

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

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

એ. જિતેન્દ્રનાથ

વિ.

જુનિલી હિલ્સ કો-ઓપ. હાઉસ બિલ્ડ. સોસા. અને અન્ય

મે ૨, ૨૦૦૬

[એસ.બી. સિંહા અને પી.પી. નાઓલેકર, ન્યાયમુર્તિઓ.]

ભારતનું બંધારણ—અનુચ્છેદ ૧૪૨—નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮—
કલમ ૪૭—સહકારી મંડળી દ્વારા સભ્યને જમીનના પ્લોટની કામચલાઉ
ફાળવણી કરવામાં આવી—નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં વિકાસ શુલ્કની ચુકવણી
ન થતાં, મંડળીએ તે પ્લોટ અન્ય સભ્યને ફાળવી આપ્યો—મૂળ ફાળવણીધારકે
વૈકલ્પિક પ્લોટની ફાળવણી માગી હતી, જેને મંડળીએ નામંજૂર કરી—મૂળ
ફાળવણીધારકે અનુવર્તી ફાળવણીધારકને પક્ષકાર બનાવ્યા વિના, મૂળ પ્લોટ
અથવા વૈકલ્પિક પ્લોટની ફાળવણી માટે રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ અરજી દાખલ કરી—
રજીસ્ટ્રારે મંડળીને મૂળ ફાળવણીધારકને મૂળ પ્લોટ ફાળવવા દિશાનિર્દેશ
આપતો ચુકાદો આપ્યો—મંડળીએ મૂળ પ્લોટની નોંધણી અનુવર્તી
ફાળવણીધારકના હિતમાં કરી—અનુવર્તી ફાળવણીધારકે સભ્યપદના
હસ્તાંતરણ માટે, મૂળ ફાળવણીધારકને પક્ષકાર બનાવ્યા વિના, મંડળી વિરુદ્ધ
દાવો દાખલ કર્યો—નીચલી અદાલતે અનુવર્તી ફાળવણીધારકના હિતમાં

દાવામાં હુકમનામું પસાર કર્યું—અનુવર્તી ફાળવણીધારક પાસેથી ખરીદનાર દ્વારા નીચલી અદાલતમાં અમલ અરજી દાખલ કરવામાં આવી—મૂળ ફાળવણીધારકે પણ રજીસ્ટ્રારના ચુકાદાના અમલ માટે અમલ અરજી દાખલ કરી—નીચલી અદાલતે મૂળ ફાળવણીધારકની અમલ અરજી નામંજૂર કરી—અપીલી અદાલત સમક્ષ મૂળ ફાળવણીધારકની અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી—વડી અદાલતે અનુવર્તી ફાળવણીધારક દ્વારા દાખલ કરાયેલ પુનર્વિચાર અરજી મંજૂર કરી અને એવો નિષ્કર્ષ નોંધ્યો કે વેચાણખતની નોંધણી થતાં, હક, માલિકી અને હિત અમલની તારીખથી અને નોંધણીની તારીખથી નહીં, ખરીદનારને સોંપાઈ જાય છે —તેની યોગ્યતા અંગે—નિર્ણય કરવામાં આવ્યું કે કાયદા મુજબ, સંપત્તિમાં હક, માલિકી અથવા હિત પ્રતિપ્રભાવથી, એટલે કે, અમલની તારીખથી પસાર થાય છે અને નોંધણીની તારીખથી નહીં—કામચલાઉ ફાળવણીધારકને પ્લોટની ફાળવણી માટે કાનૂની હક પ્રાપ્ત થતો નથી—આવશ્યક પક્ષકારને પક્ષકાર બનાવ્યા વિના આપવામાં આવેલ ચુકાદો કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનો ભંગ છે અને રદબાતલ છે; તેથી, પૂર્વનિર્ણિત મુદ્દાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડશે નહીં—અદાલતો અન્ય વ્યક્તિઓને અન્યાય પહોંચાડીને મંડળીને વૈકલ્પિક પ્લોટ ફાળવવાનો આદેશ આપી શકતી નથી—અતએવ, મંડળીને મૂળ ફાળવણીધારકને ૨૪% વ્યાજ સાથે રકમ પરત આપવા દિશા આપવામાં આવે છે —અદાલત સમક્ષ ખોટી રજૂઆત કરવા બદલ મંડળીને મૂળ ફાળવણીધારક તથા અનુવર્તી ફાળવણીધારક પાસેથી ખરીદનારને વળતર ચૂકવવા પણ દિશા આપવામાં આવે છે.

એક એસના પિતા અને અપીલકર્તાની માતા પ્રથમ-પ્રતિવાદી સોસાયટીના સભ્યો હતા. અપીલકર્તાની માતાનું અવસાન થયું અને તે બાબતની સોસાયટીને જાણ કરવામાં આવી નહોતી. સોસાયટીએ નિર્ધારિત તારીખની અંદર વિકાસ શુલ્કની ચુકવણી કરવાની શરતે અપીલકર્તાની

માતાના પક્ષમાં જમીનના એક પ્લોટની કામચલાઉ ફાળવણી કરી હતી. સમયવધારો આપ્યા પછી પણ ચુકવણી કરવામાં આવી નહોતી, તેથી સોસાયટીએ તે કામચલાઉ ફાળવણી રદ કરી. સોસાયટીએ તે પ્લોટ એસના પક્ષમાં ફાળવ્યો. ત્યારબાદ અપીલકર્તાએ પોતાની માતાના અવસાનની જાણ કરતાં સોસાયટી સાથે પત્રવ્યવહાર કર્યો અને હસ્તાંતરણના આધારે સોસાયટીનું સભ્યપદ માગ્યું. મૂળ પ્લોટ એસને આપવામાં આવ્યો હોવાથી અપીલકર્તાએ સોસાયટીને તેને વૈકલ્પિક જમીનનો પ્લોટ ફાળવવા વિનંતી કરી. સોસાયટીએ આપવામાં આવેલ મૂળ પ્લોટ બાબતે એસના પક્ષમાં વેચાણખત અમલમાં મૂક્યું અને તેને નોંધણી માટે રજૂ કર્યું. સોસાયટીએ અપીલકર્તાને સોસાયટીનો સભ્ય તરીકે સ્વીકાર્યો, પરંતુ અપીલકર્તાને પ્લોટ ફાળવવાનો ઇનકાર કર્યો.

અપીલકર્તાએ સહકારી મંડળીના સહાયક રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ સમક્ષ અરજી દાખલ કરીને માંગણી કરી હતી કે તે મૂળ પ્લોટના ફાળવણીનો હકદાર છે અથવા તેને વૈકલ્પિક પ્લોટ ફાળવવામાં આવે. અપીલકર્તાએ એસને પક્ષકાર તરીકે જોડ્યો નહોતો. રજિસ્ટ્રારની નોટિસના જવાબમાં મંડળીએ જણાવ્યું હતું કે મૂળ પ્લોટ એસને ફાળવવામાં આવ્યો હતો અને તેણે તે પર પહેલેથી જ મકાન બાંધી દીધું હતું. સ્થળની વ્યક્તિગત તપાસ દરમિયાન, જ્યારે રજિસ્ટ્રારે નોંધ્યું કે મૂળ પ્લોટ પર કોઈ મકાન બાંધવામાં આવ્યું નહોતું, ત્યારે તેણે અપીલકર્તાના પક્ષમાં એવોર્ડ આપી મંડળીને મૂળ પ્લોટ ફાળવવાનો નિર્દેશ કર્યો. એવોર્ડના અનુસંધાને, અપીલકર્તાએ ચૂકવપાત્ર બધી રકમો જમા કરી દીધી. એવોર્ડ હોવા છતાં, મંડળીએ મૂળ પ્લોટનું નોંધણીકરણ એસના પક્ષમાં કર્યું.

સોસાયટીએ નિર્ણયને પડકારતાં સહકારી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી. સભ્યપદનું હસ્તાંતરણ તેની જાણમાં લાવવામાં આવ્યું ન હતું તેથી એસે નીચલી અદાલત સમક્ષ સોસાયટી વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કર્યો. એસે દાવામાં અપીલકર્તાને

પક્ષકાર બનાવ્યો નહોતો. દાવો બાકી રહેતી દરમિયાન, એસે પોતાના હક, માલિકી હક્ક અને હિતનો હસ્તાંતરણ બીજા પ્રતિવાદીના હિતમાં કર્યો, અને બીજા પ્રતિવાદીએ દાવામાં નીચલી અદાલત સમક્ષ તથા સહકારી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલમાં પક્ષકાર તરીકે જોડવા માટે અરજી દાખલ કરી. નીચલી અદાલતે બીજા પ્રતિવાદીના પક્ષમાં દાવામાં હુકમનામું પસાર કર્યું. ટ્રિબ્યુનલએ ગેરહાજરીને કારણે સોસાયટીની અપીલ ફગાવી દીધી. બીજા પ્રતિવાદીએ ટ્રિબ્યુનલના આદેશ વિરુદ્ધ વડી અદાલત સમક્ષ પુનરીક્ષણ અરજી દાખલ કરી, જે બીજા પ્રતિવાદીને, જો અપીલ પુનઃસ્થાપિત થાય તો, વધારાના પ્રતિવાદી તરીકે નોંધમાં આવવા માટેની સ્વતંત્રતા અનામત રાખીને ફગાવી દેવામાં આવી.

બીજા પ્રતિવાદીએ નીચલી અદાલત સમક્ષ ડિક્રીનો અમલ કરાવવા માટે અમલ અરજી દાખલ કરી. અપીલકર્તાએ પણ રજિસ્ટ્રારના એવોર્ડનો અમલ કરાવવા માટે નીચલી અદાલત સમક્ષ અમલ અરજી દાખલ કરી. નીચલી અદાલતે બીજા પ્રતિવાદીની અમલ અરજી મંજૂર કરી અને અપીલકર્તાની અમલ અરજી ફગાવી દીધી. અપીલકર્તાએ અપિલીય અદાલત સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી. અપિલીય અદાલતે આ આધારે અપીલ મંજૂર કરી કે એસના હિતમાં કરાયેલ વેચાણખતને રજિસ્ટ્રાર દ્વારા એવોર્ડ પસાર થયા પછી જ નોંધણી મળેલી હોવાથી એસને કોઈ માન્ય હકસત્તા હસ્તાંતરિત થઈ નહોતી. બીજા પ્રતિવાદીએ વડી અદાલત સમક્ષ પુનર્વિચાર અરજી દાખલ કરી. વડી અદાલતે આ આધારે પુનર્વિચાર અરજી મંજૂર કરી કે રજિસ્ટ્રારના એવોર્ડની તારીખે વેચાણખત નોંધણી માટે બાકી હતું અને એકવાર તેની નોંધણી થયા પછી, તે દસ્તાવેજ રજૂ થયાની તારીખથી અસરકારક ગણાય છે, જે તારીખ એવોર્ડની તારીખ કરતાં અગાઉની હતી. વડી અદાલતે સ્પષ્ટતા કરી કે અપીલકર્તા મૂળ પ્લોટ, જેનો માન્ય રીતે હસ્તાંતરણ થયેલું હોવાનું જણાયું હતું, તે નહીં પરંતુ વૈકલ્પિક પ્લોટની ફાળવણી માગી શકે.

અપીલમાં, ન્યાય કરવા માટે આ અદાલતે સોસાયટીને પૂછ્યું કે અપીલકર્તાને ફાળવણી માટે કોઈ પ્લોટ ઉપલબ્ધ છે કે કેમ. સોસાયટીએ અદાલતને જાણ કરી કે એક વૈકલ્પિક પ્લોટ હતો, જે અપીલકર્તાને ફાળવી શકાય. અપીલકર્તાએ તે ઓફર સ્વીકારી અને જરૂરી રકમની ચુકવણી કર્યા પછી, સોસાયટીએ અપીલકર્તાના હિતમાં ફાળવણી પત્ર જારી કર્યો. ત્યારબાદ આ અદાલત સમક્ષ અનેક આંતરકાલીન અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી, જેમાં આ દલીલ કરવામાં આવી કે અપીલકર્તાને આપવામાં આવેલ વૈકલ્પિક પ્લોટ સોસાયટીએ અગાઉથી જ તેઓને ફાળવી દીધેલો હતો.

અપીલકર્તાએ દલીલ કરી હતી કે નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૭ હેઠળ વેચાણખતની નોંધણીનો પ્રભાવ માત્ર નોંધણીની તારીખથી જ અમલમાં આવે છે અને નોંધણી માટે વેચાણખત રજૂ કરવાની તારીખથી નહીં; કે પોતાની મૃત માતાના સ્થાને સોસાયટીના સભ્ય તરીકે તેને દાખલ કરવામાં આવ્યા પછી તે મૂળ પ્લોટ માટે પાત્ર બન્યો હતો; કે જે મૂળ પ્લોટ તેની માતાને ફાળવવામાં આવ્યો હતો તે સોસાયટી દ્વારા એસને ફાળવી શકાય તેમ નહોતો; કે રજિસ્ટ્રારે એસના પક્ષે કરવામાં આવેલ ફાળવણી રદ કરવી જોઈતી હતી અને તે જ પ્લોટ અપીલકર્તાને ફાળવવો જોઈએ હતો; કે સહકારી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા અપીલ ફગાવ્યા પછી રજિસ્ટ્રારે આપેલો નિર્ણય અંતિમ બની ગયો છે; કે નીચલી અદાલત સમક્ષ એસ દ્વારા દાખલ કરાયેલ દાવામાં તેને પક્ષકાર તરીકે સામેલ કરવામાં આવ્યો નહોતો અને તેથી બીજા પ્રતિવાદીના પક્ષે પસાર કરાયેલ હુકમનામું તેના પર બંધનકારક નથી; કે પૂર્વનિર્ણિત મુદ્દાના સિદ્ધાંતનો અમલ થાય છે અને તેથી વેચાણખતની નોંધણી પહેલાં કરવામાં આવેલા નિર્ણયની યોગ્યતા કે અન્યથા અંગે પ્રતિવાદીઓ પ્રશ્ન ઉઠાવી શકતા નથી; કે તેને વૈકલ્પિક પ્લોટ ફાળવવામાં આવેલ હોવાથી સોસાયટીએ પ્લોટની ફાળવણી બાબતે અપીલકર્તાના હક્કને તેની પાત્રતાના આધારે માન્ય કર્યો હોવાનું માનવું જ

જોઈએ અને તેથી સોસાયટીને તેના પક્ષે વેચાણખતના અમલ અને નોંધણી દ્વારા વૈકલ્પિક પ્લોટની ફાળવણીને ઔપચારિક સ્વરૂપ આપવા માટે દિશાનિર્દેશ આપવામાં આવવો જોઈએ.

