

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.

=====

મયૂરધ્વજ સહકારી ગ્રુપ હાઉસિંગ મંડળી લિમિટેડ.

વિરૂદ્ધ

પ્રિસાઇડિંગ ઓફિસર, દિલ્લી સહકારી ટ્રિબ્યુનલ અને અન્ય.

જુલાઈ ૧૪, ૧૯૯૮

[જી.બી. પટનાયક અને એ.પી. મિશ્રા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

દિલ્લી સહકારી મંડળીઓ અધિનિયમ, ૧૯૭૨:

કલમ-૨૮ – સહકારી મંડળીઓ – સહકારી હાઉસિંગ મંડળી- ફ્લેટ્સ-
જાળવણીના માપદંડ- સિનિયોરિટીનો સિદ્ધાંત- લેણાંની ચુકવણી- કસૂરવાર
સભ્યો- સામાન્ય સભાએ ફેઝ-૨ના બાંધકામમાં આવા કસૂરવાર સભ્યોને ફ્લેટ
જાળવવાનો નિર્ણય કર્યો- માન્યતા- ઠરાવ્યું: અયોગ્ય, અન્યાયી, મનસ્વી,
દૂષિત ઇરાદાવાળો (mala fide) અથવા અતાર્કિક નથી- માત્ર સિનિયોરિટીનો

સિદ્ધાંત જ ફ્લેટની ફાળવણી માટેનો એકમાત્ર માપદંડ નથી જો કે, તે સુનિશ્ચિત કરવું આવશ્યક છે કે આવા કિસ્સાઓમાં કસૂરવાર સભ્યને માંગણીની નોટિસ બજાવવામાં આવે.

કલમ ૨૮- સહકારી મંડળીઓ સામાન્ય સભા-ની સત્તાઓ- ઠરાવ્યું: નિયમ ૩૬ દ્વારા મર્યાદિત નથી. કલમ ૨૮ -સામાન્ય સભાની બેઠક- એજન્ડા- બાબત જે આના દ્વારા આવરી લેવામાં આવી નથી -હાથ ધરવી- ઠરાવ્યું: તેના સભ્યોની બેઠકમાં ગૃહની મંજૂરી સાથે હાથ ધરી શકાય છે.

દિલ્હી સહકારી મંડળીઓ નિયમો, ૧૯૭૩:

નિયમ ૩૬--કસૂરવાર સભ્ય-હાંકી કાઢવા અંગે- ઠરાવ્યું: કસૂરવાર સભ્ય સાથે વ્યવહાર કરવા માટે નિયમ ૩૬ એ એકમાત્ર જોગવાઈ નથી-દિલ્હી સહકારી મંડળીઓ એક્ટની કલમ ૨૮ કસૂરવાર સભ્ય સાથે અન્ય રીતે વ્યવહાર કરવાની વિવેકાધીન સત્તા આપે છે.

અપીલકર્તા એ દિલ્હી સહકારી મંડળીઓ એક્ટ, ૧૯૭૨ અને દિલ્હી સહકારી મંડળીઓ નિયમો, ૧૯૭૩ હેઠળ નોંધાયેલી એક હાઉસિંગ સહકારી મંડળી હતી. મંડળીને શરૂઆતમાં તેના સભ્યો માટે ફ્લેટના બાંધકામ માટે પાંચ

એકર જમીન ફાળવવામાં આવી હતી અને પાછળથી કેટલીક વધારાની જમીન પણ ફાળવવામાં આવી હતી. ૧૯૮૮ માં, મંડળીએ ઉક્ત ૫ એકર જમીન પર ફ્લેટ્સના પ્રથમ તબક્કાના બાંધકામ માટે માંગણી ઊભી કરી અને મુખ્ય પ્રતિસ્પર્ધી સામાવાળા નં. ૩ (સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા નોટિસ મળ્યાનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો) સહિત તેના તમામ સભ્યોને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા સ્મરણ પત્ર (રીમાઇન્ડર નોટિસ) પણ મોકલ્યો હતો. ત્યારબાદ, સામાન્ય સભાની બેઠકમાં મંડળીએ નિર્ણય લીધો કે માત્ર તે જ સભ્યો કે જેમણે લઘુત્તમ રકમ ચૂકવી દીધી છે તેમને જ ઉક્ત ૫ એકર જમીન પર સમાવવામાં આવશે અને અન્ય કસૂરવાર સભ્યોને વધારાની જમીન પર ફેઝ II ના બાંધકામમાં બાંધવામાં આવનારા ફ્લેટ્સમાં સમાવવામાં આવશે.

કસૂરવાર સભ્ય એવા સામાવાળા નં. ૩ એ આનિટ્રેટર સમક્ષ ઉપરોક્ત નિર્ણયને પડકારતી અરજી દાખલ કરી હતી, જે ફગાવી દેવામાં આવી હતી. જો કે, એપેલેટ ઓથોરિટીએ ઠરાવ્યું હતું કે સહકારી મંડળીમાં ફ્લેટની ફાળવણીની બાબતમાં, કોઈ ચોક્કસ સભ્ય દ્વારા કસૂર કરવામાં આવી હોવા છતાં, સિનિયોરિટી એ મુખ્ય માપદંડ હોવો જોઈએ. તેણે એવું પણ ઠરાવ્યું હતું કે ચુકવણીમાં થયેલી ચૂક અંગે વ્યાજ તેમજ શિક્ષાત્મક વ્યાજ વસૂલીને અથવા સંબંધિત સભ્યને હાંકી કાઢવા માટેના પગલાં લઈને અલગ જોગવાઈઓ હેઠળ કાર્યવાહી કરી શકાય છે. હાઈકોર્ટે આ નિર્ણયને માન્ય રાખ્યો હતો. તેથી આ

અપીલ છે.

સામાવાળા વતી એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે નિયમ ૩૬ સિવાય એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે જેના હેઠળ મંડળી વર્તમાન કેસમાં કાર્યવાહી કરી શકી હોત અને આ નિયમ હેઠળ જ્યારે કોઈ સભ્ય ચૂક કરે છે ત્યારે તેને તેમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાને અનુસરીને જ હાંકી કાઢી શકાય છે; કે કસૂરવાર હોય તેવા લોકોને ફેઝ II માં સમાવવાનો નિર્દેશ આપતો સામાન્ય સભાનો ઠરાવ ગેરકાનૂની હતો અને સામાવાળા નં. ૩ ને નીચેના સ્થાને મોકલવા (રેલેગેશન) અંગેનો નિર્ણય સામાન્ય સભાની બેઠકના એજન્ડામાં નહોતો.

અપીલ મંજૂર કરતાં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું:

૧. સહકારી મંડળીની સ્થાપના સહકારી યોગદાન દ્વારા તેના સભ્યોને લાભ આપવા માટે મુક્તપણે જૂથમાં કામ કરવાની ભાવના કેળવવાના પ્રશંસનીય ઉદ્દેશ્ય સાથે કરવામાં આવે છે. કાયદાનું અન્યથા અર્થઘટન કરીને મંડળીની વિવેકાધીન સત્તાઓને મર્યાદિત ન કરીને, તેને વિવેકાધીન સત્તાઓની વ્યાપક શ્રેણી પ્રદાન કરીને જ આ શક્ય બને છે. તેથી, તેના સભ્ય દ્વારા તેના કોઈપણ લેણાંની ચૂક કરવાના કિસ્સામાં દિલ્લી સહકારી મંડળીઓ નિયમો, ૧૯૭૩ ના નિયમ ૩૬ ની અંદર મંડળીની સત્તાને મર્યાદિત કરી શકાય નહીં. આપું અર્થઘટન

સહકારી મંડળીઓની સ્થાપનાની સહકારી ભાવના અથવા ઉદ્દેશ્યોથી તદ્દન વિપરીત હશે. [૫૮૩-ડી-ઈ]

૨.૧. નિયમ ૩૬ મંડળીની સભ્યને હાંકી કાઢવાની કે ન કાઢવાની વિવેકાધીન સત્તાને છીનવી લેતો નથી જે નિયમ ૩૬ હેઠળ સત્તાના ઉપયોગની પૂર્વેની બાબત છે. આ માટે આ નિયમ હેઠળ એવું કંઈ નથી જે આ વિવેકાધીન સત્તાને મર્યાદિત અથવા બંધનકર્તા કરતું હોય. આ નિયમ તેના સભ્યોને હાંકી કાઢવા માટે હોવાથી, તેનો અમલ કડક છે. સભ્યને તક આપ્યા પછી અને સામાન્ય સભા આવો ઠરાવ પસાર કરે તે પછી પણ રજિસ્ટ્રારની મંજૂરી જરૂરી છે. આની બહાર, એવું કંઈ નથી, જે મંડળીને મુક્તપણે કામ કરવા અને તેની પોતાની નીતિઓ ઘડવા માટે મર્યાદિત કરતું હોય. તેથી તેની નીતિ ઘડવામાં ઝડપી ચુકવણીની વિચારણા, જે તેને તેના પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવામાં મદદ કરે છે જેથી તેના સભ્યને વહેલામાં વહેલી તકે તેનો લાભ મળી શકે, તે તેની વિવેકાધીન સત્તાનો વ્યાજબી ઉપયોગ હોઈ શકે છે. ચૂક મંડળીને કેટલા અંશે અસર કરશે તે દરેક કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર આધાર રાખશે જે દરેક મંડળીના વિવેકબુદ્ધિ પર છોડવું પડશે. અદાલતો માટે પણ આવી વિવેકાધીન સત્તામાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નથી, સિવાય કે તે મનસ્વી, અતાર્કિક, દૂષિત ઇરાદાવાળી અથવા કોઈપણ વૈધાનિક જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ અથવા કાયદાનું બળ ધરાવતા આદેશોની વિરુદ્ધ હોય. આમ તે સ્વીકારવું શક્ય નથી કે મંડળી

