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.
==========

સુપ્રિયા બાસુ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

વેસ્ટ બંગાળ હાઉસિંગ બોર્ડ અને અન્ય

૫ ઓગસ્ટ, ૨૦૦૫

[અરિજિત પસાયત અને એચ. કે. સેમા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

વેસ્ટ બંગાળ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ, ૧૯૮૩; તેના હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો/ઉપ-નિયમો :

સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી – કાર પાર્કિંગની જગ્યાઓ – ટાઈપ એ અથવા ટાઈપ બી યુનિટ ધારકોને ફાળવણી – તેને પડકાર – ઠેરવ્યું: સોસાયટી રાજ્યનો કોઈ વિભાગ નથી કે કાયદાનું સર્જન પણ નથી – તેની સામે રિટ અરજી ટકી શકે નહીં – ટાઈટલ પોતે જ વિવાદમાં હોવાથી, કોઈ પક્ષકાર ટાઈટલના આધારે તેના મૂળભૂત અધિકારોના ઉલ્લંઘનની ફરિયાદ કરી શકે નહીં – રિટ અરજીમાં આવા મુદ્દાઓની સુનાવણી થઈ શકે નહીં.

આ અપીલમાં વિચારણા માટે ઊભા થયેલા પ્રશ્નો એ હતા કે શું સહકારી હાઉસિંગ સોસાયટી દ્વારા કવર્ડ કાર પાર્કિંગની જગ્યાઓ એ અને બી ટાઈપના યુનિટોના તમામ ફાળવણીકારોને વેચી શકાય કે માત્ર બી ટાઈપના યુનિટોને જ અને શું સોસાયટી સોસાયટીની વાર્ષિક સામાન્ય સભામાં તેના સભ્યોના અધિકાર અંગેના પ્રશ્નોની ચર્ચા કરી શકે છે.

અપીલ ફગાવી દેતાં, કોર્ટે ઠેરવેલ કે :

૧.૧. સોસાયટી નિર્વિવાદપણે રાજ્યનો કોઈ વિભાગ નથી અને કાયદાનું સર્જન પણ નથી પરંતુ માત્ર એક કાયદા દ્વારા શાસિત છે. જો એવું સ્થાપિત થાય કે કાયદાની ફરજિયાત જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન થયું છે, તો જ રિટ અરજી ટકી શકે. [૩૫જ-બી-સી]

૧.૨. કોઈ પક્ષકાર મિલકત ધારણ કરવાના તેના મૂળભૂત અધિકારના ઉલ્લંઘનની ફરિયાદ કરી શકે તે પહેલાં, તેણે એ સ્થાપિત કરવું આવશ્યક છે કે તે મિલકત પર તેનું ટાઈટલ છે અને જો તેનું ટાઈટલ પોતે જ વિવાદમાં હોય અને કાયદેસર રીતે રચાયેલી કાર્યવાહીમાં ન્યાયનિર્ણયનો વિષય હોય, તો જ્યાં સુધી તે તપાસના પરિણામે તે પોતાનું ટાઈટલ સ્થાપિત કરવામાં સક્ષમ ન બને ત્યાં સુધી તે ટાઈટલના આધારે કોઈ દાવો રજૂ કરી શકતો નથી. ત્યારપછી જ એ પ્રશ્ન ઊભો થઈ શકે કે શું તે મિલકતમાંના અથવા તેના અધિકારોનું અયોગ્ય કે ગેરકાયદેસર રીતે ઉલ્લંઘન થયું છે. હાઈકોર્ટે નોંધ્યા મુજબનો વિવાદ આવશ્યકપણે સામાન્ય

કાર પાર્કિંગની જગ્યાઓના સંબંધમાં ખાનગી વ્યક્તિઓના બે હરીફ જૂથોના દાવાઓ સાથે સંબંધિત હતો. હાઇકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજે અમુક નિર્દેશો આપ્યા હતા, જે વેચાણ દસ્તાવેજોની કાયદેસરતાને પણ સ્પર્શતા હતા. રિટ અરજીમાં તેની સુનાવણી કરવી યોગ્ય ન હતી. [૩૫૪-સી-ઈ]