સોસાયટીએ એવી દલીલ કરી હતી કે જ્યારે અપીલકર્તાના પક્ષે પ્લોટનું કથિત ફાળવણી કરવામાં આવ્યું હતું, ત્યારે સોસાયટીના પ્રભારમાં એક પ્રશાસક હતો; અને કે જ્યારે સોસાયટીના કારોબાર ચૂંટાયેલ સંસ્થાએ પોતાના હસ્તક લીધો, ત્યારે તે જાણવા આવ્યું કે અનેક વ્યક્તિઓના પક્ષે દિશાનિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા હતા.

બીજા પ્રતિવાદીએ દલીલ કરી હતી કે અપીલકર્તાની માતાના હિતમાં કરવામાં આવેલ મૂળ ફાળવણીને સોસાયટીએ રદ કરી દીધી હોવાનું માનવું જોઈએ, કારણ કે આવશ્યક ચુકવણીઓ સોસાયટીને કરવામાં આવી ન હતી.

અપીલોનો નિકાલ કરતાં, અદાલતે

નિર્ણય: ૧.૧. સોસાયટીએ અપીલકર્તાને પ્લોટના રદકરણ અંગે કોઈ ઔપચારિક પત્ર આપ્યો નહોતો, પરંતુ સોસાયટીના પત્રમાં સમાવાયેલ આવશ્યકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, કાયદાની દ્રષ્ટિએ તે ફાળવણી રદ થયેલી માનવામાં આવશે. ઉક્ત પ્લોટની ફાળવણીનો સ્પષ્ટ રદ આદેશ ન આપ્યો હોય તો પણ, નવી ફાળવણી કરવામાં આવવાના કારણે અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે કરાયેલ કામચલાઉ ફાળવણીનો અંત આવ્યો હોવાનું માનવું જ પડશે. અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે પ્લોટની ફાળવણી કામચલાઉ હતી અને તેથી ફાળવણીધારકે કોઈ કાનૂની હક, તો દૂર રહ્યું, અપરિહાર્ય હક પણ પ્રાપ્ત કર્યો નહોતો. આવી કામચલાઉ ફાળવણીને સ્થાયિત્વ ત્યારે જ પ્રાપ્ત થાત, જો તે માટેની આવશ્યકતાઓનું પાલન

કરવામાં આવ્યું હોત. જો અપીલકર્તાનો આ દાવો સ્વીકારવામાં આવે કે તેની માતાના પક્ષે કરાયેલ કામચલાઉ ફાળવણીના કારણે માત્ર એટલા માટે તેણે અપરિહાર્ય હક પ્રાપ્ત કર્યો કે પછીની તારીખે તેને સોસાયટીના સભ્ય તરીકે સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો, તો નિર્વિવાદ રીતે, એસે વધુ ઉચ્ચ હક પ્રાપ્ત કર્યો હતો, કારણ કે માત્ર ઉક્ત પ્લોટ તેની તરફેણમાં ફાળવવામાં આવ્યો હતો એટલું જ નહીં, પણ વેચાણખત પણ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું. [૭૧૭-બી-ઈ; ૭૧૮-ડી-ઈ]

૧.૨. નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૭ હેઠળ, જો વેચાણનો દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હોય, ભલે તે નોંધાયેલો ન હોય, તો તે સંબંધિત હક, માલિકી હક અને હિત તેમાં પૂર્વલક્ષી અસરથી, અર્થાત્, તેના અમલની તારીખથી, પસાર થશે. [૭૧૮-એચ]

રાધાકિસન લક્ષ્મીનારાયણ તોશણીવાલ વિ. શ્રીધર રામચંદ્ર આલશી અને અન્ય, [૧૯૬૧] ૧ એસ.સી.આર. ૨૪૮ સી.બી.; કલ્યાણસુંદરમ પિલ્લૈ વિ. કરુપ્પા મૂપ્પનાર, એ.આઈ.આર. (૧૯૨૭) પી.સી. ૪૨; વેંકટસુભા શ્રીનિવાસ હેગડે વિ. સુબ્બા રામા હેગડે, એ.આઈ.આર. (૧૯૨૮) પી.સી. ૮૬; કે.જે. નાથન વિ. એસ.વી. મારુથી રાવ અને અન્ય, [૧૯૬૪] ૬ એસ.સી.આર. ૭૨૭; નંદા બલ્લભ ગુરુરાણી વિ. સુશ્રી મકબૂલ બેગમ, [૧૯૮૦] ૩ એસ.સી.સી. ૩૪૬; ઠાકુર કિશન સિંહ (મૃત) વિ. અરવિંદ કુમાર, [૧૯૮૪] ૬ એસ.સી.સી. ૫૯૧; રામ સરણ લાલ અને અન્ય વિ. મસ્ત ડોમિની કુએર અને અન્ય, [૧૯૬૨] ૨ એસ.સી.આર. ૪૭૪ સી.બી. અને હીરાલાલ અગરવાલ વિ. રામપદર્થ સિંહ અને અન્ય, [૧૯૬૯] ૧ એસ.સી.આર. ૩૨૮ : એ.આઈ.આર. (૧૯૬૯) એસ.સી. ૨૪૪, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૧.૩. મૂળ પ્લોટ અન્ય કોઈને ફાળવવામાં આવ્યો હોવાનું જ્ઞાન હોવા છતાં, અપીલકર્તાએ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ પોતાની અરજીમાં એસને પક્ષકાર બનાવ્યો ન હતો. પ્રાથમિક દષ્ટિએ, કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતના ઉદ્ધંધનમાં આવેલો એવોર્ડ રદબાતલ ગણાય. પ્રાથમિક દષ્ટિએ, પ્રથમ પ્રતિવાદીને મૂળ પ્લોટ ફાળવવાનો નિર્દેશ આપતાં રજિસ્ટ્રારે ગેરકાયદેસર રીતે અને અધિકારક્ષેત્ર વિના કાર્ય કર્યું હતું. તેના પક્ષે આવી ફાળવણી થઈ હોવા છતાં, તેને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યો ન હતો. તે આવશ્યક પક્ષકાર હતો. તેથી, તેની ગેરહાજરીમાં કોઈ એવોર્ડ પસાર કરી શકાય તેમ ન હતો. રજિસ્ટ્રાર પોતાની ન્યાયિક કામગીરી બજાવતા સમયે પ્રતિબંધાજ્ઞાનો આદેશ પસાર કરવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતા નહોતા. તેથી, એવોર્ડ રદબાતલ હતો. વિષયની આ દષ્ટિએ, પૂર્વનિર્ણયબાધાના સિદ્ધાંતો લાગુ પડશે નહીં. [૭૨૦-જી-એચ; ૭૨૧-એ-સી]

હરિયાણા સ્ટેટ કો-ઓપ. લેન્ડ ડેવલપમેન્ટ બેંક વિ. નીલમ, [૨૦૦૫] ૫ એસ.સી.સી. ૯૧; રામ ચંદ્ર સિંહ વિ. સાવિત્રી દેવી અને અન્ય, જે.ટી. (૨૦૦૫) ૧૧ એસ.સી. ૪૩૯ અને બલવંત એન. વિશ્વામિત્રા અને અન્ય વિ. ચાદવ સદાશિવ મુલે (મૃત) એલ.આર.એસ. મારફતે અને અન્ય, [૨૦૦૪] ૮ એસ.સી.સી. ૭૦૬, નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૧.૪. કાયદામાં, માત્ર એટલા માટે કે અહીંની સોસાયટીએ અપીલકર્તાના હિતમાં ફાળવણીનો આદેશ બહાર પાડ્યો છે, તે માત્ર તેના આધારે એવો અર્થ થતો નથી કે તેથી અન્ય વ્યક્તિઓના તે માટે વિચારણા થવાના અધિકારને, અથવા તે બાબતે ફાળવણી માટે ઉપલબ્ધ અન્ય કોઈ પ્લોટ સંબંધિત તેમના અધિકારને જોખમમાં મૂકી શકાય. આ અદાલતે, જ્યારે સોસાયટી દ્વારા અપીલકર્તાના હિતમાં બીજા પ્લોટની ફાળવણીના પ્રશ્ન પર વિચાર કર્યો, ત્યારે સ્પષ્ટપણે તેના મનમાં એ હતું કે એવો જ પ્લોટ ફાળવણી માટે ઉપલબ્ધ હોઈ શકે; પરંતુ તેના કારણે બીજા કોઈના

અધિકાર પર અસર થાય એવો હેતુ ન હતો અને એવી અસર થઈ પણ શકે નહીં. બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪૨ હેઠળની પોતાની અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરતાં, પક્ષકારોને સંપૂર્ણ ન્યાય આપવાનો પ્રયત્ન કરતી વખતે પણ, આ અદાલત એવો આદેશ આપી શકતી નથી જેનાથી અન્યને, અને ખાસ કરીને જે તેના સમક્ષ હાજર નથી એવા લોકોને, અન્યાય થાય. કાયદાની અદાલતો હંમેશાં એ બાબત સુનિશ્ચિત કરશે કે સહકારી સોસાયટી દ્વારા પ્લોટની ફાળવણી કરતી વખતે સભ્યો વચ્ચે કોઈ ભેદભાવ ન થાય. સહકારી સોસાયટીએ કાયદેસરના નિયમો તેમજ તેની દ્વારા ઘડાયેલા ઉપનિયમોનું કડક અને સૂક્ષ્મતાપૂર્વક પાલન કરવું ફરજિયાત છે. તેને માત્ર કાયદા અને કાયદેસરના નિયમોની જ નહીં, પરંતુ તેની દ્વારા ઘડાયેલા ઉપનિયમોની મર્યાદાની ચારે દીવાલોમાં રહીને પણ કાર્ય કરવું જોઈએ. પ્લોટની ફાળવણીના મામલે અપીલકર્તા અન્યની સરખામણીએ વરિષ્ઠ ગણાય કે નહીં, તે હકીકતનો વિવાદિત પ્રશ્ન છે. અપીલકર્તાને સભ્ય તરીકે, ભલે તે અખંડનીય ન હોય, છતાં સમાન પરિસ્થિતિમાં આવેલા અન્ય સભ્યો સાથે પ્લોટની ફાળવણી માટે વિચારણા થવાનો અધિકાર છે. તેથી, એવો અધિકાર કોઈ કાયદાની અદાલત દ્વારા છીનવી શકાય તેમ નથી અને એવો છીનવી લેવા માટે દિશાનિર્દેશ પણ આપી શકાય તેમ નથી. [૭૨૨-ઈ-એચ; ૭૨૩-એ-ડી]

૧.૫. રજિસ્ટ્રારના ઇનામ અમલપાત્ર ન હોવાનું જાણતા હોવા છતાં, સોસાયટીએ અપીલકર્તા પાસેથી કેટલીક રકમ લીધી હોવાનું જણાય છે. આ અદાલત સમક્ષ સોસાયટી દ્વારા ખોટી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તાને ફાળવણી માટે વૈકલ્પિક પ્લોટ ઉપલબ્ધ હતો. સોસાયટીનું વર્તન નિંદનીય છે. તેથી, સહકારી સોસાયટીઓના રજિસ્ટ્રારને સૂચના આપવામાં આવે છે કે આ અદાલત સમક્ષ ખોટી રજૂઆત કરવા માટે જવાબદાર સંબંધિત વ્યક્તિઓ વિરુદ્ધ તપાસ આરંભે અને તેમની સામે કાયદા અનુસાર યોગ્ય કાર્યવાહી કરે. અપીલકર્તાએ સોસાયટી સમક્ષ જમા કરાવેલી તમામ રકમ, અલબત્ત, તેને સોસાયટીના સભ્ય તરીકે દાખલ કરવા

માટે સોસાયટી જે રકમ મેળવવા હકદાર હતી તેવી રકમની કપાતને આધીન રહીને, વાર્ષિક ૨૪% દંડાત્મક વ્યાજ સાથે તેને પરત કરવામાં આવે. સોસાયટી આ ઉપરાંત હર્જના રૂપે અહીંના અપીલકર્તાને રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦/- ની વધુ એક રકમ પણ ચૂકવશે. સોસાયટી હર્જના રૂપે બીજા પ્રતિવાદીને પણ રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવશે. [૭૨૪-બી-ડી]

દિવાની મૂળ અધિકારક્ષેત્ર :

દિવાની અપીલ નં ૩૦૬-૩૦૭/૨૦૦૫

હૈદરાબાદ સ્થિત આંધ્ર પ્રદેશની વડી અદાલતના તા. ૧૩.૧૧.૨૦૦૧ના સી.આર.પી. નં. ૨૦૦૦ની ૨૮૩ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદા/આદેશમાંથી.

અપીલકર્તા તરફથી એસ. મુરલીધર, જી. સેશાગિરી રાવ અને એ. રઘુનાથ.

પ્રતિવાદીઓ તરફથી એચ.એસ. ગુરુરાજા, ટી.એલ.વી. આચર, એલ. નાગેશ્વર રાવ, એમ.એન. રાવ, જી. રામકૃષ્ણ પ્રસાદ, વાય. રાજા ગોપાલા રાવ, વાય. રમેશ, કે. મારુથી રાવ, કે. રાધા, અંજની અૈયાગરી, ડી. મહેશ બાબુ અને પ્રમિલા.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો

એસ.બી. સિંહા, ન્યાયમૂર્તી. ૧. આ અપીલો આંધ્ર પ્રદેશની વડી અદાલતે અનુક્રમે સિવિલ રિવિઝન પિટિશન નં. ૨૮૩ ઓફ ૨૦૦૦ અને સિવિલ મિસેલેનિયસ પિટિશન નં. ૭૭૬૩ ઓફ ૨૦૦૨ માં તા.૧૩.૧૧.૨૦૦૧ અને ૨૨.૪.૨૦૦૨ ના રોજ પસાર કરેલા ચુકાદા અને આદેશો વિરુદ્ધ દાયર કરવામાં આવી છે.