પાસે તેના સભ્યને હાંકી કાઢવા માટે નિયમ ૩૬ હેઠળ આગળ વધવા સિવાય કોઈ વિકલ્પ નથી. તેથી, એકવાર મંડળી પાસે વિવેકાધીન સત્તા હોય, તો એમ કહી શકાય નહીં કે તેની સત્તા માત્ર સિનિયોરિટીના કડક નિયમો હેઠળ જ ફાળવણી કરવા પૂરતી મર્યાદિત છે. [૫૮૫-ડી-એચ; ૫૮૬-એ-બી]

૨.૨. દિલ્લી સહકારી મંડળીઓ એક્ટ, ૧૯૭૨ ની કલમ ૨૮ સહકારી મંડળીની સામાન્ય સભાને અંતિમ સત્તા આપે છે. કાયદા, નિયમો, પેટા-નિયમો અને કાયદાનું બળ ધરાવતા કોઈપણ આદેશ હેઠળ અન્ય કોઈ સત્તાધિકારીને સોંપવામાં ન આવી હોય તેવી સત્તાઓ સહિત તેની પાસે વ્યાપક અવશિષ્ટ સત્તાઓ છે. સામાન્ય સભા દ્વારા સત્તાનો આ ઉપયોગ, જે વિવાદમાં છે, તેને નિયમ ૩૬ દ્વારા બાકાત રાખવામાં આવ્યો છે તેમ કહી શકાય નહીં. [૫૮૬-સી]

૩. નિયમ ૩૬ તેના હેઠળ આવવા માટેની દરેક ચૂક (ડિક્લેટ) સાથે સંબંધિત નથી. વાસ્તવમાં, માત્ર ચૂક પોતે જ આ નિયમ હેઠળ આવરી લેવામાં આવી નથી. ચૂક સતત હોવી જોઈએ. સતત ચૂકના કિસ્સામાં પણ મંડળી તેના હેઠળ આશરો લઈ શકે છે અથવા ન પણ લઈ શકે છે. આ નિયમ ઉપરાંત ચૂક સાથે સંબંધિત અન્ય નિયમો પણ છે એટલે કે નિયમો ૩૯(૧), ૩૯(૨), ૫૯ અને ૬૦. આ જ દર્શાવે છે કે કસૂરવાર સભ્યો સામે વિવિધ રીતે કાર્યવાહી કરી

શકાય છે અને આ નિયમો દ્વારા જે પ્રદાન કરવામાં આવ્યું નથી અને આવરી લેવામાં આવ્યું નથી, તે ક્ષેત્ર સામાન્ય સભા માટે તેની વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કરવા માટે ખુલ્લું છે. [૫૮૬-ડી-ઈ-જી]

૪. વર્તમાન કેસમાં, એમ કહી શકાય નહીં કે જ્યારે સામાવાળા નં. ૩ અથવા અન્ય કોઈ સભ્ય, જેમણે ઠરાવ્યા મુજબ લઘુત્તમ રકમ પાછા ન ચૂકવીને ચૂક કરી હોય, તેઓ માત્ર સિનિયોરિટીના સિદ્ધાંત પર જ ફાળવણી માટે અધિકાર તરીકે દાવો કરી શકે અથવા સામાન્ય સભાના ઠરાવને કોઈ પાછા રીતે અયોગ્ય, અન્યાયી, મનસ્વી, દૂષિત ઇરાદાવાળો અથવા અતાર્કિક કહી શકાય જેને રદ કરવા પાત્ર ગણવામાં આવે. એવું બની શકે કે જ્યાં ખૂબ જ વરિષ્ઠ કસૂરવાર સભ્યે ખૂબ જ જુનિયર સભ્યે પૂરેપૂરી રકમ ચૂકવ્યાના માત્ર એક અઠવાડિયા પછી બાકીની રકમ ચૂકવી હોય, તો મંડળી સિનિયોરિટીને મહત્વ આપીને પોતાને યોગ્ય અને યોગ્ય લાગે તેવો ઠરાવ કરવા માટે મુક્ત છે. તે આવી મંડળીના સ્વીકાર્ય વિવેકાધીન ક્ષેત્રની અંદર છે. [૫૮૬-એચ; ૫૮૭-એ]

૫. સામાન્ય સભા હંમેશાં, તેના સભ્યોની બેઠકમાં ગૃહની મંજૂરી સાથે, એજન્ડામાં આવરી લેવામાં આવી ન હોય તેવી કોઈપણ અન્ય બાબત હાથ ધરી શકે છે અને તે કારણે કોઈ ગેરકાનૂનીતા ગણી શકાય નહીં. [૫૮૭-સી]

૬. જો કે, કોઈપણ વ્યક્તિને કસૂરવાર ગણતા પહેલા, એ નોંધવું જરૂરી છે કે આવા પડકારવામાં આવેલા નિર્ણયની પૂર્વેની નોટિસ વાસ્તવમાં તે સભ્યને બજાવવામાં આવી છે અથવા હકીકતોના આધારે કેટલાક લાગુ પડતા નિયમ હેઠળ બજાવણી થયેલી માનવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૩ ને નોટિસ આપવાનો પ્રશ્ન કોઈપણ સત્તાધિકારી અથવા અદાલત દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો નથી, જે વિચારણા માંગે છે. તેથી, આ કેસ સહકારી ટ્રિબ્યુનલને આ એકમાત્ર પ્રશ્ન નક્કી કરવા માટે પરત મોકલવામાં આવે છે કે ઉપરોક્ત મુજબ સામાવાળા નં. ૩ ને નોટિસ આપવામાં આવી હતી કે નહીં. જો ટ્રિબ્યુનલને જણાય કે તેણીને નોટિસ મળી હતી તો તેણી કોઈ રાહત માટે હકદાર રહેશે નહીં પરંતુ જો તેણીને કોઈ નોટિસ ન મળી હોય તો ફેઝ I ના ફ્લેટ માટેનો તેણીનો દાવો નકારી શકાય નહીં. [૫૮૭-એફ-જી]

એ.વી. અશોકન વિ. રજિસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ, સીડબલ્યુપી નં. ૯૫૫ (૧૯૮૯), ૩૦-૪-૧૯૯૨ ના રોજ નિર્ણિત; એસ.સી. વર્મા વિ. લોચર્સ સહકારી ગ્રુપ હાઉસિંગ મંડળી લિમિટેડ, સીડબલ્યુપી નં. ૧૪૮૪ (૧૯૯૧), ૨૨-૮-૧૯૯૧ ના રોજ નિર્ણિત; એ.વી. અશોકન વિ. રજિસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ, (૧૯૯૨) ૪૭ ડીએલટી ૯૨; એ.કે. રોય વિ. સ્ટેટ ઓફ પંજાબ, [૧૯૮૬] ૪ એસસીસી ૩૨૬ અને સ્ટેટ ઓફ મિઝોરમ વિ. બાઈકલાવાને, [૧૯૯૫] ૨ એસસીસી ૧૫૬, નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસ્ટિક્શન:

સિવિલ અપીલ નં. ૧૬૭૯૦/૧૯૯૬.

૧૯૯૩ ની સીડબલ્યુપી નં. ૪૬૦૬ માં દિલ્લી હાઈકોર્ટના ૧૦.૧૧.૯૫ ના ચુકાદા અને આદેશ પરથી.

હાજર રહેલા પક્ષકારો વતી કે..એસ. તુલસી, અશોક કૃ. શ્રીવાસ્તવ, આર.કે. ગુપ્તા, વી. રાણા, મનિન્દર સિંહ, અભય પ્રકાશ સહાય, એસ.કે. જૈન, એસ.એસ. રાણા, શ્રીમતી બી. રાણા, મિનાક્ષી વિજ વતી (નિદેશ ગુપ્તા), બિનુ તામ્તા, વી.બી. સહારિયા, ડી.એસ. મહેરા અને એસ. રાજાપ્પા.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

મિશ્રા, ન્યાયમૂર્તિ.

