવવામાં આવેલ વાંધાની વાત છે, તે ઘણા વર્ષોથી ખાલી છે અને તેનો ગેરકાયદેસર રીતે વ્યાપારી હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો છે.સોસાયટીએ સભ્યોને વ્યાવસાયિક હેતુ માટે રહેણાંક પરિસરનો ઉપયોગ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા માટે મધ્યસ્થી અદાલતનો સંપર્ક કર્યો હતો.મધ્યસ્થી અદાલત દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા નિર્દેશો અનુસાર, માત્ર સામાવાળા નંબર ૮ ના વારસદારો જ નહીં, પણ સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ ની મિલકતો પણ સીલ કરવામાં આવી હતી અને આજે પણ તે સીલ સ્થિતિમાં છે.એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં સુધી

અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી જાહેરાત અંગે વાંધો છે, તે ઉઠાવવામાં આવ્યો છે, પરંતુ તે કેવી રીતે માન્ય નથી તે કહેવામાં આવ્યું નથી.

૧૦.૭. ત્યારબાદ રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે સામાવાળા નંબર ૪- એક્સેલ લાઈફ સ્પેસ એલએલપીને શોર્ટલિસ્ટ કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે ૪૯ સભ્યોએ બેઠકમાં હાજરી આપી હતી અને સામાવાળા નંબર ૯.૧ ની પત્ની પણ હાજર હતી અને તેણે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યા વિના તેના પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ચાર શોર્ટલિસ્ટેડ બિલ્ડરો, એક્સેલ ગ્રુપ ઓફ કંપનીઝ, શાયોના ગ્રુપ, રત્નાકર ગ્રુપ અને લીલામણી ગ્રુપ હતા, જેમાંથી યોગ્ય ચર્ચા પછી એક્સેલ ગ્રુપ ઓફ કંપનીઝની પસંદગી કરવામાં આવી હતી. અંતિમ ડેવલપરની પસંદગી કરવા માટે, પુનર્વિકાસ સમિતિ વચ્ચે મતદાન કરવામાં આવ્યું હતું જેમાં મતદાન સમિતિના ૮૫% સભ્યોએ એક્સેલ ગ્રુપ ઓફ કંપનીઝ માટે મતદાન કર્યું હતું જેને વિવાદિત કરવામાં આવ્યો નથી કે નકારવામાં આવ્યો નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે એક્સેલ ગ્રુપ ઓફ કંપનીઝની લોકશાહી ઢંગે પસંદગી કરવામાં આવી હતી અને એક કે બે ટકા સભ્યોએ આ મુદ્દો નક્કી કર્યો નથી. તેથી, આ પાસું કે સમિતિએ સામાવાળા નંબર ૪ સાથે મિલીભગત કરી હતી, તે નિષ્ફળ જાય છે કારણ કે, મોટાભાગના સભ્યોએ નિર્ણય લીધો છે. જ્યાં સુધી માત્ર સામાવાળા નંબર ૪ ને સમાવવાના હેતુથી નકલી અરજીઓ અંગેના વાંધાનો સંબંધ છે, એક્સેલ ગ્રુપ ઓફ કંપનીઝ અને શાયોના ગ્રુપને એકબીજા

સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી કારણ કે તેઓ એકબીજાથી અલગ અને સ્વતંત્ર છે.

૧૦.૮. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે જૂન, ૨૦૨૧ ના મહિનામાં વધુ વાંધાઓ ઉઠાવતું બીજું સોગંદનામું દાખલ કરવામાં આવ્યું છે જે અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવાનું છે; જો કે, ઉપરોક્ત વાંધાઓ પણ ગેરમાર્ગે દોરનારા છે કારણ કે, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧-એ દાખલ થાય તે પહેલાં તમામ પગલાં લેવામાં આવ્યા હતા. ભલે ગમે તે હોય, જરૂરિયાતોનું પૂરતા પ્રમાણમાં પાલન કરવામાં આવ્યું છે, કારણ કે અરજદાર-સોસાયટીનો નિર્ણય છે, સભ્યોની સંમતિ છે, બિડ આમંત્રિત કરવામાં આવી છે, સભ્યો દ્વારા મતદાન કરવામાં આવ્યું છે અને તે સામાવાળા નંબર ૪ ની પસંદગી સાથે સમાપ્ત થયું છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે હવે, સામાવાળા નંબર ૮.૧ ની દલીલ એ છે કે અરજદાર-સોસાયટીએ અધિનિયમની કલમ ૪૧-એ અને ૧૯૭૪ ના નિયમોની જોગવાઈઓ દ્વારા આદેશિત વધુ અનુપાલન પર કોઈ કાર્યવાહી કરી નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે કલમ ૪૧-એ મે, ૨૦૧૯ ના મહિનામાં દાખલ કરવામાં આવી છે અને પૂર્વધારણા એ છે કે અધિનિયમ સંભવિત છે અને ચાલુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતો નથી અથવા જ્યાં પ્રક્રિયા ચાલી રહી છે; જ્યાં બધું મોટાભાગે પૂરું થઈ ગયું છે.

૧૦.૯. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે અરજી દાખલ કર્યા પછી, અરજદાર-

સોસાયટીએ ફરીથી મતદાન કર્યું અને સંમતિમાં વધારો થયો હતો.તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમોનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી તે વાંધો પણ અપીલ કરતો નથી કારણ કે, તે ૨૬/૧૨/૨૦૧૯ પર પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યો હતો; જે, પુનર્વિકાસ પર લાગુ થશે નહીં કારણ કે, નિર્ણય ૨૬/૧૨/૨૦૧૯ પહેલાં લેવામાં આવ્યો હતો. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નિયમો પૂર્વલક્ષી નથી અને અરજદાર-સોસાયટીને લાગુ થઈ શકતા નથી કારણ કે ૧૯૭૪ના નિયમોની રજૂઆત પહેલાં બધું જ તારણ કાઢવામાં આવ્યું હતું. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સોગંદનામા પછીના સોગંદનામા સામાવાળા નંબર ૯.૧ દ્વારા બદલરાદાનાં હેતુ સાથે વિવિધ વાંધાઓ ઉઠાવીને દાખલ કરવામાં આવ્યા છે અને તે પણ, દોઢ વર્ષ પછી, માત્ર પ્રોજેક્ટને અટકાવવાના દષ્ટિકોણથી. આખરે, જે જોવાનું છે તે એ છે કે પૂરતા પ્રમાણમાં પાલન થયું છે કે નહીં.

૧૦.૧૦.તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૯.૧ એ ચાર મુદ્દાઓ ઉઠાવ્યા છે; જો કે, કરાર પર હસ્તાક્ષર કરવાની આવી કોઈ જરૂરિયાત/શરત નથી કારણ કે, નિયમમાં સંમતિ મેળવવામાં આવે તે પહેલાં તેને લેવાની જરૂર નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નિયમો ૧૯ અને ૨૦ એટલે કે આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટની નિમણૂકનું પાલન ન કરવા અંગે ફરિયાદ ઉઠાવવામાં આવી છે. જ્યાં સુધી પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટની નિમણૂકની વાત છે, તેની નિમણૂક કરવામાં આવી નથી કારણ કે તે સંમત થયું

છે કે સભ્યો પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ તરીકે કામ કરશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી નિયમ ૨૦ (૧) નો સંબંધ છે, તે ફક્ત પ્રોજેક્ટ અહેવાલમાં શું હોવું જોઈએ તે પ્રદાન કરે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી નિયમો ૨૧ અને ૨૨ નો સંબંધ છે, ત્યારે કોઈ ચોક્કસ પ્રક્રિયા નિર્ધારિત નથી. નિયમો ૨૧ અને ૨૨ ની જરૂરિયાતોનું પણ પાલન કરવામાં આવ્યું છે. હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, ૧૯૭૪ ના નિયમોનું પૂરતા પ્રમાણમાં પાલન થાય છે.

૧૦.૧૧.આ કોર્ટ દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૧૨૩૭૪/૨૦૧૮ ના કેસમાં રાકેશ નવનીતલાલ ગાંધી વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્યના કેસમાં તારીખ ૨૭/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ આપવામાં આવેલા સી.એ.વી. ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે અરજદાર પુનર્વિકાસ સામે વાંધો ઉઠાવતા કોર્ટમાં આવ્યા હતા. આ કોર્ટે વિલંબ અને મોટાભાગના સભ્યોની સંમતિના પાસાને ધ્યાનમાં રાખીને અરજી ફગાવી દીધી હતી. કોર્ટે એ પણ અવલોકન કર્યું છે કે થોડા સભ્યોની મરજીથી પ્રક્રિયા અટકાવી શકાય નહીં, જેઓ તેમના વ્યક્તિગત સ્વાર્થ માટે આવા પુનર્વિકાસ સામે વાંધો ઉઠાવે છે.

૧૦.૧૨. આ કોર્ટના ચુકાદા પર સ્પે.સી.એપિ.નં. ૧૭૯૩૧/૨૦૧૮ માં રશ્મિકાબેન વિક્રમકુમાર પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડના કેસમાં આપવામાં આવેલા ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવું રજૂ કરવામાં

આવે છે કે આ કોર્ટે એવું અવલોકન કરીને અરજી ફગાવી દીધી હતી કે પુનર્વિકાસનો નિર્ણય વ્યાપક જનહિતમાં લેવામાં આવ્યો છે અને તેથી અરજી સુનાવણીને પાત્ર નથી.

૧૦.૧૩. આ અદાલતે ઉપરોક્ત બે ચુકાદાઓ એટલે કે રાકેશ નવનીતલાલ ગાંધી અને રશિમકાબેન વિક્રમકુમાર પટેલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં ચુકાદો આપ્યો છે અને અવલોકન કર્યું છે કે સમયસર વાંધો ઉઠાવવો ખૂબ જ જરૂરી છે. સમગ્ર પ્રક્રિયા પૂર્ણ થયા પછી સભ્યો દ્વારા ક્યારેય વાંધો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો અને બેઠકોમાં હાજરી આપી હતી અને પ્રથમ વખત વાંધો ઉઠાવવાની મંજૂરી ન આપવી જોઈએ.

૧૦.૧૪. બોમ્બે હાઈકોર્ટના ચુકાદા પર અરબિટ્રેશન પિટિશન નંબર ૧૦૮/૨૦૨૧ માં ચિરાગ ઇન્ફ્રા પ્રોજેક્ટ્સ પ્રા.લિ. વિરુદ્ધ વિજય જવાલા કો-ઓપરેટીવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ અને અન્યના કેસમાં આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે બોમ્બે હાઈકોર્ટે ખાનગી સામાવાળાને ફ્લેટ ખાલી કરવાનો અને સોસાયટીને કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો, અને બદલામાં સોસાયટીએ ડેવલપરને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૧૦.૧૫. બોમ્બે હાઈકોર્ટના ચુકાદા પર રીટ પિટિશન (લોજિંગ) નંબર

૨૮/૨૦૦૯ માં મેસર્સ વિહઝ એન્ટરપ્રાઇઝિસ પ્રા.લિ. વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના કેસમાં આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે માનનીય હાઈકોર્ટે કોર્પોરેશનને અધિનિયમની કલમ ૩૫૪ હેઠળ તેની નોટિસમાં આપવામાં આવેલા નિર્દેશોનું પાલન સુનિશ્ચિત કરવા માટે જરૂરી પગલાં લેવા નિર્દેશ આપ્યો હતો જેથી કાયદા અનુસાર તેને તેના તાર્કિક અંત સુધી લઈ જઈ શકાય.

૧૦.૧૬. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઉઠાવવામાં આવેલા તમામ વાંધાઓનો જવાબ દલીલોમાં આપવામાં આવ્યો છે. પ્રક્રિયામાં એકંદરે પારદર્શિતા છે, જે ૨૫/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ શરૂ થઈ હતી અને ૨૮/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ સમાપ્ત થઈ હતી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓનું પૂરતા પ્રમાણમાં પાલન કરવામાં આવ્યું છે. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧-એ ની જોગવાઈઓ મુજબ ૭૫% સંમતિની આવશ્યકતા છે, જેનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે, તેમજ બિલ્ડિંગની ઉંમરની આવશ્યકતા પણ પૂર્ણ થાય છે. જ્યાં સુધી નિયમોનો સંબંધ છે, તેઓ ૨૬/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ ઘડવામાં આવ્યા હતા. ૨૮/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ ઠરાવ પસાર કરીને નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હોવાથી, નિયમોની જોગવાઈઓ લાગુ થવાનો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સભ્યોને વધારાની આધુનિક સુવિધાઓ સાથે વર્તમાન માળખાની સરખામણીમાં ૬૮% વધુ

વિસ્તાર મળશે અને તેથી કોઈપણ સભ્ય દ્વારા તેનો વિરોધ કરી શકાતો નથી.  
ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ બદલરાદાના હેતુથી છે.

૧૦.૧૭. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી રીટ ઓફ મેન્ડમસ જારી કરવાનો સંબંધ છે, ત્યાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે અરજીઓ કોર્પોરેશન, એટલે કે રાજ્યની એક સંસ્થા દ્વારા મંજૂર કરાયેલી પરવાનગીના અમલ માટેની છે, અને જો અદાલત એ નિષ્કર્ષ પર આવે કે ત્યાં કોઈ વધારાની ગૂંચવણો છે, તો આ અદાલત તે મુશ્કેલીઓને સરળતાથી દૂર કરી શકે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજી, એવી ઘોષણા માંગે છે કે અરજદાર – સોસાયટી ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧એ ની આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ કરે છે અને તેથી, ઇમારતના પુનર્વિકાસ માટે હકદાર છે. આથી, એવી વિનંતી છે કે અરજી મંજૂર કરવામાં આવે અને અરજદાર – સોસાયટીને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર પુનર્વિકાસનું કાર્ય કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવે.

૧૧. સામાવાળા નંબર ૯.૧ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી ચતિન એન. ઓઝાએ, વિદ્વાન વકીલ શ્રી અજીત નાયર સાથે મળીને રજૂઆત કરી કે તારીખ ૨૧/૫/૨૦૧૯ ના જાહેરનામા દ્વારા, પુનર્વિકાસની જોગવાઈ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તે પહેલાં, કાયદાએ પુનર્વિકાસને માન્યતા આપી ન હતી તેથી કલમ ૪૧-એ ના અધિનિયમ પછી, તેની જોગવાઈઓનું પાલન કરવું પડશે.



અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા આગળ ધરવામાં આવેલી પૂરતા પ્રમાણમાં પાલન ની દલીલો માત્ર માર્ગદર્શિકાઓ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે જ ઉપલબ્ધ થશે, કાયદા સાથે નહીં. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે, આ દલીલ કે પ્રક્રિયા ફેબ્રુઆરી, ૨૦૧૮ થી ડિસેમ્બર, ૨૦૧૮ ના સમયગાળા માટે હાથ ધરવામાં આવી છે, અને તેને કલમ ૪૧-એ ની જોગવાઈ અને ઘડવામાં આવેલા નિયમો સાથે સુસંગત પાલન તરીકે ગણવી જોઈએ, તે અયોગ્ય છે કારણ કે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે વાંચવામાં આવતા નિયમો માત્ર ઠરાવ પસાર કરવાની જ માંગ કરતા નથી પરંતુ એવી ઘણી બાબતો છે જેનું પાલન કરવું જરૂરી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે કાયદાનો સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે સુધારેલા કાયદાના કિસ્સામાં પણ કે જેમાં પાલન કરવાની પ્રક્રિયાની જરૂર હોય, તે પ્રક્રિયા સુધારેલા કાયદા હેઠળ હાથ ધરવામાં આવવી અપેક્ષિત છે, સિવાય કે અગાઉની ક્રિયાઓને બહાલી આપતી કોઈ રક્ષણાત્મક જોગવાઈ પ્રદાન કરવામાં આવી હોય. જો કે, જ્યારે કોઈ રક્ષણાત્મક જોગવાઈ પ્રદાન કરવામાં ન આવે ત્યારે, પક્ષકાર દાવો કરી શકે નહીં કે જે કરવામાં આવ્યું છે તેને પાલન તરીકે ગણવું જોઈએ. પૂરતા પ્રમાણમાં પાલનનો સિદ્ધાંત અજ્ઞાત છે, જ્યારે કોર્ટ કાયદાની જોગવાઈઓ સાથે વ્યવહાર કરતી હોય અને તેથી, જો કાયદો ચોક્કસ રીતે ચોક્કસ વસ્તુ કરવા માટે પ્રદાન કરે છે, તો તે તે જ રીતે કરવી જોઈએ અને અન્યથા નહીં.

૧૧.૧. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે જાહેરનામું રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેના

શહેરી વિકાસ અને શહેરી મકાન નિર્માણ વિભાગ દ્વારા ૨૬/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવ્યું છે જેના દ્વારા ૨૦૧૯ ના નિયમો ઘડવામાં આવ્યા છે. આખરે, તમામ ઔપચારિકતાઓ અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા ૦૫/૦૨/૨૦૧૯ થી ડિસેમ્બર, ૨૦૧૯ ના સમયગાળા માટે હાથ ધરવામાં આવી હતી. તેથી, અગાઉની ક્રિયાઓ અથવા અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા લેવામાં આવેલા પગલાંઓને પુનર્વિકાસના હેતુ માટે ૧૯૭૪ ના નિયમો સાથે વાંચવામાં આવતા ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત પાલન કહી શકાય નહીં.

૧૧.૨. આ કોર્ટનું ધ્યાન નિયમ ૧૯ તરફ દોરતી વખતે, એટલે કે ‘વિકાસ માટેની પ્રક્રિયા’, એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમ પ્રક્રિયાનું પાલન કરવાની ફરજ પાડે છે અને પૂરી પાડવામાં આવેલ રક્ષણાત્મક જોગવાઈના અભાવમાં, અરજદાર-સોસાયટી આવા પ્રક્રિયાનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલી હતી અને ૧૯૭૪ ના નિયમો ઘડતા પહેલા કરવામાં આવેલી કોઈપણ બાબત બિન-અસ્તિત્વ છે અને તેને પાલન ગણી શકાય નહીં. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા અગાઉની પ્રક્રિયા અથવા કાર્યવાહીને નિયમિત કરવા માટે કલમ ૪૧-એ ની શરૂઆત પછી પસાર કરવામાં આવેલા ઠરાવોનો સહારો લેવામાં આવ્યો છે.

૧૧.૩. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જો કાયદાનું પાલન કરવાનું હોય, તો તે કરવાનું જ હોય છે, સિવાય કે જ્યાં રક્ષણાત્મક જોગવાઈ હોય. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૧૯૭૪ ના નિયમો આર્કિટેક્ટ/પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ (ત્યારબાદ ‘પીએમસી’ તરીકે ઓળખવામાં આવશે) ની નિમણૂક ફરજિયાત કરે છે, જે બિલ્ડિંગ પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ તરફનું પ્રથમ પગલું છે ત્યારબાદ આર્કિટેક્ટ/પીએમસી દ્વારા પ્રોજેક્ટ અહેવાલની તૈયારી અને આર્કિટેક્ટ/પીએમસી દ્વારા પુનર્વિકાસ માટે ટેન્ડરો આમંત્રિત કરતી નોટિસનું પ્રકાશન ત્યારબાદ પ્રોજેક્ટ અહેવાલ અનુસાર ઓફરોની યાદીની તૈયારી, બિલ્ડર/ડેવલપરની પસંદગી, સ્પષ્ટીકરણો લેખિતમાં તૈયાર કરવા; જો કે, અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા આવા કોઈ પગલાં લેવામાં આવ્યા ન હતા. પ્રોજેક્ટના યોગ્ય પુનર્વિકાસ માટે આર્કિટેક્ટ/પીએમસીની નિમણૂક કરવી આવશ્યક છે; જો કે, અરજદાર-સોસાયટીએ ઉપરોક્ત આવશ્યકતાનું પાલન કર્યું નથી અને સીધા જ અગાઉની પ્રક્રિયા/ઠરાવને માન્ય રાખતી અગાઉની પ્રક્રિયા અપનાવી છે, જે ચોક્કસપણે સ્વીકાર્ય નથી. નિયમોનું પાલન કરવા માટે પશ્ચાતવર્તી રીતે તેને સોસાયટીની કાર્યવાહીમાં સૂચિત કરીને કોઈપણ કાર્યવાહીને મંજૂરી આપી શકાતી નથી. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે પૂરતા પ્રમાણમાં પાલન વિશે અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ સિદ્ધાંત માત્ર વૈધાનિક નિયમોને અટકાવવાના હેતુથી જ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યારે નિયમો માર્ગદર્શક હોય ત્યારે જ છૂટછાટ આપી શકાય છે. શાબ્દિક અર્થઘટન લાગુ કરતાં, નિયમો

ડાયરેક્ટરી જણાતા નથી પરંતુ ફરજિયાત છે.

૧૧.૪. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે પૂરતા પ્રમાણમાં પાલનની દલીલને ઊભા રહેવા માટે કોઈ આધાર નથી કારણ કે કાં તો સંપૂર્ણ પાલન હોવું જોઈએ અથવા કોઈ પાલન નથી. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમો ફરજિયાત છે અને માર્ગદર્શક નથી તે નિયમ ૨૦ માં સમાવિષ્ટ ભાષામાંથી સમજી શકાય છે જે “પ્રોજેક્ટ અહેવાલ તૈયાર કરશે” શબ્દનો ઉપયોગ કરે છે તેનો અર્થ એ છે કે નિયમો ફરજિયાત છે. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે ધારી લો કે કોર્ટ “કરે છે” ને “કરી શકે છે” તરીકે વાંચે છે, જે દુર્લભથી દુર્લભ કેસોમાં કરવાનું હોય છે, તો કોર્ટ કાયદાની ભાષા પર જશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ધારાસભા પાસે સંપૂર્ણ જ્ઞાન હોવાની પૂર્વધારણા છે; તે તમામ મુદ્દાઓને ધ્યાનમાં લે છે અને ત્યારબાદ કાયદાઓ, નિયમો અને વિનિયમો ઘડે છે, જેનું તેના અક્ષર અને ભાવનામાં પાલન કરવું જરૂરી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમ ૧૯ અને નિયમ ૨૦ ના સંયુક્ત વાચન પરથી, “કરે છે” ને “કરી શકે છે” તરીકે સ્વીકારવું મુશ્કેલ બનશે. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે વિનિયમ ૨૩ ડેવલપર સાથેના કરાર માટે પ્રદાન કરે છે. તે કલ્પના કરે છે કે બિલ્ડિંગની વિશેષ સામાન્ય સભા દ્વારા મંજૂર કરાયેલા નિયમો અને શરતોને આધીન, આર્કિટેક્ટ/પીએમસી સાથે પરામર્શ કરીને ડેવલપર સાથે વિકાસ કરાર દાખલ કરવામાં આવશે અને તેથી નિયમોનું ડાયરેક્ટરી તરીકે અર્થઘટન કરવા માટે કોઈ જગ્યા નથી પરંતુ તે

ફરજિયાત હોવું જોઈએ.

૧૧.૫. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમો, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧-એ સાથે વાંચવામાં આવતી કલમ ૪૪ ના ઉપ-કલમ (૨) ના ખંડ(ઈ) દ્વારા આપવામાં આવેલી સત્તાના પ્રયોગમાં રાજ્યપાલના આદેશ દ્વારા અને તેમના નામથી ઘડવામાં આવ્યા છે, તેથી નિયમોમાં વૈધાનિક તત્વ છે. તેમાં વૈધાનિક તત્વ હોવાથી, કોઈ પણ વ્યક્તિ માન્ય કરવાના અનુરોધ સાથે જોગવાઈઓનું ઉદ્ધંધન કરી શકતું નથી. આ પદ્ધતિ સ્વીકાર્ય નથી.

૧૧.૬. બાબુ વર્ગીસ વિરુદ્ધ બાર કાઉન્સિલ ઓફ કેરળ [(૧૯૯૯) ૩ એસસીસી ૪૨૨] માં પ્રસિદ્ધ થયેલ સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવે છે. તેમાં ઠરાવવામાં અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે, "આ કાયદાનો મૂળભૂત સિદ્ધાંત છે, જે લાંબા સમયથી સ્થાપિત થયેલો છે કે, જો કોઈ ચોક્કસ કાર્ય કરવાની રીત કોઈ કાયદા હેઠળ નિર્ધારિત કરવામાં આવી હોય, તો તે કાર્ય તે જ રીતે થવું જોઈએ અથવા બિલકુલ થવું જોઈએ નહીં." એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નિર્ધારિત પ્રક્રિયા ફરજિયાત હોવાથી, નિયમોનું પાલન કરવા સિવાય કોઈ અપવાદ નથી, કારણ કે તે એક વૈધાનિક જોગવાઈ છે. જો આ આદેશ સત્તાવાળાઓને લાગુ પડે છે, તો તે નાગરિકોને પણ સમાન રીતે લાગુ પડે છે.