યુ.પી. સ્ટેટ કો-ઓપરેટિવ લેન્ડ ડેવલપમેન્ટ બેન્ક લિ. વિરુદ્ધ ચંદ્ર ભાન દુબે અને અન્ય, એ.આઇ.આર. (૧૯૯૯) એસ.સી. ૭૫૩, પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૧.૩. રિટ અરજદારો વાર્ષિક સામાન્ય સભામાં આ બાબતની ચર્ચા કરવાના સોસાયટીના નિર્ણય સામે પ્રશ્ન ઉઠાવી શક્યા ન હોત. સોસાયટી સામાન્ય સભા બોલાવવા અને હક્ક અંગેના હરીફ દાવાઓની ચર્ચા કરવા મુક્ત છે. અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે બાબતના તે પાસા પર કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો નથી. [૩૫૪-એફ-જી]

દીવાની અપીલ હકૂમત : સિવિલ અપીલ નં. ૧૭૬૬/૨૦૦૨.

કલકત્તા હાઇકોર્ટના એમ.એ.ટી. નં. ૧૪૮૮/૧૯૯૯ સાથે સી.ઓ.ટી. નં. ૩૦૦૫/૧૯૯૯ માં તારીખ ૨૪.૪.૨૦૦૦ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

અપીલકર્તાઓ તરફથી એસ.બી. સાન્યાલ, ધ્રુવ અગ્રવાલ અને પ્રવીણ કુમાર.

સામાવાળાઓ તરફથી રાજુ રામચંદ્રન, પાર્થપ્રતિમ ચૌધરી, સૌરભ સુમન સિંહા, આદિત્ય શર્મા અને કે.એસ. રાણા અને અવિજીત ભટ્ટાચાર્ય.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ અરિજિત પસાયત દ્વારા આપવામાં આવેલ :

અપીલકર્તાઓ કલકત્તા હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા આપવામાં આવેલ તે ચુકાદાની શુદ્ધતા સામે પ્રશ્ન ઉઠાવે છે જેમાં ઠરાવવામાં આવેલ હતું કે તેમના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ રિટ અરજી ટકી રહેવાપાત્ર નથી. તે મુજબ, તેણે વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાને રદબાતલ કર્યો હતો જેમણે રિટ અરજી દાખલ કરી હતી અને કેટલાક નિર્દેશો આપ્યા હતા.

આ વિવાદ ૧૫૬ કાર પાર્કિંગની જગ્યાઓની ફાળવણી સંબંધિત હતો. બી ટાઇપના ફ્લેટમાં રહેતા અપીલકર્તાઓએ એવું વલણ અપનાવ્યું હતું કે કાર પાર્કિંગની જગ્યાઓ માત્ર તેમને જ ફાળવવાની હતી અને એ ટાઇપના ફ્લેટ ધારકોને નહીં. એ ટાઇપના ફ્લેટ ધારકોના હક્ક વિશે કેટલીક સ્પષ્ટતાઓ આપતા તારીખ ૬ જૂન, ૧૯૯૫ ના રોજ હાઉસિંગ કમિશનર દ્વારા કથિત રીતે જારી કરાયેલ પત્રની કાયદેસરતા સામે પ્રશ્ન ઉઠાવતા એક રિટ અરજી એવી અરજ સાથે દાખલ કરવામાં આવી હતી કે સદર પત્ર કોઈ પણ સત્તા વિનાનો હતો અને જો સામાવાળા-પશ્ચિમ બંગાળ હાઉસિંગ બોર્ડ (જે હવે પછી 'બોર્ડ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) અને/અથવા સમદ્રિતા કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ (ટૂંકમાં 'સોસાયટી') દ્વારા પાર્કિંગની જગ્યાઓ વેચવામાં અથવા તેના સંબંધિત કોઈ પણ