જુનિલી હિલ્સ કોઓપરેટિવ હાઉસ બિલ્ડિંગ સોસાયટી લિમિટેડ, હૈદરાબાદ આંધ્ર પ્રદેશ સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૪ હેઠળ નોંધાયેલ એક સહકારી મંડળી છે. તેમાં મોટી સંખ્યામાં સભ્યો દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા. એક શ્રી એન્ને શ્રીનિવાસના પિતા અને અપીલકર્તાની માતા, સુશ્રી એ. અન્નપૂર્ણા દેવી, અહીં દર્શાવેલ મુજબ, ઉક્ત સહકારી મંડળીના સભ્યો હતા.

ઉક્ત સોસાયટી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ ઉપવિધિઓના પરિચયથી એવું પ્રગટ થાય છે કે સંબંધિત સભ્યના કુટુંબને એક પ્લોટ ફાળવવાનો તેનો આશય હતો. ઉપવિધિઓમાં નામનિર્દેશન અંગેની જોગવાઈઓ સમાવિષ્ટ છે.

આપણા હેતુ માટે સંબંધિત ઉપનિયમો ૧૯ થી ૨૨ નીચે મુજબ છે :

"૧૯. પ્રત્યેક સભ્ય બે સાક્ષીઓ દ્વારા પ્રમાણિત ઘોષણા કરીને એવી વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓને નામિત કરી શકે છે, જેને તેના મૃત્યુ પછી તેનો હિસ્સો અથવા હિતરાશિ ચૂકવવામાં આવે અથવા હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે. સચિવ સમક્ષ નવી ઘોષણા દાખલ કરીને નામિત વ્યક્તિમાં ફેરફાર કરી શકાય છે. કોઈપણ નામનિર્દેશનના અભાવે તેના હિસ્સાની રકમ અથવા હિતરાશિ એવી વ્યક્તિને ચૂકવવામાં આવે અથવા હસ્તાંતરિત કરવામાં આવે, જે કાયદેસર હકદાર હોવાનું વ્યવસ્થાપક સમિતિને જણાય. કોઈ શંકા થાય તો વ્યવસ્થાપક સમિતિ વારસાગત પ્રમાણપત્ર મંગાવશે અને તે અનુસાર કાર્યવાહી કરશે. અપરિપક્વને ચૂકવવાપાત્ર તમામ રકમ તેના વાલી મારફતે તેને ચૂકવવામાં આવશે.

૨૦. સોસાયટી એવી એક પુસ્તિકા રાખશે જેમાં આ રીતે નામનિર્દેશિત તમામ વ્યક્તિઓના નામો તથા આવા નામનિર્દેશનના કોઈપણ રદબાતલ અથવા ફેરફાર (જો હોય તો) પંદર દિવસની અંદર નોંધવામાં આવશે.

૨૧. નામાંકનના બળે અથવા તેના દ્વારા અથવા કાયદેસરના હસ્તાંતરણ દ્વારા હસ્તાંતરિત થયેલા તમામ શેરો, નામનિર્દેશિત વ્યક્તિ અથવા વારસદાર સભ્ય બનતા જ તેના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં આવશે. તેમ છતાં, આવા હસ્તાંતરણના કારણે તેને આવા કોઈપણ શેર પરત ખેંચવાનો હકદાર ગણવામાં આવશે નહીં.

૨૨. મૃત સભ્યના નોમિનીને સભ્ય બનાવવામાં આવશે, શરતે કે તે સભ્યપદ માટેની લાયકાતો પૂર્ણ કરતો હોય."

અહીંના અપીલકર્તાની માતાનું ૧૫.૮.૧૯૭૭ના રોજ અવસાન થયું હતું. તેની જાણ સોસાયટીને કરવામાં આવી નહોતી. જુબિલી હિલ્સના ફેઝ ૩માં આવેલ ૬૦૦ ચો. યાર્ડ માપનો ક્રમાંક ૩૯નો પ્લોટ તેમના પક્ષે ફાળવવામાં આવ્યો હતો. આશરે ૫.૧૧.૧૯૮૧ના રોજ સોસાયટીના સભ્યોને એવી સૂચના પ્રસારિત કરવામાં આવી હતી કે પ્લોટોની ફાળવણી ચિઢી ઉપાડવાની પદ્ધતિથી કરવામાં આવશે. ઉક્ત સૂચનાની એક નકલ શ્રીમતી એ. અન્નપૂર્ણા દેવી (હાલ અવસાન પામેલ) ને પણ મોકલવામાં આવી હતી. ક્રમાંક ૩૯નો પ્લોટ સોસાયટી દ્વારા ૨૦.૦૬.૧૯૮૨ના રોજ તેમના પક્ષે કામચલાઉ ધોરણે ફાળવવામાં આવ્યો હતો. તેઓને તે મળ્યાની તારીખથી એક મહિનાની અંદર રૂપિયા ૪,૦૦૩.૯૦ની રકમ ચૂકવવા જણાવવામાં આવ્યું હતું. તેમ છતાં, નિર્ધારિત અવધિમાં કોઈ ચુકવણી કરવામાં આવી ન હોવાથી, આશરે ૩૦.૯.૧૯૮૨ના રોજ ૩૦.૧૧.૧૯૮૨ સુધી ચુકવણી કરવા માટે સમયની અંતિમ મુદતવૃદ્ધિ આપતો એક પત્ર જારી કરવામાં આવ્યો હતો. તેમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે ઉક્ત પ્લોટની કામચલાઉ ફાળવણીની પુષ્ટિ માટે જો ૩૦.૧૧.૧૯૮૨ના રોજ અથવા તે પહેલાં ચુકવણી કરવામાં નહીં આવે તો કામચલાઉ ફાળવણી રદ કરવામાં આવશે અને તે બાબતે કોઈ રજૂઆત સ્વીકારવામાં આવશે નહીં. સ્વીકાર્ય રીતે ઉક્ત રકમ ચૂકવવામાં આવી

નહોતી, અને સ્પષ્ટ છે કે તે માટેનું કારણ એ હતું કે દરમિયાન અપીલકર્તાની માતાનું અવસાન થઈ ચૂક્યું હતું.

શ્રી એની શ્રીનિવાસને, જેનાં પિતા સોસાયટીના સભ્ય હતા, તેમના સ્થાને ૬.૮.૧૯૮૩ના રોજ સોસાયટીના સભ્ય તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યા હતા. નિર્વિવાદ રીતે, ૧૬.૯.૧૯૮૩ના રોજ પ્લોટ નં. ૩૯ તેમની તરફેણમાં ફાળવવામાં આવ્યો હતો.

અપીલકર્તાએ પોતાની માતા વતી અહીંના પ્રથમ પ્રતિવાદીને સભ્યપદ ક્રમાંક ૧૬૪૬ સંદર્ભે સાઈટની ફાળવણી માટે ૧૬.૩.૧૯૮૫ના રોજ એક પત્ર લખ્યો, જેમાં જણાવ્યું હતું કે :

વિષય: સભ્યપદ ૧૬૪૬ માટે સ્થળની ફાળવણી.

હું આપને વિનમ્ર વિનંતી કરું છું કે તબક્કો ૩માં આવેલા મારા પ્લોટ નં. ૩૯ના બદલે, જે અન્ય કોઈને ફાળવવામાં આવ્યો છે, તેના સ્થાને મને એક પ્લોટ ફાળવી આપશો.

મારે સોસાયટીને અંદાજે રૂ. ૪,૦૦૦.૦૦ ચૂકવવાના હતા; જો આપ કૃપા કરીને નજીકમાં મને યોગ્ય પ્લોટ ફાળવી આપશો, તો હું ઉપરોક્ત રકમ તાત્કાલિક ચૂકવવા અને મકાનનું બાંધકામ શરૂ કરવા તૈયાર છું.

ફેઝ ૩માં આવેલો પ્લોટ ૩૯, જે મને ફાળવવામાં આવ્યો હતો, તે કોઈ અન્ય વ્યક્તિને આપી દેવામાં આવ્યો હતો. હું હૈદરાબાદમાં ૨ ૧/૨ વર્ષથી વધુ

સમય સુધી હાજર ન હતો અને આપ તરફથી કોઈપણ પત્રવ્યવહાર મને પ્રાપ્ત થયો ન હતો.

જ્યારે હું મારા પ્લોટ નં. ૩૯ અંગે જાણકારી મેળવવા કચેરીએ આવ્યો ત્યારે મને જણાવવામાં આવ્યું કે તે જ કોઈ અન્ય વ્યક્તિને જાણવવામાં આવ્યો છે. તેમાં ગેરસમજ ઊભી થઈ છે અને મને આપના કોઈ પણ પત્રો પ્રાપ્ત થયા નહોતા. જો આપ મારા મામલાને વિચારણા હેઠળ લઈ મને મકાનના બાંધકામ માટે યોગ્ય જગ્યા તાત્કાલિક જાણવો તો હું આપનો વધુ આભારી રહીશ.

આપનો આભારી,

આપનો વિશ્વાસુ,
એ. અનાપૂર્ણભમા માટે
પુત્ર એ. જિતેન્દ્ર નાથ"
[ભાર મૂકવામાં આવ્યો]

ઉક્ત પત્રના જવાબમાં, જાણવણીધારકને જાણ કરવામાં આવી કે વિકાસ શુલ્કની અચૂકવણીના કારણે ઉક્ત જાણવણી રદ કરવામાં આવી હતી. તા. ૨૧.૬.૧૯૮૫ના પત્ર દ્વારા, અપીલકર્તાએ પોતાની માતાના અવસાન અંગે સોસાયટીને જાણ કરી અને હસ્તાંતરણના આધારે સોસાયટીની સભ્યતા માંગી.

૧૮.૩.૧૯૮૬ના રોજ, તેમણે નવો પ્લોટ જાણવવા બાબતે નીચે મુજબ રજૂઆત કરી હતી :

મેં તા. ૨૦.૯.૧૯૮૫નું તમારું પત્ર પ્રાપ્ત કર્યું છે. આ સંદર્ભમાં, હું તમને જાણ કરવા ઇચ્છું છું કે, મેં પહેલેથી જ યોગ્ય રીતે નોટરીફિકેશન સોગંદનામું તથા મારી માતા સ્વર્ગસ્થ શ્રીમતી એ. અન્નપૂર્ણાબ્માનું મૃત્યુપ્રમાણપત્ર રજૂ કરી દીધાં છે. હવે, હું તા. ૨૧.૬.૮૫નું મૂળ સોગંદનામું નં. ૧૩૮૨૦, જે ગેઝેટેડ અધિકારી દ્વારા યોગ્ય રીતે સહી કરાયેલ છે, સંલગ્ન કરું છું. હું આપને વિનંતી કરું છું કે સભ્યપદ મારા નામે હસ્તાંતરિત કરી આપશો અને મને નવો પ્લોટ ફાળવી આપશો, બાકી ચૂકવવાપાત્ર કોઈપણ રકમ ચૂકવવા હું તૈયાર છું અને તાત્કાલિક મકાન બાંધવા માટે પણ તૈયાર છું.

પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ – સોસાયટીએ અપીલકર્તાને ૨૮.૪.૧૯૮૬ના રોજ સભ્ય તરીકે સ્વીકાર્યો હતો. સભ્યપદ અપીલકર્તાને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યું હોવા છતાં, સોસાયટી દ્વારા ૭.૨.૧૯૮૭ના રોજ શ્રીનિવાસના પક્ષે વેચાણખત અમલમાં મુકવામાં આવ્યું હતું. ઉક્ત ખત નોંધણી માટે પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું.

સોસાયટીના સભ્ય તરીકે તેને પ્રવેશ આપવામાં આવ્યો હોવા છતાં, સ્વીકાર્ય રીતે અપીલકર્તાને કોઈ પ્લોટ ફાળવવામાં આવ્યો નહોતો. અપીલકર્તાએ પ્લોટની ફાળવણી માટે ૧૫.૧૧.૧૯૮૮ના રોજ પ્રતિનિધિત્વ કર્યું હતું. સોસાયટીએ પોતાના તા. ૩.૧.૧૯૯૦ના પત્ર મુજબ તેના પક્ષે કોઈ ફાળવણી કરવા ઇનકાર કર્યો હતો. સોસાયટી તરફથી કરવામાં આવેલી ઉક્ત કાર્યવાહીને પડકારતા, અપીલકર્તાએ ૪.૩.૧૯૯૦ના રોજ સહકારી સોસાયટીના સહાયક રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી, જેને એ.આર.સી. ૨૧ ઓફ ૧૯૯૦ તરીકે ક્રમાંકિત કરવામાં આવી હતી, જેમાં નીચે મુજબ પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી.

અતએવ, વાદી પ્રાર્થના કરે છે કે આ માનનીય અદાલત કૃપા કરીને જાહેર કરે કે વાદી પ્રતિવાદી સોસાયટીના પ્લોટ નં. ૩૯નો હકદાર છે અને/અથવા વૈકલ્પિક રીતે :

(એ) તે જ બ્લોકમાં ૬૦૦ ચોરસ ચાર્ડ જેટલી હદનો વૈકલ્પિક પ્લોટ જાહેર કરી તેની ખાલી કબજેદારી સોંપવી;

(બી) વાદની અંતિમ નિષ્પત્તિ સુધી, પ્લોટ નં. ૩૯ સોસાયટીના અન્ય કોઈપણ સભ્યને ફાળવવાથી પ્રતિવાદીને પ્રતિબંધિત કરતો મનાઈદુકમ મંજૂર કરવામાં આવે.