૧૧.૭. વધુમાં, (૨૦૧૪) ૨ એસ. સી. સી. ૪૦૧ માં નોંધાયેલા સેલ્વી જે. જયલલીતા અને અન્યો વિરુદ્ધ કર્ણાટક રાજ્યના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવું માનવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે "જ્યારે કાયદો કોઈ ચોક્કસ પ્રક્રિયાની જોગવાઈ કરે છે, ત્યારે સત્તામંડળે તેનું પાલન કરવું પડે છે અને તેને તેનું ઉલ્લંઘન કરવાની મંજૂરી આપી શકાતી નથી". એવું પણ માનવામાં આવ્યું છે કે "જ્યાં કાયદામાં કોઈ ચોક્કસ વસ્તુને ચોક્કસ રીતે કરવાની જરૂર હોય, તો તે વસ્તુ તે રીતે થવી જોઈએ અને તેની બિલકુલ વિરુદ્ધ ન હોવી જોઈએ. કામગીરીની અન્ય પદ્ધતિઓ અને રીતો ગર્ભિત રીતે અને આવશ્યકપણે પ્રતિબંધિત છે." ઉપરોક્ત કાનૂની સમાધાન પ્રસ્તાવ કાનૂની ઉક્તિ "એક્સપ્રેસિયો યુનિઅસ ઇસ્ટ એક્સક્લુઝિવો અલ્ટરિયસ" પર આધારિત છે, જેનો અર્થ છે કે જો કોઈ કાયદો કોઈ વસ્તુને ચોક્કસ રીતે કરવાની જોગવાઈ કરે છે, તો તે ચોક્કસ રીતે કરવી પડશે અને અન્ય કોઈ રીતે નહીં અને અન્ય કોઈ પણ માર્ગને અનુસરવાની મંજૂરી નથી.

૧૧.૮. વધુમાં, સિસ્કા એલઈડી લાઈટ્સ પ્રા. લિ. વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયાના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જે રિટ પિટિશન (એલ) નંબર ૩૯૩૩/૨૦૨૦ માં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. દલીલ કરવા માટે ફક્ત ૨૪ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે કે જ્યારે કાયદામાં

કોઈ વસ્તુ ચોક્કસ રીતે કરવાની જરૂર હોય, ત્યારે તે નિર્ધારિત રીતે જ થવી જોઈએ અને અન્ય કોઈ પણ રીતે કાર્યવાહી કરવી જરૂરી નથી.

૧૧.૯. એગ્રીકલ્ચરલ પ્રોડ્યુસ માર્કેટ કમિટી-ઊંઝા વિરુદ્ધ ચીફ ઇન્ફોર્મેશન કમિશનર અને અન્યના કેસમાં એલપીએ નંબર ૧૨૬૮/૨૦૧૫ માં આ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવે છે. તેના પેરાગ્રાફ ૩૪ પર આધાર રાખવામાં આવે છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે, "એ સુસ્થાપિત છે કે જ્યારે કોઈ પ્રક્રિયા વૈધાનિક રીતે નિર્ધારિત કરવામાં આવી હોય અને તે વૈધાનિક પ્રક્રિયાને કોઈ પડકાર ન હોય, ત્યારે અદાલતે, અર્થઘટનના નામે, એવી પ્રક્રિયા નિર્ધારિત કરવી જોઈએ નહીં જે સ્પષ્ટ વૈધાનિક જોગવાઈઓથી વિપરીત હોય. ટેલર વિરુદ્ધ ટેલર [(૧૮૭૬) (૧) ચે ડી ૪૨૬] ના નિર્ણયથી જ આ એક સમય-સન્માનિત સિદ્ધાંત છે કે જ્યાં કાયદો કોઈ કાર્યને ચોક્કસ રીતે કરવાનું સૂચવે છે, ત્યાં તે કાર્ય તે જ રીતે જ થઈ શકે છે અને પ્રદર્શનના અન્ય તમામ રીતો અનિવાર્યપણે પ્રતિબંધિત છે." આથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે પ્રક્રિયાના નિયમો અથવા પ્રક્રિયાના વિનિયમોમાં વૈધાનિક તત્વ હોય છે અને અધિનિયમની જોગવાઈઓ અને નિયમો વચ્ચે ભેદરેખા દોરવી અસ્વીકાર્ય રહેશે.

૧૧.૧૦. રોશન શર્મા મેનેજર વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્યના કેસમાં ક્રિમિનલ મિસલેનિયસ એપ્લિકેશન નંબર ૫૩૧૭/૨૦૦૨ અને સંલગ્ન બાબતોમાં આ કોર્ટના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. ફક્ત ૯ થી ૧૩ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આ મુદ્દો આઈપીસીની કલમ ૪૨૦ અને અન્યો હેઠળ દંડપાત્ર ગુનાઓ તેમજ આવશ્યક વસ્તુઓ અધિનિયમની કલમ ૭ હેઠળ દંડપાત્ર ગુનાઓ અંગેનો હતો. પોલીસ ઈન્સ્પેક્ટરનો આદેશ પડકારવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં ખંડ (૪) ના ગુણધર્મો દ્વારા સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો કારણ કે ખંડ (૪) પોલીસ અધિકારીને ડી.એસ.પી. ના દરજ્જાથી નીચેના નહીં તેવા અધિકારીને સ્થળ અથવા પરિસર વગેરેની શોધખોળ કરવા માટે અધિકૃત કરે છે. ડી.એસ.પી. અથવા તેથી વધુ દરજ્જાના પોલીસ અધિકારીઓ જ યોગ્ય રીતે તપાસ કરવા માટે અધિકૃત હતા. આ કોર્ટે જ્યારે જોયું કે તપાસ ઉપરોક્ત નિયમ મુજબ હાથ ધરવામાં આવી નથી, ત્યારે અરજદાર સામેની તપાસ રદ કરવામાં આવી હતી કારણ કે તે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તપાસનું પરિણામ નહોતું. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમો અને વિનિયમોને કાયદા તરીકે ન વાંચવાની દલીલ કરવી એ કમનસીબી છે.

૧૧.૧૧. વિનાયક વર્મા વિરુદ્ધ મેડિકલ કાઉન્સિલિંગ કમિટી [(૨૦૧૯) ૧ સ્કેલ ૭૪] ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવે



છે. સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું કે તે કોઈ પણ સામાવાળાઓ માટે કાયદાકીય બળ ધરાવતા નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવા માટે ખુલ્લું નથી, તે મેડિકલ કાઉન્સિલ એક્ટ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૩૩ હેઠળ આપવામાં આવેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને બનાવવામાં આવ્યું છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તે નોંધ હતી જે ૨૦૦૦ ના વિનિયમ સાથે જોડવામાં આવી હતી અને આની સામે, વર્તમાન કેસમાં, નિયમોનું પાલન કરવાનું છે જે સામાવાળાને વધુ સારી સ્થિતિમાં મૂકે છે.

૧૧.૧૨. (૨૦૦૭) ૯ એસ. સી. સી. ૫૪૮ માં નોંધાયેલા યુનિયન પબ્લિક સર્વિસ કમિશન વિરુદ્ધ થિયાગરાજનના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર વધુ નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે, જેમાં ફકરા ૭ માં, આઈ. એફ. એસ. (બઢતી દ્વારા નિમણૂક) નિયમો, ૧૯૯૬ ને વૈધાનિક પ્રકૃતિના હોવાનું માનવામાં આવ્યું છે.

૧૧.૧૩. આ કેસમાં હિમાચલ પ્રદેશની શિમલા હાઈકોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જે આર.સી. પ્રશાર વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્યના કેસમાં મનુ/એચપી/૦૦૪૫/૧૯૯૧માં નોંધાયેલ છે, જેમાં ફકરા ૧૦માં, એર ૧૯૮૧ એસસી ૯૪૭માં નોંધાયેલ કેપ્ટન વીરેન્દ્ર કુમાર વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયાના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કરતી

વખતે, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે નિયમો અને નિયમો વૈધાનિક છે.

૧૧.૧૪. ૨૦૧૫ (૧૩) એસ. સી. સી. ૭૨૨માં નોંધાયેલા નરેન્દ્ર ચૌધરીની પત્ની ચેરુકુરી મણિ વિરુદ્ધ આંધ્ર પ્રદેશ સરકારના મુખ્ય સચિવના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર વધુ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. ફક્ત ૧૪ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે જ્યાં કાયદો કોઈ ચોક્કસ પ્રક્રિયાને અનુસરીને કોઈ વસ્તુને ચોક્કસ રીતે કરવા માટે સૂચવે છે, તે નિર્ધારિત પ્રક્રિયામાંથી વિચલિત થયા વિના, કાયદાની જોગવાઈઓને અનુસરીને તે જ રીતે કરવામાં આવશે.

૧૧.૧૫. ૨૦૦૮ (૧૦) એસ.સી.સી. ૧૩૯માં નોંધાયેલા ઉત્તર પ્રદેશ પાવર કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ અયોધ્યા પ્રસાદ મિશ્રાના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વીજળી (પુરવઠો) અધિનિયમ, ૧૯૪૮ની કલમ ૭૯ની કલમ-સી દ્વારા આપવામાં આવેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને ઘડવામાં આવેલા ઉત્તર પ્રદેશ સ્ટેટ ઇલેક્ટ્રિસિટી પાવર સર્વિસીસ ઓફ એન્જિનિયર્સ રેગ્યુલેશન્સ, ૧૯૭૦ને વૈધાનિક પ્રકૃતિના હોવાનું માનવામાં આવ્યું હતું. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટીનું વલણ એ છે કે તેણે પીએમસીની નિમણૂક કરી ન હતી કારણ કે તેની પાસે પૈસા નહોતા. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આવી દલીલને

કોઈ અસરકારકતા નથી.

૧૧.૧૬. રઘુનાથ રાય બરેજા વિરુદ્ધ પંજાબ નેશનલ બેંક [(૨૦૦૭) ૨ એસસીસી ૨૭૦] ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ફક્ત ૪૩ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે કે શાબ્દિક નિયમના અર્થઘટનથી વિચલન અસ્વીકાર્ય છે. એવું પ્રતિપાદિત અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે તે ન્યાયિક શિસ્ત અને લોકશાહીના મૂળભૂત સિદ્ધાંત માટે વિનાશક હશે કે ન્યાયાધીશ માટે કાયદો બનાવવો એ લોકોના ચૂંટાયેલા પ્રતિનિધિઓનું કાર્ય છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જે સુસંગત છે તે અવલોકન છે કે ભલે શાબ્દિક અર્થઘટન મુશ્કેલી અથવા અસુવિધા તરફ દોરી જાય, તેનું પાલન કરવું આવશ્યક છે. શાબ્દિક નિયમથી વિચલન ફક્ત ખૂબ જ દુર્લભ કેસોમાં જ થવું જોઈએ અને સામાન્ય રીતે આ સંદર્ભમાં ન્યાયિક સંયમ હોવો જોઈએ. તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે બીજી બાજુ દ્વારા આગળ ધરવામાં આવેલી મુશ્કેલીની દલીલ અયોગ્ય છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તે ઈક્વિટી માટે સારો આધાર હોઈ શકે છે પરંતુ નિયમો ૧૯ અને ૨૦ માટે સારો આધાર નથી. જો આવી દલીલ સ્વીકારવામાં આવે તો માત્ર નિયમો જ નિર્રથક બનશે નહીં પરંતુ તે વૈધાનિક જોગવાઈઓનું ઉદ્ધંધન કરશે અને તેથી કોર્ટ હિતકારી જોગવાઈઓને અવગણવાનું અને સમાનતા પ્રદાન કરવાનું પસંદ કરશે નહીં.

૧૧.૧૭. અરજદારની વિનંતી, એટલે કે કબજો સોંપવા માટેના નિર્દેશો આપવા બાબતે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કાયદાની કઈ જોગવાઈઓ હેઠળ ઉચ્ચ ન્યાયાલયને મેન્ડમસ રીટ જારી કરવાની સત્તા છે. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે આવી વિનંતી મંજૂર કરી શકાય નહીં કારણ કે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ હેઠળની જોગવાઈઓ આ અંગે મૌન છે અને તેથી, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ આ અદાલત માટે આ ખામીને પૂરી કરવી શક્ય નથી. જો આવી પ્રકૃતિની અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવે, તો તે મુદ્દમાઓની ભરમાર ખોલવાની શક્યતા છે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૭૪% દ્વારા કરાયેલ કરાર અપ્રસ્તુત છે કારણ કે સામાવાળા સંમત થયા નથી. એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે આ મુદ્દો એક તરફ અરજદાર-સોસાયટી અને બીજી તરફ ખાનગી સામાવાળાઓ વચ્ચે છે, તે સમજવું મુશ્કેલ છે કે આદેશની રિટ કેવી રીતે હશે. આ વિવાદ ખાનગી પ્રકૃતિનો છે અને જેના માટે દાવો યોગ્ય ઉપાય હશે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે યોજનાને ધ્યાનમાં લેવાની ફરજ કોર્પોરેશન પર મૂકવામાં આવે છે; જો કે, જમીન ખાલી કરવા માટે પગલાં લેવાની આવી કોઈ જવાબદારી તેના પર નથી. વર્તમાન રિટ પિટિશનમાં કરેલી વિનંતી બીજું કંઈ નહીં પણ ચતુરાઈથી મુસદ્દો તૈયાર કરવાના પરિણામ છે અને ચતુરાઈથી રાહતનો મુસદ્દો તૈયાર કરીને કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ પ્રાર્થના કરવામાં આવે છે, સામાવાળા નંબર ૯ વિરુદ્ધ નહીં. વધુમાં એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે

અધિનિયમમાં એક પાણ એવી જોગવાઈ નથી કે જેના દ્વારા અદાલત કોર્પોરેશનને ખાનગી સામાવાળાને બેદખલ કરવા કહી શકે, બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૮ ની જોગવાઈઓથી વિપરીત, જ્યાં કોર્પોરેશન પાસે જાહેર મિલકત અધિનિયમ, ૧૯૭૧ ની જોગવાઈ હેઠળ બેદખલ કરવા માટે વ્યાપક સત્તાઓ છે. તેથી, અદાલત કાયદા ઘડનારના ઇરાદાને બદલવામાં અનિચ્છા અનુભવશે. જ્યારે ત્વરિત ખાલી કરાવવા માટે કોઈ જોગવાઈઓ નથી, ત્યારે અરજદાર અદાલતમાં આવીને પાલન માંગી શકતો નથી. કાયદા ઘડનાર એ જોગવાઈ કરી છે અને તે બધું જ જાણે છે તેમ માનવામાં આવે છે. જે કોઈ જોગવાઈઓ યોગ્ય જણાઈ છે, તે પૂરી પાડવામાં આવી છે. જો કાયદા ઘડનારનો ઇરાદો ખાલી કરાવવા માટે જોગવાઈ કરવાનો હોત, તો કાયદા ઘડનારે તે કર્યું હોત, સોસાયટી અથવા ડેવલપરને સત્તાઓ આપીને. તેમ ન કર્યું હોવાથી, અધિનિયમમાં એવી કોઈ જોગવાઈ વાંચી શકાય નહીં કે જે અરજદારને ખાલી કરાવવા માટે આ અદાલતના દરવાજા ખટખટાવવા સક્ષમ બનાવે. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે ગુજરાત નગર આયોજન અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ માં કલમ ૬૮ હેઠળ ત્વરિત ખાલી કરાવવા ની સત્તા આપતી જોગવાઈઓ જેવી કોઈ જોગવાઈઓ અહીં નથી. જો આવી સત્તાઓ ઉપલબ્ધ ન હોત, તો સંભવ છે કે તમામ નગર આયોજન યોજનાઓ નિષ્ફળ જાત. તેથી, જ્યાં પાણ કાયદા ઘડનાર જોગવાઈ કરવાનો ઇરાદો ધરાવે છે, ત્યાં તેણે જોગવાઈ કરી છે. જ્યાં સુધી ૧૯૭૩ ના અધિનિયમનો સંબંધ છે, ખાલી કરાવવા માટે આવી કોઈ જોગવાઈ

નથી, તેથી, અદાલતને અધિનિયમમાં આવી જોગવાઈઓ વાંચવા માટે સમજાવી શકાય નહીં. ખાલી કરાવવા માટેની જોગવાઈઓ યોગ્ય રીતે પૂરી પાડવામાં આવી નથી, કારણ કે તે ખાનગી વિવાદને સ્પર્શવા સમાન હશે અને જો ખાનગી વિવાદ હોય તો સંબંધિત પક્ષકારો માટે ઉપલબ્ધ ઉપાય રાહત માટે સિવિલ અદાલતનો સંપર્ક કરવાનો રહેશે. સિવિલ પ્રોસિજર કોડની કલમ ૯ બધું ખુલ્લું રાખીને તમામ વિવાદોને આવરી લેવા માટે પૂરતી વ્યાપક છે.

૧૧.૧૮. રઘુનાથ રાય બરેજા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે સર્વોચ્ચ અદાલતે હીરાલાલ રતનલાલ વિરુદ્ધ એસ.ટી.ઓ. ના કેસમાં એઆઈઆર ૧૯૭૩ એસસી ૧૦૩૪ માં નોંધાયેલા ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જેમાં અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે "કાનૂની જોગવાઈનું અર્થઘટન કરતી વખતે, અર્થઘટનનો પ્રથમ અને મુખ્ય નિયમ શાબ્દિક અર્થઘટન છે. અદાલતે શરૂઆતમાં ફક્ત એ જોવાનું છે કે તે જોગવાઈ શું કહે છે. જો જોગવાઈ અસ્પષ્ટ ન હોય અને જો તે જોગવાઈ પરથી કાયદા ઘડનારનો ઇરાદો સ્પષ્ટ હોય, તો અદાલતે કાયદાના અર્થઘટનના અન્ય નિયમોનો આશ્રય લેવાની જરૂર નથી. કાયદાના અર્થઘટનના અન્ય નિયમોનો આશ્રય ત્યારે જ લેવામાં આવે છે જ્યારે કાયદા ઘડનારનો ઇરાદો સ્પષ્ટ ન હોય." વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે "દરેક અર્થઘટન પ્રણાલીમાં કાયદાના અર્થઘટનનો પ્રથમ અને મુખ્ય

સિદ્ધાંત શાબ્દિક અર્થઘટનનો નિયમ છે. અર્થઘટનના અન્ય નિયમો, દા.ત., મિસ્ટીફ રૂલ , પર્પઝિવ ઇન્ટરપ્રિટેશન વગેરેનો આશ્રય ત્યારે જ લઈ શકાય છે જ્યારે કાયદાના સ્પષ્ટ શબ્દો અસ્પષ્ટ હોય અથવા કોઈ બુદ્ધિગમ્ય પરિણામ ન આપે અથવા જો શાબ્દિક રીતે વાંચવામાં આવે તો કાયદાના મૂળ ઉદ્દેશ્યને નિર્ણયક બનાવે." ફરરા ૫૭ માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે કે "શાબ્દિક અર્થઘટનનો નિયમ ખરેખર એવો અર્થ થાય છે કે કોઈ અર્થઘટન ન હોવું જોઈએ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આપણે કાયદાને તેના શબ્દોને વિકૃત કર્યા વિના અથવા મરોડ્યા વિના, જેવો છે તેવો જ વાંચવો જોઈએ."

૧૧.૧૮. વધુમાં, સિવિલ અપીલ નંબર ૮૫૨/૨૦૧૦ માં શ્રી જેયારામ એજ્યુકેશનલ ટ્રસ્ટ વિરુદ્ધ એ. જી. સૈયદ મોહિદીનના કેસમાં આપવામાં આવેલ સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે ફરરા ૬ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે "હવે એ સુસ્થાપિત છે કે કાયદાની જોગવાઈને તેના મૂળ સ્વરૂપમાં, કુદરતી રીતે, સ્પષ્ટ અને સીધી રીતે, કોઈપણ શબ્દો ઉમેર્યા, બદલ્યા કે છોડ્યા વિના વાંચવી જોઈએ." એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સર્વોચ્ચ અદાલતે ધ્યાન દોર્યું છે કે અધિનિયમ અને નિયમોમાં કંઈપણ ઉમેરી શકાતું નથી.જો તે શાંત હોય, તો તેને તે પ્રમાણે જ વાંચવું જોઈએ અને જો અદાલતને જણાય કે તેમાં

કોઈ ખામી છે, તો અદાલતે જરૂરી સુધારા કરવા માટે તેને કાયદા ઘડનારને મોકલવું જોઈએ.

૧૧.૨૦. સિવિલ અપીલ નંબર ૭૩૯૦-૭૩૯૧/૨૦૦૯માં એન. શંકરનારાયણન વિરુદ્ધ ચેરમેન, તમિલનાડુ હાઉસિંગ બોર્ડ અને અન્યના કેસમાં આપવામાં આવેલ સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.રાજ્ય સત્તાવાળાઓ વિરુદ્ધ આદેશની માંગ કરતી હાઈકોર્ટ સમક્ષ એક રિટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી; જો કે, આ વિવાદ અરજદારો વચ્ચે હતો જેઓ એક જ પરિવારના સભ્યો હતા.સર્વોચ્ચ અદાલતે ધ્યાન દોર્યું કે અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રીટ પિટિશન ખોટી રીતે દાખલ કરવામાં આવી હતી, કારણ કે જે વિવાદ ઉઠાવવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો તે અનિવાર્યપણે એક જ પરિવારના સભ્યો વચ્ચેનો ખાનગી મિલકતનો વિવાદ હતો.સર્વોચ્ચ અદાલતે ફક્ત ૧૬ માં ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું કે "ખાનગી પક્ષકારો વચ્ચેના આંતરિક વિવાદ માટે પરોક્ષ રીતે રીટ પિટિશન દાખલ કરવાની પરવાનગી ભારતનાં બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ, રાજ્ય અને તેના સત્તાવાળાઓ વિરુદ્ધ આદેશ જારી કરવાની માંગ કરતી રીટ પિટિશનમાં આપી શકાય નહીં."વિદ્વાન વકીલ શ્રી ઓઝાએ રજૂઆત કરી હતી કે પ્રસ્તુત રિટ પિટિશનમાં, અરજદાર-સોસાયટી કોર્પોરેશન સામે રાહત માંગે છે અને તેને ખાનગી સામાવાળાઓને બહાર કાઢવા કહે છે, અન્યથા જે માટે કોર્પોરેશન



બંધાયેલ નથી.

૧૧.૨૧. વધુમાં, વારસદારો મારફત ઢ્ઞારિકા પ્રસાદ અગ્રવાલ (મૃતક) વિરુદ્ધ રમેશ ચંદ્ર અગ્રવાલના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. કેસની હકીકતોમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે નિર્દેશ કર્યો કે કાયદા અનુસાર સિવાય કોઈપણ વ્યક્તિને બળજબરીથી બેદખલ કરી શકાતી નથી. સર્વોચ્ચ અદાલતે વધુમાં પ્રતિપાદિત અને અવલોકન કર્યું કે “પક્ષકારો વચ્ચેનો વિવાદ સિવિલ વિવાદ હતો અને કંપનીઝ એક્ટની જોગવાઈ હેઠળનો વિવાદ ન હતો. સિવિલ પ્રોસીજર કોડની કલમ ૯ સિવિલ અદાલતોને સિવિલ પ્રકૃતિના વિવાદો નક્કી કરવાની સત્તા આપે છે સિવાય કે કાયદા હેઠળ તે કાં તો સ્પષ્ટપણે અથવા આવશ્યક ગર્ભિત ઢ્ઞારા પ્રતિબંધિત હોય.”

૧૧.૨૨. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બોમ્બે વિરુદ્ધ ડો. હાકીમવાડી ટેનન્ટ્સ’ એસોસિએશનના કેસમાં ૧૯૮૮ (સપ્લ.) એસસીસી ૫૫ માં નોંધાયેલા સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. આ મુદ્દાનું કેન્દ્ર મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર આયોજન અધિનિયમ, ૧૯૬૬ ની કલમ ૧૨૭ હતી. મુનિરાજ આર. કુર્મી વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના કેસમાં (૨૦૧૭) ૫ એસ. સી. સી. ૨૦૪ માં નોંધાયેલા સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખવામાં આવે છે.