આ અપીલમાં ઉઠાવવામાં આવેલો ટૂંકો પ્રશ્ન એ છે કે, "સહકારી ગૃહ મંડળી (ત્યારબાદ 'મંડળી' તરીકે ઓળખાય છે) દ્વારા તેના સભ્યોને ફ્લેટની ફાળવણીમાં લેણાંની ચુકવણીમાં કસૂર ભલે ગમે તે હોય, માપદંડ સિનિયોરિટીનો છે કે પછી તે ચુકવણી-સહ-સિનિયોરિટી (payment-

cum-seniority) છે?" અપીલકર્તા દિલ્હી સહકારી મંડળીઓ એક્ટ, ૧૯૭૨ (ત્યારબાદ "એક્ટ" તરીકે ઓળખાય છે) અને દિલ્હી સહકારી મંડળીઓ નિયમો ૧૯૭૩ (ત્યારબાદ "નિયમો" તરીકે ઓળખાય છે) હેઠળ રજિસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ, દિલ્હીની કચેરીમાં નોંધાયેલી એક નોંધાયેલ હાઉસિંગ સહકારી મંડળી છે. તેની રચના તેના સભ્યોને ફ્લેટની ફાળવણી કરવાના હેતુ માટે કરવામાં આવી હતી. સંબંધિત સમયે ૪૬૦ સભ્યો યાદીમાં હતા. આ મંડળીએ તેના સભ્યો માટે ફ્લેટના બાંધકામના હેતુ માટે દિલ્હી ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ત્યારબાદ "ડીડીએ" તરીકે ઓળખાય છે) ને જમીનની ફાળવણી માટે અરજી કરી હતી. આ મંડળીને પટપડગંજમાં માત્ર ૫ એકર જમીન ફાળવવામાં આવી હતી જે ઉપરોક્ત સભ્યો માટે ફ્લેટ બાંધવા માટે પૂરતી ન હતી. જો કે, પાછળથી, મહત્તમ મર્યાદા (સીલિંગ લિમિટ) માં છૂટછાટને ધ્યાનમાં રાખીને ડીડીએ એ વાસ્તવિક જરૂરિયાત મુજબ વધારાની ફાળવણી કરવાનો નિર્ણય કર્યો, એટલે કે ૫ એકર જમીનને બદલે ૭.૬૬૬ એકર જમીન સુધી. મંડળીને વધારાની જમીનની કિંમત પેટે રૂ. ૧૧,૮૭,૧૯૦.૮૦ પૈસા જમા કરાવવાનો પણ નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. ૧૯૮૮ માં, મંડળીએ ઉક્ત ૫ એકર જમીન પર ફ્લેટ્સના પ્રથમ તબક્કાના બાંધકામ માટે માંગણી ઊભી કરી અને મુખ્ય પ્રતિસ્પર્ધી સામાવાળા નં. ૩ શ્રીમતી વીણા કુમારને તારીખ ૨૬ એપ્રિલ, ૧૯૮૯ ની નોટિસ (સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા નોટિસ મળ્યાનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો) સહિત તેના તમામ સભ્યોને રજિસ્ટર્ડ પોસ્ટ દ્વારા સ્મરણ નોટિસ પણ

મોકલી હતી. ઉક્ત નોટિસ મુજબ તેના દરેક સભ્યના ફ્લેટના બાંધકામનો ખર્ચ આશરે રૂ. ૨,૭૬,૨૧૩ હોવાનું કહેવાયું હતું. પ્રથમ નોટિસ મુજબ ચૂકવણીની પદ્ધતિ એવી હતી કે, આવા દરેક ફાળવણીદારે શરૂઆતમાં રૂ. ૨,૨૧,૭૦૫ ચૂકવવાના હતા પરંતુ માત્ર રૂ. ૮૫,૧૦૦ ચૂકવવામાં આવ્યા હોવાથી, ઉપરોક્ત નોટિસ દ્વારા બાકીની રૂ. ૧,૩૬,૭૦૫ ની રકમ ત્રીસ દિવસની અંદર ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં એવો ઠરાવ કરવામાં આવ્યો કે જેઓ ચૂક કરશે તેમને મંડળીમાંથી હાંકી કાઢવામાં આવશે. મંડળી દ્વારા ૬ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૦ ના રોજ સામાન્ય સભાની બેઠક બોલાવવામાં આવી હતી. આ બેઠકમાં, ઉક્ત ૨૬ એપ્રિલ, ૧૯૮૯ ની નોટિસ હોવા છતાં, સામાન્ય સભાએ નરમ વલણ અપનાવ્યું. તેણે ઠરાવ્યું કે, તેના તમામ સભ્યો જેમને HIG(L) અને HIG(S) કેટેગરી ફાળવવામાં આવી હતી અને જેમણે અનુક્રમે રૂ. બે લાખ અને રૂ. ૧,૭૫,૦૦૦ ચૂકવ્યા હતા, તેમની ફાળવણી અસ્થાયી રૂપે પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે અને તે તમામ સભ્યો જેમણે રૂ. ૧,૩૨,૨૨૧.૫૦ પૈસાની લઘુત્તમ ક્રેડિટ બેલેન્સ ચૂકવી હતી તેઓને પ્લોટ નં. ૬૦, પટપડગંજ, દિલ્હી ખાતે મંડળીમાં સભ્ય બનવા માટેની તેમની લાયકાતની જરૂરિયાતને આધીન અને બાકીની રકમ ચૂકવવાની શરતે સમાવવામાં આવ્યા હતા, પરંતુ જેઓ રૂ. ૧,૩૨,૨૨૧.૫૦ પૈસા પણ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા તેઓને માત્ર વધારાની જમીન પર બાંધવામાં આવનારા ફ્લેટ્સમાં જ સમાવવામાં આવશે જે ફેઝ II ના બાંધકામમાં આવવાના હતા. ફેઝ I નું બાંધકામ ઉક્ત ૫ એકર જમીન પર છે.

સામાવાળા નં. ૩ એ એક્ટની કલમ ૬૦ હેઠળ એવા આધારે દાવો દાખલ કર્યો હતો કે ૬ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૦ ના રોજ સામાન્ય સભા દ્વારા લેવામાં આવેલો નિર્ણય ગેરકાનૂની, દૂષિત ઇરાદાવાળો, પક્ષપાતી અને અધિકારક્ષેત્ર વિનાનો હતો. આ બાબત એક્ટની કલમ ૬૧ હેઠળ આબિટ્રેટરને મોકલવામાં આવી હતી. આબિટ્રેટરે ૩૦ એપ્રિલ, ૧૯૯૨ ના રોજ નિર્ણિત સિવિલ રિટ પિટિશન નં. ૯૫૫ ઓફ ૧૯૮૯ શીર્ષક એ. વી. અશોકન અને અન્ય વિ. રજિસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અને અન્યના નિર્ણયના આધારે અપીલકર્તા-મંડળીની તરફેણમાં ચુકાદો (એવોર્ડ) આપ્યો હતો. સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા એક્ટની કલમ ૭૬ હેઠળ દાખલ કરાયેલી અપીલ પર, એપેલેટ ઓથોરિટી (સામાવાળા નં. ૧) એ તેના તારીખ ૨૯.૯.૯૨ ના આદેશ દ્વારા ઉક્ત ચુકાદાને રદ કર્યો હતો. તેણે ઠરાવ્યું કે સહકારી મંડળીમાં ફ્લેટની ફાળવણીની બાબતમાં, કોઈ ચોક્કસ સભ્ય દ્વારા કરવામાં આવેલી ચૂક હોવા છતાં, સિનિયોરિટી એ મુખ્ય માપદંડ હોવો જોઈએ. તેણે એવું પણ નોંધ્યું કે જ્યાં સુધી ચુકવણીમાં થયેલી ચૂકનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી વ્યાજ સહિત શિક્ષાત્મક વ્યાજ વસૂલીને અથવા સંબંધિત સભ્યને હાંકી કાઢવા માટેના પગલાં લઈને અલગ જોગવાઈઓ હેઠળ તેની સાથે કાર્યવાહી કરી શકાય છે.

આ આદેશની જાણ થયા પછી, અપીલકર્તાએ પુનઃવિચારણા (રીવ્યુ)