મુદ્દા પર કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવી હોય, તો તે નિષ્પ્રભાવી અને અમાન્ય હતી. વિદ્વાન સિંગલ જજે રિટ અરજીની ટકી રહેવાપાત્રતા અંગે કાર્યવાહીમાં પક્ષકાર એવા બોર્ડ/સોસાયટી અને એ ટાઈપના ફ્લેટ માલિકો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ દલીલને નકારી કાઢીને અરજ સ્વીકારી હતી અને કેટલાક નિર્દેશો આપ્યા હતા.

વિદ્વાન સિંગલ જજના હુકમને ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ લેટર્સ પેટન્ટ અપીલમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો, જેણે વાદગ્રસ્ત હુકમ દ્વારા ઠેરવેલ કે સોસાયટી સામે રિટ અરજી થઈ શકે નહીં અને તેથી રિટ અરજી સ્પષ્ટપણે ટકી રહેવાપાત્ર ન હતી કારણ કે કોઈ વૈધાનિક કાર્યવાહીને પડકારવામાં આવી ન હતી.

વિચારણા માટે ઊભો થયેલ એકમાત્ર પ્રશ્ન એ હતો કે શું કવર્ડ કાર પાર્કિંગની જગ્યાઓ એ અને બી બંને પ્રકારના એકમોના ફાળવણીકારોને વેચી શકાય કે માત્ર બી પ્રકારના એકમોને જ. સોસાયટી દ્વારા તારીખ ૨૧.૫.૧૯૯૫ ના રોજ તેની વાર્ષિક સામાન્ય સભામાં આ બાબત પર વિચારણા અને ચર્ચા કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતી નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. સંબંધિત સોસાયટીના સભ્યોમાં બંને પ્રકારના ફાળવણીકારો એટલે કે એ અને બી પ્રકારના એકમો સામેલ હતા. રિટ અરજીમાં એવી અરજ હતી કે પ્રસ્તાવિત સભા કોઈ પણ સત્તા વિના બોલાવવામાં આવી હતી તેવું જાહેર કરવામાં આવે.

હાઇકોર્ટે વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા ઠેરવેલ કે મેન્ડેમસ માત્ર ત્યારે જ થઈ શકે જો સામાવાળા-સોસાયટી પર લાદવામાં આવેલ ફરજ જાહેર સ્વરૂપની હોય અને આવી જાહેર ફરજનું પાલન કરાવવા માટે મેન્ડેમસની રિટ જારી કરી શકાય. હાઇકોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલ બે અપવાદો હતા: (૧) જો અધિકારો સંપૂર્ણપણે ખાનગી સ્વરૂપના હોય અને (૨) જો જે સંસ્થા સામે મેન્ડેમસ જારી કરવાનો હોય તે કોઈ જાહેર ફરજ વિનાની સંપૂર્ણપણે ખાનગી સંસ્થા હોય. હાઇકોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવ્યું હતું કે રિટ અરજદારો દ્વારા દાવો કરવામાં આવેલ અધિકારો સંપૂર્ણપણે ખાનગી સ્વરૂપના છે અને સોસાયટી કોઈ પણ જાહેર ફરજ વિનાની ખાનગી સંસ્થા છે, અને રિટ કોર્ટ ટાઇટલના વિવાદિત પ્રશ્નોની તપાસ હાથ ધરશે નહીં. તે મુજબ, રિટ અરજી ટકી રહેવાપાત્ર નથી તેમ ઠેરવવામાં આવેલ હતું. એ પણ નોંધવામાં આવ્યું હતું કે હાઉસિંગ કમિશનરનો પત્ર વહીવટી નિર્ણય હતો કે નહીં તે પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવાની જરૂર ન હતી કારણ કે રિટ અરજી ટકી રહેવાપાત્ર ન હતી અને તેમણે તેમની સમક્ષના કોઈ વિવાદનો ન્યાયનિર્ણય કર્યો ન હતો.