૧૧.૨૩. બોમ્બે હાઈકોર્ટના ચિરાગ ઇન્ફ્રા પ્રોજેક્ટ્સ પ્રા.લિ. વિરુદ્ધ વિજય જ્વાલા કો-ઓપરેટીવ હાઉસિંગ સોસાયટી પ્રા.લિ. ના કેસમાં આવેલા નિર્ણયને એ દર્શાવીને અલગ પાડવામાં આવ્યો છે કે તે મૂળ અધિકારક્ષેત્રની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને અને તે પણ લવાઈ કાર્યવાહીમાં નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. કાર્યવાહી મ્હાડા એક્ટની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત હતી. વળી, મ્હાડા એક્ટની કલમ ૮૫-એ કબજેદારોની સંક્ષિપ્ત બેદખલ માટે પ્રદાન કરે છે. તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે મ્હાડા એક્ટની જોગવાઈઓ અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ એકબીજાથી અલગ અને સ્વતંત્ર છે અને તેથી મૂકવામાં આવેલો આધાર કોઈ ઉપયોગી થશે નહીં. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે બોમ્બે હાઈકોર્ટે પરમાદેશ જારી કર્યો નથી કારણ કે ઇમારતને તોડી પાડવા માટેની નોટિસ હતી. માનનીય કોર્ટે કોર્પોરેશનને પગલાં લેવા નિર્દેશ આપ્યો હતો. તેવી જ રીતે, વિહ્ઝ એન્ટરપ્રાઇઝિસ પ્રા.લિ. વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્યના કેસમાં, બોમ્બે હાઈકોર્ટે ન તો કોઈ આદેશ પસાર કર્યો કે ન તો કોર્પોરેશનને પરિસર ખાલી કરાવવા માટે કહ્યું. કોર્પોરેશન દ્વારા કલમ ૩૫૪ હેઠળ સત્તાના પ્રયોગમાં નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી અને બોમ્બે હાઈકોર્ટે કોર્પોરેશનને અધિનિયમની કલમ ૩૫૪ હેઠળ તેની નોટિસમાં આપવામાં આવેલા નિર્દેશોનું પાલન સુનિશ્ચિત કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં, અધિનિયમની કલમ ૩૫૪ હેઠળની નોટિસ જેવી કોઈ નોટિસ

જારી કરવામાં આવી નથી. કોર્પોરેશન દ્વારા જે નોટિસ જારી કરવામાં આવી છે તે માત્ર સમારકામ માટે છે અને ઇમારતને તોડી પાડવા માટે નથી.

૧૧.૨૪.વિદ્વાન વકીલ શ્રી ઓઝાએ, સામાવાળા નંબર ૯.૧ ના વધારાના સોગંદનામાનો ઉલ્લેખ કરતી વખતે રજૂઆત કરી હતી કે એક્સેલ જૂથનું કાયદેસર અસ્તિત્વ નથી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જૂથની અંદર કંપનીઓના વિવિધ જૂથો રચાય છે; જો કે, જૂથનું કાયદેસર અસ્તિત્વ નહીં હોય. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે એક્સેલ ગ્રુપ ઓફ કંપનીઝ દ્વારા ઓફર કરવામાં આવી છે જો કે એક્સેલ ગ્રુપ ઓફ કંપનીઝનું કાનૂની અસ્તિત્વ શું છે તે શંકાસ્પદ પ્રસ્તાવના છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૪ એક્સેલ લાઈફ સ્પેસ એલએલપી રૂ. ૧ લાખની નજીવી મૂડી સાથે ૩૦/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે રૂ. ૧ લાખનો નજીવો શેર ધરાવતી કંપની, ૨૦૦-૩૦૦ કરોડના પ્રોજેક્ટને કેવી રીતે પૂર્ણ કરવાની સ્થિતિમાં હશે. સામાવાળા નંબર ૪ ના સોગંદનામાનો સંદર્ભ આપતી વખતે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ઓઝાએ રજૂઆત કરી કે સામાવાળા નંબર ૪ એ રૂ. ૬,૦૬,૧૩,૪૨૬/- ની હદ સુધીનો ખર્ચ કર્યો છે તે ન્યાયી ઠેરવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. તે અસંભવ છે કે રૂ. ૧ લાખના શેરવાળી કંપની ભાડા અને એફએસઆઈની ખરીદી પાછળ આશરે રૂ. ૬-૭ કરોડનો ખર્ચ કરી શકે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૪ તરફથી આ પ્રકારનું આચરણ સરકાર સાથેની છેતરપિંડી સિવાય કશું

નથી. કર ચોરી અને મની લોન્ડરિંગને નકારી શકાય નહીં. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જે ખર્ચ બતાવવામાં આવ્યો છે, તેના સ્ત્રોતને શોધવો કરવો પડશે; જો કે, સ્ત્રોત ખૂટે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૪ ના જણાવ્યા મુજબ તેણે પહેલેથી જ ૬ કરોડ ખર્ચી નાખ્યા છે અને ભવિષ્યમાં, બીજા ૭ કરોડ ખર્ચવામાં આવશે. સામાવાળા નંબર ૪ પાસે રૂ. ૬ થી ૭ કરોડની મોટી રકમ કેવી રીતે હશે તે પણ તપાસનો વિષય છે.

૧૧.૨૫. આવી રજૂઆતના સમર્થનમાં અપીલ (સિવિલ) ૮૨૧૬/૨૦૦૩ માં પસાર થયેલા રામચંદ્ર સિંહ વિરુદ્ધ સાવિત્રી દેવી અને અન્યના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે "કપટપૂર્ણ ખોટી રજૂઆતને છેતરપિંડી કહેવામાં આવે છે અને તેમાં વ્યક્તિને જાણીજોઈને અથવા બેદરકારીપૂર્વક તેને જૂઠાણું માનવા અને કાર્ય કરવા માટે પ્રેરિત કરીને નુકસાન પહોંચાડવાનો સમાવેશ થાય છે. જો કોઈ પક્ષકાર એવી રજૂઆતો કરે જે તે જાણતો હોય કે ખોટી છે, અને તેનાથી નુકસાન થાય, તો તે કાયદામાં છેતરપિંડી ગણાય છે, ભલે રજૂઆતો જે હેતુથી કરવામાં આવી હોય તે ખરાબ ન હોય."

૧૧.૨૬. તેથી એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે આ તમામ ગણતરીઓ પર અરજી ફગાવી દેવાને પાત્ર છે.

૧૨. શ્રી શ્રીજીત પિલ્લઈ, સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ ના વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે તેઓ બ્લોક-એ માં આવેલા ફ્લેટ નંબર ૧ ના ધારક અને કબજેદાર છે, જે મુખ્ય સ્થળે આવેલો છે અને રસ્તાને અડીને આવેલી મિલકત છે અને ઉક્ત મિલકત ખરીદતી વખતે, તેમણે નોંધપાત્ર રકમ ચૂકવી હતી. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળાઓ પુનર્વિકાસની વિરુદ્ધ નથી; જોકે, વાંધો જે રીતે અને જે પદ્ધતિથી આખી પ્રક્રિયા હાથ ધરવામાં આવી છે તેની સામે છે. કોર્પોરેશન દ્વારા ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ હેઠળ જારી કરાયેલ તારીખ ૧૫/૧૨/૨૦૧૮ ના નોટિસનો ઉલ્લેખ કરતા, એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે અધિકૃત વ્યક્તિએ સોસાયટીના પરિસરની મુલાકાત લીધી હતી અને, નોટિસના સમાવિષ્ટો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે તેમ, ફક્ત થોડા ફ્લેટને જ સમારકામની જરૂર હતી. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે નોટિસના સમાવિષ્ટો એવું દર્શાવતા નથી કે ઇમારતને તોડી પાડવાની કે પુનર્વિકાસ કરવાની જરૂર છે અને તેથી, ઇમારતો જર્જરિત હાલતમાં હોવાની સમગ્ર દલીલ ખોટી છે.

૧૨.૧. ‘શ્રીજી સ્ટ્રક્ચરલ્સ’ ના સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટ તરફ આ કોર્ટનું ધ્યાન દોરતી વખતે, એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઇમારતને તોડી પાડવા અને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવા માટે અભિપ્રાય આપવામાં આવ્યો છે; જો કે, જે મહત્વનું છે તે અહેવાલ છે, જે વિઝ્યુઅલ ઇન્સ્પેક્શનના આધારે તૈયાર કરવામાં આવ્યો

છે. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે ‘એમ કે સોઈલ ટેસ્ટિંગ લેબોરેટરી’ ના અંતિમ સોઈલ ટેસ્ટિંગ રિપોર્ટમાં વિશ્લેષણ વિશે કહેવામાં આવ્યું છે, એટલે કે રીબાઉન્ડ હેમર ટેસ્ટ અને અલ્ટ્રાસોનિક પલ્સ વેલોસિટી ટેસ્ટ. શ્રીજી સ્ટ્રક્ચરલ્સ એ, માત્ર દ્રશ્ય નિરીક્ષણના આધારે, અહેવાલ તૈયાર કર્યો છે અને એમ કે સોઈલ ટેસ્ટિંગ લેબોરેટરીના અહેવાલનો સંદર્ભ લીધો નથી. ભંડોળનો અભાવ છે તેવી અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા પ્રસ્તુત થિયરી પણ સ્વીકાર્ય નથી અને માન્ય નથી.

૧૨.૨. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટીનું વલણ એ છે કે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરે ઇમારતોને તોડી પાડવા અને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવા માટે મંતવ્ય આપ્યું છે. ઉપરોક્ત વલણ આ કોર્ટને ગેરમાર્ગે દોરવા સિવાય કશું નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જો તે તોડી પાડવાનો કેસ હોત, તો કોર્પોરેશને ઇમારતોના સમારકામ અથવા મજબૂતીકરણ માટે નહીં પરંતુ તોડી પાડવા માટે શોધી કાઢ્યું હોત અને નોટિસ જારી કરી હોત. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આ અરજદાર-સોસાયટીનું વલણ પણ છે કે ઇમારત જર્જરિત અને જોખમી સ્થિતિમાં છે અને તેથી તેને તોડી પાડવી જરૂરી છે અને માત્ર બે જ વ્યક્તિઓ વાંધો ઉઠાવી રહી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જેમ કે તારવી શકાય છે, અરજદાર-સોસાયટી તરફથી ઉપરોક્ત વલણ પણ ગેરસમજવાળું છે.

૧૨.૩. વધુમાં એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે વિવાદ અરજદાર-સોસાયટી અને

સામાવાળા નંબર ૪ વચ્ચેનો છે અને તે ખાનગી વિવાદ હોવાથી, આદેશની રીટ ખાનગી સામાવાળાઓ સામે જઈ શકે નહીં અને તેથી પણ, અરજી વિચારણાને પાત્ર નથી.

૧૨.૪. એમઓયુના કલમ-૬ નો ઉલ્લેખ કરતા, એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે તે ૯૪ ચોરસ વારનો કબજો ધરાવતા ફ્લેટ ધારકોને રૂ. ૧,૧૮,૦૦,૦૦૦/- અને ૫૮ ચોરસ વારનો વિસ્તાર ધરાવતા ફ્લેટ ધારકોને રૂ. ૭૮ લાખની ચુકવણીની જોગવાઈ કરે છે. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉક્ત શરત સ્થાનને ધ્યાનમાં લીધા વિના, એક થંબ રુલ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત શરત સ્થાનને ધ્યાનમાં લીધા વિના એક સામાન્ય નિયમ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ ના ફ્લેટોનો સંબંધ છે, તેઓ રોડ ટચ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર સ્થિત છે અને જો સમાન દરો આપવામાં આવે છે, તો તે સ્થિતિમાં, કોઈ ન્યાયસંગતતા નથી. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ ની મિલકતનું બજાર મૂલ્ય શું હશે, તે પણ વિવાદિત છે અને જો હકીકતનો વિવાદિત પ્રશ્ન હોય, તો આ કોર્ટ રીટ અરજી પર વિચાર કરવાનું પસંદ કરી શકે નહીં.

૧૨.૫. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૧૯૭૩ ના નિયમો મુજબ, વિકાસ કરાર પર સહી કરવી જરૂરી છે, સાથે સાથે નિયમ ૨૩ ના ખંડ- ૪ મુજબ તેની નોંધણી

કરાવવાની છે; જો કે, તે કરવામાં આવ્યું નથી અને જે અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું છે, તે માત્ર એક એમઓયુ છે, એટલે કે ‘સમજૂતી કરાર’. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમ ૨૩ માં સમાવિષ્ટ તમામ જરૂરિયાતોનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી અથવા તેનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જો પ્રાર્થનાઓ મંજૂર કરવામાં આવે છે, તો સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ નું કોઈ સાંભળવામાં આવશે નહીં અને તેથી સામાવાળા નંબર ૪ નો ઉપરનો હાથ રહેશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ ગરીબ થઈ જશે જ્યારે સામાવાળા નંબર ૪ અયોગ્ય રીતે લાભ મેળવશે.

૧૨.૬. એઆઈઆર ૧૯૫૭ એસસી ૫૨૯ માં નોંધાયેલા શ્રી સોહનલાલ વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયાના કેસના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું કે "જો આપણે તેમ કરીએ, તો આપણે તપાસના ક્ષેત્રમાં પ્રવેશ કરીશું, જે રીટ જારી કરવાની વિશિષ્ટ સત્તાનો ઉપયોગ કરતી અદાલત કરતાં યોગ્ય રીતે દાખલ કરાયેલા દાવામાં દીવાની અદાલત માટે વધુ યોગ્ય છે." સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું કે વિવાદાસ્પદ પ્રશ્નો ભારતનાં બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની કાર્યવાહીને બદલે દીવાની અદાલતમાં યોગ્ય રીતે દાખલ કરાયેલા દાવામાં જ ધ્યાનમાં લઈ શકાય અથવા નિર્ણય કરી શકાય.

૧૨.૭. (૧૯૭૭) ૧ એસસીસી ૧ માં નોંધાયેલા જય સિંહ વિરુદ્ધ યુનિયન



ઓફ ઈન્ડિયાના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યારે રીટ પિટિશનમાં હકીકતના વિવાદાસ્પદ પ્રશ્નોનો નિર્ધારણ સામેલ હોય, ત્યારે ઉચ્ચ અદાલતે તેની અસાધારણ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરીને રાહત આપવી જોઈએ નહીં.

૧૨.૮. (૧૯૯૭) ૪ એસસીસી ૫૮૨ માં અહેવાલિત વિશાખાપટ્ટનમ પોર્ટ ટ્રસ્ટ વિરુદ્ધ મેસર્સ રામ બહાદુર ઠાકુર પ્રાઇવેટ લિમિટેડના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે અદાલતને લાગે છે કે તેના નિર્ણયમાં હકીકતના અત્યંત વિવાદિત પ્રશ્નો સામેલ છે, ત્યારે રિટ અરજદારોને દીવાની દાવાના માધ્યમથી ઉપાય માટે મોકલી શકાયા હોત, જ્યાં યોગ્ય પુરાવા પર મામલાનો નિકાલ કરી શકાતો હતો.

૧૨.૯. (૨૦૦૩) ૮ એસસીસી ૬૪૮ માં નોંધાયેલા સાઉથ ઈસ્ટર્ન કોલકિલ્ડ્સ લિમિટેડ વિરુદ્ધ મધ્યપ્રદેશ રાજ્યના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે ફક્ત ૨૬માં, સર્વોચ્ચ અદાલતે પુનઃસ્થાપનના સિદ્ધાંતની ચર્ચા કરી છે, જેનો અર્થ થાય છે, કોઈ ચોક્કસ વસ્તુને તેના કાયદેસર માલિક અથવા દરજ્જાને પરત કરવી અથવા પુનઃસ્થાપિત કરવી; બીજા જોડે કરવામાં આવેલા ખોટા કામથી મળેલા લાભ માટે વળતર; અને અને બીજાને થયેલા નુકસાન માટે વળતર અથવા હાનિપૂર્તિ.

એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જો અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવે, તો સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ ની તરફેણમાં કોઈ પુનઃસ્થાપના થશે નહીં. "તમામ અદાલતોની પ્રથમ અને ઉચ્ચતમ ફરજોમાંની એક એ છે કે તે કાળજી લેવી કે અદાલતનું કાર્ય કોઈ પણ દાવો કરનારને નુકસાન ન પહોંચાડે, અને જ્યારે અદાલતનું કાર્ય અભિવ્યક્તિનો ઉપયોગ થાય છે, ત્યારે તેનો અર્થ ફક્ત પ્રાથમિક અદાલતનું કાર્ય, અથવા કોઈપણ મધ્યવર્તી અપીલ અદાલતનું કાર્ય નથી, પરંતુ અદાલતનું સમગ્ર રીતે કાર્ય, જે સૌથી નીચી અદાલત જે બાબત પર અધિકારક્ષેત્ર ધરાવે છે ત્યાંથી લઈને સૌથી ઉચ્ચતમ અદાલત જે અંતિમ રીતે કેસનો નિકાલ કરે છે ત્યાં સુધીનો સમાવેશ થાય છે" તે અવલોકનો પર પણ આધાર રાખવામાં આવે છે.

૧૨.૧૦. ત્યારબાદ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ૧૯૪૯ના કાયદાની કલમ ૨૬૪, કમિશનરને એવા માળખાઓને દૂર કરવા માટે નોટિસ જારી કરવાની સત્તા આપે છે જે જર્જરિત થઈ ગઈ હોય અથવા પડવાની સંભાવના હોય. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વિવેકાધીન સત્તા કમિશનર પાસે છે જે આ હકીકત દ્વારા મજબૂત બને છે કે ઉપયોગમાં લેવાયેલી ભાષા "કમિશનર કરી શકે છે" લેખિત નોટિસ દ્વારા, આવા માળખા અથવા વસ્તુના માલિક અથવા કબજેદારને નીચે પાડી દેવા, સુરક્ષિત કરવા, દૂર કરવા અથવા સમારકામ કરવા અને તેનાથી જોખમના તમામ કારણોને અટકાવવા માટે આવશ્યક છે. તેથી એવું રજૂ કરવામાં

આવે છે કે કલમ ૨૬૪ હેઠળ જારી કરવામાં આવેલી નોટિસ ઇમારતના સમારકામ માટે છે અને ઇમારતને દૂર કરવા માટે નથી.

૧૨.૧૧. રાકેશ નવનિતલાલ ગાંધી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાંના ચુકાદાને અલગ પાડતા, એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉક્ત કેસમાં ઇમારત ખરેખર જર્જરિત હાલતમાં હતી અને તેથી, આ અદાલતે રીટ પિટિશનને રદ કરી હતી, જેમાં અરજદારને કોઈ પણ રાહત માટે ગેરલાયક ઠેરવવામાં આવ્યો હતો. બોમ્બે હાઈકોર્ટના ચુકાદાની પણ આ જ સ્થિતિ છે, જે મૂળ પક્ષે મધ્યસ્થી પિટિશનમાં આપવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, તે પણ પ્રસ્તુત કેસના હકીકતોને લાગુ પાડી શકાય નહીં.

૧૨.૧૨.એ વિનંતી કરવામાં આવે છે કે અરજીને માંગવામાં આવેલી કોઈ પણ રાહત આપ્યા વિના રદ કરવામાં આવે.

૧૩. કોર્પોરેશન તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પ્રશાંત જી. દેસાઈએ, વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપ વ્યાસ સાથે મળીને રજૂઆત કરી કે જ્યારે નોટિસ જારી કરવામાં આવી ત્યારે કોર્પોરેશન ચિત્રમાં આવ્યું હતું, જે માત્ર મજબૂતીકરણ/સમારકામ માટે આપવામાં આવી હતી અને ઇમારતને તોડી પાડવા માટે કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી. કોર્પોરેશન દ્વારા દાખલ

કરવામાં આવેલા સોગંદનામાનો સંદર્ભ આપતી વખતે, એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આ કોર્ટે તારીખ ૭/૮/૨૦૨૦ ના રોજ એક આદેશ પસાર કર્યો છે, જેમાં સામાવાળાને તારીખ ૬/૧૨/૨૦૧૮ અને ૧૮/૪/૨૦૧૯ ની રજૂઆતો પર નિર્ણય લેવા અને તેને આ કોર્ટના રેકૉર્ડ પર મૂકવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા રજૂ કરાયેલ તારીખ ૬/૧૨/૨૦૧૮ ની અરજીના અનુસંધાનમાં, કોર્પોરેશને અરજી રજૂ કરવા અને યોજનાઓ રજૂ કરવા માટે તારીખ ૨૭/૮/૨૦૨૦ નો પત્રવ્યવહાર કર્યો હતો અને તેના પર વિચાર કરવામાં આવશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ત્યારબાદ, સુનાવણી હાથ ધરવામાં આવી હતી અને તમામ પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, તારીખ ૧૫/૧૦/૨૦૨૦ નો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે કોર્પોરેશનનું વલણ, અન્ય બાબતોની સાથે, એ વાતની નોંધ લેવામાં આવી છે કે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ પુનર્વિકાસ માટે ૭૫% સભ્યોની સંમતિ જરૂરી છે અને ૭૫% સંમતિને ધ્યાનમાં રાખીને, જો અરજીમાં પ્રાર્થનાઓમાં સુધારો કરવામાં આવે તો જરૂરી પગલાં લેવામાં આવશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે પરિણામી પગલાં માટે, આ માલો બિલ્ડિંગ પ્લાન અને ચકાસણી પુલને મોકલવામાં આવ્યો છે. ત્યારબાદ, આ કોર્ટે કોર્પોરેશનને પુનર્વિકાસ યોજના પર વિચાર કરવા અને કાયદા અનુસાર તેને મંજૂર કરવા નિર્દેશ આપતો તારીખ ૧૮/૦૨/૨૦૨૧ નો આદેશ પસાર કરવા કૃપા કરી હતી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ત્યારબાદ, અરજદાર-સોસાયટીએ તારીખ

૦૫/૧૦/૨૦૨૦ નું બાંહેધરીપત્ર દાખલ કર્યું હતું, જેનો ખંડ-૩ જણાવે છે કે ઈમારત ૨૫ વર્ષ જૂની છે અને ૭૫% સભ્યોની સંમતિ મેળવવામાં આવી છે. ખંડ-૪ જણાવે છે કે અસંમત સભ્યો અને/અથવા કોર્પોરેશન, જો કોઈ નિર્ણય લે છે, તો તે તેમને બંધનકર્તા રહેશે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે મહત્વનું ખંડ-૫ છે, જેના અનુસાર અરજદાર-સોસાયટીએ સંમતિ આપી છે કે સભ્યોને બેદખલ કરવાની જવાબદારી તેમની રહેશે અને તે કરાર કરાવવાની જવાબદારી કોર્પોરેશનની રહેશે નહીં. ખંડ-૧૦ મુજબ, એ વાત પર સહમતિ થઈ છે કે પરવાનગી માત્ર પુનર્વિકાસના હેતુ માટે આપવામાં આવી છે અને એક તરફ અરજદાર-સોસાયટી અને બીજી તરફ કબજેદારો/સભ્યો વચ્ચેના વિવાદ સાથે કોર્પોરેશનને કોઈ લેવાદેવા રહેશે નહીં. બાંહેધરીપત્રના છેલ્લા ફકરામાં, એ વાત પર સહમતિ થઈ છે કે જો કોઈપણ બાબતોના સંદર્ભમાં કોઈ પ્રશ્ન ઊભો થાય છે, તો તેની જવાબદારી અરજદાર-સોસાયટીની રહેશે. તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી કોર્પોરેશનનો સંબંધ છે, તે માત્ર વિકાસ પરવાનગી સાથે સંબંધિત છે અને અરજદાર-સોસાયટી અને સભ્યો વચ્ચેના આંતરિક વિવાદો સાથે તેને કોઈ લેવાદેવા નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત બાંહેધરીપત્ર માત્ર અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા જ આપવામાં આવ્યું નથી, પરંતુ સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા પણ આપવામાં આવ્યું છે, જે તેમના દ્વારા યોગ્ય રીતે સહી કરવામાં આવી છે અને હવે, તેઓ કોર્પોરેશન પાસેથી સભ્યોને બેદખલ કરવાની અને બાંધકામ નીચે પાડવાની અપેક્ષા રાખી રહ્યા છે. એવું રજૂ કરવામાં

આવે છે કે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ સાથે વાંચવામાં આવતા ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ રાજા ચિઢી જારી કરવામાં આવ્યો છે અને તે અમલીકરણ માટે કોઈ ફેરફાર કરતો નથી અને તેનું પાલન કરવાની જવાબદારી સંપૂર્ણપણે અરજદાર-સોસાયટીની છે અને કોર્પોરેશનની નથી.

૧૩.૧. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટીએ ૦૫/૦૩/૨૦૨૧ ના રાજા ચિઢી તરફ આંખ આડા કાન કર્યા છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વિકાસ પરવાનગી બાંહેધરીપત્રને આધીન છે અને તેથી અરજદાર-સોસાયટી તરફથી અસંમત સભ્યોને મિલકતમાંથી બેદખલ કરવાની કોર્પોરેશનને આવશ્યકતા કરવી ખૂબ જ અયોગ્ય અને અન્યાયી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી અરજદાર-સોસાયટીની દલીલ છે કે અરજદાર-સોસાયટીને બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવી એ કોર્પોરેશનની જવાબદારી છે, તે ગેરમાર્ગે દોરનારી છે. કલમ ૨૫૩ ની જોગવાઈઓ મુજબ, કોઈપણ વ્યક્તિ, જે ઇમારત ઊભી કરવાનો ઇરાદો ધરાવે છે, તે કમિશનરને અરજી આપવા માટે સ્વતંત્ર છે; નિર્ધારિત નમૂનામાં તેના ઇરાદાની નોટિસ અને કલમ ૨૫૭ મુજબ, નિર્ધારિત શરતો અને પ્રતિબંધોને આધીન, યોગ્ય એજન્સી દ્વારા દેખરેખ હેઠળ અને પદ્ધતિમાં ઇમારત ઊભી કરવાની અથવા કામ ચલાવવાની જવાબદારી વ્યક્તિની છે. તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે પરવાનગી માંગતી

વ્યક્તિની જવાબદારી છે અને કોર્પોરેશનની નથી.