અરજી દાખલ કરી, જે ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ અપીલકર્તાએ રિટ પિટિશન દાખલ કરી જે હાઈકોર્ટ દ્વારા પણ ફગાવી દેવામાં આવી હતી. અપીલકર્તા દ્વારા હવે ઉઠાવવામાં આવેલી મુખ્ય દલીલ જે હાઈકોર્ટ સમક્ષ પણ ઉઠાવવામાં આવી હતી, તે એ છે કે સામાવાળા નં. ૧ એ ફાળવણીની બાબતમાં સિનિયોરિટીના સિદ્ધાંતને એકમાત્ર માપદંડ તરીકે ખોટી રીતે સ્વીકાર્યો હતો. એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે, હાઈકોર્ટ દ્વારા એ. વી. અશોકન (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં અને તારીખ ૨૨.૮.૯૧ ના સિવિલ રિટ પિટિશન નં. ૧૪૮૪ ઓફ ૧૯૯૧ શીર્ષક એસ.સી. વર્મા વિ. લોયર્સ સહકારી ગ્રુપ હાઉસિંગ મંડળી લિમિટેડના કેસમાં લેવાયેલા નિર્ણયને ધ્યાનમાં લેતા, ટ્રિબ્યુનલનો નિર્ણય રદ કરવા પાત્ર છે. આ નિર્ણયો ઠરાવે છે કે ફ્લેટની ફાળવણી ચુકવણી-સહ-સિનિયોરિટીના સિદ્ધાંત પર હોવી જોઈએ. અપીલકર્તાની રજૂઆત એવી છે કે, હાઈકોર્ટે આ નિર્ણયોની પ્રશંસા કરી ન હતી, તેથી રિટ પિટિશન ફગાવી દેવામાં ગંભીર ગેરકાનૂનીતા આચરી હતી. એ. વી. અશોકન (ઉપરોક્ત) નો કેસ સરસ્વતી કુંજ સહકારી મંડળી લિમિટેડ દ્વારા કેટેગરી 'સી' ના ફ્લેટ્સના સંદર્ભમાં ફ્લેટ્સની ફાળવણીને લગતો છે. ફ્લેટોની સંખ્યા ૬૦ હતી જ્યારે અરજદારો ૮૮ હતા. પટપડગંજ ખાતે કેટેગરી 'સી' ના ફ્લેટ માટેના તમામ અરજદારોને સમાવી શકાય તેમ ન હોવાથી તેઓને અન્ય જમીન પર સ્થાનાંતરિત કરવામાં આવ્યા હતા જ્યાં આગળ ફ્લેટ બાંધવામાં આવી રહ્યા હતા. અદાલતે નોંધ્યું:

"જ્યારે કેટલાક સભ્યોએ એવી દલીલ કરી હતી કે યાદી સભ્ય તરીકે નોંધણીની તારીખ મુજબ તૈયાર કરવી જોઈએ, જ્યારે અન્ય સભ્યોએ રજૂઆત કરી હતી કે યાદી બાકી રકમની ચુકવણીની તારીખ મુજબ તૈયાર કરવી જોઈએ. અમે એ પણ નોંધી શકીએ છીએ કે સામાન્ય સભાએ માર્ચ, ૧૯૮૭ ની બેઠકમાં નિર્ણય લીધો હતો કે તે સભ્યોની યાદી તૈયાર કરવી જોઈએ જેમણે ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૮૬ સુધીમાં રૂ. ૧,૫૦,૦૦૦ ચૂકવ્યા હોય અને ત્યારપછી ચુકવણીની તારીખ મુજબ યાદી તૈયાર કરવી જોઈએ. સભ્યોની સિનિયોરિટીની અવગણના કરવી શક્ય નથી, જ્યારે તે જ સમયે, આપણે એ હકીકતની અવગણના કરી શકીએ નહીં કે કેટલાક સભ્યોએ તેમની પાસેથી માંગવામાં આવેલી રકમ ચૂકવી દીધી હોઈ શકે છે જ્યારે વધુ વરિષ્ઠ સભ્યો ચુકવણીના સમયપત્રકને પૂર્ણ કરી શક્યા ન હોય અને તેઓ પૂરેપૂરી રકમ ચૂકવનારા અન્ય સભ્યોનો અયોગ્ય લાભ લઈ શકે નહીં. તેથી, જો ઘણી મુશ્કેલી પછી, સભ્યો દ્વારા ચુકવણી કરવામાં આવી હોય, તો ચુકવણીની તારીખોની સંપૂર્ણ અવગણના કરવી અન્યાયી રહેશે. અમારા મતે, તેથી, કેટેગરી C ના બાકીના ૩૮ ફ્લેટોની ફાળવણી માટે પાત્ર સભ્યોની યાદી તૈયાર કરવાની સૌથી ન્યાયી અને સમાન પદ્ધતિ સંબંધિત સભ્યો દ્વારા સંપૂર્ણ કોલ મનીની

ચુકવણીની તારીખ મુજબ યાદી તૈયાર કરવાની હોઈ શકે છે..."

ત્યારબાદ આ આદેશની સ્પષ્ટતા માટે એક અરજી કરવામાં આવી હતી જે ૧૯૯૨ વોલ્યુમ ૪૭ દિલ્લી લો ટાઈમ્સ પેજ ૯૨ પર અહેવાલ થયેલ છે જેમાં બી.એન. કિર્પાલ, જે. (જેઓ તે સમયે ન્યાયમૂર્તિ હતા) એ ઠરાવ્યું હતું:

"અમને જણાય છે કે જે વ્યક્તિઓએ ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૮૬ પછી પૂરેપૂરી રકમ ચૂકવી છે તેઓ વાસ્તવમાં એક જ કેટેગરીમાં આવે છે અને તેમની સાથે અલગથી વ્યવહાર કરવો યોગ્ય રહેશે નહીં. વધુમાં, અમને જણાય છે કે સભ્યોની સિનિયોરિટીને પણ કંઈક અંશે ધ્યાનમાં લેવી પડશે.... ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૮૬ પછી ચુકવણી કરનારા સભ્યોની યાદી તૈયાર કરવામાં આપણને જણાય છે કે મોટાભાગના નાણાં સભ્યો દ્વારા બે કે ત્રણ મહિનાના ગાળામાં ચૂકવવામાં આવ્યા છે. માત્ર એટલા માટે કે જે વ્યક્તિ ઉદાહરણ તરીકે ક્રમ નં. ૧ પર છે, તેણે તે પછી ઘણા વર્ષો પછી સભ્ય બનેલી વ્યક્તિના એક અઠવાડિયા પછી નાણાં ચૂકવ્યા હોય, તો તે ચુકવણીની તારીખને વધુ મહત્વ આપવાનું કારણ બનવું જોઈએ નહીં. ૧૫ ડિસેમ્બર, ૧૯૮૬ પછી નાણાં ચૂકવનારા તમામ સભ્યો કસૂરવાર છે. તેથી, કસૂરવારોની યાદી બેમાંથી

કોઈપણ એક આધારે તૈયાર કરી શકાય છે (૧) એકંદર
સિનિયોરિટી મુજબ (૨) ચુકવણીની તારીખ મુજબ...."

એસ.સી. વર્મા (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં, તે લોયર્સ સહકારી ગ્રુપ હાઉસિંગ
મંડળી લિમિટેડનો કેસ હતો. આ કેસમાં પણ વિવાદ કેટેગરી 'C' માં ફ્લેટની
ફાળવણી અંગેનો હતો. અહીં પણ એ જ સમસ્યા હતી, અરજદારોની સંખ્યા
ફાળવવાના ફ્લેટોની સંખ્યા કરતાં વધુ હતી. આ કેસમાં પણ ચુકવણી કરવાની
છેલ્લી તારીખ ૧૫ મે, ૧૯૮૭ નક્કી કરવામાં આવી હતી. આ તારીખ સુધીમાં જે
તમામ સભ્યોએ સંપૂર્ણ બાકી રકમ ચૂકવી દીધી હતી, તેમને ચાદીમાં સામેલ
કરવાના હતા. આ તારીખ સુધીમાં ચૂકવવાની જરૂરી રકમ રૂ. ૧,૧૧,૦૦૦ હતી.
૨૬ સભ્યોએ આ તારીખ સુધીમાં આ રકમ ચૂકવી દીધી હતી. અહીં પણ તેના
૬૫ સભ્યો માટે ફ્લેટોની સંખ્યા ૩૦ હતી. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું:

"... મંડળીએ સભ્યોની ચાદીને આખરી ઓપ આપવા માટે એક
વ્યાજબી માપદંડ નક્કી કરવાનો હતો. મંડળીએ જે માપદંડ
અપનાવ્યો હતો તે એ હતો કે ઊભી કરાયેલી માંગણી અનુસાર
તમામ ચુકવણીઓ કરવામાં આવી હોવાથી અને વિકલ્પો તેમજ
સિનિયોરિટીને ધ્યાનમાં રાખીને, ૧૫ મે, ૧૯૮૭ ની કટ-ઓફ
તારીખ મુજબ ચાદી તૈયાર કરવામાં આવી હતી. અમે આ રીતે

અપનાવેલા સિદ્ધાંતમાં કોઈ ખામી શોધી શકતા નથી. સહકારી મંડળી માટે એ નક્કી કરવું આવશ્યક છે કે જે સભ્યોને ફ્લેટ ફાળવવાના છે તેમની યાદી નક્કી કરવા અથવા તેને આખરી ઓપ આપવા માટે તેણે કયા સિદ્ધાંતનું પાલન કરવું જોઈએ. જ્યાં સુધી મંડળી દ્વારા નિર્ધારિત સિદ્ધાંતો મનસ્વી અથવા અતાર્કિક કે અયોગ્ય ન જણાય ત્યાં સુધી અદાલત તેમાં હસ્તક્ષેપ કરશે નહીં. અપનાવવામાં આવેલી અથવા સ્થાપિત કરાયેલી પ્રક્રિયામાં અમને આવી કોઈ ખામી જણાતી નથી એટલે કે ૧૫ મે, ૧૯૮૭ ના રોજ કોઈ ચૂક ન કરનાર સભ્યોની યાદી તૈયાર કરવી..."