ઉક્ત કાર્યવાહી માં, શ્રીનિવાસને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યો નહોતો. તેથી, સ્પષ્ટ છે કે તેને તેની કોઈ નોટિસ હતી નહીં. રજિસ્ટ્રાર દ્વારા જારી કરાયેલ નોટિસના જવાબમાં પ્રથમ પ્રતિવાદીએ કથિત રીતે જણાવ્યું હતું કે ઉક્ત પ્લોટ નં. ૩૯ શ્રીનિવાસને ફાળવવામાં આવ્યો છે અને તેણે તેના ઉપર મકાન બાંધ્યું હતું. તેમ છતાં, શ્રીનિવાસને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યો નહોતો.

પ્રેસાઈડિંગ ઓફિસરે સ્થળની મુલાકાત લીધી અને એવું જાણવા મળ્યું કે કોઈ મકાન બાંધવામાં આવ્યું નહોતું અને તેથી, આશરે ૨૨.૪.૧૯૯૧ના રોજ અપીલકર્તાના પક્ષમાં એવો એવોર્ડ કર્યો કે સોસાયટીએ પ્લોટ નં. ૩૯ અપીલકર્તાના પક્ષમાં ફાળવવો. તેના અનુસંધાનમાં અથવા તેની આગળની કાર્યવાહીરૂપે, અપીલકર્તાએ તે માટે ચૂકવવાપાત્ર તમામ રકમો ચૂકવી દીધી. જોકે, એ બાબત વિવાદમાં નથી કે તેમ છતાં, પ્રથમ પ્રતિવાદીએ ૧૩.૬.૧૯૯૧ના રોજ શ્રીનિવાસના પક્ષમાં વેચાણખત નોંધાવ્યું હતું.

એવોર્ડ વિરુદ્ધ પ્રથમ પ્રતિવાદીએ હૈદરાબાદની સિટી સિવિલ અદાલતના તૃતીય સહાયક ન્યાયાધીશ સમક્ષ સી.ટી.એ. નં. ૬ ઓફ ૧૯૯૧ તરીકે નિશાનિત અપીલ દાખલ કરી હતી. જોકે, સભ્યપદના હસ્તાંતરણની જાણ શ્રીનિવાસને કરવામાં આવી નહોતી, તેથી તેણે હૈદરાબાદની સિટી સિવિલ અદાલતના ૭ સહાયક

ન્યાયાધીશની અદાલતમાં દાવો દાખલ કર્યો, જે ઓ.એસ. નં. ૩૭૦૨ ઓફ ૧૯૯૨ તરીકે નિશાનિત થયો હતો, જેમાં અત્રેના અપીલકર્તાને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યો ન હતો. ઉક્ત દાવાની બાકીગીરી દરમિયાન, શ્રીનિવાસે તા. ૨૫.૭.૧૯૯૨ના વેચાણખત દ્વારા અત્રેના બીજા પ્રતિવાદીના હિતમાં પોતાના હક, માલિકીહક અને હિતનું હસ્તાંતરણ કર્યું હતું. ત્યારબાદ, બીજા પ્રતિવાદીએ ઉક્ત સી.ટી.એ. નં. ૬ ઓફ ૧૯૯૧માં પોતાને પક્ષકાર તરીકે જોડવા માટે મધ્યવર્તી અરજી દાખલ કરી, જેને આઈ.એ. નં. ૬૫૧ ઓફ ૧૯૯૩ તરીકે ક્રમાંકિત કરવામાં આવી હતી. બન્ને કાર્યવાહી હૈદરાબાદ જિલ્લા સહકારી ન્યાયાધિકરણને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી હતી, અને સી.ટી.એ. નં. ૬ ઓફ ૧૯૯૧ને પુનઃક્રમાંકિત કરીને સી.ટી.એ. નં. ૧૩૦ ઓફ ૧૯૯૬ કરવામાં આવી હતી.

દરમિયાન, નાગરિક અદાલતે ઉક્ત મૂળ દાવો ક્રમાંક ૩૭૦૨ ના ૧૯૯૨ માં ૧૬.૧૦.૧૯૯૬ના રોજ દ્વિતીય પ્રતિવાદીના પક્ષમાં હુકમનામું પસાર કર્યું હતું.

૩૦.૦૯.૧૯૯૬ના રોજ, પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા ૨૨.૪.૧૯૯૧ના એવોર્ડ વિરુદ્ધ સહકારી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી. દ્વિતીય પ્રતિવાદીએ પણ તેમાં પોતાને પક્ષકાર તરીકે જોડવા માટે અરજી દાખલ કરી હતી. ૩૦.૦૯.૧૯૯૬ના આદેશ દ્વારા, ઉક્ત અપીલ તેમજ ઉક્ત આઈ.એ. ડિફોલ્ટના કારણે ફગાવી દેવામાં આવ્યા હતા.

૧૯૯૨ ના ઓ.એસ. નં. ૩૭૦૨ માં આપવામાં આવેલ ઉક્ત ડિક્રીને દ્વિતીય પ્રતિવાદી દ્વારા અમલમાં મૂકવામાં આવી હતી, જેને ઈ.પી. નં. ૨ ઓફ ૯૯૭ તરીકે નોંધવામાં આવી હતી. પ્રથમ પ્રતિવાદીએ કરેલી અપીલ બિનહાજરીના કારણે

ફગાવી દેવાતા તા. ૩૦.૦૯.૧૯૯૬ ના આદેશ વિરુદ્ધ દ્વિતીય પ્રતિવાદી દ્વારા વડી અદાલત સમક્ષ એક પુનરીક્ષણ અરજી પણ દાખલ કરવામાં આવી હતી.

ઉક્ત પુનર્વિચાર અરજી નામંજૂર કરવામાં આવી હતી અને બીજા પ્રતિવાદીને એવી સ્વતંત્રતા અનામત રાખવામાં આવી હતી કે જો ઉક્ત અપીલ તેના મૂળ દાખલામાં પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે, તો તે વધારાના પ્રતિવાદી તરીકે રેકૉર્ડ પર આવી શકે. અપીલકર્તાએ પણ તા. ૨૨.૪.૧૯૯૧ના એવોર્ડના અમલીકરણ માટે હૈદરાબાદની સિટી સિવિલ અદાલતના બીજા સહાયક ન્યાયાધીશ સમક્ષ અમલ અરજી દાખલ કરી હતી. તેમાં બીજા પ્રતિવાદી દ્વારા આ દલીલ સાથે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી કે ઉક્ત અમલ અરજી કાયદેસર રીતે ચલાવી શકાય તેવી નથી અને તા. ૨૭.૪.૧૯૯૮ના આદેશથી અમલ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ આપતાં તે અરજી મંજૂર કરી :

"ઉપરોક્ત ચર્ચાના પ્રકાશમાં, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે અરજદાર પોતાનો હક અને કબજો સ્વતંત્ર રીતે દાવો કરે છે અને જે.ડી.આર. સોસાયટી મારફતે નહીં, તથા પ્રાથમિક દ્રષ્ટિએ અરજદારને વિવાદિત પ્લોટ પર કાયદેસર હક છે અને તેનો કબજો પણ છે, અને એ પણ કે જે.ડી.આર. સોસાયટીને વિવાદિત પ્લોટ પર એ.આર.સી. ૨૧/૯૦ માં વાદપત્ર દાખલ કરવાની તારીખે પણ કોઈ હક ન હતો, અને તેથી અરજદારને એ.આર.સી. ૨૧/૯૦ ની ડિકીના અમલમાં કબજેથી વંચિત કરી શકાય નહીં. એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે આ અરજીના પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતમાં હક, માલિકીહક અથવા હિતનો પ્રશ્ન માત્ર આ અરજીના યોગ્ય નિર્ધારણ માટે જેટલો સંબંધિત છે એટલી હદ સુધી જ વિચારવામાં આવ્યો છે, અને તે પણ ૧૯૯૨(૧) એ.એલ.ટી. ૩૭૧ માં કરાયેલ અવલોકનના પ્રકાશમાં."

અપીલકર્તાએ તા. ૨૭.૪.૧૯૯૮ના ઉક્ત આદેશ સામે હૈદરાબાદની શહેર દીવાણી અદાલતના વધારાના મુખ્ય ન્યાયાધીશની અદાલતમાં અપીલ દાખલ કરી હતી, જેને ૧૯૯૮ની સીએમએ નં. ૧૬૩ તરીકે ક્રમાંકિત કરવામાં આવી હતી અને તા. ૨૨.૧૧.૧૯૯૯ના ચુકાદો અને આદેશ દ્વારા, શ્રીનિવાસના પક્ષે વેચાણ દસ્તાવેજ પુરસ્કાર પસાર થયા પછી નોંધાયેલ હોવાથી તા. ૨૨.૪.૧૯૯૧ પહેલાં તેને કોઈ માન્ય હક્ક શીર્ષક હસ્તાંતરિત થયું નહોતું, એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કરીને ઉક્ત અપીલ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. આ મુજબ અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું :

"અરજદારના નામે ઉક્ત શ્રીનિવાસ દ્વારા કરવામાં આવેલ હસ્તાંતરણ જેટલું સંબંધિત છે, તે એ. પી. સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ, ૧૯૬૪ ની કલમ 'જી' (રાજ્યમાં સહકારી મંડળીઓના અસરકારક અને યોગ્ય સંચાલન અંગેના નિર્દેશો) થી પ્રભાવિત થતું નથી, કારણ કે તે ૩.૧૨.૧૯૯૭ ના રોજ પસાર કરવામાં આવ્યું હતું, જે અરજદારના નામે અમલમાં મુકાયેલ વેચાણખત બાદનું છે. અરજદારે આંક એ.૯ હેઠળ ઉક્ત શ્રીનિવાસના પાવર ઓફ એટર્ની ધારક એવા પોતાના પુત્ર પાસેથી વેચાણખત મેળવ્યું હતું. જોકે, આ અદાલતે એવો નિષ્કર્ષ પ્રાપ્ત કર્યો છે કે ૨૨.૪.૧૯૯૧ ના રોજ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા આપવામાં આવેલ એવોર્ડ પહેલાં ઉક્ત શ્રીનિવાસને કોઈ માન્ય માલિકીહક હસ્તાંતરિત થયો ન હતો. ઉક્ત એવોર્ડમાં મંડળી પક્ષકાર હોવાને કારણે, એવોર્ડના બળે તેને નોંધણી રોકવી જોઈએ હતી અને હકીકતમાં તેણે તે રોકી નહોતી, પરંતુ તે જ પ્રલંબિત રાખી હતી અને ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા આપવામાં આવેલ એવોર્ડને નિષ્ફળ બનાવવા દસ્તાવેજની નોંધણી થવા દીધી હતી. તેથી, મારું મત છે કે માનનીય સહાયક ન્યાયાધીશે ખોટો નિષ્કર્ષ કાઢ્યો છે અને ખોટી પૂર્વધારણા પર કે આર.૨ ને ઉક્ત સંપત્તિમાં કોઈ સ્થાપિત હક નહોતો, અરજી મંજૂર કરી હતી. તેથી, તે કાનૂની ખામીઓથી

પીડિત છે અને અપીલ મંજૂર કરીને પડકારવામાં આવેલ આદેશ રદ કરવામાં આવવો યોગ્ય છે.”

તા. ૨૨.૧૨.૧૯૯૯ના ઉક્ત આદેશની કાયદેસરતાને અત્રેના દ્વિતીય પ્રતિવાદીએ વડી અદાલત સમક્ષ પુનર્વિચાર અરજી દાખલ કરીને પડકાર્યો હતો, જેને તા. ૧૩.૧૧.૨૦૦૧ના વિવાદિત આદેશથી ઉક્ત અદાલતના વિદ્વાન ન્યાયાધીશે નીચે મુજબ જણાવતાં મંજૂર કરી હતી :

“...નીચલી અપીલી અદાલતે આ હકીકત નજરઅંદાજ કરી કે ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારના આદેશની તારીખે દસ્તાવેજનું નોંધણીકરણ બાકી હતું અને પ્રથમ પ્રતિવાદીએ અમલવારી કાર્યવાહી શરૂ કરી તેનાથી ઘણાં પહેલાં, એટલે કે ૧૩.૬.૧૯૯૧ ના રોજ, એકવાર તે નોંધાયેલ થઈ ગયું પછી, તેની અસર દસ્તાવેજ રજૂ થયાની તારીખ, અર્થાત્ ૭.૨.૧૯૮૭ થી ગણાય છે. આવી પરિસ્થિતિમાં અને નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૭ માં નિર્ધારિત જોગવાઈઓ તેમજ સર્વોચ્ચ અદાલતે પ્રતિપાદિત અને અન્ય વડી અદાલતો દ્વારા અનુસરાયેલ કાનૂની સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં લેતાં, નીચલી અપીલી અદાલતે લીધેલો દૃષ્ટિકોણ ટકી શકતો નથી. તદનુસાર, નીચલી અપીલી અદાલતે આપેલો આદેશ રદ કરવામાં આવે છે. તેમ છતાં, ઉપરોક્ત કાર્યવાહી, જેમાં તે પક્ષકાર નથી, તેના કારણે પ્રથમ પ્રતિવાદીના દ્વિતીય પ્રતિવાદી સામેના હક અને હકદારીને પરાજિત કરી શકાય નહીં. તેથી, ૧૯૯૭ ની ઇ.એ. નં. ૧૫૫ માં અમલવારી અદાલતના આદેશ સુધી પહોંચેલા અને થયેલા વિકાસને ધ્યાનમાં રાખીને, કાયદા મુજબ જરૂરી અને માન્ય હોય તેવી દિશાઓ માટે ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારનો દરવાજો ખટખટાવવા પ્રથમ પ્રતિવાદીને ખુદી છૂટ મૂકવામાં આવે છે.