૧૩.૨. વધુમાં એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે પ્રસ્તુત કેસમાં નોટિસ ફક્ત સમારકામના હેતુ માટે છે અને તોડી પાડવાના હેતુ માટે નથી. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૨૬૮ અમુક સંજોગોમાં કમિશનરને કોઈપણ ઇમારત ખાલી કરાવવાની સત્તા પ્રદાન કરે છે. કલમ ૨૬૮ ની પેટા-કલમ (૧) ની કલમ-સી મુજબ, જો ઇમારત અથવા તેનો ભાગ, કલમ ૨૬૪ના અર્થમાં, જર્જરિત અથવા જોખમી સ્થિતિમાં હોય, તો કમિશનર, લેખિત નોટિસ દ્વારા, કોઈપણ ઇમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગને ખાલી કરાવવાનો આદેશ આપી શકે છે. કલમ ૨૬૮ ની પેટા-કલમ (૫) જોગવાઈ કરે છે કે કમિશનર, પેટા-કલમ (૪)નું ઉદ્ધંધન કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિને, કોઈપણ પોલીસ અધિકારી દ્વારા આવી ઇમારત અથવા તેના ભાગમાંથી દૂર કરવાનો નિર્દેશ આપી શકે છે. એ રજૂ કરવામાં આવે છે કે કલમ ૨૬૮ હેઠળની સત્તાઓ ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૨૬૮ હેઠળ ત્યારે જ વાપરવાની છે જ્યારે ઇમારત જર્જરિત અથવા જોખમી સ્થિતિમાં હોય અને જ્યારે તે સમારકામ કરી શકાય તેવી હોય ત્યારે નહીં.

૧૩.૩. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ તેમજ ૧૯૭૪ ના નિયમોની જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપતી વખતે, એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે અધિનિયમ અથવા

નિયમોની કોઈપણ જોગવાઈ પરિસર ખાલી કરાવવાની કોઈ જવાબદારી કોર્પોરેશન પર મૂકતી નથી. અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા એવો દાવો કરવામાં આવે છે કે વિકાસ પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવી હોવાથી, પ્લોટ ખાલી કરાવવાની જવાબદારી કોર્પોરેશનની છે, જેમાં ભૂલ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જો અરજદાર-સોસાયટી ઇમારત ખાલી કરાવવા માંગતી હોય, તો તે પોતાના બળે તે કરાવી શકે છે અને કોર્પોરેશનની મદદથી નહીં. તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે કોર્પોરેશન તરફથી કોઈ આવશ્યકતા કે જવાબદારીના અભાવમાં, પ્લોટ ખાલી કરવા અને કબજો આપવા માટે કોર્પોરેશનને નિર્દેશ માંગતી અરજદાર-સોસાયટીની પ્રાર્થના ભૂલભરેલી અને ગેરકાયદેસર છે.

૧૩.૫. તેથી, એ વિનંતી કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા માંગવામાં આવેલી પ્રાર્થના મંજૂર કરી શકાય નહીં, ઓછામાં ઓછું, ઇમારતો ખાલી કરાવવા માટે કોર્પોરેશનને કોઈ નિર્દેશ આપી શકાય નહીં.

૧૪. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મહેતાએ, પ્રત્યુત્તરમાં રજૂઆત કરી હતી કે અરજદાર-સોસાયટીની ફરિયાદ, ન્યાયસંગતતા પર આધારિત છે અને કાયદા પર નહીં, તે દલીલ સ્વીકારવાની નથી, કારણ કે અરજદાર-સોસાયટી અનુસાર, અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા ઠરાવ પસાર કરીને નિર્ણય લેવાની પ્રક્રિયા અપનાવવામાં આવી હતી, જે ડેવલપરની પસંદગી સાથે પૂરી થાય છે અને તેથી



આખો કેસ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧-એ ના અનુપાલનની જોગવાઈઓ પર આધારિત છે. એવું પણ રજૂ કરવામાં આવે છે કે તારીખ ૫/૩/૨૦૨૧ ની વિકાસ પરવાનગી કલમ ૪૯ સાથે વાંચવામાં આવતી કલમ ૨૫૩ હેઠળ મંજૂર કરવામાં આવી છે અને તેથી અરજદાર-સોસાયટી માટે અમલીકરણ ખૂબ જ ઉપલબ્ધ છે. સહયોગી રીતે, વિકાસ પરવાનગીને પડકારી શકાય છે અને તેથી દલીલો ઇક્વિટી પર નહીં પરંતુ કાયદા પર આધારિત છે.

૧૪.૧. જ્યાં સુધી એ રજૂઆત કે કાયદામાંથી સહેજ પણ વિચલન સ્વીકાર્ય નથી, તે ખોટી છે અને સ્વીકારવાને લાયક નથી. કાયદાઓ, પ્રાથમિક કાયદાઓ છે અને નિયમો પ્રત્યાયુક્ત કાયદાઓ છે. અરજદાર - સોસાયટી અધિનિયમની કોઈપણ જોગવાઈઓમાંથી કોઈ વિચલન માંગતી નથી અને અરજદાર - સોસાયટી દ્વારા માંગવામાં આવેલી મર્યાદિત રાહત; કલમ ૪૧એ હેઠળ ઘોષણા અને પરિણામી કાર્યવાહી છે.

૧૪.૨. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળાઓનું વલણ કે નિયમો ઘડ્યા પછી પુનર્વિકાસ માટેની સમગ્ર પ્રક્રિયા નવેસરથી હાથ ધરવી જ જોઈએ અને તેને બહાલી આપી શકાતી નથી, તે પણ સ્વીકાર્ય નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમો પૂર્વવર્તી નથી અને તેથી પાછળથી જોવામાં આવતા નથી. તે ૨૬/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજ અમલમાં આવ્યા છે અને તેથી, એકવાર નિયમોની

કોઈ પૂર્વવર્તી અસર ન હોય, ત્યારે તેના અનુપાલનનો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ધારી લો કે અરજદાર-સોસાયટી બંધાયેલી છે, તો સામાન્ય સભા દ્વારા ઠરાવ પસાર કરીને અગાઉથી જે પણ અમલમાં આવ્યું હતું તેને બહાલી આપવામાં આવી છે અને તેથી નિયમોની જોગવાઈઓનું પૂરતા પ્રમાણમાં પાલન કરવામાં આવ્યું છે.

૧૪.૩. એવી દલીલ કે નિયમો વૈધાનિક છે અને મુશ્કેલીએ કાયદાને અવગણવાનું કારણ નથી, વર્તમાન કેસની હકીકતોને પણ લાગુ પડશે નહીં કારણ કે, ક્યારેય મુશ્કેલીઓ ઉભી કરી નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટીનો મત એ છે કે નોંધપાત્ર પાલન થયું છે, જે એક વૈકલ્પિક દલીલ છે; હકીકતમાં, અરજદાર-સોસાયટીની મુખ્ય દલીલ એ છે કે નિયમો વર્તમાન કેસની હકીકતોને બિલકુલ લાગુ પડતા નથી.

૧૪.૪. એવી દલીલ કે અસંમત સભ્યોને લગતી કોઈ જોગવાઈ ન હોવી એ એક ગંભીર ખામી છે અને અદાલત તે ખામી પૂરી કરી શકતી નથી, તે પણ પાયાવિહોણી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તેમાં કોઈ ખામી નથી. ખાલી કરાવવાની બાબતમાં, કોઈ જોગવાઈ હોવી જરૂરી નથી; ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ આપવામાં આવેલી સત્તાઓને મર્યાદિત કરી શકાતી નથી અને જો અદાલત એ નિષ્કર્ષ પર આવે કે પર્યાપ્ત પાલન થયું છે, તો તે રાહત

આપી શકે છે. વળી, વિકાસ પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવી છે અને કોર્ટ માત્ર પુનર્વિકાસની જોગવાઈઓનો અમલ કરવાનો પ્રયાસ કરી રહી છે.

૧૪.૫. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તારીખ ૫/૩/૨૦૨૧ ની રજા ચીફ્ટિ દ્વારા વિકાસ પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવી છે, અને તે અરજદાર-સોસાયટીને એક વર્ષના સમયગાળામાં એટલે કે ૪/૩/૨૦૨૨ ના રોજ બાંધકામ શરૂ કરવાની જરૂરિયાત રાખે છે; તેથી, અરજદાર-સોસાયટી માટે બાંધકામ શરૂ કરવું અનિવાર્ય છે જેમાં નિષ્ફળ જવાથી વિકાસ પરવાનગી તેની અસરકારકતા ગુમાવવાની સંભાવના છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસની હકીકતોને ધ્યાનમાં લેતા, પૂરતું પાલન છે અને એકવાર પાલન થઈ જાય, પછી કોઈ આદેશને અવગણી શકતું નથી.

૧૪.૬. ત્યાર પછી એવી રજૂઆત છે કે, કબજા છોડાવવા સંબંધિત સિદ્ધાંત કે તે કાયદા અનુસાર હોવું જોઈએ અને અસંમત સભ્યોનો કબજો છોડાવવા માટે કોઈ કાયદો ન હોવાથી કોઈ 'મેન્ડેમસ' જારી કરી શકાય નહીં, તે પણ યોગ્ય ભાવનામાં નથી. એવી રજૂઆત છે કે રાકેશ નવનિતલાલ ગાંધી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયાને કારણે અરજદારો તેમના કોઈપણ મિલકત અધિકાર કે માનવ અધિકારથી વંચિત રહ્યા નથી. આ અદાલતે, સંબંધિત પક્ષકારો વચ્ચે

થયેલા ત્રિપક્ષીય કરાર ; વિસ્તારની ફાળવણી અને લાભોના પાસાની ચર્ચા કરતી વખતે અવલોકન કર્યું હતું કે એવું કહી શકાય નહીં કે અરજદારો, દલીલ કરાયા મુજબ, કોઈપણ મિલકત અધિકાર કે કોઈપણ માનવ અધિકારથી વંચિત રહ્યા છે. આ અદાલતે, ફરિયાદી રજામાં, રશિમકાબેન વિક્રમકુમાર પટેલ વિરુદ્ધ ગુજરાત હાઉસિંગ બોર્ડ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં સમાન તથ્યો ઉપલબ્ધ હતા અને આ અદાલતે અવલોકન કર્યું હતું કે ત્યાંના અરજદારો તેમના મિલકત અધિકારથી વંચિત નથી પરંતુ પુનર્વિકાસ પછી તેમને મિલકત મળશે. એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયામાં, જ્યારે અમુક અપવાદ સિવાય લગભગ તમામ સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે તેમની સંમતિ આપી દીધી હોય, ત્યારે થોડા સભ્યોના કહેવાથી બહુમતી સભ્યોને નુકસાન પહોંચાડી શકાય નહીં. એવી રજૂઆત છે કે ફરિયાદી રજા માં નોંધાયેલા તથ્યો, વર્તમાન કેસના તથ્યોને બરાબર બંધ બેસે છે, કારણ કે ખાનગી સામાવાળાઓ ન તો કોઈપણ મિલકત અધિકારથી કે ન તો કોઈપણ માનવ અધિકારથી વંચિત છે. એવી રજૂઆત છે કે સોસાયટીના તમામ સભ્યોને સ્થળાંતરિત કરવામાં આવ્યા છે અને તેમને ભાડું ચૂકવવામાં આવી રહ્યું છે અને પુનર્વિકાસ પછી, સોસાયટીના સભ્યોને જે મળશે તે વધુ સારા અને મોટા ફ્લેટ હશે અને તેથી, વ્યાપક હિત સોસાયટીના સભ્યોની તરફેણમાં રહેલું છે.

૧૪.૭. આ દલીલ કે ધારાસભાએ સ્પષ્ટ ઈરાદો દર્શાવ્યો છે અને મહાડા એક્ટની

જોગવાઈઓ જેવી કોઈ જોગવાઈ નથી, તેવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આવી દલીલ ગેરસમજવાળી છે. જે રજૂ કરવામાં આવે છે કે મૌન એટલે કોઈ જોગવાઈ નથી અને સોસાયટીએ સિવિલ કોર્ટમાં જવું પડશે, તે અસ્વીકાર્ય છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેનો અર્થ એ નથી કે પક્ષકાર હાઈકોર્ટનો સંપર્ક કરી શકતો નથી. જો કલમ ૪૧-એ ના હેતુને જોવામાં આવે છે, તો તે પુનર્વિકાસને સુવિધા આપે છે જો સોસાયટી પાસે ૭૫% કરતા વધુ સભ્યોની સંમતિ હોય અને ઇમારત ૨૫ વર્ષ જૂની હોય. હેતુ પુનર્વિકાસને સુવિધા આપવાનો છે અને તેથી ધારાસભા તરફથી એક હાથથી આપવાનો અને બીજા હાથથી લેવાનો ઇરાદો હોઈ શકે નહીં. જો દાવો દાખલ કરવાનો હોય, તો તે વર્ષો લેવાની સંભાવના છે અને તેથી ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ દ્વારા પ્રદાન કરવામાં આવેલી ઝડપી પદ્ધતિ રદ થઈ જશે.

૧૪.૮. એવી રજૂઆત છે કે રઘુનાથ રાય બારેજા વિરુદ્ધ પંજાબ નેશનલ બેંક (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આપેલા ચુકાદાના ફરરા ૪૦ માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે કાયદાના અર્થઘટનનો પ્રથમ અને અગ્રણી સિદ્ધાંત, અર્થઘટનની દરેક પ્રણાલીમાં, શાબ્દિક અર્થઘટનનો નિયમ છે. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે અર્થઘટનના નિયમોનો ઉપયોગ ત્યારે જ થઈ શકે છે જ્યારે કાયદાના સાદા શબ્દો અસ્પષ્ટ હોય અથવા કોઈ સમજી શકાય તેવા પરિણામો તરફ દોરી ન જાય અથવા જો શાબ્દિક રીતે વાંચવામાં આવે, તો તે

કાયદાના ઉદ્દેશ્યને જ નાબૂદ કરશે. પુનર્વિકાસની સમગ્ર યોજનાને, જે અસંતુષ્ટ સભ્યોના આગ્રહ પર જ સ્થગિત કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવે, તો મોટાભાગના સભ્યોને નુકસાન થશે, જે કાયદાનો હેતુ નથી.

૧૪.૯. એવી દલીલ કે પક્ષકારો વચ્ચેના ખાનગી વિવાદમાં ઉચ્ચ ન્યાયાલય 'મેન્ડેમસ' જારી કરવા માટે અસમર્થ છે, તે પણ સામાવાળાઓ તરફથી એક ભૂલભરેલી સમજણ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે અરજદાર-સોસાયટી, નિયમોનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે તેવી ઘોષણાની રીટ જારી કરવાની માંગ કરવામાં યોગ્ય રહેશે અને તે જ સામાવાળા નંબર ૪ અને મોટાભાગના સભ્યોના હિતમાં સોસાયટી દ્વારા અમલમાં મૂકવાની જરૂર છે અને વિકાસ પરવાનગીના અમલીકરણમાં કોઈપણ અડચણ અથવા અવરોધ અન્યાયી અને અયોગ્ય હશે અને તેથી, તે હદ સુધી, ચોક્કસપણે આ કોર્ટ ખાનગી સામાવાળાઓને નિર્દેશ જારી કરી શકે છે..

૧૪.૧૦. એવી દલીલ કે એક્સેલ લાઈફ સ્પેસની શેર મૂડી એક લાખ રૂપિયા છે અને ૭ કરોડ રૂપિયાની રકમ માટે સ્ત્રોત શોધવાની જરૂર છે અને તે હેતુ માટે, બાબતને એન્ફોર્સમેન્ટ ડિરેક્ટોરેટ દ્વારા તપાસની જરૂર છે, તે પણ કોઈપણ પાયા વિનાની છે. આવી દલીલો પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવી છે અને અરજદાર-સોસાયટીને તેનો સામનો કરવાની કોઈ તક આપવામાં આવી નથી.

એવી રજૂઆત છે કે આવી દલીલ ભાગ્યે જ ઉઠાવવાની પરવાનગી આપી શકાય, કારણ કે જો છેતરપિંડી નો આરોપ હોય, તો તેને સ્પષ્ટપણે રજૂ કરવો પડે છે અને જ્યારે તે રજૂ કરવામાં ન આવે, ત્યારે દલીલોને પરવાનગી આપી શકાય નહીં.

૧૪.૧૧. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી પિદ્માઈ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે તોડી પાડવાને બદલે બિલ્ડિંગનું સમારકામ કરી શકાય છે, તે પણ સત્યથી દૂર છે, કારણ કે ત્યાં સોઈલ ટેસ્ટિંગ રિપોર્ટ્સ, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર રિપોર્ટ્સ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે આવી દલીલ કલમ ૪૧-એ ની જોગવાઈઓથી વિરુદ્ધ હશે કારણ કે કલમ ૪૧-એ હેઠળ કલ્પિત એકમાત્ર આવશ્યકતા એ છે કે ફ્લેટ માલિકોની ૭૫% કરતા ઓછી સંમતિ મેળવ્યા પછી ઇમારતનો પુનર્વિકાસ કરવાની પરવાનગી છે, અને ઇમારત ૨૫ વર્ષ જૂની હોવી જોઈએ અથવા ઇમારત ખંડેર સ્થિતિમાં હોવી જોઈએ અથવા પડી જવાની સંભાવના છે અથવા કોઈપણ રીતે વ્યક્તિ માટે જોખમી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે મુખ્ય ઇજનેરના તારીખ ૭/૧૧/૨૦૧૮ ના સ્ટેબિલિટી સર્ટિફિકેટમાં, એવું તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે કે સોસાયટી બ્લોક્સ અને ઇમારતનું વર્ચ્યુઅલ આયુષ્ય હવે પૂરું થઈ ગયું છે. અંતિમ ટિપ્પણીઓમાં, તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે રેટ્રોફિટિંગ અથવા સમારકામ તે માળખાના સ્ટ્રક્ચરલ સભ્યોનું લાંબું આયુષ્ય જાળવી શકતું નથી.

તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલા ફોટોગ્રાફ્સ સ્વયંસ્પષ્ટ છે.

૧૪.૧૨. રજૂઆત છે કે તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૯ના રોજ, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૧૯ની રજૂઆત પર તાત્કાલિક કાર્યવાહી કરવા માટે કમિશનરને અરજી કરવામાં આવી હતી. કોર્પોરેશન વતી વિદ્વાન વકીલની એવી દલીલ કે ઇમારત જર્જરિત સ્થિતિમાં હોવા અંગે કોઈ અરજી દાખલ કરવામાં આવી ન હતી, તે ગેરવાજબી છે, જેને કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરાયેલ તા. ૦૩/૦૭/૨૦૨૦ ના રીમાઈન્ડર દ્વારા સમર્થન મળે છે, જેમાં નોંધવામાં આવ્યું છે કે ઇમારતની બાલ્કની જોખમી છે અને તે પડી શકે છે અને નજીકના વિસ્તારમાં રહેતા લોકોને નુકસાન પહોંચાડી શકે છે. તેમાં એમ પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે જે દિવાલ જોખમી સ્થિતિમાં છે, તેનું સમારકામ કરવું અથવા તેને સુરક્ષિત કરવી જોઈએ. નિષ્કર્ષમાં, તે કોર્પોરેશન જ છે, જેણે ધ્યાન દોર્યું છે કે ઇમારત જોખમી સ્થિતિમાં છે અને તે પડી શકે છે, જેના પરિણામે અકસ્માત થશે જેની જવાબદારી અરજદાર-સોસાયટીની રહેશે અને તેથી, કોર્પોરેશનનો તેમજ ખાનગી સામાવાળાઓનો એવો મત કે ઇમારત જર્જરિત સ્થિતિમાં નથી, તે ગેરસમજભર્યો છે.

૧૪.૧૩. આ દલીલ કે નિયમ ૨૩ હેઠળ કલ્પિત કર્યા મુજબ પુનર્વિકાસ કરાર



પર સહી કરવામાં આવી નથી તે પણ ગેરમાર્ગે દોરનારી છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વિકાસ પરવાનગી મંજૂર થયા પછી જ પુનર્વિકાસ કરાર પર સહી કરવી પડશે. જ્યાં સુધી બજાર મૂલ્યના નિર્ધારણ અંગે અરજીમાં હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નો સામેલ છે તેવી દલીલનો સંબંધ છે, તે અકાળ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉઠાવવામાં આવેલો મુદ્દો કે વિસ્તાર મોટો છે અને પ્રાથમ લોકેશન પર છે, તે સમગ્ર સોસાયટીના પુનર્વિકાસને ધ્યાનમાં રાખીને કોઈપણ વ્યક્તિગતને મદદ કરતો નથી.

૧૪.૧૪. એવી રજૂઆત છે કે ખાનગી સામાવાળાઓને ખાલી કરાવવાના મુદ્દે, કોર્પોરેશન એક સ્થાનિક સત્તા હોવાને કારણે, તેની પાસે તેની દ્વારા જારી કરાયેલ વિકાસ પરવાનગી યોગ્ય રીતે અમલમાં મૂકવામાં આવે તેની ખાતરી કરવા માટે ચોક્કસપણે પોલીસ સત્તા છે. દેખરેખ રાખવાની સત્તાઓ સંપૂર્ણપણે ઉપલબ્ધ છે અને અદાલત પણ નિર્દેશ આપી શકે છે કે વિકાસ પરવાનગીના અમલીકરણમાં કોઈ અવરોધ અને/અથવા અડચણ ઊભી કરવામાં ન આવે. તેથી રજૂઆત છે કે આ એક યોગ્ય કેસ છે જ્યાં અદાલત હસ્તક્ષેપ કરી શકે છે અને કોર્પોરેશન તેમજ ખાનગી સામાવાળાઓને નિર્દેશ જારી કરી શકે છે.

૧૪.૧૫. શ્રી શાલિન મહેતા, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ, જાહેરાત માટે રિટ જારી કરી શકાય તેવી દરખાસ્ત માટે, ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો, (I) બિત્રી

લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ સદાશિવન અને અન્ય અપીલ (સિવિલ) નંબર ૧૯૭૬/૧૯૯૮ માં પસાર થયા હતા, (ii) કયૂમ ખાન વિરુદ્ધ ડી.ડી.એ અને અન્ય ૧૨૬ (૨૦૦૬) ડિએલટી ૪૧૮ માં અહેવાલ આપ્યો હતો, (iii) યુનિવર્સિટી ઓફ કાલીકટ વિરુદ્ધ ડિરેક્ટર, અમલા ઇન્ડસ્ટ્રીઝ અને અન્ય ડબલ્યુ. એ. નંબર ૨૪૧/૨૦૦૯ માં પસાર થયા હતા, (iv) ગુજરાત યુનિવર્સિટી, અમદાવાદ વિરુદ્ધ સોનલ પી. શાહે એઆઈઆર ૧૯૮૨ ગુજ ૫૮: (૧૯૮૨) ૧ જીએલઆર ૧૭૧માં અહેવાલ આપ્યો હતો. બિન્ની લિમિટેડ અને અન્ય વિરુદ્ધ સદાશિવનના કેસમાં અપીલ (સિવિલ) નંબર ૧૯૭૬/૧૯૯૮ માં પસાર કરાયેલા ચુકાદામાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે પાંચ રીટો ઉપરાંત, હાઈકોર્ટ વિશેષાધિકાર રીટો સિવાયના અન્ય નિર્દેશો, આદેશો અથવા રીટો પણ જારી કરી શકે છે. તે હાઈકોર્ટને દેશની વિશિષ્ટ અને જટિલ જરૂરિયાતોને પહોંચી વળવા માટે રાહતોને આકાર આપવા સક્ષમ બનાવે છે.

૧૪.૧૬. ૧૨૬ (૨૦૦૬) ડી. એલ. ટી. ૪૧૮માં નોંધાયેલા કયૂમ ખાન વિરુદ્ધ ડી. ડી. એ. અને અન્ય ના કેસમાં દિલ્લી હાઈકોર્ટના ચુકાદા પર વધુ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. એવું માનવામાં આવે છે અને અવલોકન કરવામાં આવે છે કે "ઘણા નિર્ણયોમાં એવું માનવામાં આવ્યું છે કે બંધારણની કલમ ૨૨૬ ઇંગ્લેન્ડમાં સમજવામાં આવતી પરંપરાગત રિટ અધિકારક્ષેત્રની સાંકડી મર્યાદામાં

મર્યાદિત નથી. તેમાં ઘોષણાત્મક આદેશો, અદાલત સમક્ષ વ્યક્તિગત કેસની વિશિષ્ટ જરૂરિયાતોને અનુરૂપ નિર્દેશો સહિત રાહતની શ્રેણીનો સમાવેશ થાય છે. તે ખાસ કરીને ઊભરતાં મુદ્દાઓને ઉકેલવા માટે યોગ્ય છે. સર્વોચ્ચ અદાલતે તેના ચુકાદાઓમાં વારંવાર ટિપ્પણી કરી છે કે "યોગ્ય કાર્યવાહી" શબ્દ તેના ક્ષેત્રમાં વ્યાપક છે અને અદાલતને તેના દ્વારા જોવામાં આવેલા અન્યાય સુધી પહોંચવા અને રાહતને યોગ્ય રીતે ઢાળવા માટે અધિકૃત કરે છે.