આ કેસમાં માંગણીની ચુકવણીને સભ્યોની યાદી તૈયાર કરવા માટે એક આવશ્યક માપદંડ ગણવામાં આવ્યો હતો. જો કે, ઉક્ત કેસમાં એવું પણ ઠરાવાયું હતું:

".. તેથી, જ્યાં કરવામાં આવેલી ચૂકની સંખ્યા સમાન હોય, ત્યાં સિનિયોરિટી જ પ્રચલિત થવી જોઈએ...."

તેથી ફાળવણી માટેની વિચારણાની બાબતમાં સિનિયોરિટીને પણ સ્થાન આપવામાં આવ્યું હતું.

અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી કે.ટી.એસ. તુલસીએ રજૂઆત કરી હતી કે હાઈકોર્ટે ઉપરોક્ત નિર્ણયો પર યોગ્ય રીતે વિચાર કર્યો ન હતો જ્યારે તેણે ઉક્ત નિર્ણયોથી વિપરીત ઠરાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કર્યા મુજબ કોઈ પ્રસ્તાવ મૂકવામાં આવ્યો ન હતો. એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે, હાઈકોર્ટે એ.વી. અશોકન (ઉપરોક્ત) ના ઉક્ત સ્પષ્ટતાત્મક ચુકાદાના ફક્ત ૨ ની થોડી પંક્તિઓ પર આગળની પંક્તિઓના સંદર્ભ વિના ભરોસો રાખ્યો હતો, તેથી ખોટી રીતે ઠરાવ્યું કે તે સહકારી ટ્રિબ્યુનલ (સામાવાળા નં. ૧) દ્વારા લેવાયેલા વલણને સમર્થન આપે છે. કરવામાં આવેલી રજૂઆત એ છે કે, આ જ ફકરામાં, અદાલતે વર્ગીકરણ અને ગ્રેડિંગ કર્યું છે કે ફાળવણી કેવી રીતે કરવાની છે, જે કેવળ સિનિયોરિટીના સંદર્ભમાં નથી પરંતુ સિનિયોરિટીને યોગ્ય મહત્વ આપીને ચુકવણી-સહ-સિનિયોરિટીના આધારે છે. તેણે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું છે કે કસૂરવારોની યાદી બેમાંથી કોઈપણ એક આધારે તૈયાર કરી શકાય છે (૧) એકંદર સિનિયોરિટી મુજબ; (૨) ચુકવણીની તારીખ મુજબ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે દરેક કેસની હકીકતો અને સંજોગોના આધારે મંડળીના વિવેકબુદ્ધિ પર છોડવામાં આવ્યું છે.

બીજી તરફ સામાવાળા નં. ૩ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અશોક કુમાર શ્રીવાસ્તવે, મધ્યસ્થીઓના વકીલ દ્વારા સમર્થન મેળવતા રજૂઆત કરી હતી કે નિયમ ૩૬ સિવાય એવી કોઈ જોગવાઈ નથી કે જેના હેઠળ મંડળી

વર્તમાન કેસમાં કાર્યવાહી કરી શકી હોત અને આ હેઠળ જ્યારે કોઈ સભ્ય ચૂક કરે છે ત્યારે તેને તેમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાને અનુસરીને જ હાંકી કાઢી શકાય છે. આમ, કસૂરવાર હોય તેવા લોકોને ફેઝ II માં સમાવવાનો નિર્દેશ આપતો સામાન્ય સભાનો ઠરાવ ગેરકાનૂની છે કારણ કે તે નિયમો હેઠળ આપવામાં આવેલી કોઈ મંજૂરી પર આધારિત નથી. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, મંડળી પાસે આવા સભ્યને હાંકી કાઢવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ બચતો નથી. જો કે, જ્યાં મંડળી તેના સભ્યોને લાભ આપવા માંગે છે ત્યાં તે એકમાત્ર માપદંડ અપનાવી શકે છે તે એ છે કે તેમની ચૂક ભલે ગમે તે હોય, તેમની સિનિયોરિટી અનુસાર આવાસની ફાળવણી કરવી. હકીકતો પર, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૩ એ શરૂઆતમાં રૂ. ૮૫,૦૦૦ ની રકમ જમા કરાવી હતી, ત્યારપછી તારીખ ૮ નવેમ્બર, ૧૯૯૦ ના ચેક દ્વારા રૂ. ૧,૮૩,૦૦૦ ની રકમ મોકલીને કુલ યોગદાન રૂ. ૨,૬૮,૦૦૦ કર્યું હતું અને બાંહેધરી આપી હતી કે તેણી ચૂક કરેલા સમયગાળા માટેના વ્યાજ પેટે, જો કોઈ હોય તો, તમામ વ્યાજબી રકમ ચૂકવશે. તેણીના જણાવ્યા મુજબ, તેણીને ૩ નવેમ્બર, ૧૯૯૦ ના રોજ જ ખબર પડી કે સામાન્ય સભા દ્વારા તેણીને પ્રથમ તબક્કામાંથી બીજા તબક્કામાં મોકલી દેવામાં આવી છે. તેણી દાવો કરે છે કે, તેણી મંડળીના મૂળ સભ્યોમાંની એક છે અને તેણે મંડળીને તારીખ ૮ નવેમ્બર, ૧૯૯૦ નો પત્ર મોકલીને પ્રથમ તબક્કાના સભ્ય તરીકેની તેણીની સ્થિતિ પુનઃસ્થાપિત કરવા વિનંતી કરી હતી. જો કે, મંડળીએ તારીખ ૧૯.૧૧.૯૦ ના જવાબ દ્વારા ઉક્ત ચેક પરત કર્યો અને

જાણ કરી કે તારીખ ૨૬.૪.૮૯ ની રજિસ્ટર્ડ નોટિસ દ્વારા અગાઉ રૂ. ૧,૩૬,૭૦૫ ની ચુકવણી માટે માંગણી મોકલવામાં આવી હતી અને જે તે રકમ રૂ.૧.૯૦ સુધી ચૂકવવામાં આવી ન હોવાથી, સામાન્ય સભાના ઉક્ત ઠરાવ મુજબ, તેણીને બીજા તબક્કામાં મોકલી દેવામાં આવી હતી. બીજી તરફ સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલ વધુમાં રજૂઆત કરે છે કે ન તો વધારાની જમીન ફાળવવામાં આવી છે કે ન તો બાંધકામનો કોઈ બીજો તબક્કો છે. આ અંગે, અપીલકર્તાના વિદ્વાન પરિષ્ક વકીલ, શ્રી તુલસી રજૂ કરે છે કે, મંડળીએ બીજા તબક્કા માટે વધારાની જમીન માટે પહેલેથી જ સંપૂર્ણ ચુકવણી કરી દીધી છે અને આ ફાળવવામાં આવેલી વધારાની જમીનનો કબજો ટૂંક સમયમાં સોંપવામાં આવે તેવી શક્યતા છે.

નિયમ ૩૬ પર પાછા ફરતા, સામાવાળા વતી રજૂઆત એ છે કે જ્યારે કોઈ કાયદો કોઈ વસ્તુ ચોક્કસ પદ્ધતિથી કરવાનું પ્રદાન કરે છે, ત્યારે તે તે જ પદ્ધતિથી થવું જોઈએ અને અન્ય કોઈ પદ્ધતિથી નહીં. અન્ય પદ્ધતિઓ બાકાત રાખવામાં આવી છે. સામાવાળાના વકીલે એ. કે. રોય અને અન્ય વિ. સ્ટેટ ઓફ પંજાબ, [૧૯૮૬] ૪ એસસીસી ૩૨૬ ફકરા ૧૦-૧૧ અને સ્ટેટ ઓફ મિઝોરમ વિ. બાઈકલાવાને, [૧૯૮૫] ૨ એસસીસી ૧૫૬ ફકરા ૭, ૮ અને ૯ ના કેસોનો સંદર્ભ આપ્યો હતો. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આ પ્રસ્તાવને પડકારવામાં આવ્યો નથી. પ્રશ્ન એ છે કે, જ્યારે કોઈ સભ્ય ચૂક કરે છે ત્યારે શું