અહીંના દ્વિતીય પ્રતિવાદી દ્વારા ઉક્ત આદેશ અંગે સ્પષ્ટીકરણ માટે કરવામાં આવેલ અરજીનો નિકાલ વડી અદાલતે ૨૨.૦૪.૨૦૦૨ના તારીખના આદેશના અનુસાર, નીચે મુજબ ઉદ્દેખ કરીને કર્યો :

"સી.આર.પી. ક્રમાંક ૨૮૩ સન ૨૦૦૦ માં તા. ૧૩.૧૧.૨૦૦૧ ના આદેશમાં, પ્રતિવાદીઓને આવા નિર્દેશો માટે, જે કાયદા મુજબ આવશ્યક અને અનુમત્ય હોય, ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રારનો આશ્રય લેવાનો અધિકાર અંગે આપવામાં આવેલ દિશાનિર્દેશ સ્પષ્ટપણે ફેઝ ૨ ના પ્લોટ ક્રમાંક ૩૯ સિવાયના કોઈ વૈકલ્પિક પ્લોટના ફાળવણી માટે છે, કારણ કે જણાવેલ પ્લોટ આ અરજીમાંના અરજદારના વેચનાર શ્રી એ. શ્રીનિવાસના પક્ષે, એટલે કે સુશ્રી મીના પટાલાયના પક્ષે, માન્ય રીતે હસ્તાંતરિત થયેલ હોવાનું જણાયું હતું. તેથી, બાબતને આ મુજબ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે."

તેથી, અપીલકર્તા અમારી સમક્ષ ઉપસ્થિત છે.

એક એવોર્ડ અહીંના અપીલકર્તાના પક્ષે આપવામાં આવ્યો હતો અને તે યોગ્ય કે અયોગ્ય રીતે અંતિમતા પામ્યો હતો, તથા તે જ રીતે પ્રતિવાદીના પક્ષે એક હુકમનામું પણ આપવામાં આવ્યું હતું, તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, પક્ષકારો વચ્ચે ન્યાય થાય તે હેતુસર, આ અદાલતે આશરે ૧૦.૮.૨૦૦૫ના રોજ અહીંના પ્રથમ પ્રતિવાદી તરફથી હાજર થયેલ વિદ્વાન વકીલને ઉપવિધિઓ, ફાળવણી યોજના અને અપીલકર્તાના પક્ષે ફાળવી શકાય એવો કોઈ અન્ય પ્લોટ ઉપલબ્ધ છે કે નહીં તે રજૂ કરવા જણાવ્યું હતું. આ અદાલતને જણાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્લોટ ક્રમાંક ૪૦૦, ફેઝ ૩ તરીકેનો એક પ્લોટ ઉપલબ્ધ હતો અને તે અપીલકર્તાને ફાળવવામાં આવશે. ઉક્ત પ્રસ્તાવ અપીલકર્તાએ સ્વીકારી લીધો હતો. સોસાયટી દ્વારા જ્યારે અને જેમ માંગ કરવામાં આવે ત્યારે તેની કિંમત તથા અન્ય કાનૂની બાકી રકમો ચૂકવવાની પણ બાંહેધરી આપવામાં આવી હતી.

ઉક્ત ઓફરની સ્વીકૃતિને અનુસરીને અથવા તેની આગળની કામગીરીરૂપે, તથા અપીલકર્તા દ્વારા સોસાયટીને કરવામાં આવેલી ચુકવણીના આધારે, ઉક્ત પ્લોટ નં. ૪૦૦ અંગે તેના પક્ષે ફાળવણી પત્ર જારી કરવામાં આવ્યો હતો. જોકે, બી.એમ. રામાલિંગેશ્વર રાવ દ્વારા ૨૦૦૫ ની આઈ.એ. નં. ૫-૧૦ તરીકે મધ્યવર્તી અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી. આ બાબત માનનીય ભારતના મુખ્ય ન્યાયાધીશની અધ્યક્ષતાવાળી ૩-ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠ સમક્ષ રજૂ થઈ હતી અને તા. ૮.૮.૨૦૦૫ ના આદેશમાં, ઉક્ત અરજીમાં કરવામાં આવેલા નિવેદનોનો ઉલ્લેખ કરતા કે ઉક્ત પ્લોટ તેમાંના અરજદારને ૧૯૮૪ માં ફાળવવામાં આવ્યો હતો, મામલો તા. ૨૧.૮.૨૦૦૫ એ રજૂ કરવા નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો. ડૉ. એમ.એસ. રાજુ દ્વારા પણ મધ્યવર્તી અરજીઓ નં. ૧૧-૧૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં પણ નોટિસો જારી કરવામાં આવી હતી. જોકે, નં. ૧૩-૧૪ ની મધ્યવર્તી અરજીઓમાં, તા. ૮.૧૨.૨૦૦૫ ના આદેશ દ્વારા નોટિસ જારી કરતી વખતે, આ અદાલતે આ મુજબ નિર્દેશ આપ્યો :

"પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલની દલીલો સાંભળ્યા બાદ, અમારું મત છે કે પ્રતિવાદી નં. ૧ - જુનિલી હિલ્સ કૂપ. હાઉસ બિલ્ડ. સોસાયટીએ અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલ પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટેની અંતરિમ અરજીઓ અંગે પોતાનો જવાબ દાખલ કરવો જોઈએ. આવા જવાબો ૧૨.૧.૨૦૦૬ સુધીમાં દાખલ કરવામાં આવવા જોઈએ. પ્રતિવાદી-સોસાયટીના પ્રમુખે સંબંધિત દસ્તાવેજોની પ્રમાણિત નકલો સોંપવાની રહેશે અને મૂળ નોંધપોથી પણ પ્રતિવાદી - સોસાયટીના વિદ્વાન વકીલ પાસે રાખવાની રહેશે જેથી અહીંના પક્ષકારો તેને તપાસી શકે. સોસાયટીના નોંધપોથીની આવી તપાસ પૂર્ણ થયા પછી, અમારી સમક્ષના પક્ષકારો, જેમાં આ અપીલોમાં પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટે અરજીઓ કરનારાઓનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેઓને પોતાના સોગંદનામા દાખલ કરવાની મુક્તિ રહેશે. આવા સોગંદનામા ૨૫.૧.૨૦૦૬ સુધીમાં દાખલ કરવામાં આવવા જોઈએ."

જે.એસ. રામા મૂર્તિ દ્વારા પક્ષકાર તરીકે જોડાવા માટેની એક અરજી પણ દાખલ કરવામાં આવી છે, જે આઈ.એ. ક્રમાંક ૧૫-૧૬ છે, જેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે તેમના પક્ષમાં આંધ્ર પ્રદેશ સહકારી સંસ્થાઓ અધિનિયમની કલમ ૬૧ હેઠળ એક એવોર્ડ આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં આ પ્રમાણે નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો:

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તથ્યોને ધ્યાનમાં રાખી અને કેસની પરિસ્થિતિઓની સમગ્રતાનું વિચારણા કરતા, પ્રતિવાદી સોસાયટી (અર્થાત્) જુબિલી કોઓપરેટિવ હાઉસ બિલ્ડિંગ સોસાયટી લિ. ટી.એ.-નં. ૧૭૩, હૈદરાબાદને અરજદારને યોગ્ય પ્લોટ ફાળવવા અને તેની નોંધણી કરવા આથી નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

અપીલકર્તા તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી એસ. મુરલીધરે પ્રારંભમાં રજૂ કર્યું કે, નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૪૭ ના અર્થઘટન અંગે વડી અદાલતનો જે આદેશ છે, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે પ્રથમ પ્રતિવાદીએ ઉક્ત શ્રીનિવાસના પક્ષમાં ૧૩.૬.૧૯૯૧ ના રોજ નોંધાયેલ વેચાણખત ૭.૨.૧૯૮૭ થી અસરકારક ગણાશે, તે આ સર્વોચ્ચ અદાલતના ૫-ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠના રામ સરણ લાલ અને અન્ય વિ. મસ્ત. ડોમિની કુએર અને અન્ય, ૧૯૬૨ ૨ એસ.સી.આર. ૪૭૪ ના નિર્ણયના વિરોધમાં હોવાથી યોગ્ય નથી. એવી દલીલ કરવામાં આવી કે, પ્લોટ નં. ૩૯ સંબંધે અપીલકર્તાના અધિકારને નવો ઉપાય માગવા માટે ડેપ્યુટી રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ જવા દિશા આપીને વડી અદાલતે સ્પષ્ટ ભૂલ કરી છે.

બાય-લોઝ ૭૦(એ) અને ૭૧ તરફ અમારું ધ્યાન દોરીને એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે, કારણ કે તેમની શરતો મુજબ એવું નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે પ્રતિવાદી-સોસાયટીની માલિકીની જમીનોને તેના સભ્યો માટે પ્લોટોમાં

વહેંચવામાં આવશે અને દરેક સભ્યને જમીનનો એક પ્લોટ ફાળવવા માટે પાત્રતા હશે, તેથી વડી અદાલતે આક્ષેપિત ચુકાદો આપતાં ગેરકાયદેસર રીતે અને અધિકારક્ષેત્ર વિના કાર્ય કર્યું, ખાસ કરીને આ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા કે આંધ્ર પ્રદેશ સહકારી સોસાયટીઝ નિયમો, ૧૯૬૪ ના નિયમ ૧૭ (ટૂંકમાં "નિયમો") તેમજ સોસાયટીના બાય-લો ૧૯ મુજબ, સભ્ય દ્વારા નામાંકનનું પ્રાવધાન કરવામાં આવ્યું છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે, અપીલકર્તાને તેની અવસાન પામેલ માતાના સ્થાને સભ્ય તરીકે દાખલ કરવામાં આવતા, તે ક્રમાંક ૩૯ ધરાવતા એ જ પ્લોટના ફાળવણી માટે પાત્ર બન્યો હતો, જે ઉક્ત શ્રીનિવાસને ફાળવી શકાય તેમ નહોતો, કારણ કે સંબંધિત સમયે તેની તરફેણમાં કોઈ વેચાણખત અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો ન હતો. એકવાર અપીલકર્તાને સભ્યપદ આપવામાં આવ્યું પછી, નિષ્પક્ષતાના હિતમાં, રજિસ્ટ્રાર, સોસાયટીએ ઉક્ત શ્રીનિવાસના પક્ષે કરવામાં આવેલ ફાળવણી રદ કરવી જોઈતી હતી અને તે જ પ્લોટ અપીલકર્તાને ફાળવવો જોઈએ હતો. કોઈપણ સ્થિતિમાં, સોસાયટીએ સંબંધિત નોંધપોથી રજિસ્ટ્રારના ધ્યાનાર્થે લાવવી જોઈએ હતી જેથી તેની તરફેણમાં, જેમ માટે પ્રાર્થના કરવામાં આવી હતી તેમ, વૈકલ્પિક રાહત મંજૂર કરવા અંગે તેઓ વિચાર કરી શકે.

વધુમાં, એવી દલીલ કરવામાં આવી કે તા. ૨૨.૪.૧૯૯૧ના એવોર્ડને કારણે ઉક્ત પ્લોટ પર અપીલકર્તાનો અપ્રતિહત હક્ક માન્ય કરવામાં આવ્યો છે અને તેના વિરુદ્ધ કરવામાં આવેલી અપીલ નામંજૂર થઈ ગયેલ હોવાથી તે અંતિમતા પામી છે. તેથી, ઉક્ત એવોર્ડ અંતિમ અને બંધનકારક બની ગયો અને પરિણામે, ઉપનિયમોની જોગવાઈઓ અનુસાર તેમાં અપીલકર્તાનો નિહિત હક્ક દાવામાં આપવામાં આવેલા હુકમનામાને કારણે છીનવી શકાય તેમ નહોતો. કોઈપણ સ્થિતિમાં, કારણ કે તે ઉક્ત દાવામાં પક્ષકાર નહોતો, તેથી બીજા પ્રતિવાદીના પક્ષે આપવામાં આવેલ હુકમનામું તેના પર બંધનકારક નથી. વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે ‘પૂર્વ નિર્ણિતનો સિદ્ધાંત’ તેથી આકર્ષિત થાય છે અને બાબતના તે દૃષ્ટિકોણથી,

અહીંના પ્રતિવાદીઓ ઉક્ત એવોર્ડની યોગ્યતા કે અન્યથા બાબતે પ્રશ્ન ઉઠાવી શકતા નથી, જે સ્પષ્ટપણે ઉક્ત શ્રીનિવાસના પક્ષે વેચાણખતાના નોંધણીકરણ પહેલાં કરવામાં આવ્યો હતો. કોઈપણ સ્થિતિમાં, પ્લોટ ક્રમાંક ૪૦૦ અપીલકર્તાના પક્ષે ફાળવવામાં આવેલ હોવાથી, સોસાયટીએ પ્રતિવાદી-સોસાયટીના સભ્ય તરીકેની તેની ક્ષમતામાં પ્લોટના ફાળવણી માટે અપીલકર્તાના હક્કને માન્ય કર્યો હોવાનું માનવું જ પડશે. કારણ કે ઉક્ત પ્લોટ ફાળવણી માટે ઉપલબ્ધ હતો, શ્રી મુરલીધર રજૂ કરે છે કે આ અદાલત અપીલકર્તાના પક્ષે પ્રાર્થના (એ) મંજૂર કરે અને તેના પક્ષે વેચાણખતાનું અમલીકરણ અને નોંધણીકરણ કરાવીને ઉક્ત પ્લોટની ફાળવણીને ઔપચારિક સ્વરૂપ આપવાનો નિર્દેશ કરે.

બીજી બાજુ, બીજા પ્રતિવાદી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એચ.એસ. ગુરુરાજએ રજૂ કર્યું કે અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે કરવામાં આવેલ ફાળવણીને સોસાયટીએ રદ કરી દીધી હોવાનું માનવું આવશ્યક છે, કારણ કે તે માટે સોસાયટી દ્વારા માંગવામાં આવેલી આવશ્યક ચૂકવણીઓ કરવામાં આવી નહોતી.