૧૪.૧૭. વધુમાં, કેરળ હાઈકોર્ટના યુનિવર્સિટી ઓફ કાલિકટ વિરુદ્ધ ધ ડિરેક્ટર, અમલા ઇન્ડસ્ટ્રીઝ અને અન્ય ના કેસમાં ડબલ્યુ.એ. નંબર ૨૪૧/૨૦૦૯માં પસાર કરાયેલા ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. એવી રજૂઆત છે કે ફકરા ૧૪ માં, કેરળ હાઈકોર્ટે એવું ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે કે: "જો આવો કોઈ આદેશ પસાર કરવામાં આવે, તો તે ચોક્કસપણે ભારતના બંધારણના આર્ટિકલ ૨૨૬ હેઠળ આ કોર્ટની સત્તાઓની ચાર દિવાલોની અંદર હશે. ઘોષણાત્મક રાહત પણ વિશેષાધિકાર ઉપાયોનો એક ભાગ છે, જે વૈધાનિક સત્તાવાળાઓની અલ્ટ્રા વાયર્સ ક્રિયાઓ સાથે વ્યવહાર કરવા માટે નિયુક્ત કરવામાં આવે છે. યુનિવર્સિટીની ફરિયાદ પદાર્થ કરતાં સ્વરૂપ સામે વધુ છે".

૧૪.૧૮. વધુમાં, આ અદાલતના ગુજરાત યુનિવર્સિટી, અમદાવાદ વિરુદ્ધ સોનલ પી. શાહના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે, જે

એ.આઈ.આર. ૧૯૮૨ ગુજ. ૫૮ : (૧૯૮૨) ૧ જી.એલ.આર. ૧૭૧ (૧૯૮૨)માં નોંધાયેલ છે. એવી રજૂઆત છે કે આ અદાલતે, ફક્ત ૧૧ માં, એવું ઠરાવ્યું છે અને અવલોકન કર્યું છે કે: "એ કહેવું એક સત્ય છે કે તેના ઘોષણાત્મક આદેશોને સંપૂર્ણપણે અસરકારક અને સંપૂર્ણપણે કે આંશિક રીતે નિષ્પ્રભાવી ન બનાવવા માટે, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ કાયદાના શાસનના પ્રત્યેક તરીકે તેની રીટ અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતી ઉચ્ચ અદાલતને કોઈપણ પરિણામસ્વરૂપ અથવા આનુષંગિક રાહત આપવાની સત્તા પ્રાપ્ત છે."

૧૪.૧૯. નોંધપાત્ર પાલન થયું છે તેવી દરખાસ્તના સમર્થનમાં, નીચેના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખવામાં આવે છે: (i) મેસર્સ એસોસિએટેડ જર્નલ્સ લિમિટેડ વિરુદ્ધ ધ મૈસુર પેપર મિલ્સ લિમિટેડમાં અપીલ (સિવિલ) નંબર ૧૮૩/૨૦૦૦માં પસાર કરાયેલો ચુકાદો. (ii) સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. વિરુદ્ધ હરેન્દ્ર અરોરા અને અન્યમાં અપીલ (સિવિલ) નંબર ૫૨૪૧/૧૯૯૮માં પસાર કરાયેલો ચુકાદો. (iii) કમિશનર ઓફ સેન્ટ્રલ એક્સાઈઝ, નવી દિલ્હી વિરુદ્ધ મેસર્સ હરિચંદ શ્રી ગોપાલ અને અન્ય વગેરેમાં સિવિલ અપીલ નંબર ૧૮૭૮-૧૮૮૦/૨૦૦૪ માં પસાર કરાયેલો ચુકાદો. મેસર્સ એસોસિએટેડ જર્નલ્સ લિમિટેડ વિરુદ્ધ ધ મૈસુર પેપર મિલ્સ લિમિટેડના કેસમાં અપીલ (સિવિલ) નંબર ૧૮૩/૨૦૦૦માં સર્વોચ્ચ અદાલતે, કંપનીઝ (કોર્ટ) નિયમો, ૧૯૫૯ના

નિયમ ૨૧ સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, એવું ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું કે:  
"નિયમોનું નોંધપાત્ર પાલન પૂરતું છે. નિયમો નિઃશંકપણે વૈધાનિક છે અને જ્યાં  
લાગુ પડતા હોય ત્યાં સ્વરૂપ અપનાવવાના હોય છે. સોગંદનામા અને ચકાસણી  
સંબંધિત નિયમોને સામાન્ય રીતે અવગણી શકાય નહીં, પરંતુ ત્યારે શું જોવું  
જરૂરી છે કે શું અરજી આવશ્યકતાઓનું નોંધપાત્ર રીતે પાલન કરે છે અને, બીજું,  
ભલે કોઈ ભંગ કે ચૂક હોય, તો પણ શું તે અરજી માટે ઘાતક હોઈ શકે છે."

૧૪.૨૦. વધુમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતના સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. વિરુદ્ધ હરેન્દ્ર અરોરા  
ના કેસમાં અપીલ (સિવિલ) નંબર ૫૨૪૧/૧૯૯૮માં આપેલા ચુકાદા પર  
આધાર રાખવામાં આવે છે. આ મુદ્દો સિવિલ સર્વિસિસ (વર્ગીકરણ, નિયંત્રણ  
અને અપીલ) નિયમો, ૧૯૩૦ ના નિયમ ૫૫-એ સંબંધિત હતો. સર્વોચ્ચ  
અદાલતે એવું ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું કે: "એવા કિસ્સાઓ હોઈ શકે છે જ્યાં  
વૈધાનિક જોગવાઈઓ, નિયમો અને વિનિયમોનું ઉલ્લંઘન હોય. શું એવું કહી  
શકાય કે આવા દરેક ઉલ્લંઘન પરિણામી કાર્યવાહીને રદબાતલ અને/અથવા  
અમાન્ય બનાવશે? કાયદામાં અમુક મૂળભૂત જોગવાઈઓ હોઈ શકે છે, દા.ત.,  
કોઈ ચોક્કસ કર્મચારી પર કોઈ ચોક્કસ સજા લાદવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી  
કોણ છે. આવી જોગવાઈનું કડક પાલન કરવું જોઈએ કારણ કે આવા  
કિસ્સાઓમાં નોંધપાત્ર પાલનનો સિદ્ધાંત ઉપલબ્ધ ન હોઈ શકે."

૧૪.૨૧. વધુમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતના કમિશનર ઓફ સેન્ટ્રલ એક્સાઈઝ, નવી દિલ્હી વિરુદ્ધ મેસર્સ હરિચંદ શ્રી ગોપાલ અને અન્ય વગેરેના કેસમાં સિવિલ અપીલ નંબર ૧૮૭૮-૧૮૮૦/૨૦૦૪માં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવે છે. આ મુદ્દો સેન્ટ્રલ એક્સાઈઝ નિયમો, ૧૯૪૪ના પ્રકરણ X માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાના પાલનનો હતો. સર્વોચ્ચ અદાલતે એવું ઠરાવ્યું અને અવલોકન કર્યું કે: "નોંધપાત્ર પાલનનો સિદ્ધાંત એક ન્યાયિક શોધ છે, જે પ્રકૃતિમાં ન્યાયપૂર્ણ છે, અને એવા કિસ્સાઓમાં મુશ્કેલી ટાળવા માટે રચાયેલ છે જ્યાં કોઈ પક્ષકાર તેનાથી વાજબી રીતે અપેક્ષિત હોય તે બધું જ કરે છે, પરંતુ કેટલીક નાની અથવા અસંબંધિત બાબતોમાં નિષ્ફળ જાય છે અથવા ભૂલ કરે છે જેને આવશ્યકતાઓના સાર અથવા તત્વ તરીકે વર્ણવી શકાય નહીં. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે: વાજબીપણાના ખ્યાલની જેમ, નોંધપાત્ર પાલન ની દલીલની સ્વીકૃતિ અથવા અન્યથા દરેક કેસના તથ્યો અને સંજોગો પર અને પ્રાપ્ત કરવાના હેતુ અને ઉદ્દેશ્ય પર અને નિયમ અથવા વિનિયમના હેતુ અને ઉદ્દેશ્યને પ્રાપ્ત કરવા માટે આવશ્યક પૂર્વશરતોના સંદર્ભ પર આધાર રાખે છે. આવા બચાવની વિનંતી કરી શકાતી નથી જો કાયદાના હેતુ અને ઉદ્દેશ્યને અસરકારક બનાવતી સ્પષ્ટ વૈધાનિક પૂર્વશરત પૂરી કરવામાં ન આવી હોય. ચોક્કસપણે, તેનો અર્થ એ છે કે અદાલતે નિર્ધારિત કરવું જોઈએ કે કાયદાનો ઇરાદો જેના માટે કાયદો ઘડવામાં આવ્યો હતો તેને પાર પાડવા માટે પર્યાપ્ત રીતે પાલન કરવામાં આવ્યું છે કે નહીં અને શબ્દશઃ જેવા સખત પાલન

નહીં."નોંધપાત્ર પાલનનો અર્થ થાય છે "કાયદાના દરેક વાજબી ઉદ્દેશ માટે જરૂરી તત્વના સંદર્ભમાં વાસ્તવિક પાલન" અને અદાલતે નક્કી કરવું જોઈએ કે શું કાયદાનું પૂરતું પાલન કરવામાં આવ્યું છે કે કેમ જેથી કાયદાના ઉદ્દેશને અમલમાં મૂકી શકાય અને વાજબી હેતુઓ કે જેના માટે તે પસાર કરવામાં આવ્યો હતો તેને પૂર્ણ કરી શકાય.

૧૪.૨૨. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ૧૯૭૪ના નિયમોના નિયમ ૧૮માં પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ/કાર્ય માટેની શરતોની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે.એક શરત મુજબ, ઇમારત ૨૫ વર્ષથી વધુ જૂની હોવી જોઈએ.વર્તમાન કિસ્સામાં, ઉપરોક્ત જરૂરિયાત પૂર્ણ થઈ છે.તે આગળ રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમ ૧૯, પુનર્વિકાસ માટે પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયા છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી નિયમ ૧૯ના પેટા-નિયમ (૧) અને પેટા-નિયમ (૨) નો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી કોઈ ફરિયાદ નથી.ફરિયાદ માત્ર નિયમ ૧૯ના પેટા-નિયમ (૩) સામે છે, જે આર્કિટેક્ટ/પી. એમ. સી. ની નિમણૂકની જોગવાઈ કરે છે. જ્યાં સુધી નિયમ ૨૦ નો સંબંધ છે, તે પ્રોજેક્ટ રિપોર્ટ તૈયાર કરવા માટે જોગવાઈ કરે છે, જેમાં સભ્યોને પ્રદાન કરવા માટે કાર્પેટ વિસ્તાર હશે; વૈકલ્પિક આવાસ; ભાડાની ચુકવણી; ખાલી વિસ્તાર; બગીચો; પાર્કિંગ; મકાનની વિશિષ્ટતાઓ; સામાન્ય વિસ્તાર વગેરે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં, તમામ સુવિધાઓ અને સગવડો સભ્યોને ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવે છે અને

તેથી, એક પૂર્વગ્રહના સિદ્ધાંતને લાગુ કરવાનો છે.ખાનગી સામાવાળાઓ સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા પૂરી પાડવામાં આવેલી સુવિધાઓ/સગવડો દ્વારા તેમને થયેલા એક પણ પૂર્વગ્રહને દર્શાવી શક્યા નથી.જ્યાં સુધી નિયમ ૨૧ અને નિયમ ૨૨ના પાલનની વાત છે, તે કરવામાં આવે છે અને તેમાં કોઈ ફરિયાદ નથી.નિયમ ૨૩, વિકાસ કરારના અમલની જોગવાઈ કરે છે અને તેમાં બેંક ગેરંટીની કલમ સહિત વિવિધ કલમો હોવી જોઈએ.બેંક ગેરંટી કરવી પડે છે પરંતુ આ તબક્કે નહીં અને તેથી, ખાનગી સામાવાળાઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલો/ફરિયાદો નિર્થક ઠરે છે.તેથી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવે અને ખાનગી સામાવાળાઓ તેમજ કોર્પોરેશનને વિકાસની પરવાનગી મુજબ અરજદાર-સોસાયટીને મિલકતનો પુનર્વિકાસ કરવાની મંજૂરી આપવા માટે જરૂરી નિર્દેશો જારી કરવામાં આવે.

૧૫. પ્રતિવાદી નંબર ૪ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જલ એસ. ઉનવાલાએ રજૂઆત કરી કે ૧૯૪૪ ના અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ ની નોટિસ જારી કર્યા પછી, ઇમારત ખાલી કરાવવાની કોર્પોરેશનની ફરજ રહેશે, વિશેષ કરીને, કલમ ૨૬૪ ની ઉપ-કલમ (૫) ની જોગવાઈઓ મુજબ. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઉપ-કલમ (૫) ના ખંડ (એ) ની જોગવાઈઓ મુજબ, અરજી મળ્યા પર અથવા અન્યથા, માળખાના માલિક અથવા કબજેદાર આવા માળખાને નીચે પાડી શકે છે, સુરક્ષિત કરી શકે છે, દૂર કરી શકે છે અથવા



સમારકામ કરી શકે છે. કમિશનર, આવી વ્યક્તિને વાજબી તક આપ્યા પછી, લેખિતમાં આદેશ પસાર કરી શકે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જો અરજદાર-સોસાયટી અરજી દાખલ કરે છે, તો કોર્પોરેશન પરવાનગી આપવા માટે બંધાયેલ છે. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે કલમ ૪૧-એ ની સ્પષ્ટતા, પ્રદાન કરે છે કે પુનર્વિકાસનો અર્થ સંબંધિત વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં તેને સોંપવામાં આવેલા અર્થ તરીકે રહેશે. ૨૦૧૭ ના સીજીડીસીઆર અસ્તિત્વમાં હતા. નિયમોનું ખંડ ૨.૧૨.૧, ઇમારતોના અનધિકૃત ઉપયોગ અને અસુરક્ષિત ઇમારતો સાથે વ્યવહાર કરે છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે કલમ ૨૬૮ ની ઉપ-કલમ (૧) નું ખંડ-સી, પ્રદાન કરે છે કે કમિશનર લેખિત નોટિસ દ્વારા કોઈપણ ઇમારત અથવા તેના કોઈપણ ભાગને તાત્કાલિક ખાલી કરવાનો આદેશ આપી શકે છે; જો કલમ ૨૬૪ ના અર્થમાં ઇમારત અથવા તેનો ભાગ ખંડેર કે જોખમી સ્થિતિમાં છે. તેથી એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે ઇમારતો ખંડેર સ્થિતિમાં હોવાની હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને ખાનગી પ્રતિવાદીઓને ખાલી કરવા માટે નિર્દેશ આપવા માટે કમિશનરની સત્તાઓની અંદર છે. એવું વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી કમિશનરની સત્તાઓનો સંબંધ છે, તે એવું નથી કે કમિશનર પાસે કોઈ સત્તાઓ નથી અને ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ અને ૨૦૧૭ અને/અથવા ૨૦૧૯ ના નિયમ સાથે વાંચવામાં આવતી જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે તે કમિશનર માટે ખૂબ જ ઉપલબ્ધ છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે વિકાસ પરવાનગી, જીડીસીઆરને આધીન મંજૂર કરવામાં

આવી છે અને બનાવવામાં આવી છે.

૧૫.૧. એવી રજૂઆત છે કે સામાવાળા નંબર ૪ વર્ષ ૨૦૧૮ થી સભ્યોને ભાડું ચૂકવી રહ્યા છે અને ઉપરોક્ત રીટ પિટિશનની લાંબાગાળાની પેન્ડન્સીના કારણે ભારે નાણાકીય ગુફસાન ભોગવી રહ્યા છે. એવી રજૂઆત છે કે અત્યાર સુધીમાં, સામાવાળા નંબર ૪ ને આશરે ૬ કરોડ રૂપિયાનો મોટો ખર્ચ થયો છે અને કોર્પોરેશનને ચૂકવવાના એફ. એસ. આઈ. ના ખરીદવા માટે બીજા ૭ કરોડ રૂપિયાનો ખર્ચ થવાની શક્યતા છે. એવી રજૂઆત છે કે સામાવાળા નંબર ૪ પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટને સંભાળવામાં અસમર્થ છે તેવો આરોપ ડેવલપર માટે રમૂજી છે અને દર્શાવે છે કે સામાવાળા નંબર ૮ના કાનૂની વારસદારો કેટલા અજ્ઞાની અને અજાણ્યા રહેવાનું પસંદ કરે છે. એવી રજૂઆત છે કે સામાવાળા ૮.૧ના વધારાના સોગંદનામામાં સ્પષ્ટપણે દર્શાવ્યા મુજબ, તે ફક્ત એટલું જ જણાવે છે કે સામાવાળા નંબર ૪, ૩૦/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ બિલ્ડર/ડેવલપર વગેરે તરીકે માત્ર ૧ લાખ રૂપિયાની નજીવી મૂડી સાથે નોંધાયેલ છે. રિસ્પોન્ડન્ટ નંબર ૮.૧ નો મત હતો કે ૨૫૦-૩૦૦ કરોડ રૂપિયાના સ્કેલનો પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ, ૧ લાખ રૂપિયાની નજીવી શેર મૂડી અને કોઈ ભૂતકાળનો અનુભવ અથવા સાબિત ટ્રેક રેકૉર્ડ ન ધરાવતી કોઈપણ સંસ્થા દ્વારા હાથ ધરી શકાય નહીં; આથી, ફાળવણી પર આધારિત ઓપન ઓફર રદ થવાને પાત્ર છે. એવી રજૂઆત છે કે આ આરોપ સિવાય, મની લોન્ડરિંગ અને/અથવા કરચોરી વગેરે વિશે કોઈ

ઉલ્લેખ નથી. તે ન તો રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે ન તો સાબિત થયું છે, તેથી, આવી રજૂઆતોને શરૂઆતમાં જ નકારી કાઢવીજરૂરી છે. એવી રજૂઆત છે કે આવકવેરા વિભાગને પણ કોઈ ફરિયાદ નથી કે કોઈપણ સત્તામંડળને પણ કોઈ ફરિયાદ નથી.

૧૫.૨. તેથી એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે અરજી મંજૂર કરવાપાત્ર છે અને સામાવાળા નંબર ૪ ને મિલકતનો વિકાસ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવે.

૧૬. સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોની સાથે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલની વાત સાંભળી. રેકૉર્ડ પર ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજોની તપાસ કરી અને કેસની હકીકતો પર વિચારપૂર્વક વિચારણા કરી.

૧૭. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ અને વકીલો દ્વારા, અરજદાર-સોસાયટી અને સંબંધિત સામાવાળાઓ વતી, તેમના સંબંધિત પક્ષોના સમર્થનમાં અસંખ્ય ચુકાદાઓ ટાંકીને, પુષ્કળ રજૂઆતો કરવામાં આવેલી છે. આ મુદ્દાના કેન્દ્રમાં અરજદાર-સોસાયટીનું પુનર્વિકાસ છે. ઉઠાવવામાં આવેલી ફરિયાદો અને મુદ્દાઓને ધ્યાનમાં લેવા માટે, અમુક હકીકતોને ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે.

૧૮. નિર્વિવાદપણે, વર્ષ ૧૯૬૯માં મંજૂર થયેલી પરવાનગીને અનુલક્ષીને, વર્ષ

૧૯૭૧માં ૧૧ રહેણાંક બ્લોક્સમાં ૭૮ ફ્લેટ્સનું નિર્માણ કરવામાં આવ્યું હતું. હાલમાં, ઇમારતનું માળખું આશરે ૫૦ વર્ષ જૂનું છે. રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલા ફોટોગ્રાફ્સ (પાના નંબર ૪૪૮ – ૪૮૫) પરથી જોઈ શકાય છે તેમ, સ્લેબ જર્જરિત સ્થિતિમાં છે; આર.સી.સી. સ્લેબના આંતરિક સ્ટીલ ફ્રેમ્સ અને અન્ય સ્ટ્રક્ચરલ વસ્તુઓ પર્યાવરણના સંપર્કમાં છે, જે કાટ લાગવાને કારણે ઇમારતને વધુ નુકસાન પહોંચાડી શકે છે અને સ્લેબ પડી જવાની અને સોસાયટી અથવા પડોશી સોસાયટીમાં રહેતા માનવો/રહેવાસીઓને જોખમમાં મૂકવાની શક્યતાને નકારી શકાય નહીં. ઇમારતની સ્થિતિ મોટાભાગના કબજેદારો અને ઇમારતના માલિકો માટે મુખ્ય ચિંતાનો વિષય હતી, જેના કારણે ઇમારતના પુનર્વિકાસ અથવા સમારકામની ઇચ્છા ઉદ્ભવી. તા. ૨૫/૨/૨૦૧૮ ના રોજ ઠરાવ પસાર કરીને અરજદાર-સોસાયટીના પુનર્વિકાસ માટે પાંચ સભ્યોની નવી સમિતિની રચના થતાં ગતિ આવી. સમિતિએ સભ્યોને પુનર્વિકાસ વિશે; પુનર્ડેવલપર અથવા ડેવલપરને સોસાયટીના હિતમાં નિમણૂક કરવાનો નિર્ણય લેવા માટે નવી સમિતિની રચના વિશે જાણ કરતો એક નોટિસ/પત્ર, અન્ય બાબતોની સાથે, જારી કર્યો અને સભ્યોને ઉક્ત નોટિસ/પત્રના ભાગરૂપ નિર્ધારિત ફોર્મેટમાં પુનર્વિકાસના હેતુ માટે તેમની સંમતિ આપવા જણાવ્યું. ત્યારબાદ તા. ૨૮/૭/૨૦૧૮ ના રોજ સમિતિના અધ્યક્ષ/સેક્રેટરી દ્વારા બીજી નોટિસ/પત્ર જારી કરવામાં આવ્યો, જેમાં પુનર્વિકાસના નિયમો અને શરતોનો વ્યાપકપણે સમાવેશ થતો હતો. તા. ૧૨/૮/૨૦૧૮ ના રોજ અથવા તે પહેલાં ફોર્મ ભરીને

સબમિટ કરવા વિનંતી કરવામાં આવી હતી. રેકૉર્ડ મુજબ, ૭૮ સભ્યોમાંથી લગભગ ૭૧ સભ્યોએ ૧૨/૮/૨૦૧૮ સુધીમાં ફોર્મ સબમિટ કર્યા હતા. ઉક્ત નોટિસ/પત્રમાં સમાવિષ્ટ શરતોમાંની એક એ હતી કે સમિતિ ડેવલપરઓ પાસેથી બોલીઓ આમંત્રિત કરશે. ઉક્ત ફોર્મ્સ પ્રાપ્ત થયા પછી, તા. ૪/૯/૨૦૧૮ ના રોજ અરજદાર – સોસાયટીના સભ્યોની એક મીટિંગ બોલાવવામાં આવી હતી, જેમાં અખબારોમાં જાહેરાતો આપીને ડેવલપરો પાસેથી ટેન્ડરો આમંત્રિત કરવાનો ઠરાવ કરવામાં આવ્યો હતો અને જેના પરિણામ સ્વરૂપ, તા. ૮/૯/૨૦૧૮ ના રોજ ગુજરાત સમાચારમાં જાહેરાત પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી.