મંડળીની સત્તા આ નિયમની અંદર આવા કસૂરવાર સભ્યને હાંકી કાઢવા માટે જ મર્યાદિત છે અથવા તે તેના પેરિફેરલ અધિકારક્ષેત્રની અંદર અન્ય કોઈ નીતિ વિષયક નિર્ણય લેવાનો આશરો લેવા માટે ઠરાવ કરી શકે છે, જેથી આવા કસૂરવાર સભ્યને સમય લંબાવીને અથવા તેને યોગ્ય અને યોગ્ય લાગે તેવું પ્રોત્સાહન આપીને બાકીની રકમ જમા કરાવવા સક્ષમ બનાવી શકાય અથવા તેને યોગ્ય અને યોગ્ય લાગે તેવા પરિણામી પગલાંનો આશરો લઈ શકાય. વર્તમાન કેસ દિલ્લી હાઈકોર્ટમાં ઉદ્ભવેલા કેસો સમાન જ છે. પ્રશ્ન એ છે કે, ફ્લેટની ફાળવણીની બાબતમાં, શું મંડળી તેની પોતાની નીતિ નક્કી ન કરી શકે કે હમાઓ કેવી રીતે ચૂકવવાના છે, કેટલા સમયની અંદર અને તેમ કરતી વખતે શું તે તેના હેઠળ અમુક શરતો ન મૂકી શકે? બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, શું તે એવો ઠરાવ કરી શકે કે નહીં કે સભ્યોએ કોઈ કટ ઓફ તારીખ નક્કી કરીને નિર્ધારિત રકમ ચૂકવવી જ પડશે. જો તેમ છતાં જો કોઈ સભ્ય ચૂક કરે તો શું તે ફાળવણી રદ ન કરી શકે. તેવી જ રીતે, શું તે ફાળવણી રદ કરવાને બદલે તેને આગામી તબક્કાના બાંધકામમાં ફ્લેટ મેળવવાની ઓફર આપવાનો નિર્ણય ન કરી શકે જેથી ચૂક ન કરનારાઓ માટે રસ્તો સાફ થઈ શકે. પ્રશ્ન એ છે કે, શું એમ કહી શકાય કે, આવા સભ્યો ચુકવણી કરવામાં ચૂક કરતા હોવા છતાં મંડળી પાસે સિનિયોરિટીના નિયમ મુજબ જ સખત રીતે ફાળવણી કરવા સિવાય કોઈ વિકલ્પ નથી. જો સત્તા મર્યાદિત હોવાનું કહી શકાય તો તેનો અર્થ એ થાય કે સિનિયરો ભલે ચૂક કરે, જુનિયરો ત્યાં સુધી રાહ જુએ જ્યાં સુધી સિનિયરો ચુકવણી ન કરે

પરંતુ કોઈ પણ સંજોગોમાં તેમની ફાળવણીમાં પસંદગીઓ રદ કે સુધારી શકાય નહીં. અમારા સુવિચારેલા મતે, આવું અર્થઘટન મંડળીની સામાન્ય સભાની સત્તાને નિયમ ૩૬ ની મર્યાદામાં સંકોચી દેશે જે એકટની સહકારી ભાવનાના તમામ ઉદ્દેશ્યોને ખોટા સાબિત કરશે. આમ આના દ્વારા, જો એવું હોય તો, કાં તો ચૂક ન કરનારા સભ્યોના ભોગે આવા સભ્યોની ચૂક સહન કરો અથવા તેમને સભ્યપદમાંથી હાંકી કાઢો. જો માત્ર પાછળનો જ રસ્તો હોત તો આવું અર્થઘટન વરિષ્ઠ સભ્યો માટે પણ ખૂબ જ કઠોર હોત. વરિષ્ઠ સભ્ય પણ નાણાકીય તણાવમાં હોઈ શકે છે જેના પરિણામે તે નિર્ધારિત સમયની અંદર ફ્લેટ માટે લઘુત્તમ નક્કી કરેલી રકમ પણ ચૂકવવા સક્ષમ ન હોવાની ચૂક કરી બેસે, તો શું તેને હાંકી કાઢવો ન્યાયી રહેશે? સમય સમય પર ઉદ્ભવતા વિવિધ સંજોગો સાથે વ્યવહાર કરવા માટેનો વિકલ્પ મંડળી પાસે જ છોડવો પડશે. આ વિવેકાધીન સત્તા છીનવી લેવી અને તેને નિયમ ૩૬ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરવા માટે બંધનકર્તા બનાવવી એ એકટના મૂળ ઉદ્દેશ્યની વિરુદ્ધ અર્થઘટન હશે, જેનાથી સહકારી મંડળી પાસે કોઈ વિકલ્પ બચશે નહીં. સહકારી યોગદાન દ્વારા તેના સભ્યોને લાભ આપવા માટે મુક્તપણે જૂથમાં કામ કરવાની ભાવના કેળવવાના પ્રશંસનીય ઉદ્દેશ્ય સાથે સહકારી મંડળીની રચના કરવામાં આવે છે. કાયદાનું અન્યથા અર્થઘટન કરીને તેની વિવેકાધીન સત્તાઓને મર્યાદિત ન કરીને, મંડળીને વિવેકાધીન સત્તાઓની વ્યાપક શ્રેણી પ્રદાન કરીને જ આ શક્ય બને છે. આ સહકારી ચળવળના હેતુને આગળ વધારવા માટે હોવું જોઈએ. તેથી જ

સહકારી ચળવળની ભાવનાને વધારવા માટે કર અને ફી સહિતના કાયદાના વિવિધ કડક નિયમોને હળવા કરવામાં આવે છે. અમને એ ઠરાવવામાં કોઈ સંકોચ નથી કે, તેના સભ્ય દ્વારા તેના કોઈપણ લેણાંની ચૂક કરવાના કિસ્સામાં મંડળીની સત્તાને નિયમ ૩૬ ની અંદર મર્યાદિત કરી શકાય નહીં. આપું અર્થઘટન સહકારી મંડળીઓની સ્થાપનાની સહકારી ભાવના કે ઉદ્દેશ્યોથી તદ્દન વિપરીત હશે. નિયમ ૩૬ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યો છે:

"૩૬. સભ્યોને હાંકી કાઢવા માટેની પ્રક્રિયા.

(૧) પેટા-નિયમોમાં ગમે તે સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં, કોઈપણ સભ્ય જે તેના લેણાંની ચુકવણીમાં અથવા હાઉસિંગ મંડળી દ્વારા તેના ઉદ્દેશ્યો પૂર્ણ કરવા માટે ભંડોળ ઊભું કરવા માટે કરવામાં આવેલા દાવાઓની ચુકવણીમાં સતત ચૂક કરતો રહ્યો હોય, મંડળી દ્વારા તેની પેદાશના વેચાણ અંગેના પેટા-નિયમોની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યો હોય, અથવા મંડળી સાથેના તેના વ્યવહારોના સંબંધમાં અન્ય બાબતોમાં નિષ્ફળ રહ્યો હોય અથવા જે, સમિતિના મતે, મંડળી માટે બદનામી લાવ્યો હોય અથવા તેણે મંડળીના હિત અથવા યોગ્ય કામગીરી માટે હાનિકારક અન્ય કાર્યો કર્યા હોય, તો મંડળી, તે હેતુ માટે બોલાવવામાં

આવેલી સામાન્ય બેઠકમાં હાજર રહેલા અને મતદાન કરવા માટે હકદાર સભ્યોના ઓછામાં ઓછા ત્રણ-ચતુર્થાંશ બહુમતી દ્વારા પસાર કરાયેલા ઠરાવ દ્વારા, સભ્યને મંડળીમાંથી હાંકી કાઢી શકે છે.

પરંતુ શરત એ છે કે જ્યાં સુધી સંબંધિત સભ્યને સામાન્ય સભા સમક્ષ પોતાનો કેસ રજૂ કરવાની તક આપવામાં ન આવી હોય ત્યાં સુધી કોઈ ઠરાવ માન્ય રહેશે નહીં અને જ્યાં સુધી રજિસ્ટ્રાર દ્વારા તેને મંજૂર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોઈ ઠરાવ અમલી બનશે નહીં.

(૨) જ્યાં સહકારી મંડળીનો કોઈપણ સભ્ય અન્ય કોઈપણ સભ્યને હાંકી કાઢવા માટેનો ઠરાવ લાવવાનો પ્રસ્તાવ મૂકે છે, ત્યારે તેણે તે અંગેની લેખિત નોટિસ મંડળીના પ્રમુખને આપવાની રહેશે. આવી નોટિસ મળવા પર અથવા જ્યારે સમિતિ પોતે આવો ઠરાવ લાવવાનું નક્કી કરે, ત્યારે આવા ઠરાવની વિચારણા આગામી સામાન્ય બેઠકના એજન્ડામાં સામેલ કરવામાં આવશે અને જે સભ્યની વિરુદ્ધ આવો ઠરાવ લાવવાનો પ્રસ્તાવ હોય તેને તેની નોટિસ આપવામાં આવશે, જેમાં તેને આવી નોટિસની

તારીખથી એક મહિના કરતાં વહેલા ન હોય તેવા ગાળામાં યોજનારી સામાન્ય બેઠકમાં હાજર રહેવા અને સભ્યોની સામાન્ય સભા સમક્ષ હાંકી કાઢવા સામે કારણ દર્શાવવા માટે જણાવવામાં આવશે. સભ્યને સાંભળ્યા પછી, જો હાજર હોય, અથવા તેણે મોકલેલી કોઈ લેખિત રજૂઆતને ધ્યાનમાં લીધા પછી, સામાન્ય સભા ઠરાવ પર વિચાર કરવા આગળ વધશે.

(૩) જ્યારે પેટા-નિયમ (૧) અથવા (૨) અનુસાર પસાર કરાયેલો ઠરાવ રજિસ્ટ્રારને મોકલવામાં આવે અથવા અન્યથા તેમના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવે, ત્યારે રજિસ્ટ્રાર ઠરાવ પર વિચાર કરી શકે છે અને પેટા-નિયમ (૧) અથવા (૨) હેઠળ સંપૂર્ણ અને અંતિમ તક આપવામાં આવી છે કે કેમ તે અંગેની પૂછપરછ કર્યા પછી તેમની મંજૂરી આપી શકે છે અને તે અંગે મંડળી અને સંબંધિત સભ્યને ૬ મહિનાના ગાળામાં જાણ કરી શકે છે. ઠરાવ મંજૂરીની તારીખથી અમલી બનશે.