પ્રથમ પ્રતિવાદી-સોસાયટી તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી જી. રામકૃષ્ણ પ્રસાદે દલીલ કરી કે, આમાંના અપીલકર્તાના હિતમાં પ્લોટ ક્રમાંક ૪૦૦નું કથિત ફાળવણી કરવામાં આવી હતી તે સમયે વહીવટદાર પ્રભારમાં હતા; પરંતુ સોસાયટીના કારોબારનો કબજો ચૂંટાયેલ સંસ્થાએ સંભાળી લીધા પછી, હવે એવું જાણવા મળ્યું છે કે અનેક એવી વ્યક્તિઓ છે જેઓના હિતમાં સત્તાધિકારીઓ/ન્યાયાધિકરણોએ તેમની પરિચાતાને અનુસરી તેમના હિતમાં પ્લોટની ફાળવણી સંબંધિત બાબતનો વિચાર કરવા માટે નિર્દેશો આપેલા છે.

શ્રી ટી.એલ.વી. અચ્ચર, શ્રી એમ.એન. રાવ, શ્રી એલ. નાગેશ્વર રાવ, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલોએ પણ વિવિધ અરજદારો દ્વારા દાખલ કરાયેલ પક્ષકાર તરીકે જોડવાની અરજીઓ પર ભાર મૂકી અમને સંબોધન કર્યું હતું. અમારું ધ્યાન આંધ્ર પ્રદેશ સહકારી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા તા. ૧૩.૦૬.૨૦૦૫ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા અન્ય આદેશ તરફ પણ દોરવામાં આવ્યું છે, જેમાં એવો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્લોટ નં. ૪૦૦ સહિતના પ્લોટોના ફાળવણી ઉપનિયમો અનુસાર કરવામાં આવે.

આ અપીલમાં વિચારણા માટે ઉદ્ભવતો મુખ્ય પ્રશ્ન એ છે કે અહીંના અપીલકર્તાના પક્ષમાં આપવામાં આવેલો પંચનિર્ણય કાનૂન મુજબ અમલમાં મૂકવા યોગ્ય છે કે નહીં. ઉક્ત પ્રશ્નનો જવાબ માત્ર ત્યારે જ અપીલકર્તાના પક્ષમાં આપવો પડશે, જો આ કેસમાં પૂર્વનિર્ણયબંધતાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડે છે એવું માનવામાં આવે.

અપીલકર્તા તેની માતાના સ્થાને સહકારી મંડળીનો સભ્ય બન્યો હતો. મંડળીના સભ્ય તરીકે કોઈપણ વ્યક્તિને કોઈ પ્લોટ ફાળવાવાનો હક નહોતો, તો પછી કોઈ નિશ્ચિત પ્લોટનો તો પ્રશ્ન જ ઊભો થતો નથી. પ્લોટ નં. ૩૯ નિર્વિવાદપણે તેની માતાના પક્ષે ફાળવવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ કામચલાઉ ફાળવણી તેની તરફે ઔપચારિક ફાળવણી કરીને અને વેચાણખત અમલમાં મૂકી પૂર્ણ સ્વરૂપ ધારણ કરે તે પહેલાં જ તેમનું અવસાન થયું હતું. આ હકીકત અપીલકર્તાએ પ્રથમ પ્રતિવાદી – મંડળીને લાંબા સમય સુધી જાણ કરી નહોતી. તા. ૧૬.૩.૧૯૮૫ના પોતાના પત્રમાં તેણે સ્વીકાર્યું હતું કે તે બે અઢી વર્ષથી વધુ સમય સુધી હૈદરાબાદની બહાર હતો. દરમિયાનમાં મંડળીએ તમામ ફાળવણીદારાઓના નામે વિકાસ ખર્ચ જમા કરાવવા માટે અનેક પત્રો જારી કર્યા હતા, તે બાબતનો તેણે ઇનકાર કર્યો નહોતો કે વિવાદિત પણ બનાવી નહોતી. તમામ ફાળવણીદારાઓને વિકાસ ચાર્જિસ જમા કરવા સૂચના આપતો નોટિસ પણ જારી કરવામાં આવ્યો હતો

અને તેમ ન કરાય તો ફાળવણીનો આદેશ રદ ગણાશે એમ જણાવાયું હતું. એ સ્વીકારાયેલું છે કે પ્લોટ નં. ૩૯ સંબંધે વિકાસ ચાર્જિસ જમા કરાવવામાં આવ્યા નહોતા. શક્ય છે કે ઉક્ત પ્લોટની રદ કરવાની સામાન્ય ચિઠ્ઠી જારી કરવામાં આવી હોય, પરંતુ પ્રથમ પ્રતિવાદીના તા. ૩૦.૯.૧૯૮૨ના પત્રમાં સમાવાયેલ આવશ્યકતાઓનું પાલન ન કરવામાં આવ્યું હોવાની સ્વીકારાયેલ સ્થિતિને જોતા, કાયદાની દૃષ્ટિએ ફાળવણી રદ થયેલી માનવામાં આવશે.

ઉક્ત ફાળવણીના રદ થવા અંગેનો અનુમાન એ હકીકતના દૃષ્ટિકોણે કાઢવો આવશ્યક છે કે પ્લોટ નં. ૩૯ નિર્વિવાદ રીતે શ્રી શ્રીનિવાસના પક્ષે ફાળવવામાં આવ્યો હતો. ભલે ઉક્ત પ્લોટની ફાળવણીનો સ્પષ્ટ રીતે રદ કરવાનો આદેશ ન થયો હોય, તોય નવી ફાળવણી થવાને કારણે અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે કરાયેલ કામચલાઉ ફાળવણીનો અંત આવ્યો હોવાનું માનવું પડશે. અપીલકર્તાની માતાના પક્ષે પ્લોટ નં. ૩૯ ની ફાળવણી કામચલાઉ સ્વરૂપની હતી. આવી કામચલાઉ ફાળવણીના કારણે ફાળવણીગ્રાહકને કોઈ કાનૂની હક્ક, તો દૂરની વાત, કોઈ અખંડિત હક્ક પણ પ્રાપ્ત થયો નહોતો. આવી કામચલાઉ ફાળવણીને સ્થાયિત્વ ત્યારે જ પ્રાપ્ત થયું હોત જ્યારે તે માટેની આવશ્યક શરતોનું પાલન કરવામાં આવ્યું હોત.

વધુમાં, અપીલકર્તાએ તેના તારીખ ૧૬.૩.૧૯૮૫ ના પત્રમાં તબક્કો ૩ માં પ્લોટ ક્રમાંક ૩૯ ના બદલે અન્ય સાઈટની ફાળવણી કરવાની વિનંતી કરી હતી, કારણ કે તે જ અન્ય કોઈને આપવામાં આવ્યો હતો. તેને તે બાબતે જાણ કરવામાં આવી હતી. શ્રીનિવાસના પક્ષમાં થયેલી આવી ફાળવણી રદ થયા પછી પ્લોટ ક્રમાંક ૩૯ તેની તરફેણમાં ફાળવવા માટે તેણે પ્રથમ પ્રતિવાદી સમક્ષ કદી પોતાનો દાવો રજૂ કર્યો નહોતો. તેના અન્ય પત્રોમાં પણ સમાન વિનંતીઓ કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાને એ હકીકતની પણ જાણ હતી કે તેની માતાના પક્ષમાં થયેલી ફાળવણી

વિકાસ શુલ્કની અચુકવણીને કારણે રદ કરવામાં આવી હતી. તેણે ખાસ કરીને અન્ય સાઈટની ફાળવણી માંગેલી હતી, જેના માટે તે વધારાની ચુકવણી કરવા પણ તૈયાર હતો. આમ, તે સતત નવા પ્લોટની ફાળવણી માંગતો રહ્યો હતો. પોતાની માતાના પક્ષમાં થયેલી પ્લોટ ક્રમાંક ૩૯ ની ફાળવણી રદ કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ તે અન્ય કોઈના પક્ષમાં કરવામાં આવી હતી તેવી જાણ હોવા છતાં, અહીંના પ્રથમ પ્રતિવાદીએ તેની તરફેણમાં અન્ય પ્લોટ ફાળવવાનો ઇનકાર કર્યો તે અંગે પ્રશ્ન ઉઠાવતાં અને લવાઈ કાર્યવાહી શરૂ કરતાં તેણે ફક્ત એવો જ નિષેધાજ્ઞાનો આદેશ માંગ્યો હતો કે સોસાયટી પ્લોટ ક્રમાંક ૩૯ સોસાયટીના અન્ય કોઈ સભ્યને ફાળવી ન શકે. તેમ છતાં, તેની મુખ્ય પ્રાર્થના એવી હતી કે એ જ બ્લોકમાં ૬૦૦ ચોરસ ચાર્ડ જેટલા વિસ્તારનો વૈકલ્પિક પ્લોટ ફાળવવામાં આવે અને તેની ખાલી કબજેદારી સોંપવામાં આવે.

કોઈપણ પ્રકારના વિવાદથી પરે છે કે પ્રથમ પ્રતિવાદી-સોસાયટીનું વર્તન નિષ્પક્ષ નહોતું. જ્યારે તેણે શ્રી શ્રીનિવાસના હિતમાં ફાળવણી કરી હતી, ત્યારે રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તમામ હકીકતો જાહેર કરવી તેની ફરજિયાત જવાબદારી હતી, જેથી તેઓ સ્વતંત્ર અભિપ્રાય પર પહોંચી શકે. તેણે એવું કરવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી અને બેદરકારી રાખી અને તેથી તેણે સર્વ પ્રકારની ગૂંચવણો ઊભી કરી.

જો અપીલકર્તાની આ દલીલ સાચી હોય કે ઉક્ત એવોર્ડ પછી સોસાયટીએ અપીલકર્તા પાસેથી આવશ્યક રકમની જમા સ્વીકારી હતી, તો અમને એ સમજાતું નથી કે શા માટે આ હકીકતની જાણ ઉક્ત શ્રીનિવાસના ધ્યાન પર લાવવામાં આવી નહોતી. અત્રેના અપીલકર્તા વિરુદ્ધ પ્રથમ પ્રતિવાદીએ કરેલી અપીલ પણ યોગ્ય રીતે આગળ ધપાવવામાં આવી નહોતી. પુનઃસ્થાપન માટે કોઈ અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે કે નહીં તે અમને જાણ નથી.

શ્રી ગુરુરાજા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું તેમ, યોગ્ય બદલીની કોઈ યોગ્ય નોટિસ આપ્યા વિના સહકારી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા અપીલ ગેરહાજરીને કારણે ફગાવી દેવામાં આવી હતી, તે સાચું હોઈ શકે; પરંતુ, આ કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં, ઉક્ત પ્રશ્ન પર વિચાર કરવાની આવશ્યકતા નથી.

જો અપીલકર્તાની આ દલીલ સ્વીકારવામાં આવે કે તેની માતાના પક્ષમાં કરવામાં આવેલા કામચલાઉ ફાળવણીના કારણે, તેને માત્ર એ કારણસર અખંડિત હક્ક પ્રાપ્ત થયો કે પાછળની તારીખે તેને સોસાયટીના સભ્ય તરીકે દાખલ કરવામાં આવ્યો, તો નિર્વિવાદ રીતે, ઉક્ત શ્રીનિવાસે તેથી વધુ ઉચ્ચ હક્ક પ્રાપ્ત કર્યો હતો, કારણ કે ઉક્ત પ્લોટ માત્ર તેના પક્ષમાં ફાળવવામાં જ આવ્યો નહોતો પરંતુ વેચાણખત પણ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યો હતો. અપીલકર્તા અહીંના પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા શ્રી શ્રીનિવાસના પક્ષમાં તા. ૭.૦૨.૧૯૮૭ ના રોજ બહુ પહેલાં જ વેચાણ અમલમાં મૂકાયું હોવાની હકીકતનો ઇનકાર કરતો નથી કે તેને વિવાદિત બનાવતો નથી.

ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિમાં, નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૭ના અમલીકરણ અંગે થતી અસર વિચારણા માંગે છે. ઉક્ત જોગવાઈ નીચે મુજબ છે :

"૪૭. જે સમયથી નોંધાયેલ દસ્તાવેજ અમલમાં આવે છે.-નોંધાયેલ દસ્તાવેજ તે સમયથી અમલમાં આવશે, જે સમયથી તે, જો તેની નોંધણી આવશ્યક ન હોત અથવા કરવામાં આવી ન હોત, તો અમલમાં આવવાનું શરૂ કરત, અને તેની નોંધણીના સમયથી નહીં."

તેથી, ઉપરોક્ત જોગવાઈના અનુસંધાને, વેચાણનું દસ્તાવેજ, ભલે તે નોંધાયેલું ન હોય છતાં, જો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હોય, તો તે અંગેનો હક, માલિકીહક અને હિત પાછલી અસરથી, અર્થાત્ તેના અમલની તારીખથી, પસાર થશે.

પ્રિવી કાઉન્સિલના તેમજ આ અદાલતના કલ્યાણસુંદરમ પિલ્લૈ વિ. કરુપ્પા મૂપ્પનાર, એ.આઈ.આર. ૧૯૨૭ પી.સી. ૪૨, વેંકટસુબ્બા શ્રીનિવાસ હેગડે વિ. સુબ્બા રામા હેગડે, એ.આઈ.આર. ૧૯૨૮ પી.સી. ૮૬, રાધાકિસન લક્ષ્મીનારાયણ તોશિણીવાલ વિ. શ્રીધર રામચંદ્ર અલશી અને અન્ય, ૧૯૬૧ ૧ એસ.સી.આર. ૨૪૮, કે.જે. નાથન વિ. એસ. વી. મારુતિ રાવ અને અન્ય, ૧૯૬૪ ૬ એસ.સી.આર. ૭૨૭, નંદા બલ્લભ ગુરુરાણી વિ. સ્મી. મકબૂલ બેગમ, ૧૯૮૦ ૩ એસ.સી.સી. ૩૪૬ અને ઠાકુર કિશન સિંહ (મૃત) વિ. અરવિંદ કુમાર, ૧૯૯૪ ૬ એસ.સી.સી. ૫૯૧ સહિતના મોટા પ્રમાણમાં આવેલા નિર્ણયો નજરે રાખતાં, આ પ્રશ્ન હવે વધુ સમય સુધી અનિર્ણિત કાનૂની પ્રશ્ન રહ્યો નથી.