૧૯. ૨૯/૯/૨૦૧૮ના રોજ ઠરાવ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો અને સોસાયટીના દરેક સભ્યને જાણ કરવામાં આવી હતી, જેમાં પ્રાપ્ત ટેન્ડર અંગે ચર્ચા કરવા માટે ૭/૧૦/૨૦૧૮ના રોજ યોજાનારી અસાધારણ સામાન્ય સભાની માહિતી આપવામાં આવી હતી. તારીખની ૭/૧૦/૨૦૧૮ ની બેઠકમાં, યોગ્ય વિચાર-વિમર્શ પછી, ૧૭ પ્રસ્તાવોમાંથી, ૪ પ્રસ્તાવો એટલે કે, (i) એક્સેલ ગ્રુપ, (ii) લીલામણિ ગ્રુપ, (iii) શાયોના ગ્રુપ અને (iv) રત્નાકર ગ્રુપને સ્વીકારવામાં આવી હતી. બિલ્ડર/ડેવલપરની નિમણૂક કરવાનો અને આગળની પ્રક્રિયાને અનુસરવાનો પણ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. એવું નક્કી કરવામાં આવ્યું હતું કે જરૂરી માહિતી મેળવ્યા પછી અને વિકાસ કાર્યોની

મુલાકાત લીધા પછી, પુનર્વિકાસ સમિતિ તેમજ વહીવટી સમિતિ બિલ્ડર/ડેવલપરની નિમણૂક અંગે નિર્ણય લેશે જે તમામ સભ્યોને સ્વીકાર્ય હશે. સમિતિના સભ્યોએ જ ડેવલપરઓની યોજનાની મુલાકાત લીધી હતી. સભ્યો માટે શ્રેષ્ઠ સોદો મેળવવા માટે એક્સેલ ગ્રૂપ ઓફ કંપનીઝની દરખાસ્ત પર ચર્ચા, વિચાર-વિમર્શ અને વાટાઘાટો કરવામાં આવી હતી, જેના કારણે ૧૭/૧૦/૨૦૧૮ તારીખની સુધારેલી દરખાસ્ત આવી હતી. જે સમિતિના સભ્યો અનુસાર ફાયદાકારક અને સોસાયટીના દરેક સભ્યના હિતમાં હતું. દરખાસ્ત પ્રાપ્ત થયા પછી, ૨૧/૧૦/૨૦૧૮ પર સમિતિ દ્વારા ઠરાવ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો કે સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા સોસાયટીનો પુનર્વિકાસ કરવામાં આવશે અને ઠરાવની નકલ સોસાયટીના દરેક સભ્યને આપવામાં આવી હતી. નોટરીફિકેશન સંમતિ પત્રો, જે તમામ ૫/૧૧/૨૦૧૮ તારીખના હતા, તેના પર પણ ૨૪ સભ્યો દ્વારા હસ્તાક્ષર કરવામાં આવ્યા હતા. ૨૫/૧૧/૨૦૧૮ ની સામાન્ય સભામાં પુનર્વિકાસના પાસાઓ પર સામાવાળા નંબર ૪ ના ભાગીદારો દ્વારા ચર્ચા કરવામાં આવી હતી, જ્યારે સભામાં સોસાયટીના ૪૨ સભ્યો હાજર હતા. સભ્યોને પ્રદાન કરવામાં આવતી સુવિધાઓ અને સગવડો વિશે માહિતગાર કરવામાં આવ્યા હતા અને સૂચનો પણ આમંત્રિત કરવામાં આવ્યા હતા અને ચર્ચા કરવામાં આવી હતી.

૨૦. ઈમારતની જર્જરિત સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને અરજદાર-સોસાયટીએ અન્ય

બાબતોની સાથે સાથે કોર્પોરેશનને ૬/૧૨/૨૦૧૮ તારીખનો સંદેશાવ્યવહાર કર્યો હતો, જેમાં તેના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવ્યું હતું કે આ ઈમારત ૪૮ વર્ષ જૂની છે અને તેની સ્થિતિ જર્જરિત અને જોખમી છે. કોર્પોરેશનના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવ્યું હતું કે ટેરેસની પાળી જોખમી સ્થિતિમાં છે અને જો તે પડે છે, તો તેનાથી કોઈ પણ વ્યક્તિની સંપત્તિને નુકસાન થવાની સંભાવના છે. ચિંતા વ્યક્ત કરવામાં આવી હતી કે સભ્યો ભયજનક સ્થિતિમાં જીવી રહ્યા છે અને જો કોઈ જવાબદાર અધિકારી સોસાયટીની મુલાકાત લે અને અહેવાલ દાખલ કરે તો તે સભ્યોના હિતમાં હશે. આ પત્ર પર મોટાભાગના સભ્યોએ હસ્તાક્ષર કર્યા હતા. ઉક્ત પત્રના જવાબમાં, કોર્પોરેશને સોસાયટીનું નિરીક્ષણ કર્યું અને નિરીક્ષણ કર્યા પછી ૧૯૪૯ના કાયદાની કલમ ૨૬૪ની જોગવાઈ હેઠળ ૧૫/૧૨/૨૦૧૮ તારીખની નોટિસો જારી કરી. ઉપરોક્ત સૂચનાઓ અનુસાર, બાહ્ય પ્લાસ્ટર ઘસાઈ ગયા છે, સળિયા ખુણા છે અને દિવાલોમાં તિરાડો છે. ટેરેસની સીડીની કેબિનમાં પ્લાસ્ટર પણ ઘસાઈ ગયા છે અને રિઈન્ફોર્સમેન્ટ્સ ખુણા પડી ગયા છે. પેરાપેટ અને કેન્ટિલીવર બાલ્કનીઓના માળખાકીય સભ્યોમાં તિરાડો છે. સ્લેબ પરના પ્લાસ્ટર ઘસાઈ ગયા છે અને સળિયા ખુણા પડી ગયા છે. ઉપરોક્ત શરતને ધ્યાનમાં રાખીને, કોર્પોરેશને અરજદાર-સોસાયટીને નોંધાયેલા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરની દેખરેખ હેઠળ સમારકામ/મજબૂતીકરણનું કામ હાથ ધરવા અને પ્રમાણપત્ર રજૂ કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો. ઉપરોક્ત નોટિસ મુજબ, તે સોસાયટી જ જવાબદાર રહેશે કે તે જરૂરી કામ કરે કે નહીં, જેમાં નિષ્ફળ જતાં ૧૯૪૯ના

કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ તેની સામે કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

૨૧. નોટિસ મળ્યા પછી અને ઇમારતને તાત્કાલિક ધ્યાન આપવાની જરૂર છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, સોસાયટીની જમીન પર એમકે સોઈલ લેબોરેટરીઝ દ્વારા એનડીટી અને સોઈલ ટેસ્ટ હાથ ધરવામાં આવ્યા હતા. એમકે સોઈલ લેબોરેટરીઝે રીબાઉન્ડ હેમર ટેસ્ટ અને અલ્ટ્રાસોનિક પલ્સ વેલોસિટીના આધારે મંતવ્ય આપ્યું કે કોંક્રિટ/ઇમારતોની ગુણવત્તા શંકાસ્પદ/ખૂબ જ ખરાબ છે. કોઈપણ અકસ્માત ટાળવા માટે વહેલી તકે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર પાસેથી અભિપ્રાય લેવાની પણ સોસાયટીને સલાહ આપવામાં આવી હતી. નિષ્કર્ષ નીચે મુજબ છે:—

"[૪] નિષ્કર્ષ

આ મિલકત ૪૫ વર્ષ જૂની છે. રિબાઉન્ડ હેમર અને અલ્ટ્રાસોનિક પલ્સ વેગ પરીક્ષણોના પરીક્ષણ પરિણામો સૂચવે છે કે કોંક્રિટ/બિલ્ડિંગની ગુણવત્તા શંકાસ્પદ/ખૂબ ખરાબ છે.

કોઈપણ અકસ્માત ટાળવા માટે, આગળની કાર્યવાહી માટે કૃપા કરીને વહેલી તકે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરની સલાહ લો."



૨૨. અરજદાર – સોસાયટીએ એક સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરની નિમણૂક કરી, જેણે સ્થળની મુલાકાત લીધી. સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરે તેની મુલાકાતના આધારે તેમજ એનડીટી ના અહેવાલના આધારે તેનો અહેવાલ આપ્યો. સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટ મુજબ, ઇમારતો તેના સુરક્ષિત ઉપયોગ માટે યોગ્ય ન હતી કારણ કે બગાડ મોટા પ્રમાણમાં હતો. તેણે સૂચવ્યું કે જો માલિક લાંબા અને નિયમિત ઉપયોગ માટે ઇમારતનો ઉપયોગ કરવા માંગે છે, તો યોગ્ય સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટ્રેન્થનિંગ સાથે જવું ફરજિયાત રહેશે અથવા ઇમારતના બદલાવ સાથે જવું જોઈએ. અંતિમ અભિપ્રાય એ હતો કે નુકસાન અને સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને ઇમારતને તોડી પાડવી અને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવું સલાહભર્યું રહેશે. તારીખ ૭/૧/૨૦૧૯ ના સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટના સંબંધિત અંશો નીચે મુજબ છે:

“પરિચય:—

સ્વામિવેકાનંદ કો-ઓપરેટીવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિ., એફ.પી. નં:૧૭૩, ટી.પી.એસ.નં:૫ વેજલપુર, અમદાવાદના માલિકો હાલના એપાર્ટમેન્ટ્સની સ્થિરતા તપાસવા માટે અમારો સંપર્ક કર્યો હતો. ઇમારત મૂળભૂત રીતે રહેણાંક પ્રકારના માળખા માટે વપરાય છે અને આશરે ૪૮ વર્ષ જૂની છે. ઇમારતો લોડ બેરિંગ કમ ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર છે.

અવકાશ:-

અમે આરસીસી ઘટકો માટે હાલના સ્ટ્રક્ચરલ ગ્રીડ પર સાઈડ નિરીક્ષણ અને ફેઝીબિલિટી ટેસ્ટ આધારિત વિશ્લેષણ માટે ફાળવવામાં આવેલા કાર્ય માટેનો દાયરો કરી રહ્યા છીએ. સાઈટ પરથી એકત્રિત ડેટાના આધારે, અમે તેનું વિશ્લેષણ કરીએ છીએ અને સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબિલિટી રિપોર્ટ કહેવાતા હેલ્થનેસ અહેવાલ તૈયાર કરીએ છીએ.

ફિલસૂફી-

આ ભાગમાં ઉપર વ્યાખ્યાયિત અવકાશના ઉપયોગ દરમિયાન ઉપયોગમાં લેવાતી પ્રક્રિયા અને તર્કનો સમાવેશ થાય છે.

સ્થળ નિરીક્ષણ દ્વારા આરસીસી ફ્રેમ અને મેસનરી સંબંધિત તમામ તારીખ એકત્રિત કરવા માટે સાઈટ નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તેમજ તેમાં દ્રશ્યમાન રીતે જોવામાં આવતી ખામીઓ અને માળખામાં જોવા મળતા સ્થાનિક બગાડનું નિરીક્ષણ કરવાનો સમાવેશ થાય છે.

સ્થળ પરના અવલોકનો:-

- ઇમારતોના દ્રશ્ય નિરીક્ષણ દ્વારા અમને જાણવા મળ્યું કે
- બ્લોક આર. સી. સી. અને લોડ બેરિંગ સંયુક્ત ડિઝાઇનવાળી ઇમારતો છે.
- ભોંયતળિયાના સ્તંભો અમુક સમયે સમારકામ કરાયેલા હોય તેવું જણાય છે.
- સ્તંભો ભોંયતળિયામાં અને ઉપરના માળે ખરાબ રીતે તૂટી ગયા છે.
- બીમ સ્ટીલ મુખ્ય નિર્ણાયક સ્થળોએ ખુદ્દી પડે છે.
- વિવિધ સ્થળોએ કોંક્રિટના આવરણ ઉખડી ગયેલા છે.
- સ્લેબમાં ઘણી જગ્યાએ તિરાડો છે.
- વોશરૂમ વિસ્તારો અત્યંત ખરાબ હાલતમાં જણાય છે.
- આરસીસી ઘટકોની ભૌતિક સ્થિતિના નિરીક્ષણ પછી સિસ્મિક પ્રતિકાર જોવા મળતો નથી.

એનડીટી અહેવાલ:-

અમે બાંધકામની ગુણવત્તાને ચકાસવા માટે નોન-ડિસ્ટ્રક્ટિવ ટેસ્ટ્સની ભલામણ કરી છે. એનડીટી અહેવાલો બિલ્ડિંગ તત્વોની સ્થિતિ ખૂબ જ ખરાબ હોવાનું દર્શાવે છે. એનડીટી અહેવાલ અહીં જોડવામાં આવ્યો છે.

નિષ્કર્ષ:- સાઈટ પરથી એકત્રિત ડેટા અને એનડીટી અહેવાલની સમીક્ષા કર્યા પછી અમે ભારપૂર્વક મંતવ્ય આપી રહ્યા છીએ કે ઇમારતો તેના સુરક્ષિત ઉપયોગ માટે યોગ્ય નથી. બગાડ મોટા પ્રમાણમાં છે, તેથી અમે સૂચન કરીએ છીએ કે જો માલિકો લાંબા અને નિયમિત ઉપયોગ માટે ઇમારતનો ઉપયોગ કરવા માંગતા હોય તો યોગ્ય સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટ્રેન્થનિંગ સાથે જવું અનિવાર્યપણે આવશ્યક છે અથવા તેઓએ ઇમારતના બદલાવ સાથે જવું જોઈએ. અને નુકસાન અને વર્તમાન સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, ઇમારતને તોડી પાડવાની અને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવાની સલાહ આપવામાં આવે છે.”

અહેવાલમાંથી બહાર આવી રહ્યું છે કે ઇમારતો તેના સુરક્ષિત ઉપયોગ માટે યોગ્ય નથી કારણ કે બગાડ મોટા પ્રમાણમાં છે. સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, ઇમારતને તોડી પાડવા અને પુનઃનિર્માણ કરવાની સલાહ આપવામાં આવી છે.

૨૩. વળી, તારીખ ૨૯/૩/૨૦૧૯ નો પત્રવ્યવહાર અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા કોર્પોરેશનને કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં અન્ય બાબતોની સાથે, એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે સમારકામનું કામ હાથ ધરવું તેના હિતમાં નથી અને તે સલાહભર્યું રહેશે કે ઇમારતને નીચે પાડી દેવામાં આવે અને તેનો પુનર્વિકાસ

કરવામાં આવે. અરજદાર-સોસાયટીએ નવી બાંધકામ માટે જરૂરી પરવાનગી આપવા અને તોડી પાડવા માટે નોટિસ જારી કરવા પણ વિનંતી કરી હતી. આ ઉપરાંત, અરજદાર-સોસાયટીએ એવી પણ જાણ કરી હતી કે ૭૮ સભ્યોમાંથી, ફક્ત ૪ સભ્યો પુનર્વિકાસની વિરુદ્ધ છે અને નોટિસ મળ્યા પછી જ, આગળના પગલાં લેવામાં આવશે. ત્યારબાદ, અરજદાર-સોસાયટીએ કેટલા સભ્યો પુનર્વિકાસની તરફેણમાં છે અને કેટલા પુનર્વિકાસની વિરુદ્ધ છે તે અંગે અભિપ્રાય મેળવવાનો પ્રયાસ કર્યો. ૭૮ સભ્યોમાંથી, ૭૪ સભ્યોએ પુનર્વિકાસની તરફેણમાં મતદાન કર્યું અને ૪ સભ્યો એટલે કે ખાનગી સામાવાળાઓ નવી બાંધકામ માટે સંમત થયા નહીં અને જવાબ આપ્યો કે તેઓ સમારકામના કાર્યમાં રસ ધરાવે છે અને પુનર્વિકાસ માટે તૈયાર નથી. અરજદાર-સોસાયટીએ તેમને સમજાવવાનો પ્રયાસ કર્યો, જોકે તે નિર્થક રહ્યો.

૨૪. અરજદાર-સોસાયટીએ, કલમ ૨૬૪ હેઠળ જારી કરાયેલી નોટિસના જવાબમાં સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનો અહેવાલ રજૂ કર્યો. બીજી બાજુ, એક તરફ ૭૪ સભ્યો અને બીજી બાજુ પ્રતિવાદી નંબર ૪ એક્સેલ લાઈફ સ્પેસ એલએલપી વચ્ચે તારીખ ૨/૪/૨૦૧૯ ના રોજ એમઓયુ અમલમાં આવ્યો હતો. અરજદાર-સોસાયટીએ, ફરીથી ૪ સભ્યોને સમજાવવાનો પ્રયાસ કર્યો; જો કે, સભ્યો ઇમારતના સમારકામ પર અડગ રહ્યા અને આ રીતે તેઓએ ઇમારતનું સમારકામ કરવામાં જે સમય/ખર્ચ વપરાશે તે સોસાયટીને પૂરો પાડવા માટે

ફરીથી સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનો સંપર્ક કર્યો. ઉપરોક્ત વિનંતીના પરિણામે, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરે તેનો તારીખ ૧૧/૪/૨૦૧૯ નો અહેવાલ આપ્યો જેમાં એ દર્શાવવામાં આવ્યું કે સમારકામના કામમાં સામેલ સમય તમામ ફ્લેટો માટે ૧૮-૨૪ મહિનાનો રહેશે અને ખર્ચ તે કાર્યના આધારે હશે જે હાથ ધરવામાં આવી શકે છે અને સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઇન પછી. તેમાં એ પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે ઉચ્ચ તકનીકો ઉપરોક્ત કાર્યમાં સામેલ થશે તેથી ખર્ચ પુષ્કળ હોઈ શકે છે.

૨૫. તે જ સમયે, તારીખ ૧૮/૪/૨૦૧૯ ના રોજ, બ્લોક નંબર બી૬ ના ફ્લેટોમાંથી છત પરથી પડી ગયેલા પ્લાસ્ટર અને સ્લેબના ભાગોના ફોટોગ્રાફ્સ તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનો અહેવાલ અને સોઈલ ટેસ્ટિંગના અહેવાલ સાથે ઈમારતનું રક્ષણ કરવા માટે તાત્કાલિક કાર્યવાહી કરવા વિનંતી કરતો પત્રવ્યવહાર કોર્પોરેશનને કરવામાં આવ્યો હતો. રજૂઆતમાં ઉઠાવવામાં આવેલી ચિંતા તેમજ તારીખ ૨૯/૩/૨૦૧૯ ની રજૂઆતના અનુસંધાનમાં ઝડપી કાર્યવાહી કરવા કોર્પોરેશનને વિનંતી કરવામાં આવી હતી, જેમાં નિષ્ફળ જવાથી, એવી ચેતવણી આપવામાં આવી હતી કે અરજદાર-સોસાયટી કાયદા અનુસાર યોગ્ય પગલાં લેવા માટે મજબૂર થઈ શકે છે. કંઈ સાંભળવામાં ન આવવાથી, ઉપરોક્ત રીટ અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે.

૨૬. અરજદાર-સોસાયટીએ શરૂઆતમાં ઉપરોક્ત રીટ અરજી પ્રાર્થનાઓ સાથે પસંદ કરી છે, અન્ય બાબતોની સાથે, બાંધકામને તોડી પાડવાની જરૂરી પરવાનગી આપવા અને પુનર્વિકાસ માટે વધુ પરવાનગી આપવા માટે કોર્પોરેશનને નિર્દેશ માંગવામાં આવ્યો છે. વૈકલ્પિક રીતે, અરજદાર-સોસાયટીએ નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા સબમિટ કરવામાં આવેલી રજૂઆતો પર નિર્ણય લેવા માટે કોર્પોરેશનને નિર્દેશ માંગ્યો છે. ત્યારબાદ, પ્રાર્થનાઓમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો જેના દ્વારા અરજદાર-સોસાયટીએ વર્તમાન બાંધકામને તોડી પાડ્યા પછી પુનર્વિકાસનું કામ હાથ ધરવાની અરજદાર-સોસાયટીને પરવાનગી આપવા માટે કોર્પોરેશન અને સત્તાવાળાઓને નિર્દેશ માંગ્યો. વધુમાં, ખાનગી સામાવાળાઓને તેમના ફ્લેટોનો ખાલી અને શાંત કબજો સોંપવા માટે કોર્પોરેશનને નિર્દેશ માંગવામાં આવ્યો હતો. ઉપર નોંધ્યા મુજબ, અરજદાર-સોસાયટીના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે જણાવ્યું છે કે, સંબંધિત પ્રાર્થના રજૂઆત રહેશે, જેમાં ખાનગી સામાવાળાઓને નિર્દેશ માંગવામાં આવ્યો છે અને કોર્પોરેશનને તેમના ફ્લેટોનો ખાલી અને શાંત કબજો સોંપવાની જરૂરિયાત છે.

૨૭. આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે રિટ પિટિશનની પેન્ડિંગ દરમિયાન અને પ્રાર્થના કલમમાં સુધારા પછી અને, ખાસ કરીને પ્રાર્થના કલમ-૨૭બીબી પછી, કોર્પોરેશનને રજૂઆતો નક્કી કરવા અને/અથવા પુનર્વિકાસની પરવાનગી

આપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. આ અદાલતે ૭/૮/૨૦૨૦ તારીખનો આદેશ પસાર કર્યો છે, જેમાં કોર્પોરેશનને રજૂઆતો નક્કી કરવા અને આ અદાલત સમક્ષ નિર્ણય મૂકવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. તદનુસાર, કોર્પોરેશને ૧૦/૨/૨૦૨૧ તારીખનો આદેશ પસાર કર્યો. આદેશ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે તેમ, કોર્પોરેશને ખાનગી સામાવાળાઓના વાંધાઓ નોંધ્યા હતા, ઉઠાવવામાં આવેલા કેટલાક વાંધાઓ સ્વીકારવામાં આવ્યા ન હતા. જ્યાં સુધી અરજદાર-સોસાયટી અને સભ્યો વચ્ચેના વિવાદની વાત છે, ત્યાં સુધી કોર્પોરેશનનો અભિપ્રાય હતો કે તે આંતરિક વિવાદ હોવાથી કોર્પોરેશનને તેની સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી. કોર્પોરેશને એ હકીકત પણ નોંધી છે કે પુનર્વિકાસ માટે ૭૫ ટકા સભ્યોની સંમતિ છે અને તેનો અભિપ્રાય હતો કે જો બાંધકામને દૂર કરવા અને કબજો આપવા માટે કોર્પોરેશનને નિર્દેશ આપવાની વિનંતી પાછી ખેંચવામાં આવે, તો તે કિસ્સામાં, પરવાનગી આપવા માટે પરિણામી પગલાં લેવા માટે, આ બાબતને સ્ક્રુટિની પૂલ સમક્ષ મૂકવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૨૮. તા. ૧૦/૨/૨૦૨૧ નો આદેશ આ અદાલત સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદ આ અદાલતે તા. ૧૮/૨/૨૦૨૧ ના રોજ આદેશ પસાર કરીને નોંધ્યું હતું કે સામાવાળા નંબર ૧ થી ૩ ને હાલનું બાંધકામ દૂર કરવા અને અરજદાર-સોસાયટીને પ્લોટનો ખુલ્લો કબજો આપવાનો આદેશ આપતી કોઈ



પ્રાર્થના ઉપલબ્ધ નથી. અદાલતે એવો પણ આદેશ આપ્યો હતો કે કોર્પોરેશન દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો આદેશ અરજીમાં કરવામાં આવેલી વિનંતીઓથી વિપરીત છે. આખરે, કોર્પોરેશનને પુનર્વિકાસ યોજના પર વિચાર કરવા અને કાયદા અનુસાર તેને મંજૂરી આપવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. અરજદાર-સોસાયટી તેમજ સામાવાળા નંબર ૪ એ એક બાંહેધરી રજૂ કરી હતી, જેમાં જાહેરાત કરવામાં આવી હતી કે તેઓ અસંતુષ્ટ સભ્યો પાસેથી ફ્લેટ ખાલી કરાવશે અને ફ્લેટ ખાલી કરાવવા માટે કોર્પોરેશન જવાબદાર રહેશે નહીં. ઉપરોક્ત બાંહેધરીના આધારે, ગુજરાત નગર આયોજન અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ સાથે ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વાંચતા, વિકાસ પરવાનગી, એટલે કે તા. ૫/૩/૨૦૨૧ નો પ્રારંભિક પત્ર જારી કરવામાં આવ્યો. તેથી, હવે કાયદેસરની વિકાસ પરવાનગી અમલમાં છે અને પક્ષકારો તેનું પાલન કરે તેવી અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે.

૨૯. ઉપરોક્ત ઉપરાંત, દરમિયાનમાં, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો, જેમાં કલમ ૪૧-એ સામેલ કરવામાં આવી જે સભ્યોની ૭૫% કરતા ઓછી સંમતિ મેળવ્યા પછી ઇમારતના પુનર્વિકાસ માટે પ્રદાન કરે છે. વધુમાં, ઇમારત ૨૫ વર્ષથી વધુ જૂની હોવી જોઈએ. ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ, અરજદાર-સોસાયટીની પ્રાર્થના તારીખ ૫/૩/૨૦૨૧ ની વિકાસ પરવાનગી અનુસાર મિલકતનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ બનાવવા માટે સોસાયટીનો ખાલી

કબજો સોંપવા માટે કોર્પોરેશન તેમજ ખાનગી સામાવાળાઓને નિર્દેશ માંગવાની છે.