(૪) સભ્યપદમાંથી હાંકી કાઢવામાં સભ્ય દ્વારા ધારણ કરાયેલા શેરોની જમ્મી સામેલ હોઈ શકે છે. શેર રજિસ્ટ્રારની પૂર્વ પરવાનગીથી જમ્મ કરવામાં આવશે. તે સંજોગોમાં, જમ્મ કરાયેલા

શેરનું મૂલ્ય મંડળીના અનામત ભંડોળમાં જમા કરવામાં આવશે.

(પ) આ સહકારી મંડળીનો કોઈ સભ્ય જેને અગાઉના પેટા-નિયમો હેઠળ હાંકી કાઢવામાં આવ્યો હોય, તે આવી હકાલપટ્ટીની તારીખથી ત્રણ વર્ષના ગાળા માટે તે મંડળીના સભ્ય તરીકે પુનઃપ્રવેશ માટે અથવા સમાન વર્ગની અન્ય કોઈ મંડળીના સભ્ય તરીકે પ્રવેશ માટે પાત્ર રહેશે નહીં:

પરંતુ રજિસ્ટ્રાર, મંડળી અથવા હાંકી કાઢવામાં આવેલા સભ્ય દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજી પર અને ખાસ સંજોગોમાં, ઉક્ત ગાળાની અંદર, યથાસ્થિતિ, ઉક્ત મંડળીના સભ્ય તરીકે અથવા સમાન વર્ગની અન્ય કોઈ મંડળીના સભ્ય તરીકે આવા કોઈપણ સભ્યના પુનઃપ્રવેશ અથવા પ્રવેશને મંજૂરી આપી શકે છે. રજિસ્ટ્રાર દ્વારા પુનઃપ્રવેશ અથવા પ્રવેશ માટે આવી મંજૂરી આપતાં પહેલાં, મંડળી અને સંબંધિત સભ્ય બંનેને સાંભળવાની તક આપી શકાય છે."

આ નિયમ સભ્યોને હાંકી કાઢવાની પ્રક્રિયા સાથે સંબંધિત છે. જો મંડળી તેના સભ્યને હાંકી કાઢવાનું નક્કી કરે છે જે તેના લેણાંની ચુકવણી કરવામાં સતત ચૂક કરી રહ્યો છે, તો અનુસરવાની પ્રક્રિયા માત્ર આ નિયમ હેઠળ પ્રદાન

કરવામાં આવી છે તે જ હોઈ શકે છે અને અન્ય કોઈ નહીં. અગાઉ ઉલ્લેખિત સિદ્ધાંત કે જો કાયદા હેઠળ પ્રદાન કરાયેલી પદ્ધતિ અનુસાર કોઈ વસ્તુ કરવાની જરૂર હોય તો તે તે જ પદ્ધતિથી થવી જોઈએ અને અન્ય કોઈ પદ્ધતિથી નહીં, તે નિયમ ૩૬ હેઠળ સમાન બળ સાથે લાગુ થશે, જ્યારે મંડળી તેના સભ્યને હાંકી કાઢવાનું નક્કી કરે છે. હકાલપટ્ટીના કિસ્સામાં તેમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી પ્રક્રિયા અને હકાલપટ્ટી માત્ર તેમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી પદ્ધતિ હેઠળ જ થવી જોઈએ અને અન્ય કોઈ નહીં જે પ્રકૃતિમાં ફરજિયાત છે. પરંતુ આ તેના સભ્યને હાંકી કાઢવાનો નિર્ણય લીધા પછી જ થાય છે. આ નિયમ મંડળીની સભ્યને હાંકી કાઢવાની કે ન કાઢવાની વિવેકાધીન સત્તાને છીનવી લેતો નથી જે નિયમ ૩૬ હેઠળ સત્તાના ઉપયોગની પૂર્વેની બાબત છે. આ માટે આ નિયમ હેઠળ એવું કંઈ નથી જે આ વિવેકાધીન સત્તાને મર્યાદિત અથવા બંધનકર્તા કરતું હોય. આ નિયમ તેના સભ્યોને હાંકી કાઢવા માટે હોવાથી, તેનો અમલ કડક છે. સભ્યને તક આપ્યા પછી અને સામાન્ય સભા આવો ઠરાવ પસાર કરે તે પછી પણ રજિસ્ટ્રારની મંજૂરી જરૂરી છે. આની બહાર, એવું કંઈ નથી જે મંડળીને મુક્તપણે કામ કરવા અને તેની પોતાની નીતિઓ ઘડવા માટે મર્યાદિત કરતું હોય. તેને હાંકી કાઢવો કે નહીં તે હકીકત પર નક્કી કરવા માટે તે હંમેશાં મુક્ત છે. તેની કાર્ય કરવાની વિવેકાધીન સત્તા માત્ર વૈધાનિક જોગવાઈ અથવા કાયદાનું બળ ધરાવતા કોઈપણ આદેશ દ્વારા જ મર્યાદિત થાય છે. નીતિ વિવિધ પરિબળો પર આધારિત હોઈ શકે છે, તેનું આયોજન, પ્રોજેક્ટ્સની જવાબદારીઓ સહિત તેની

નાણાકીય ક્ષમતા વગેરે. એક મંડળી મજબૂત સ્થિતિમાં હોઈ છે અને બીજી નબળી સ્થિતિમાં હોઈ શકે છે આમ સંજોગો અનુસાર તેના સભ્યને વધુ કે ઓછા લાભો આપી શકે છે. આમ આવી ફાળવણી કરવા માટે તેના પોતાના સિદ્ધાંત નક્કી કરવા માટે મંડળી હંમેશાં મુક્ત છે. તેથી તેની નીતિ ઘડવામાં ઝડપી ચુકવણીની વિચારણા, જે તેને તેના પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવામાં મદદ કરે છે જેથી તેના સભ્યને વહેલામાં વહેલી તકે તેનો લાભ મળી શકે, તે તેની વિવેકાધીન સત્તાનો વ્યાજબી ઉપયોગ હોઈ શકે છે. ચૂક મંડળીને કેટલા અંશે અસર કરશે તે દરેક કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર આધાર રાખશે જેને દરેક મંડળીના વિવેકબુદ્ધિ પર છોડવું પડશે. અદાલતો માટે પણ આવી વિવેકાધીન સત્તામાં હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નથી, સિવાય કે તે મનસ્વી, અતાર્કિક, દૂષિત ઇરાદાવાળી, કોઈપણ વૈધાનિક જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ અથવા કાયદાનું બળ ધરાવતા આદેશોની વિરુદ્ધ હોય. જો સિનિયોરિટીના કડક સિદ્ધાંતનું પાલન કરવામાં આવે તો આ શક્ય બનશે નહીં. જો કે દરેક કેસની હકીકતોના આધારે સિનિયોરિટીને મહત્વ આપવા માટે મંડળી મુક્ત છે. સ્વીકાર્ય મર્યાદાઓની અંદર તે હંમેશાં તેનો સિદ્ધાંત નક્કી કરવા માટે મુક્ત છે જે ન્યાયી, સમાન અને યોગ્ય હોય. જ્યારે આ મંડળી હમાઓ અથવા અન્ય પદ્ધતિઓ દ્વારા ફાળવણીની રીત નક્કી કરી શકે છે, ત્યારે તેના સભ્યો દ્વારા શરતોનું પાલન ન કરવાના કિસ્સામાં તેમાં સુધારો કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રતિબંધ નથી. આમ તે સ્વીકારવું શક્ય નથી કે મંડળી પાસે તેના સભ્યને હાંકી કાઢવા માટે નિયમ ૩૬ હેઠળ આગળ

વધવા સિવાય કોઈ વિકલ્પ નથી. તેથી એકવાર મંડળી પાસે વિવેકાધીન સત્તા હોય, તો એમ કહી શકાય નહીં કે તેની સત્તા માત્ર સિનિયોરિટીના કડક નિયમ હેઠળ જ ફાળવણી કરવા પૂરતી મર્યાદિત છે.

અમને જણાય છે કે એક્ટની કલમ ૨૮ સહકારી મંડળીની સામાન્ય સભાને અંતિમ સત્તા આપે છે. એક્ટ, નિયમો અને તેના પેટા-નિયમો હેઠળ અન્ય કોઈ સત્તાધિકારીને સોંપવામાં ન આવી હોય તેવી સત્તાઓ સહિત તેની પાસે વ્યાપક અવશિષ્ટ સત્તાઓ છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તેની સત્તા, જો કોઈ હોય તો, માત્ર એક્ટ, નિયમો, પેટા-નિયમો અને કાયદાનું બળ ધરાવતા કોઈપણ આદેશ દ્વારા જ મર્યાદિત છે. સામાન્ય સભા દ્વારા સત્તાનો આ ઉપયોગ જે વિવાદમાં છે તેને નિયમ ૩૬ દ્વારા બાકાત રાખવામાં આવ્યો છે તેમ કહી શકાય નહીં.