હવે પછી અમે થોડા નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કરીશું.

રાધાકિસન લક્ષ્મીનારાયણ તોષણીવાળ (સુપ્રા) માં, આ સર્વોચ્ચ અદાલતની બંધારણીય ખંડપીઠે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું છે :

"પછી એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું કે વેચાણખત હકીકતમાં ૧.૦૨.૧૯૪૪ના રોજ કરવામાં આવ્યું હતું; પરંતુ પ્રતિવાદી શ્રીધરે ૧.૦૨.૧૯૪૪ના વેચાણથી ઉત્પન્ન થયેલા કારણ-એ-દાવા પર આધાર રાખીને દાવો દાખલ કર્યો નહોતો, પરંતુ ૧૦.૦૪.૧૯૪૩ના વ્યવહાર સાથે ૨૪.૦૪.૧૯૪૩ના વ્યવહારને જોડીને દાવો દાખલ કર્યો હતો, જે માત્ર

વેચાણના કરારો હોવાને કારણે ખરીદદારમાં કોઈ હિત સર્જતા નહોતા અને પ્રતિવાદી ૧ને એવી કોઈ પૂર્વખરીદીનો હક ન હતો કે જે સંહિતા હેઠળ અમલમાં મૂકી શકાય. શ્રી ચેટરજીએ દલીલ કરી કે વેચાણ પછીથી થયું હોય અને દાવો પહેલાં લાવવામાં આવ્યો હોય તે બાબતથી કંઈ ફરક પડતો નથી, પરંતુ જેમ દાવો રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો તે એપ્રિલ ૧૯૪૩ના વેચાણની પૂર્વખરીદી માટેનો દાવો હતો, જ્યારે હકીકતમાં કોઈ વેચાણ થયું જ નહોતું. જો પ્રતિવાદી શ્રીધરે ૧.૦૨.૧૯૪૪ના વેચાણના આધારે પોતાનો પૂર્વખરીદીનો હક સ્થાપિત કર્યો હોત, તો અપીલકર્તાએ કાયદા મુજબ તેને ઉપલબ્ધ હોય તેવી બચાવ-દલીલો લીધી હોત. જમીનને કૃષિભૂમિમાંથી અકૃષિ સ્થળમાં રૂપાંતરિત કરવાની બાબત સંબંધિત બચાવ, જે પૂર્વખરીદીના હકને નકારી કાઢે છે, તે પછી આ મામલામાં અતિ મહત્વનો મુદ્દો બની ગયો હોત અને અપીલકર્તાએ તે અંગે યોગ્ય પુરાવા રજૂ કર્યા હોત. પૂર્વખરીદીનો હક નબળો હક છે અને અદાલતો તેને અનુકૂળ દૃષ્ટિએ જોતી નથી અને તેથી અદાલતો પૂર્વખરીદીનો હક માગનારને મદદ કરવા માટે પોતાના માર્ગથી વિમુખ થઈ શકતી નથી.”

ઉપરોક્ત નિર્ણયનું આ અદાલત દ્વારા સતત અનુસરણ કરવામાં આવ્યું છે. શ્રી મુરલીધર દ્વારા રામ સરણ લાલ (ઉપરોક્ત) પર દબ નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે. નોંધનીય છે કે તે કેસમાં આ અદાલતના અગાઉના બંધારણીય પીઠના રાધાકિસન લક્ષ્મીનારાયણ તોષ્ટીવાળ (ઉપરોક્ત) મામલાના નિર્ણય તરફ અદાલતનું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું ન હતું. માનનીય મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ બી.પી. સિંહા બંને નિર્ણયોમાં પક્ષકાર હતા. તેથી, લોર્ડશીપ સંભવતઃ બંને કેસોની ભિન્ન વિશેષતાઓથી અવગત હતા.

રામ સરન લાલ (ઉપરોક્ત) માં, આ અદાલતની બંધારણીય ખંડપીઠ એક ભિન્ન પ્રશ્ન પર વિચારણા કરી રહી હતી, એટલે કે, અગ્રજ્ય સંબંધિત જોગવાઈના પ્રકાશમાં, કઈ બાબત સંપૂર્ણ વેચાણ ગણાશે, તે નીચે મુજબથી સ્પષ્ટ થાય છે :

"...અમે એમ માન્ય રાખીશું કે વિદ્વાન એટર્ની-જનરલ દ્વારા વેચાણના દસ્તાવેજના અર્થઘટન મુજબ તે હેઠળ ભિલકત દસ્તાવેજની તારીખે જ દસ્તાંતરિત થવાનો આશય હતો, તે યોગ્ય છે. તેમ છતાં, નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૭ એ નથી કહેતી કે વેચાણ ક્યારે પૂર્ણ ગણાશે. તે માત્ર એટલી જ મંજૂરી આપે છે કે કોઈ દસ્તાવેજ, નોંધાયેલ થયા પછી, એવી નિશ્ચિત તારીખથી અમલમાં આવી શકે છે જે તેની નોંધણી થયેલી તારીખ કરતાં અગાઉની હોઈ શકે. આ કલમનો હેતુ એ નક્કી કરવાનો છે કે એ જ ભિલકત સંબંધે નોંધાયેલ બે અથવા તેથી વધુ દસ્તાવેજોમાંથી કયાને અસરકારકતા આપવી. આ કલમ દસ્તાવેજ પર માત્ર તેની નોંધણી થયા પછી જ લાગુ પડે છે. તેનો નોંધણીની પૂર્ણતા સાથે કોઈ સંબંધ નથી અને તેથી, જ્યારે દસ્તાવેજ વેચાણનો હોય ત્યારે વેચાણની પૂર્ણતા સાથે પણ તેનો કોઈ સંબંધ નથી. જે વેચાણ સ્વીકાર્ય રીતે વેચાણના દસ્તાવેજની નોંધણી પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધી પૂર્ણ થતું નથી, તેવું કહેવામાં આવી શકતું નથી કે તે અગાઉ પૂર્ણ થઈ ગયું હતું, માત્ર એ કારણે કે કલમ ૪૭ના પ્રભાવથી જે દસ્તાવેજ દ્વારા તે અમલમાં આવે છે તે, નોંધાયેલ થયા પછી, પૂર્વવર્તી તારીખથી અમલમાં આવવાનું શરૂ કરે છે. તેથી, અમને એવું લાગતું નથી કે આ પ્રકરણમાં કલમ ૪૭ને ધ્યાનમાં લેતાં વેચાણ ૩૧.૦૧.૧૯૪૬ના રોજ પૂર્ણ થયું હોવાનું કહી શકાય..."

[ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે]

તેથી, ઉક્ત નિર્ણય શ્રી મુરલીધરની દલીલને કોઈ પણ રીતે સમર્થન આપતો નથી, પરંતુ તેના વિરુદ્ધ જાય છે.

અમે નોંધ લઈ શકીએ છીએ કે હીરાલાલ અગ્રવાલ વિ./એસ. રામપદાર્થ સિંહ અને અન્ય, ૧૯૬૯ ૧ એસ.સી.આર. ૩૨૮ માં આ અદાલતે સમાન અવલોકનો કર્યા હતા. તેમાં, આ અદાલત એ પ્રશ્ન પર વિચાર કરી રહી હતી કે દસ્તાવેજની નોંધણી પહેલાં દાખલ કરવામાં આવેલી પૂર્વજ્ઞ માટેની અરજિ, ભલે તેના સંબંધમાં સંજ્ઞાન ત્યારબાદ લેવામાં આવ્યું હોય, માન્ય ગણાય કે નહીં.

પ્લોટ નં. ૩૯ અન્ય કોઈ વ્યક્તિને ફાળવવામાં આવ્યો છે તે અંગે જાણ હોવા છતાં, અપીલકર્તાએ રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ પોતાની અરજીમાં ઉક્ત શ્રીનિવાસને પક્ષકાર બનાવ્યો નહોતો. સ્વયંસ્પષ્ટ છે કે કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ઉદ્વેગનરૂપ હોવાથી તે નિર્ધારણ રદબાતલ ગણાશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત ભાગમાં અમે ઉક્ત મધ્યસ્થતા કાર્યવાહી માં અપીલકર્તાએ કરેલી પ્રાર્થનાઓની નોંધ લીધી છે. પ્રાર્થના (એ) ને ધ્યાનમાં લેતાં, જે મુખ્ય પ્રાર્થના હતી, તે પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે રજિસ્ટ્રારે પ્રથમ પ્રતિવાદીને પ્લોટ ક્રમાંક ૩૯ ફાળવવા દિશા આપતાં ગેરકાયદેસર રીતે અને અધિકારક્ષેત્ર વિના કાર્ય કર્યું હતું. પ્રથમ પ્રતિવાદીએ સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે વિવાદિત પ્લોટ ઉક્ત શ્રીનિવાસના પક્ષે ફાળવવામાં આવ્યો હતો. તેણે તે પર બાંધકામ ઊભું કર્યું હતું કે નહીં, તે પ્રશ્ન અપ્રસંગિક હતો. તેના પક્ષે આવી ફાળવણી કરવામાં આવી હોવા છતાં તેને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યો નહોતો. તે આવશ્યક પક્ષકાર હતો. તેથી તેની ગેરહાજરીમાં કોઈ પંચનિર્ણય આપવામાં આવી શક્યો ન હોત. કોઈપણ સ્થિતિમાં, પ્લોટ ક્રમાંક ૩૯ અંગે અપીલકર્તાએ માત્ર પ્રતિબંધાજ્ઞાનો આદેશ માંગ્યો હતો. રજિસ્ટ્રારે પોતાના ન્યાયિક કાર્યનો ઉપયોગ કરતાં, અરજીમાં કરાયેલ પ્રાર્થના (એ) ને ધ્યાનમાં લેતાં, એવો પ્રતિબંધાજ્ઞાનો આદેશ પસાર કરવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર ધરાવતો નહોતો.

તેથી, ઉક્ત એવોર્ડ રદબાતલ હતો. મામલાના આ દૃષ્ટિકોણમાં, પૂર્વનિર્ણિત પ્રશ્નના સિદ્ધાંતોને કોઈ લાગુ પડતું નથી. અધિકારક્ષેત્ર વિના કોઈ સત્તાધિકારી દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ આદેશ રદ કરાવવાની આવશ્યકતા નથી; તે રદબાતલ હોવાને કારણે, કાયદાની નજરે તે ક્યારેય અસ્તિત્વમાં જ નહોતો.

વધુમાં, ઉક્ત પુરસ્કારનો અમલ કરાવવામાં આવ્યો હતો. અમલવારી અદાલતને, ઉક્ત શ્રીનિવાસના પક્ષે હકમાલિકી પસાર થયેલ હોવાના તેમજ તે દ્વારા અત્રેના દ્વિતીય પ્રતિવાદીના પક્ષે કરાયેલ વેચાણખતના અનુસંધાને તેની હકમાલિકી પ્રાપ્ત થયેલ હોવાના દૃષ્ટિકોણે, ઉક્ત પુરસ્કારનો અમલ કરી શકાય તેમ હતો કે નહીં તે પ્રશ્નમાં પ્રવેશવાનો અધિકાર હતો. વડી અદાલતે યોગ્ય રીતે એવું નિષ્કર્ષ આપ્યું કે દ્વિતીય પ્રતિવાદીએ પુરસ્કાર કરવામાં આવે તે તારીખ પૂર્વેથી જ માન્ય હકમાલિકી પ્રાપ્ત કરી લીધી હતી, તેથી તે અમલઅયોગ્ય બની ગયો હતો. જો ઉક્ત પુરસ્કારનો અમલ કરી શકાય તેમ ન હતો, તો ખંડના ફાળવણી અંગેની પોતાની ફરિયાદ રજૂ કરવા માટે અપીલકર્તાનો ઉપાય સ્પષ્ટપણે અલગ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં નિહિત છે.

એ સારું છે કે અત્રેના દ્વિતીય પ્રતિવાદીએ પ્રથમ પ્રતિવાદી સામે દાખલ કરેલા દાવામાં, જે ઓ.એસ. નં. ૩૭૦૨ સન ૧૯૯૨ છે, તેમાં અપીલકર્તાને પક્ષકાર તરીકે જોડવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી પસાર થયેલી હુકમનામું અપીલકર્તા પર બંધનકારક ન હોઈ શકે. અમે ઉપરોક્ત ભાગમાં જે જ કારણો દર્શાવ્યાં છે તે જ કારણોસર, ઉક્ત હુકમનામું પૂર્વનિર્ણય તરીકે કાર્ય કરી શકશે નહીં, પરંતુ અમારે આ મુદ્દાનો વિચાર ભિન્ન દૃષ્ટિકોણથી કરવો છે. દ્વિતીય પ્રતિવાદીએ અત્રેના અપીલકર્તા વિરુદ્ધ તે હુકમનામાનું અમલીકરણ કર્યું ન હતું, જ્યારે આ કેસના વિશિષ્ટ તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં, એવોર્ડનું અમલીકરણ પ્રથમ પ્રતિવાદી ઉપરાંત અત્રેના દ્વિતીય પ્રતિવાદી વિરુદ્ધ પણ અમલ અદાલત દ્વારા કરાવવાનું આવશ્યક હતું; અને આ પરિસ્થિતિમાં, કાયદેસર રીતે દ્વિતીય પ્રતિવાદી પોતાને પક્ષકાર તરીકે

જોડવા માટે જ નહીં પરંતુ એ દર્શાવવા માટે પણ યોગ્ય અરજી કરી શકતો હતો કે એવોર્ડ કાયદા મુજબ અમલમાં મૂકી શકાય તેમ નથી.

તેથી, અહીં ઉપર દર્શાવેલ વધારાના કારણોસર પણ, વડી અદાલતનો ચૂકાદો અખંડનીય છે.