૩૦. આગળ વધતા પહેલા એ નોંધવું જરૂરી છે કે, કલમ ૪૧એ ની જોગવાઈઓ દાખલ થયા પછી, જે નિર્વિવાદ છે, તા. ૧૬/૬/૨૦૧૯ ના રોજ અરજદાર-સોસાયટીની એક બેઠક બોલાવવામાં આવી હતી. આ બેઠકમાં કેટલાક મુદ્દાઓ પર ચર્ચા કરવામાં આવી હતી, જેમાં એક મુખ્ય મુદ્દો સભ્યોને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧એ અને તેની અસર વિશે જાણ કરવાનો હતો. આ બેઠકમાં બહુમતી સભ્યો હાજર રહ્યા હતા, જેમણે પુનર્વિકાસ માટે સંમતિ આપતા ઠરાવ પર હસ્તાક્ષર કર્યા હતા. સામાન્ય સભામાં લેવાયેલા આ નિર્ણયને ખાનગી સામાવાળાઓ દ્વારા પડકારવામાં આવ્યો નથી. તેનાથી વિપરીત, ખાનગી સામાવાળા નંબર ૯ એ કોઈ પણ વાંધો ઉઠાવ્યા વિના આ ઠરાવ પર હસ્તાક્ષર કર્યા છે. ત્યારબાદ, તા. ૧૨/૭/૨૦૧૯ ના રોજ કાર્યકારી સમિતિની બેઠક બોલાવવામાં આવી હતી, જેમાં લેવાયેલા પગલાંને બહાલી આપવામાં આવી હતી. વધુમાં, અરજદાર-સોસાયટીએ તા. ૨૦/૭/૨૦૧૯ ના રોજ સામાન્ય સભાની બેઠક બોલાવી અને ફરીથી પુનર્વિકાસ માટે પુનઃ-મતદાન કરાવ્યું. અરજદાર-સોસાયટી અનુસાર, અને જે નિર્વિવાદ છે, ૭૮ સભ્યોમાંથી ૭૪ સભ્યો પુનર્વિકાસની તરફેણમાં છે. આમ, સંમતિ આપનાર સભ્યોનું પ્રમાણ ૯૩.૫% જેટલું છે. આ તબક્કે, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧એ ની નોંધ

લેવી જોઈએ.

“જ૧એ. અધિનિયમમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, મકાનના પુનર્વિકાસના સંબંધમાં કોઈપણ કાર્ય, આવા મકાનના ઓછામાં ઓછા ૭૫ ટકા ફ્લેટ માલિકોની સંમતિ મેળવ્યા પછી, નિર્ધારિત કરવામાં આવે તે નિયમો અને શરતો પર હાથ ધરવામાં આવી શકે છે:

પરંતુ, આવા મકાનના સંદર્ભમાં, –

(i) સંબંધિત સત્તામંડળ દ્વારા વિકાસ માટે પરવાનગી જારી કરવાની તારીખથી પચીસ વર્ષનો સમયગાળો પૂર્ણ થયો હોવો જોઈએ; અથવા

(ii) સંબંધિત સત્તામંડળે જાહેર કર્યું છે કે આવી ઇમારત જર્જરિત હાલતમાં છે, અથવા પડી જવાની સંભાવના છે, અથવા કોઈપણ રીતે તે માળખામાં રહેતા, આવતા–જતા અથવા તેની નજીકના કોઈપણ અન્ય માળખા કે સ્થળેથી પસાર થતા વ્યક્તિ માટે જોખમી છે.

સમજૂતી:આ કલમના હેતુસર, "પુનર્વિકાસ" અભિવ્યક્તિનો અર્થ સંબંધિત વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમોમાં તેને નિર્ધારિત કરાયેલ અર્થ

મુજબ રહેશે.

૩૧. ઉપરોક્ત જોગવાઈ, જે ફ્લેટ અને એપાર્ટમેન્ટ્સના પુનર્વિકાસને સક્ષમ બનાવે છે, તે બિન-અસ્થાયી કલમથી શરૂ થાય છે. તે જોગવાઈ કરે છે કે બિલ્ડિંગના પુનર્વિકાસના સંબંધમાં કોઈપણ કામ, અન્ય બાબતોની સાથે, આવા બિલ્ડિંગના ઓછામાં ઓછા ૭૫ ટકા ફ્લેટ માલિકોની સંમતિ મેળવ્યા પછી કરી શકાય છે. કલમ ૪૧એ ની જોગવાઈમાં એવી કલ્પના કરવામાં આવી છે કે ઈમારતે વિકાસ માટે મંજૂરી આપવાની તારીખથી ૨૫ વર્ષનો સમયગાળો પૂર્ણ કર્યો હોવો જોઈએ અથવા સંબંધિત સત્તામંડળે જાહેર કર્યું છે કે આવી ઈમારત જર્જરિત સ્થિતિમાં છે, અથવા પડી જવાની સંભાવના છે, અથવા કોઈપણ રીતે જોખમી છે. તેથી, એક જરૂરિયાત એ છે કે ફ્લેટ માલિકોની ઓછામાં ઓછી ૭૫ ટકા સંમતિ હોવી જોઈએ અને બીજું, ઈમારત મંજૂરી આપવાની તારીખથી ૨૫ વર્ષ પૂર્ણ કરી હોવી જોઈએ અથવા સંબંધિત સત્તામંડળે જાહેર કર્યું છે કે આવી ઈમારત જર્જરિત સ્થિતિમાં છે અથવા પડવાની સંભાવના છે.

૩૨. જ્યાં સુધી હાલની રિટ પિટિશનની વાત છે, નિર્વિવાદપણે ૭૫ ટકાથી વધુ ફ્લેટ માલિકોની સંમતિ છે અને મકાન ૨૫ વર્ષથી વધુ જૂનું છે. અસંતુષ્ટ સભ્યો, એટલે કે ખાનગી સામાવાળાઓ, જેઓ પુનર્વિકાસની તરફેણ કરે છે તેવા સભ્યોની સરખામણીમાં ઓછા પ્રમાણમાં છે. દેખીતી રીતે, મકાનના પુનર્વિકાસ

માટે કલમ ૪૧એમાં સમાવિષ્ટ જરૂરિયાતો પૂર્ણ થઈ છે.

૩૩. સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ માટે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા દલીલ કરવામાં આવી છે કે જો આ અરજીને મંજૂરી આપવામાં આવશે, તો તેમને કોઈ કહેવાનો અધિકાર રહેશે નહીં, અને જેના કારણે તેમને અયોગ્ય આર્થિક નુકસાન થશે, તેમજ અરજદાર-સોસાયટી અને સામાવાળા નંબર ૪ ને અયોગ્ય લાભ થશે.ઉપરોક્ત દલીલ ફગાવી દેવા પાત્ર છે, કારણ કે અધિનિયમ ૭૫% સભ્યોની સંમતિ ની જોગવાઈ કરે છે, જે અહીં ઉપલબ્ધ છે. જો નજીવા વર્ગ ને કોઈ ફરિયાદ હોય, તો તે યોગ્ય અર્થમાં ગણી શકાય નહીં. પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયામાં, કેટલાક સભ્યો દ્વારા અમુક અનામત રાખવાની શક્યતા છે.ધારાસભાએ ૭૫ ટકા સભ્યોની સંમતિ પ્રદાન કરી છે, જે બહુમતી હશે, કારણ કે, ૧૦૦% સભ્યોની સંમતિ મેળવવી મુશ્કેલ નહીં પણ અશક્ય હશે.સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ ની ફરિયાદને યોગ્ય અર્થમાં હોવાનું ત્યારે જ કહી શકાય જો સભ્યોની ૧૦૦% સંમતિ માંગવાની જરૂરિયાત હોત; જો કે, એવું નથી અને તેથી, સામાવાળા નંબર ૫ અને ૬ ની ફરિયાદ યોગ્ય અર્થમાં ગણી શકાય નહીં.

૩૪. એ વાત સાચી છે કે, સત્તાધિકારી દ્વારા એવી કોઈ ઘોષણા કરવામાં આવી નથી કે ઇમારત જર્જરિત સ્થિતિમાં છે અથવા પડી જવાની સંભાવના છે અથવા કોઈપણ રીતે કોઈ વ્યક્તિ માટે જોખમી છે તેવી કોઈ સ્પષ્ટ ઘોષણા કરવામાં

આવી નથી, તેમ છતાં, કોર્પોરેશને ૧૯૪૯ ના અધિનિયમની કલમ ૨૬૪ હેઠળ તા. ૧૫/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ એક નોટિસ જારી કરી હતી., જેમાં અરજદાર-સોસાયટીને સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનું જરૂરી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા પછી અથવા સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરની દેખરેખ હેઠળ સમારકામ કરવાની જરૂર છે, જે અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું અને અહીં ઉપર ચર્ચા કરવામાં આવી છે, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરનો અભિપ્રાય એ છે કે -

“ઈમારતો તેના સલામત ઉપયોગ માટે યોગ્ય નથી.બગાડ ઘણો મોટો છે, તેથી, અમે સૂચવીએ છીએ કે જો માલિકો લાંબા અને નિયમિત ઉપયોગ માટે ઈમારતોનો ઉપયોગ કરવા માંગતા હોય, તો તેને ફરજિયાતપણે યોગ્ય માળખાકીય મજબૂતીકરણ કરવાની જરૂર છે અથવા તેમણે ઈમારતને બદલવી જોઈએ. હાલના નુકસાન અને વર્તમાન સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતા, ઈમારતને તોડી પાડીને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવાની સલાહ આપવામાં આવે છે.”

૩૫. તેથી, ઈમારતની આવરદાને ધ્યાનમાં રાખીને, લગભગ ૫૨ વર્ષથી વધુ હોવાથી, આ ઈમારતને તોડી પાડવાની અને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવાની સલાહ આપવામાં આવી છે.સોઈલ ટેસ્ટિંગ લેબોરેટરીના અહેવાલમાં એવું પણ તારણ કાઢવામાં આવ્યું છે કે કોંક્રિટ/ઈમારતોની ગુણવત્તા શંકાસ્પદ/ખૂબ જ ખરાબ

છે.તેમાં કોઈ જાનહાનિ ન થાય તે માટે વહેલી તકે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરની સલાહ લેવાની પણ ચેતવણી આપવામાં આવી છે. ખાનગી સામાવાળાઓ દ્વારા નારાજગી દર્શાવવામાં આવી હોવાથી, શ્રીજી સ્ટ્રક્ચરલ દ્વારા તારીખ ૧૧/૪/૨૦૧૯એ અન્ય એક અહેવાલ આપવામાં આવ્યો હતો, જેમાં જણાવવામાં આવ્યું હતું કે સમારકામની કામગીરીમાં ઓછામાં ઓછો ૧૮-૨૪ મહિનાનો સમય લાગશે અને સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઇન પછી જ ખર્ચ નક્કી કરી શકાય છે. ત્યારબાદ સરકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલા મુખ્ય ઇજનેરના ૭/૧૧/૨૦૧૯ ના અહેવાલમાં આ મુજબ છે:-

“તારણ:

સોસાયટીના બ્લોક્સ અને ઇમારતોની વર્ચ્યુઅલ આવરદા હવે સમાપ્ત થઈ ગઈ છે.

તેના આવરણો/માળખાકીય ઘટકો ખુલ્લા પડવા માટે સંવેદનશીલ છે અને જે ખુલ્લા પડી ગયા છે તે અજાણતા અને અનિયંત્રિત રીતે પડી શકે છે, જેના પરિણામે માળખાને ગંભીર વધુ નુકસાન થઈ શકે છે.

વનસ્પતિની વધુ પડતી વૃદ્ધિ માળખા માટે હાનિકારક છે અને તે માળખાને ઝડપથી વધુ જર્જરિત કરે છે.

રેટ્રોફિટિંગ અથવા સમારકામ હવે માળખાકીય ઘટકો/માળખાને લાંબા

સમય સુધી ટકાવી શકશે નહીં.

આ નિષ્પક્ષ અહેવાલ "સ્વામી વિવેકાનંદ નગર સી.એચ.એસ.એલ." ના અધ્યક્ષની લેખિત વિનંતી પર તૈયાર કરવામાં આવ્યો છે.

૩૬. સમયાંતરે, કેટલીક એવી ઘટનાઓ બની છે જે સ્લેબ અથવા પ્લાસ્ટરના પડી જવાની છે, જે પાસાને નજીકની અનુપમ સોસાયટીના તારીખ ૨૬/૬/૨૦૨૦ ના પત્ર દ્વારા સમર્થન મળે છે જેણે તારીખ ૧૪/૬/૨૦૨૦ ના રોજ સ્લેબના પડી જવા અંગે ફરિયાદ કરી હતી જે સોસાયટીના રહેવાસીઓને નુકસાન પહોંચાડી શકી હોત, તે પાસો પણ નિર્વિવાદ નથી. ખાસ કરીને, કોઈ અનિચ્છનીય બનાવ બને તેની રાહ જોવાની જરૂર નથી. વિવિધ પાસાઓને સાથે રાખીને ધ્યાનમાં લેતા, એટલે કે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરના અહેવાલો, સોઈલ ટેસ્ટિંગ રિપોર્ટ; તારીખ ૭/૧/૨૦૧૯ નો અહેવાલ; કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરાયેલ નોટિસ; રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલા ફોટોગ્રાફ્સ, તેમજ ઇમારતની ઉંમર, તે ૫૦ વર્ષથી વધુ જૂની છે, તે એક જ નિષ્કર્ષ તરફ દોરી જાય છે કે ઇમારત રહેવા માટે સુરક્ષિત નથી અને પુનર્વિકાસની જરૂર છે.

૩૭. ઉપરોક્ત પૂર્વભૂમિકામાં, ચાલો આપણે ખાનગી સામાવાળાઓને કોઈ પૂર્વગ્રહ થયો છે કે કેમ, તેઓ કોઈપણ અધિકારોથી વંચિત છે કે કેમ અથવા તેમના મિલકત અધિકારોનું ઉદ્ધંધન થયું છે કે કેમ તેની તપાસ કરીએ. આ અદાલતના મતે, જો કોઈ મૂલ્યાંકન કરવામાં આવે, તો સામાવાળા નંબર ૪ દ્વારા



પૂરી પાડવામાં આવતી સુવિધાઓ અને સગવડો કોઈપણ રીતે પ્રતિકૂળ નથી. સ્પષ્ટપણે, ૬૦ ફ્લેટ યુનિટ્સ ૯૪ ચોરસ વારના અને ૧૮ યુનિટ્સ ૫૮ ચોરસ વારના માપના છે. હવે, ૯૪ ચોરસ વાર સામે જે વિસ્તાર ઓફર કરવામાં આવનાર છે તે ૧૫૮ ચોરસ વાર હશે, એટલે કે ૬૮% વધુ, અને ૫૮ ચોરસ વારના યુનિટ્સ માટે ૯૯ ચોરસ વાર હશે, જે પણ ૬૮% વધુ છે. આ ઉપરાંત, સભ્યોને અનુક્રમે રૂ. ૧૭ લાખ અને રૂ. ૧૨ લાખની રોયલ્ટી તેમજ અનુક્રમે રૂ. ૨૦,૦૦૦/- અને રૂ. ૧૫,૦૦૦/- પ્રતિ માસ ભાડું મળશે, જેમાં અન્ય લાભોનો પણ સમાવેશ થાય છે. અરજદાર-સોસાયટીના સભ્યો, જેમાં ખાનગી સામાવાળાઓનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેમને મળનારા લાભો, ફાયદાઓ અને સુવિધાઓને ધ્યાનમાં લેતા, આ અદાલતનો દ્રઢ અભિપ્રાય છે કે ખાનગી સામાવાળાઓના કોઈપણ અધિકારોનું ઉલ્લંઘન થયું નથી. હકીકતમાં, સભ્યોના અધિકારોની સંપૂર્ણપણે કાળજી લેવામાં આવી છે.

૩૮. જ્યાં સુધી ખાનગી સામાવાળા નંબર ૯.૧ નો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી આ અદાલત સમક્ષ જાહેર કરવામાં આવ્યું છે કે તે પુનર્વિકાસની વિરુદ્ધ નથી; જો કે, જે પૂર્વનિર્ધારિત અને પક્ષપાતી રીતે ફાળવણી અથવા પુનર્વિકાસ કાર્યને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યું છે તેનાથી તે વ્યથિત છે. શ્રી શાલીન મહેતા, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકિલ દ્વારા યોગ્ય રીતે નિર્દેશ કરવામાં આવ્યું છે તેમ, સામાવાળા નંબર ૯.૧ પોતાનું વલણ બદલી રહ્યા છે અને સંભવતઃ, પુનર્વિકાસના કાર્યમાં

અવરોધ ઉભો કરવાના એકમાત્ર ઇરાદાથી. સંભવતઃ, તેનું કારણ એ છે કે સામાવાળા નંબર ૯.૧ તેમના રહેણાંક પરિસરનો વાણિજ્યિક હેતુ માટે પણ ઉપયોગ કરી રહ્યા છે, જેના પરિણામે વિદ્વાન બોર્ડ ઓફ નોમિનીઝ સમક્ષ તેમની વિરુદ્ધ મધ્યસ્થી દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો છે.

૩૯. વધુમાં, ખાનગી સામાવાળા નંબર ૯.૧ એ દલીલ કરી છે કે નિયમો પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ/આર્કિટેક્ટની નિમણૂકને ફરજિયાત બનાવે છે જે ઇમારતો માટે પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયા તરફનું પ્રથમ પગલું છે, પુનર્વિકાસ પ્રોજેક્ટ/કાર્ય માટેની શરતોને પૂર્ણ કરે છે, ત્યારબાદ પ્રોજેક્ટ મેનેજમેન્ટ કન્સલ્ટન્ટ વગેરે દ્વારા પ્રોજેક્ટ રિપોર્ટ તૈયાર કરે છે. સામાવાળા નંબર ૯.૧ નું વલણ એ પણ છે કે નિયમોનું વધુ પાલન કરવાનો દાવો કરવા માટે કાર્યવાહીને પોસ્ટ ફેક્ટો માન્ય કરી શકાતી નથી, ખાસ કરીને જ્યારે કોર્પોરેશન સાથે પુનર્વિકાસ માટે સોસાયટીની અરજી ઉપરોક્ત નિયમોની સૂચના પછી કરવામાં આવે છે.નીચેના કારણોસર આ દલીલ યોગ્ય રહેશે નહીં.

૪૦. વર્તમાન રિટ પિટિશનની અનિર્ણીત અવસ્થા દરમિયાન, અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા વિકાસ પરવાનગી માટે દાદ માંગવામાં આવી હતી. જરૂરી સુધારાઓ અને તમામ પક્ષકારોને સાંભળ્યા બાદ, આ અદાલતે તા. ૧૮/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ એક વિગતવાર આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેમાં

કોર્પોરેશનને પુનર્વિકાસ યોજનાને ધ્યાનમાં લેવા અને કાયદા મુજબ તેને મંજૂર કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. જેના અનુસંધાનમાં, કોર્પોરેશને હવે વિકાસ પરવાનગી મંજૂર કરી છે અને તા. ૫/૩/૨૦૨૧ નો રજા ચિઠ્ઠી અમુક નિયમો અને શરતો સાથે જારી કર્યો છે. આથી, હવે વિકાસ પરવાનગી અમલમાં છે, જે અરજદાર-સોસાયટીને વિકાસ કાર્ય હાથ ધરવા માટે આવશ્યક બનાવે છે. ઉક્ત રજા ચિઠ્ઠી મુજબ, બાંધકામ એક વર્ષના સમયગાળામાં શરૂ થવું જોઈએ, અન્યથા રજા ચિઠ્ઠી રદ થવાની સંભાવના છે. આ રજા ચિઠ્ઠી ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ તેમજ ૨૦૧૯ ના સુધારા નિયમોને પણ આધીન છે. આ રજા ચિઠ્ઠી હજુ પણ અસ્તિત્વમાં છે અને કોઈપણ ખાનગી સામાવાળા દ્વારા તેને પડકારવામાં આવ્યો નથી.

૪૧. ઉપરાંત, સામાવાળા નંબર ૯ ના કાનૂની વારસદારો દ્વારા લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નંબર ૪૬૫/૨૦૨૧ દ્વારા આ અદાલતની ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ ૧૮/૨/૨૦૨૧ ના આદેશને પડકારવામાં આવ્યો હતો, જે ૧૭/૬/૨૦૨૧ ના આદેશ દ્વારા પાછો ખેંચવામાં આવ્યો હતો અને તેથી, વિદ્વાન સિંગલ જજના આદેશની પુષ્ટિ થઈ હતી. વિકાસની પરવાનગી ઉપરોક્ત આદેશને અનુસરીને આપવામાં આવી હતી અને જ્યારે તે સ્થળે વિકાસની મંજૂરી હોય, ત્યારે કોઈ પણ પક્ષને ઉપરોક્ત વિકાસની પરવાનગીને આગળ વધારવા માટે કાર્યવાહી કરવાની મંજૂરી ન આપવી તે કોઈને પણ માન્ય રહેશે કે કેમ. જવાબ નકારાત્મક

છે.

૪૨. આ તબક્કે, અરજદાર-સોસાયટીના વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલીન મહેતા દ્વારા ટાંકવામાં આવેલો સર્વોચ્ચ અદાલતનો બિત્રી લિમિટેડ વિરુદ્ધ સદાસિવન (ઉપરોક્ત) નો ચુકાદો ઉલ્લેખનીય છે. ઉક્ત કેસમાં, ન્યાયિક સમીક્ષાના વ્યાપ અંગે વિચારણા કરતી વખતે, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ભારતનાં બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ ઉચ્ચ ન્યાયાલયને આપવામાં આવેલી સત્તા વ્યાપક છે; જોકે, તે એક જાહેર કાયદાનો ઉપચાર છે અને જાહેર કાયદાના કાર્યો કરતા સંગઠન અથવા વ્યક્તિ વિરુદ્ધ ઉપલબ્ધ છે, તે એક સ્વીકૃત સિદ્ધાંત છે. આ સંદર્ભે, સર્વોચ્ચ અદાલતના દ્વારકાનાથ વિરુદ્ધ ઇન્ડમ ટેક્સ ઓફિસર ૧૯૬૫ (૩) એસ. સી. આર.૫૩૬ ના કેસના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે અનુચ્છેદ ૨૨૬ વ્યાપક શબ્દોમાં ઘડવામાં આવ્યો છે અને તે સ્પષ્ટપણે ઉચ્ચ ન્યાયાલયને જ્યાં પણ અન્યાય જોવા મળે ત્યાં પહોંચવા માટે વિશાળ સત્તા પ્રદાન કરે છે. એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું અને અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ઉચ્ચ ન્યાયાલયને વિશેષ રિટ સિવાયના નિર્દેશો, આદેશો અથવા રિટ પણ જારી કરી શકે છે. તે વઉચ્ચ ન્યાયાલયને આ દેશની વિશિષ્ટ અને જટિલ જરૂરિયાતોને પહોંચી વળવા માટે રાહતોને આકાર આપવા સક્ષમ બનાવે છે. ફરો ૬ નીચે મુજબ છે:—

"આ અનુચ્છેદ વ્યાપક શબ્દાવલી માં ઘડવામાં આવ્યો છે અને તે સ્પષ્ટપણે ઉચ્ચ અદાલતને જ્યાં પણ અન્યાય જોવા મળે ત્યાં પહોંચવા માટે વિશાળ સત્તા પ્રદાન કરે છે. બંધારણે જાણી જોઈને સત્તાના સ્વરૂપ, તેના હેતુઓ અને જે વ્યક્તિ અથવા સત્તાધિકારી વિરુદ્ધ તેનો ઉપયોગ કરી શકાય છે તેનું વર્ણન કરવા માટે વિશાળ ભાષા નો ઉપયોગ કર્યો છે. તે ઇંગ્લેન્ડમાં સમજાય છે તેમ વિશેષાધિકાર રિટ્સના સ્વરૂપમાં રિટ જારી કરી શકે છે; પરંતુ તે રિટનો વ્યાપ પણ "સ્વરૂપ " શબ્દના ઉપયોગથી વધારેલો છે, કારણ કે ઉક્ત શબ્દ ભારતમાં જારી કરી શકાય તેવી રિટને ઇંગ્લેન્ડની રિટ સાથે સરખાવતો નથી, પરંતુ ફક્ત તેમાંથી સામ્યતા દર્શાવે છે. તે ઉપરાંત, ઉચ્ચ અદાલતો વિશેષાધિકાર રિટ્સ સિવાયના નિર્દેશો, આદેશો અથવા રિટ પણ જારી કરી શકે છે. તે ઉચ્ચ અદાલતોને આ દેશની વિશિષ્ટ અને જટિલ જરૂરિયાતોને પહોંચી વળવા માટે રાહતોને આકાર આપવા સક્ષમ બનાવે છે. બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ ઉચ્ચ અદાલતની સત્તાના વ્યાપને ઇંગ્લેન્ડની અદાલતોની વિશેષાધિકાર રિટ્સ જારી કરવાની સત્તા સાથે સરખાવવાનો કોઈપણ પ્રયાસ, એકાત્મક શાસન ધરાવતા ઇંગ્લેન્ડ જેવા પ્રમાણમાં નાના દેશમાં વર્ષોથી વિકસેલા બિનજરૂરી પ્રક્રિયાગત નિયંત્રણોને ભારત જેવા સંઘીય માળખા હેઠળ કાર્યરત વિશાળ દેશમાં દાખલ કરવા સમાન છે. આપું અર્થઘટન

અનુરોધેદના મૂળ હેતુને જ નિષ્ફળ બનાવે છે."