નિયમ ૩૬ તેના હેઠળ આવવા માટેની દરેક ચૂક સાથે સંબંધિત નથી. વાસ્તવમાં, માત્ર ચૂક પોતે જ આ નિયમ હેઠળ આવરી લેવામાં આવી નથી. ચૂક સતત હોવી જોઈએ. સતત ચૂકના કિસ્સામાં પણ, મંડળી તેના હેઠળ આશરો લઈ શકે છે અથવા ન પણ લઈ શકે છે. આ નિયમ ઉપરાંત ચૂક સાથે સંબંધિત અન્ય નિયમો પણ છે. નિયમ ૩૮ ના પેટા-નિયમ (૧) હેઠળ અન્ય કોઈ સહકારી મંડળીમાં મંડળીનું પ્રતિનિધિત્વ કરવા માટે નિમણૂક મેળવવા માટે લીધેલી

લોનના સંદર્ભમાં ત્રણ મહિનાથી વધુનો બાકી સમય ધરાવતા કસૂરવાર સભ્ય માટે ગેરલાયકાતની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. પેટા-નિયમ (૨) સમાન રીતે મંડળીને ઉપરોક્ત ગાળા માટે બાકી રકમ ધરાવતા કસૂરવાર સભ્યની મંડળીનું પ્રતિનિધિત્વ કરવાની ગેરલાયકાત પૂરી પાડે છે. નિયમ ૫૯ પણ આવા કસૂરવાર સભ્યની ગેરલાયકાતનો ઉલ્લેખ કરે છે જેણે મંડળી પક્ષકાર હોય તેવા કોઈપણ કરારમાં કોઈપણ હિતના સંદર્ભમાં પણ મંડળીને ચૂકવવાની થતી કોઈપણ રકમની ચૂક કરી હોય વગેરે. ત્યારબાદ નિયમ ૬૦ હેઠળ જો કોઈ સભ્ય કોઈપણ બાકી રકમના સંદર્ભમાં કસૂરવાર ચાલુ રહે તો તે સમિતિમાં રહેવા માટે અથવા કોઈ હોદ્દો ધરાવવા માટે બંધ થઈ જાય છે. તેથી કસૂરવાર સભ્ય સાથે કેવી રીતે વ્યવહાર કરવો તે નક્કી કરતા નિયમો છે. તેમાંનો એક એ છે કે, જો મંડળી કોઈને હાંકી કાઢવા માંગે છે તો તેણે તેને નિયમ ૩૬ હેઠળ લાવવો પડશે. આ જ દર્શાવે છે કે કસૂરવાર સભ્યો સામે વિવિધ રીતે કાર્યવાહી કરી શકાય છે અને આ નિયમો દ્વારા જે પ્રદાન કરવામાં આવ્યું નથી, આવરી લેવામાં આવ્યું નથી, તે ક્ષેત્ર સામાન્ય સભા માટે તેની વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કરવા માટે ખુલ્લું છે.

વર્તમાન કેસની હકીકતો પર પાછા ફરતા, એમ કહી શકાય નહીં કે જ્યારે સામાવાળા નં. ૩ અથવા અન્ય કોઈ સભ્ય, જેમણે ઠરાવ્યા મુજબ લઘુત્તમ રકમ પણ ન ચૂકવીને ચૂક કરી હોય, તેઓ માત્ર સિનિયોરિટીના સિદ્ધાંત પર જ ફાળવણી માટે અધિકાર તરીકે દાવો કરી શકે અથવા ૬.૧.૯૦ ના સામાન્ય

સભાના ઠરાવને કોઈ પણ રીતે અયોગ્ય, અન્યાયી, મનસ્વી, દૂષિત ઇરાદાવાળો અથવા અતાર્કિક કહી શકાય જે રદ કરવા પાત્ર હોય. એવું બની શકે કે જ્યાં ખૂબ જ વરિષ્ઠ કસૂરવાર સભ્યે ખૂબ જ જુનિયર સભ્યે પૂરેપૂરી રકમ ચૂકવ્યાના માત્ર એક અઠવાડિયા પછી બાકીની રકમ ચૂકવી હોય, તો મંડળી સિનિયોરિટીને મહત્વ આપીને પોતાને યોગ્ય અને યોગ્ય લાગે તેવો ઠરાવ કરવા માટે મુક્ત છે. તે આવી મંડળીના સ્વીકાર્ય વિવેકાધીન ક્ષેત્રની અંદર છે.

જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૩ ને નોટિસ આપવાનો સંબંધ છે, અમને અપીલકર્તા દ્વારા ચોક્કસ કથન જોવા મળે છે કે તેણીને તારીખ ૨૬ એપ્રિલ, ૧૯૮૬ ની રજિસ્ટર્ડ નોટિસ મોકલવામાં આવી હતી, જેની નકલ આ અપીલમાં દાખલ કરવામાં આવી છે. સામાવાળાનો કેસ એવો છે કે તેણીને મંડળી તરફથી ચૂક અંગેની કે ચુકવણી માટે કટ ઓફ તારીખ નક્કી કરતી કોઈ નોટિસ મળી નથી, જેમાં તારીખ ૨૬ એપ્રિલ, ૧૯૮૬ ની નોટિસ પણ સામેલ છે, વધુમાં તેણીને અથવા અન્ય આવી વ્યક્તિને ફેઝ II માં મોકલી દેવાનો ૬.૧.૮૦ ના સામાન્ય સભાનો નિર્ણય એજન્ડામાં નહોતો. આ છેલ્લી દલીલમાં અમને કોઈ તથ્ય જણાતું નથી. સામાન્ય સભા હંમેશાં તેના સભ્યોની બેઠકમાં ગૃહની મંજૂરી સાથે એજન્ડામાં આવરી લેવામાં આવી ન હોય તેવી કોઈપણ અન્ય બાબત હાથ ધરી શકે છે અને તે કારણે કોઈ ગેરકાનૂનીતા ગણી શકાય નહીં.

જ્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૩ ને નોટિસ આપવામાં આવી હતી કે નહીં તેનો પ્રશ્ન છે, તે એક એવો પ્રશ્ન છે જેના પર સામાવાળા નં. ૧ એટલે કે દિલ્લી સહકારી ટ્રિબ્યુનલ કે હાઈકોર્ટ દ્વારા ધ્યાન આપવામાં આવ્યું નથી કે નિર્ણય લેવાયો નથી. કોઈપણ વ્યક્તિને કસૂરવાર ગણતા પહેલા, એ નોંધવું જરૂરી છે કે આવા પડકારવામાં આવેલા નિર્ણયની પૂર્વેની નોટિસ વાસ્તવમાં તે સભ્યને બજાવવામાં આવી છે અથવા હકીકતોના આધારે કેટલાક લાગુ પડતા નિયમ હેઠળ બજાવણી થયેલી માનવામાં આવે છે. અમને લાગે છે કે સામાવાળા નં. ૩ ને નોટિસ આપવાનો આ પ્રશ્ન ઉક્ત સત્તાધિકારી અથવા અદાલત પૈકી કોઈના દ્વારા ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યો નથી જે વિચારણા માંગે છે. આ માટે અમે આ કેસ ટ્રિબ્યુનલને આ એકમાત્ર પ્રશ્ન નક્કી કરવા માટે પરત મોકલીએ છીએ કે ઉપરોક્ત મુજબ સામાવાળા નં. ૩ ને નોટિસ આપવામાં આવી હતી કે નહીં. જો ટ્રિબ્યુનલને જણાય કે તેણીને નોટિસ મળી હતી તો તેણી કોઈ રાહત માટે હકદાર રહેશે નહીં પરંતુ જો તેણીને કોઈ નોટિસ ન મળી હોય તો ફેઝ I ના ફ્લેટ માટેનો તેણીનો દાવો નકારી શકાય નહીં.

તદનુસાર, અમે ઠરાવીએ છીએ કે માત્ર સિનિયોરિટીનો સિદ્ધાંત જ સાચો માપદંડ કહી શકાય નહીં અને સામાન્ય સભા દ્વારા નક્કી કરાયેલો માપદંડ ન્યાયી, યોગ્ય અને સમાન હોવાથી આ અદાલત દ્વારા તેમાં કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી. તદનુસાર, અમે હાઈકોર્ટના તારીખ ૧૦.૧૧.૧૯૯૫ ના પડકારવામાં

આવેલા ચુકાદાને અને દિલ્લી સહકારી ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૯.૯.૯૫ ના એકતરફી આદેશને રદ કરીએ છીએ. આ કેસ ઉપરોક્ત મુજબ મર્યાદિત પ્રશ્ન પર નિર્ણય કરવા માટે સામાવાળા નં. ૧, ટ્રિબ્યુનલને પરત મોકલવામાં આવે છે. આ અપીલ ઉપરોક્ત શરતો અનુસાર મંજૂર કરવામાં આવે છે. પક્ષકારો પોતાનો ખર્ચ ભોગવશે.

અપીલ મંજૂર.

This judgment has been translated using AI.

=====

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.