આ તબક્કે અમે નોંધ લઈ શકીએ છીએ કે શ્રી મુરલીધરે સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું હતું કે તેમના અસીલ પ્લોટ નં. ૩૯ ની ફાળવણી માટે દબાણ કરતા નથી અને તેમની તરફેણમાં કોઈ અન્ય પ્લોટ ફાળવવામાં આવે તો તેઓ સંતોષ માનશે. તેથી હવે અમે પ્લોટ નં. ૪૦૦ ની ફાળવણીના પ્રશ્નના વિચારણા તરફ આવીએ છીએ.

હવે વિચારણા માટે જે પ્રશ્ન ઉદ્ભવે છે તે એ છે કે આ અદાલત સમક્ષની કાર્યવાહી લંબિત હોવા દરમિયાન પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા ફેઝ ૩ માં પ્લોટ ક્રમાંક ૪૦૦ ની ફાળવણી કરવામાં આવવાથી તેનો શું પ્રભાવ થશે. ઉપરોક્ત રીતે અમે નોંધ્યું છે કે આ અદાલતે, પ્રથમ પ્રતિવાદી તરફથી હાજર થયેલા વિધાવંત વકીલને પૂછપરછ કરતી વખતે, એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો હતો કે જો ફાળવણી માટે ઉપલબ્ધ કોઈ પ્લોટ આહીંના અપીલકર્તાના હિતમાં ફાળવવાનો આદેશ આપવામાં આવે તો ન્યાયના હિતની સિદ્ધિ થઈ શકે. પ્રથમ પ્રતિવાદી તરફથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી, જે હવે ખોટી હોવાનું બહાર આવ્યું છે, કે પ્લોટ ક્રમાંક ૪૦૦ ફાળવણી માટે ઉપલબ્ધ હતો. તે પરિસ્થિતિમાં, અપીલકર્તાને ઉક્ત પ્લોટ ફાળવવા બાબતે પ્રથમ પ્રતિવાદીની ઓફર સ્વીકારવામાં આવી હતી. તે બદલ અપીલકર્તાએ વિશાળ રકમ ચૂકવી હતી. ઉક્ત રકમનો ઉપભોગ પણ પ્રથમ પ્રતિવાદીએ કરી લીધો છે. તેમ છતાં, કાયદાની દૃષ્ટિએ માત્ર એટલા માટે કે પ્રથમ પ્રતિવાદીએ આહીંના અપીલકર્તાના પક્ષે ફાળવણીનો આદેશ જારી કર્યો છે, માત્ર તેનાથી જ એવો અર્થ

થતો નથી કે તેનાથી અન્ય લોકોના તેના માટે વિચારણા પામવાના હક્કને અથવા તે બાબતમાં ફાળવણી માટે ઉપલબ્ધ કોઈ અન્ય પ્લોટ અંગેના તેમના હક્કને જોખમમાં મૂકી શકાય. જ્યારે આ અદાલતે પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા અપીલકર્તાના પક્ષે અન્ય એક પ્લોટની ફાળવણીના પ્રશ્ન પર વિચારણા કરવાની શરૂઆત કરી, ત્યારે નિઃસંદેહ તેના મનમાં એ હતું કે એવો કોઈ પ્લોટ ફાળવણી માટે ઉપલબ્ધ હોઈ શકે; પરંતુ તેના કારણે કોઈ બીજા વ્યક્તિના હક્કને અસર થાય એવો આશય ન હતો અને એવો પ્રભાવ થઈ પણ શકતો ન હતો. પક્ષકારોને સંપૂર્ણ ન્યાય આપવા માટે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪૨ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ કરતી વખતે પણ આ અદાલત એવો આદેશ આપી શકતી નથી જેનાથી અન્ય લોકોને, અને ખાસ કરીને જે તેના સમક્ષ હાજર નથી એવા લોકોને, અન્યાય થાય. તેથી, જોડાયેલા પક્ષકારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ દલીલો યોગ્ય છે કે નહીં તેની તપાસ કરવાની જરૂર નથી. જોકે, અમારે નોંધ પર મૂકવું આવશ્યક છે કે અમારી દૃષ્ટિ આ બાબત તરફ દોરવામાં આવી છે કે સોસાયટીના હસ્તે પ્લોટોની ફાળવણી અંગેની અનેક કાર્યવાહી વિવિધ મંચો સમક્ષ નિર્ણયાધીન છે. પ્લોટ ક્રમાંક ૪૦૦ ની ફાળવણી અંગે સહકારી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા દિશાનિર્દેશ પણ આપવામાં આવ્યો છે. કહેવાની જરૂર નથી કે કાયદાની અદાલતો હંમેશાં એ સુનિશ્ચિત કરશે કે સહકારી સોસાયટી દ્વારા પ્લોટોની ફાળવણી કરતી વખતે સભ્યો વચ્ચે કોઈ ભેદભાવ ન થાય. સહકારી સોસાયટી તેના સભ્યોને પ્લોટોની ફાળવણીના હેતુસર રચવામાં આવી હોય, ત્યારે તે લાગુ પડતા કાયદેસરના નિયમો તથા તેના દ્વારા બનાવવામાં આવેલા ઉપવિધિઓનું કડક અને સૂક્ષ્મપણે પાલન કરવું આવશ્યક છે. તેને માત્ર અધિનિયમ અને કાયદેસરના નિયમો જ નહીં, પરંતુ તેના દ્વારા ઘડાયેલ ઉપવિધિઓની મર્યાદામાં પણ કાર્ય કરવું આવશ્યક છે. પ્રચલિત કાયદા મુજબ, સોસાયટીના સભ્યો વચ્ચે જમીનની ફાળવણીનો પ્રશ્ન જ્યેષ્ઠતા નિયમથી નિયંત્રિત થશે. સભ્યો વચ્ચે જ્યેષ્ઠતા સંબંધિત કોઈ આંતરિક વિવાદ હોય તો તેનો નિર્ધારણ કરવાનો અવકાશ આ અદાલતને ઉપલબ્ધ નથી. હકીકતમાં, આ અદાલતને આવું કરવા માટે વિનંતી કરવામાં આવી નથી અને પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદના સ્વરૂપને જોતાં અમે તે પ્રશ્નમાં પ્રવેશી પણ

શકતા નથી. પ્લોટની ફાળવણીના પ્રશ્નમાં અપીલકર્તા અન્ય કરતાં જ્યેષ્ઠ ગણાશે કે નહીં તે હકીકતનો વિવાદાસ્પદ પ્રશ્ન છે. એવો વિવાદાસ્પદ હકીકતી પ્રશ્ન, જ્યારે અને જેમ તેમ તેની જરૂર ઊભી થાય, ત્યારે યોગ્ય મંચ દ્વારા તપાસી અને તેનો નિર્ણય કરવામાં આવવો જોઈએ. અપીલકર્તાને સભ્ય તરીકે, ભલે તે અખંડિત ન હોય, પરંતુ સમાન પરિસ્થિતિમાં આવેલા અન્ય સભ્યો સાથે પ્લોટની ફાળવણી માટે વિચારણા પામવાનો હક્ક છે. તેથી એવો હક્ક કોઈપણ કાયદાની અદાલત દ્વારા છીનવી લેવાઈ શક્યો હોત નહીં કે છીનવી લેવા માટે દિશાનિર્દેશ આપવામાં આવી શક્યો હોત નહીં.

તેથી, અમારો એવો મત છે કે, જો પ્રથમ પ્રતિવાદીને પ્રચલિત નિયમો, જેમાં તેના ઉપનિયમોનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેમનું કડક પાલન કરીને તેના સભ્યો વચ્ચે ફાળવણીના પ્રશ્ન પર વિચાર કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવે, અને તે હેતુ માટે તે માટે પાત્ર તમામ વ્યક્તિઓના કેસોનું વિચારણા કરવામાં આવે, તો ન્યાયના હિતની પૂર્તિ થશે.

પક્ષકારો વચ્ચે પ્લોટ ફાળવવા માટેની પાત્રતા અંગે કોઈપણ વિવાદ અથવા મતભેદ ઉદ્ભવે તે પરિસ્થિતિમાં, તેઓ કાયદા મુજબ માન્ય હોય એવા મંચો સમક્ષ આવી કાર્યવાહી શરૂ કરવા અથવા પોતાની ફરિયાદો રજૂ કરવા માટે સ્વતંત્ર રહેશે, તે કહેવાની જરૂર નથી.

આથી વધુ એક પ્રશ્ન સામે આવે છે, અર્થાત્ પ્રથમ પ્રતિવાદીના વર્તનને ધ્યાનમાં લેતાં, શું અપીલકર્તાને નાણાંકીય વળતર અપાવવું જોઈએ કે નહીં. અમને એવું જ લાગે છે. પ્રથમ પ્રતિવાદીને ૨૨.૪.૧૯૯૧ના એવોર્ડ અમલમાં મૂકી શકાય તેમ ન હતો તે બાબતની જાણ હોવા છતાં, તેણે અપીલકર્તા પાસેથી કંઈક રકમ લીધેલી હોવાનું જણાય છે. તેણે અપીલકર્તાને વિવિધ મંચો સમક્ષ વિવાદોમાં લડવા

માટે મજબૂર કર્યો. રજિસ્ટ્રારે આપેલ એવોર્ડના અમલીકરણ માટે અપીલકર્તાને અમલવારીની કાર્યવાહી પણ શરૂ કરવી પડી હતી. તે ઓછામાં ઓછું એક અદાલત સમક્ષ સફળ થયું હતું. આ અદાલત સમક્ષ પણ પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા એવો ખોટો નિવેદન કરવામાં આવ્યો હતો કે પ્લોટ નં. ૪૦૦ અપીલકર્તાને ફાળવણી કરવા માટે ઉપલબ્ધ હતો. ઉક્ત નિવેદન ખોટું નીકળ્યું. અત્રેના પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા કરવામાં આવેલ એક અથવા બીજા નિવેદનની સાચાશ કે અસાચાશ અંગે, તેમજ પક્ષકાર તરીકે જોડાયેલા પક્ષોએ ઉઠાવેલ દલીલો અંગે, અમે વિચારણા કરવાની સ્થિતિમાં નથી; છતાં અમારા મત મુજબ પ્રથમ પ્રતિવાદીનું વર્તન નિંદનીય છે. તે એક સોસાયટી હોવાને કારણે આ અદાલતને સર્વ પ્રકારની સહાયતા પૂરી પાડવાની તેની ફરજ હતી, જેથી આ અદાલતને કાયદા અનુસાર નિર્ણય આપવામાં સગવડ થાય. તે અમારી સમક્ષ કોઈ ખોટું નિવેદન કરી શક્યું ન હોત. સંબંધિત સમયે પ્રથમ પ્રતિવાદી એડમિનિસ્ટ્રેટર દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ પામતો હતો કે ચૂંટાયેલ સંચાલક મંડળ દ્વારા, તેની અમને કશી ચિંતા નથી. તે કાયદા મુજબ અમારી સમક્ષ પ્રતિનિધિત્વ પામેલો હતો, એ સ્વીકારાયેલ બાબત હતી.

તેથી, અમે સહકારી મંડળીના રજિસ્ટ્રારને આદેશ આપીએ છીએ કે જેમણે અમારી સમક્ષ ખોટી રજૂઆત કરવા માટે જવાબદારી વહન કરી હતી એવા સંબંધિત વ્યક્તિઓ વિરુદ્ધ તપાસ શરૂ કરે અને તેમની સામે કાયદા મુજબ યોગ્ય કાર્યવાહી કરે. અમે વધુમાં આદેશ આપીએ છીએ કે અપીલકર્તાએ પ્રથમ પ્રતિવાદી સમક્ષ જમા કરાવેલી તમામ રકમ, પ્રથમ પ્રતિવાદી તેને મંડળીના સભ્ય તરીકે સ્વીકારવા બદલ જે રકમ મેળવવા હકદાર હતો તેવી રકમની કપાતને આધિન રહીને, વાર્ષિક ૨૪%ના દંડાત્મક વ્યાજ સાથે તેને પરત કરવામાં આવે. પ્રથમ પ્રતિવાદી અત્રેના અપીલકર્તાને વળતરરૂપે રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦.૦૦ (માત્ર રૂપિયા એક લાખ) ની વધુ એક રકમ પણ ચૂકવશે. પ્રથમ પ્રતિવાદી બીજા પ્રતિવાદીને પણ વળતરરૂપે રૂપિયા ૧,૦૦,૦૦૦.૦૦ (માત્ર રૂપિયા એક લાખ) ની રકમ ચૂકવશે. આવી ચુકવણીઓ

તેમને આજથી ચાર અઠવાડિયાની અવધિમાં કરવામાં આવે. પ્રથમ પ્રતિવાદીને અત્રેના અપીલકર્તાને ચુકવવા આદેશિત વ્યાજની રકમ તેમજ વળતરની રકમ, તે માટે જવાબદાર હોવાનું જે વ્યક્તિઓ અંગે જાણવા મળે તેમની પાસેથી વસૂલ કરવાની છૂટ રહેશે.

ઉપરોક્ત કારણોને આધારે, તેમ છતાં, ઉપરોક્ત અવલોકનો અને દિશાનિર્દેશોને આધિન રાખીને, આ અપીલો નામંજૂર કરવામાં આવે છે. જોકે, કેસના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓમાં, પક્ષકારો સમગ્ર કાર્યવાહી દરમિયાન પોતાનો પોતાનો ખર્ચ પોતે જ ચૂકવશે અને વહન કરશે.

ઉપરોક્ત અમારા અભિપ્રાયોને ધ્યાનમાં લેતાં, અંતરિમ અરજીઓ પર અમારા દ્વારા કોઈ અલગ આદેશ પસાર કરવો આવશ્યક નથી. તે મુજબ તેમનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

વિષય:—સહકારી મંડળી દ્વારા પ્લોટની કામચલાઉ ફાળવણી, નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૪૭ હેઠળ પૂર્વલક્ષી અસરથી હક—હસ્તાંતરણ, આવશ્યક પક્ષકાર વિના રજિસ્ટ્રારના રદબાતલ એવોર્ડની અમલપાત્રતા અને બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪૨ હેઠળ અદાલતની સત્તા અંગેનો ચુકાદો.

*The judgment has been provided by the E-solutions
HyperLink Pvt. Ltd.*

=====

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

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