૪૩. રિટ પિટિશનના સમર્થનમાં વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન એન. મહેતાએ પણ વિવિધ ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે, જેનો ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય છે. રાકેશ નવનીતલાલ ગાંધી (ઉપરોક્ત) ના કિસ્સામાં, ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની અરજીમાં, અદાલતે પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયાને ધ્યાનમાં લીધી છે અને અવલોકન કર્યું છે કે તેમાં અરજદારો તેમના કોઈ પણ સંપત્તિના અધિકારથી વંચિત નથી અને ન તો કોઈ માનવ અધિકારનું ઉલ્લંઘન થાય છે. અદાલતે ફ્લેટ ધારકોને આપવામાં આવેલા લાભોની પણ નોંધ લીધી હતી અને તેનો અભિપ્રાય હતો કે લાભોને ધ્યાનમાં લેતા, એવું ન કહી શકાય કે તેમાં અરજદારો કોઈ પણ સંપત્તિના અધિકારથી વંચિત છે અને ન તો કોઈ માનવ અધિકારનું ઉલ્લંઘન થાય છે. આ અદાલતે ચુકાદાઓ પર પણ વિચાર કર્યો છે, તેમજ રશ્મિકાબેન વિક્રમકુમાર પટેલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં પણ ચુકાદો આપ્યો છે. અદાલતે, આવાસ ક્વાર્ટરના ફાળવણી કરનારા અરજદારોની રિટ અરજીને ફગાવી દીધી હતી. સામાવાળા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે આ ચુકાદાને આ આધાર પર અલગ પાડ્યો છે કે તે સભ્ય દ્વારા કરવામાં આવેલી રિટ અરજી હતી, સોસાયટી દ્વારા સભ્યો વિરુદ્ધ ડિમોલિશન માટે નિર્દેશ માંગતી અરજી નહોતી.

૪૪. સાચું છે, પરંતુ, અદાલતે તેમાં અરજદારોને પ્રદાન કરવાના પાસાઓ,

એટલે કે લાભો પર વિચાર કર્યો છે.બહુમતી સભ્યોની સંમતિ અને આવા તમામ પાસાઓને ધ્યાનમાં લીધા પછી, આ અદાલતે ફક્ત રૂ. ૨૫ માં નીચે મુજબ નિરીક્ષણ કરીને રિટ અરજીને ફગાવી દીધી:—

“૨૫. ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, ક્વાર્ટર લગભગ ૪૦ વર્ષ જૂના છે અને રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલા ફોટો પરથી જાણવા મળે છે કે તે જર્જરિત સ્થિતિમાં છે અને જો ઉપરોક્ત ફ્લેટ તોડી પાડવામાં નહીં આવે, તો કોઈપણ સમયે અકસ્માત થવાની સંભાવના છે, જે ક્વાર્ટરના રહેવાસીઓના જીવન અને સંપત્તિ માટે જોખમી છે.એવું પણ નોંધવામાં આવ્યું છે કે આશરે ૧૫૮ સભ્યો એટલે કે ૭૬ ટકા સભ્યોએ તેમના પરિસર ખાલી કરી દીધા છે અને તેઓ વિવિધ સ્થળોએ રહે છે.સામાવાળા નંબર ૩ ડેવલપર નિયમિતપણે આવા સભ્યોને ભાડા પેટે દર મહિને રૂ. ૫૦૦૦/- ચૂકવે છે અને વિદ્વાન વકીલ શ્રી રાવે નિર્દેશ કર્યો છે તેમ સામાવાળા નંબર ૩એ ભારે ખર્ચો કર્યો છે.ત્રિપક્ષીય કરાર મુજબ, બાંધકામ બે વર્ષના સમયગાળામાં થવાનું છે અને આ અરજીની પેન્ડન્સી અને આ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા સ્ટેને કારણે, પુનર્વિકાસની પ્રક્રિયા બંધ કરવામાં આવે છે.”

૪૫. તેવી જ રીતે, રશ્મિકાબેન વિક્રમકુમાર પટેલ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, જે અગાઉના સમયનો હતો, આ અદાલતે, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬

હેઠળની અરજીમાં, તેને ધ્યાનમાં ના લીધું કારણ કે જ્યારે નિર્ણય વ્યાપક જાહેર હિતમાં પુનર્વિકાસ માટે લેવામાં આવે છે, ત્યારે અરજી પર વિચાર કરી શકાતો નથી.આ અદાલતે આવાસ ધારકોને મળનારા લાભો પણ નોંધ્યા હતા અને નિષ્કર્ષ કાઢ્યો હતો કે અરજદારોના સંપત્તિના અધિકારને અસર થશે નહીં.આ અદાલતે, ફરરા ૧૭ માં આગળ અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે પુનર્વિકાસ પ્રક્રિયામાં જ્યારે થોડા સભ્યો સિવાય લગભગ તમામ સભ્યોએ પુનર્વિકાસ માટે તેમની સંમતિ આપી છે, ત્યારે થોડા સભ્યોના કહેવા પર, બહુમતી સભ્યોને નુકસાન પહોંચાડી શકાતું નથી.આ અદાલતે વધુમાં અવલોકન કર્યું છે કે ઇમારતનું બાંધકામ જૂનું અને ક્ષતિગ્રસ્ત છે અને તેથી, આવી ઇમારતના રહેવાસીઓના હિતમાં, પુનર્વિકાસનો નિર્ણય સદ્ભાવના અને ઇમારતના સભ્યોના હિતમાં લેવામાં આવે છે.આવા પ્રક્રિયાને થોડા સભ્યોના કહેવા પર રોકી શકાતી નથી, જેઓ તેમના વ્યક્તિગત હિત માટે આવા પુનર્વિકાસ માટે વાંધો ઉઠાવે છે.

૪૬. ચિરાગ ઇન્ફ્રા પ્રોજેક્ટ્સ પ્રા. લિ. (ઉપરોક્ત) ના અન્ય એક નિર્ણયમાં, અદાલતે રિટ અરજી મંજૂર કરી હતી અને તેમાંના ખાનગી સામાવાળાને ફ્લેટ ખાલી કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો, સાથે જ સોસાયટીને કબજો સુપરત કરવાનો અને સોસાયટીએ બદલામાં ડેવલપરને કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.ડેવલપરને સોસાયટીના તમામ સભ્યોને મળવાપાત્ર તમામ લાભો અને આનુષંગિક હકો આપવા માટે પણ નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા હતા.



૪૭. રવી બી. બોટલજે (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં અન્ય એક નિર્ણયમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટે રિટ અરજીનો નિકાલ કરતી વખતે ફ્લેટનો ખાલી અને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.આવા આદેશો વિવિધ ચુકાદાઓમાં પસાર કરવામાં આવ્યા છે જે અરજદાર-સોસાયટી વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યા છે.ઉપરોક્ત ચુકાદાઓને અલગ પાડવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે, કે ચુકાદાઓ આર્બિટ્રેશન એન્ડ કન્સીલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ છે અને તેથી, આવા જ નિર્દેશો વર્તમાન રિટ અરજીમાં ખાસ કરીને ત્યારે જારી કરી શકાય નહીં, જ્યારે તે સોસાયટી દ્વારા, ખાનગી સામાવાળાઓ વિરુદ્ધ નિર્દેશો માંગવા માટે દાખલ કરવામાં આવી હોય.એવું પણ માનવામાં આવે છે કે ખાનગી સામાવાળાઓને ફ્લેટ ખાલી કરવા માટે કોઈ આદેશ જારી કરી શકાતો નથી કારણ કે, ૧૯૭૩ના કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ આવી કોઈ જોગવાઈ નથી, જેમાં ખાનગી સામાવાળાઓને બહાર કાઢવાની જરૂર છે.

૪૮. એ વાત સાચી છે કે સભ્યોને બહાર કાઢવા માટે ૧૯૭૩ના કાયદામાં કોઈ જોગવાઈ નથી, પરંતુ રજૂઆતમાં એક ભ્રાંતિ છે કારણ કે, ત્યાં કોઈ બેદખલી નથી અને તે માત્ર સુધારણા માટે અને સોસાયટીના સભ્યોના વ્યાપક હિતમાં અને વ્યાપક જાહેર હિતમાં કામચલાઉ સ્થળાંતર છે.ફ્લેટનું નિર્માણ થયા પછી

ખાનગી સામાવાળાઓ અને અન્ય સભ્યોને કબજો આપવામાં આવશે અને તેઓ ફરી એકવાર તેમના સંબંધિત ફ્લેટ પર કબજો કરશે અને પરિણામે મિલકતને કોઈ ભુકસાન નહીં થાય.આથી, ખાલી કરાવવાની કોઈ જોગવાઈ ન હોવા અને પરિણામસ્વરૂપ ખાલી કરાવવાની રજૂઆત પાયાવિહોણી અને ગેરસ્થાને છે.

૪૯. એવી દલીલ કે ખાનગી સામાવાળાઓને કોઈ આદેશ જારી કરી શકાતો નથી, કારણ કે ખાલી કરાવવાની કોઈ જોગવાઈ નથી; ખાસ કરીને, અરજીમાં અરજી અને પ્રાર્થના વિશિષ્ટતામાં ખાનગી સામાવાળાઓ વિરુદ્ધ નથી, પરંતુ કોર્પોરેશન સામે નિર્દેશ પણ માંગે છે, જે નિઃશંકપણે એક વૈધાનિક સંસ્થા છે.હવે, મંજૂર કરવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગીને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલત ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની તેની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, ખાનગી સામાવાળાઓને ખાસ કરીને ઈમારતોની શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને, વિકાસ પરવાનગીને આગળ વધારવા માટે કબજો સોંપવાની જરૂર પડી શકે છે.વધુમાં, સહકારી મંડળી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધાયેલી સોસાયટી દ્વારા અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે, મોટાભાગના સભ્યોએ પુનર્વિકાસ અનુસાર નિર્ણય લીધો છે.દેખીતી રીતે, સોસાયટી અથવા પુનઃવિકાસમાં જતી સંસ્થાના નિર્ણયને ખાનગી સામાવાળાઓ દ્વારા યોગ્ય ફોરમ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો નથી કે સોસાયટી વિરુદ્ધ કોઈ પ્રતિબંધક હુકમ મેળવવામાં આવ્યો નથી.આદિત્ય ડેવલપર્સ (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં આપેલો

ચુકાદો અહીં યોગ્ય રહેશે, જેમાં અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે—

"હવે એ સુસ્થાપિત સ્થિતિ છે કે એકવાર કોઈ વ્યક્તિ સહકારી મંડળીનો સભ્ય બની જાય, તે સોસાયટી સાથે પોતાનું વ્યક્તિત્વ ગુમાવે છે અને તેને કાયદા અને પેટા-કાયદા દ્વારા આપવામાં આવેલા અધિકારો સિવાય કોઈ સ્વતંત્ર અધિકારો નથી. સભ્યએ સોસાયટી મારફત વાત કરવી પડે અથવા તેના બદલે સોસાયટી જ એકમાત્ર કાર્ય કરી શકે છે અને સોસાયટીના એક સંસ્થા તરીકેના હકો અને ફરજો સંબંધે તેના પતી બોલી શકે છે."

એવું પણ જોવામાં આવ્યું છે અને એવું માનવામાં આવ્યું છે કે સભ્યો એકલા ઊભા રહી શકતા નથી પરંતુ જનરલ બોડીના બહુમતી નિર્ણયથી બંધાયેલા હોય છે. વિદ્વાન વકીલ આથી એવી દલીલ કરવામાં સાચા છે કે ખાનગી સામાવાળાઓ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલો વાંધો કે, એક તરફ ખાનગી સામાવાળાઓ અને બીજી તરફ અરજદાર-સોસાયટી વચ્ચે કારણો કોઈ સંબંધ નથી, તે ટકવાપાત્ર નથી. વર્તમાન કેસમાં, તે વિવાદિત નથી કે ખાનગી સામાવાળાઓ સોસાયટીના સભ્યો છે અને અરજદાર-સોસાયટીની સામાન્ય સંસ્થા/કાર્યકારી સમિતિ, જે કોઈ નિર્ણય લીધો હોય, જેમાં બહુમતી સભ્યો હોય, જે ૧૯૭૩ના કાયદાની કલમ ૪૧એની જોગવાઈઓને અનુરૂપ હોય, તો

ખાનગી સામાવાળાઓનો વાંધો ભાગ્યે જ જાળવી શકાય છે અને તેથી તેને નકારી કાઢવામાં આવે છે.

૫૦. વર્તમાન કેસમાં, મિલકતને તોડી પાડવાની જરૂર હોય તેવી કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં આવી નથી, તેમ છતાં, હકીકત એ છે કે સોસાયટીને જરૂરી સમારકામ કરવા અને મકાનને ફરીથી મજબૂત કરવા માટે કલમ ૨૬૪ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી છે. વધુમાં, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર અને સોઈલ ટેસ્ટિંગ લેબોરેટરીના અહેવાલો પણ છે કે ઇમારતની સ્થિતિ જર્જરિત છે અને તેને તાત્કાલિક જરૂર છે અને તે તેના સલામત ઉપયોગ માટે યોગ્ય નથી. ક્ષતિઓ અને ઇમારતની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતાં, ઇમારતને તોડી પાડીને તેનું પુનઃનિર્માણ કરવું હિતાવહ છે, તેવી સલાહ પણ આપવામાં આવેલી છે. આથી, જ્યારે નિષ્ણાતનો અભિપ્રાય છે કે ઇમારત તેના ઉપયોગ માટે સલામત નથી અને તેનું પુનઃનિર્માણ થવું જોઈએ, ત્યારે ખાનગી સામાવાળાઓ પાસે પુનઃવિકાસનો વિરોધ કરવા માટે ફક્ત એ આધાર પર કોઈ કારણ ઉપલબ્ધ નથી કે સોસાયટી દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયા અન્યાયી અને અયોગ્ય છે.

૫૧. જ્યાં સુધી ઇમારતની સ્થિતિની વાત છે, દેખીતી રીતે, તે જર્જરિત સ્થિતિમાં છે અને પડી જવાની શક્યતા છે, જે નિષ્ણાતોના મંતવ્યો દ્વારા સમર્થિત છે. તે પછી જ આ મુદ્દો ઊભો થશે કે શું અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા પુનર્વિકાસ માટે

જવાની પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું છે કે નહીં. અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા ફેબ્રુઆરી, ૨૦૧૮ થી ડિસેમ્બર, ૨૦૧૯ સુધીના સમયગાળા માટે કેટલાક પગલાં લેવામાં આવ્યા હતા અને ૧૯૮૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧ એ લાગુ થયા પછી, સામાન્ય સંસ્થા/કાર્યકારી સમિતિએ બહુમતી સભ્યો સાથે પુનર્વિકાસ માટે નિર્ણય લીધો છે. તેથી, જ્યાં સુધી કલમ ૪૧એની જોગવાઈઓમાં સમાવિષ્ટ જરૂરિયાત પૂર્ણ થઈ છે. એકવાર કલમ ૪૧એ હેઠળની જરૂરિયાત પૂર્ણ થઈ જાય, પછી આ મુદ્દો ઊભો થશે કે શું નિયમો હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયાનું અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા પાલન કરવામાં આવ્યું છે કે કેમ.

પર. ખાનગી સામાવાળાઓ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ અને ખાસ કરીને સામાવાળા નંબર ૯.૧ દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા ચુકાદાઓ સંબંધે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે, જો કોઈ ચોક્કસ કાર્ય કરવાની રીત કોઈ કાયદા હેઠળ નિર્ધારિત કરવામાં આવી હોય, તો તે કાર્ય તે જ રીતે થવું જોઈએ અન્યથા બિલકુલ નહીં, તે દરખાસ્ત સાથે કોઈ વિવાદ નથી. ખાસ કરીને, ૧૯૭૪ ના નિયમો ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૧એ સાથે વંચાણે લેતાં, કલમ ૪૪ ની પેટા-કલમ (૨) ના ખંડ (ઈ) દ્વારા આપવામાં આવેલી સત્તાઓના ઉપયોગમાં ઘડવામાં આવ્યા છે અને તેથી, આ નિયમો વૈધાનિક પ્રકૃતિના છે અને તેનું પાલન કરવું આવશ્યક છે. વર્તમાન કેસના તથ્યોમાં, સુરક્ષિત રીતે કહી શકાય કે

નિયમોનું નોંધપાત્ર પાલન થયું છે; જોકે, નાની ચૂક અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી પ્રક્રિયા માટે ઘાતક ન હોઈ શકે.

૫૩. આ તબક્કે, સેન્ટ્રલ એક્સાઈઝ કમિશનર, નવી દિલ્હી (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં ચુકાદો યોગ્ય રહેશે. ફક્ત ૨૪ માં એમ ઠરાવવામાં આવ્યું છે, જે આ મુજબ છે:—

“૨૪. નોંધપાત્ર પાલનનો સિદ્ધાંત એ ન્યાયિક શોધ છે, જે પ્રકૃતિમાં ન્યાયી છે, જે એવા કિસ્સાઓમાં મુશ્કેલી ટાળવા માટે રચાયેલ છે જ્યાં કોઈ પક્ષ તેની પાસેથી વાજબી રીતે અપેક્ષા રાખી શકે તે બધું કરે છે, પરંતુ કેટલાક નાના અથવા અસંગત પાસાઓમાં નિષ્ફળ અથવા દોષિત છે જેને "સાર" અથવા જરૂરિયાતોની "સામગ્રી" તરીકે વર્ણવી શકાતી નથી. "વાજબીપણું" ની વિભાવનાની જેમ, "નોંધપાત્ર પાલન" ની દલીલનો સ્વીકાર કે અસ્વીકાર દરેક કેસના તથ્યો અને સંજોગો પર, તેમજ હાંસલ કરવાના હેતુ અને ઉદ્દેશ્ય પર અને નિયમ કે વિનિયમના હેતુ અને ઉદ્દેશ્યને હાંસલ કરવા માટે આવશ્યક પૂર્વજરૂરિયાતોના સંદર્ભ પર આધાર રાખે છે. જો કાયદાના ઉદ્દેશ અને હેતુને અસર કરતી સ્પષ્ટ વૈધાનિક પૂર્વશરત પૂરી ન થઈ હોય તો આવા બચાવની દલીલ કરી શકાતી નથી. ચોક્કસપણે, તેનો અર્થ એ છે કે અદાલતે નક્કી કરવું જોઈએ કે શું

કાયદાનું પૂરતું પાલન કરવામાં આવ્યું છે કે કેમ જેથી તે ઉદ્દેશને અમલમાં મૂકવા માટે કે જેના માટે કાયદો ઘડવામાં આવ્યો હતો અને કડક પાલનની શબ્દશઃ પ્રકારનો નહીં. નોંધપાત્ર પાલનનો અર્થ થાય છે "કાયદાના દરેક વાજબી ઉદ્દેશ્ય માટે આવશ્યક સારના સંદર્ભમાં વાસ્તવિક પાલન " અને અદાલતે એ નક્કી કરવું જોઈએ કે કાયદાના આશયને પાર પાડવા અને તે પસાર કરવામાં આવ્યો તેના વાજબી ઉદ્દેશ્યોને સિદ્ધ કરવા માટે કાયદાનું પર્યાપ્ત પાલન થયું છે કે નહીં. રાજકોષીય કાયદો સામાન્ય રીતે મહત્વપૂર્ણ નિયમનકારી જરૂરિયાતોનું કડક પાલન કરવાની જરૂરિયાતને જાળવી રાખવા માંગે છે, ખાસ કરીને જ્યારે કોઈ પક્ષ મુક્તિ કલમનો લાભ માંગે છે જે મહત્વપૂર્ણ છે. કાયદાના નોંધપાત્ર પાલન પર ભાર મૂકવામાં આવે છે, જ્યાં ફરજિયાત અને નિર્દેશાત્મક જરૂરિયાતો એકસાથે ભેગી કરવામાં આવે, , કારણ કે આવા કિસ્સામાં, જો ફરજિયાત આવશ્યકતાઓનું પાલન કરવામાં આવે છે, તો એવું કહેવું યોગ્ય રહેશે કે નિર્દેશાત્મક આવશ્યકતાઓનું પાલન ન હોવા છતાં કાયદાનું નોંધપાત્ર પાલન કરવામાં આવ્યું છે. એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં નોંધપાત્ર પાલન જોવા મળ્યું છે, ત્યાં કાયદાનું વાસ્તવિક પાલન કરવામાં આવ્યું છે, જોકે તે પ્રક્રિયાગત રીતે ખામીયુક્ત છે. નોંધપાત્ર પાલનનો સિદ્ધાંત કર અથવા ફરજ મુક્તિને લાગુ કરવા માટે મહત્વપૂર્ણ શરતો અથવા આવશ્યકતાઓનું કડક પાલન કરવાની જરૂરિયાતને જાળવી રાખવાનો પ્રયાસ કરે છે અને

બિનમહત્વપૂર્ણ અને સ્પર્શક જરૂરિયાતો અથવા જરૂરિયાતો કે જે એટલી ગૂંચવણભરી અથવા ખોટી રીતે લખાયેલી હોય કે પાલન કરવાના નિષ્ઠાવાન પ્રયાસને સ્વીકારવો જોઈએ તેના માટે બિન-પાલનને માફ કરવા માંગે છે. નોંધપાત્ર પાલન સિદ્ધાંતની લાગુતા નક્કી કરવા માટેની કસોટી અસંખ્ય કેસોનો વિષય રહી છે અને ઘણી વાર, તપાસ કરવાનો નિર્ણાયક પ્રશ્ન એ છે કે શું જરૂરિયાતો કાયદાના "સાર" અથવા "મૂળભૂત તત્ત્વ" સાથે સંબંધિત છે, જો એમ હોય તો, તે જરૂરિયાતોનું કડક પાલન એ તે સિદ્ધાંતને અસર આપવા માટેની પૂર્વશરત છે. બીજી બાજુ, જો જરૂરિયાતો પ્રક્રિયાગત અથવા ડિરેક્ટરી હોય કે જેમાં તે કરવાની વસ્તુનો "સાર" નથી પરંતુ વ્યવસાયના સુવ્યવસ્થિત સંચાલનને ધ્યાનમાં રાખીને આપવામાં આવે છે, તો તે કડક પાલન ન હોય તો પણ નોંધપાત્ર રીતે પૂર્ણ થઈ શકે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, માત્ર પાલન કરવાનો પ્રયાસ પૂરતો ન પણ હોઈ શકે, પરંતુ તે પરિબલોનું વાસ્તવિક પાલન જે આવશ્યક માનવામાં આવે છે."

૫૪. પુનરાવર્તનની કિંમત પર, જ્યાં સુધી અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓના પાલનની વાત છે, ખાસ કરીને પ્રક્રિયા અરજદાર-સોસાયટી દ્વારા સંમતિ મેળવવા માટે અપનાવવામાં આવી હતી અને ૭૫ ટકાથી વધુ સભ્યોની સંમતિ મેળવી છે અને ૧૯૭૩ના અધિનિયમની કલમ ૪૧એની જોગવાઈઓ



લાગુ/૨જૂ કર્યા પછી, અરજદાર-સોસાયટીએ તેની ૧૬/૬/૨૦૨૦ અને ૧૨/૭/૨૦૨૦ ની સામાન્ય સભામાં અગાઉની પ્રક્રિયાને બહાલી આપી છે અને તેથી, તે અરજદાર-સોસાયટી જે વિકાસની માંગ કરી રહી છે તેને બિન-હકદાર બનાવશે નહીં.જો પ્રક્રિયામાં કોઈ વિસંગતતા હોય, તો કાર્યવાહી કરવી તે યોગ્ય સત્તાધિકારીની જવાબદારી રહેશે. જનરલ બોડીના નિર્ણય સામે તેમજ વિકાસ પરવાનગી સામે કોઈપણ પડકારના અભાવમાં, ખાનગી પ્રતિવાદીઓની દલીલ ગેરમાર્ગે દોરનારી હશે.

૫૫. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને, અરજી, મંજૂરીને પાત્ર છે અને તે મુજબ મંજૂરી આપવામાં આવે છે.અરજદાર-સોસાયટીને તારીખ ૫/૩/૨૦૨૨ ની વિકાસ પરવાનગી અનુસાર કાર્ય કરવાની મંજૂરી છે અને ખાનગી સામાવાળાઓને આ સીએવી ચુકાદાની નકલ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી આઠ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર પુનર્વિકાસના હેતુ માટે સંબંધિત ફ્લેટનો કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.નિયમને ઉપરોક્ત હદ સુધી સંપૂર્ણપણે લાગુ કરવામાં આવે છે.ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી.

૫૬. ઉપરોક્ત રિટ અરજીના નિકાલને ધ્યાનમાં રાખીને, સંકળાયેલી સિવિલ એપ્લિકેશનો ટકી શકતી નથી અને તેનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે.

એસડી/-

(સંગીતા કે. વિશેન, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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