અપીલના સમર્થનમાં, અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે હાઇકોર્ટે એ સમજ્યા વિના અત્યંત તકનીકી દ્રષ્ટિકોણ અપનાવ્યો છે કે રિટ અરજદારો જે અધિકારોનો અમલ કરાવવા માંગતા હતા તે બોર્ડ દ્વારા ઘડવામાં આવેલી યોજના સાથે સંબંધિત છે અને તેથી, યોજનાની જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવું એ જાહેર ફરજનો ભંગ ગણાય.

સામાવાળાઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠેરવેલ કે રિટ અરજી ટકી રહેવાપાત્ર ન હતી અને જાહેર ફરજનો કોઈ અંશ પણ ન હતો.

અપીલકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલ દ્વારા અન્ય કેટલાક મુદ્દા ઉઠાવવામાં આવ્યા હોવા છતાં, રિટ અરજીની ટકી રહેવાપાત્રતાના મુખ્ય મુદ્દા પર પરસ્પર વિરોધી વલણોની વિચારણા જરૂરી છે. એ નિર્વિવાદ છે કે સામાવાળા-સોસાયટી એ તેના સભ્યો વચ્ચેના કરાર પર રચાયેલી સહકારી મંડળી છે જેઓ વેસ્ટ બંગાળ કો-ઓપરેટિવ સોસાયટીઝ એક્ટ, ૧૯૮૩, તેના હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા સોસાયટી દ્વારા ઘડવામાં આવેલ ઉપ-નિયમોની જોગવાઈઓનું પાલન કરવા સંમત થયા હતા. સોસાયટી નિર્વિવાદપણે રાજ્યનો કોઈ વિભાગ નથી અને કાયદાનું સર્જન પણ નથી પરંતુ માત્ર એક કાયદા દ્વારા શાસિત છે. જો એવું સ્થાપિત થાય કે કાયદાની ફરજિયાત જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન થયું છે, તો જ રિટ અરજી ટકી શકે. કોઈ પક્ષકાર મિલકત ધારણ કરવાના તેના મૂળભૂત અધિકારના ઉલ્લંઘનની ફરિયાદ કરી શકે તે પહેલાં, તેણે એ સ્થાપિત કરવું આવશ્યક છે કે તે મિલકત પર તેનું ટાઇટલ છે અને જો તેનું ટાઇટલ પોતે જ વિવાદમાં હોય અને કાયદેસર રીતે રચાયેલી કાર્યવાહીમાં ન્યાયનિર્ણયનો વિષય હોય, તો જ્યાં સુધી તે તપાસના પરિણામે તે પોતાનું ટાઇટલ સ્થાપિત કરવામાં સક્ષમ ન બને ત્યાં સુધી તે ટાઇટલના આધારે કોઈ દાવો રજૂ કરી શકતો નથી. ત્યારપછી જ એ પ્રશ્ન ઊભો થઈ શકે કે શું તે મિલકતમાંના અથવા તેના

અધિકારોનું અયોગ્ય કે ગેરકાયદેસર રીતે ઉલ્લંઘન થયું છે. હાઇકોર્ટે નોંધ્યા મુજબનો વિવાદ આવશ્યકપણે સામાન્ય કાર પાર્કિંગની જગ્યાઓના સંબંધમાં ખાનગી વ્યક્તિઓના બે હરીફ જૂથોના દાવાઓ સાથે સંબંધિત હતો. વિદ્વાન સિંગલ જજે અમુક નિર્દેશો આપ્યા હતા, જે વેચાણ દસ્તાવેજોની કાયદેસરતાને પણ સ્પર્શતા હતા. રિટ અરજીમાં તેની સુનાવણી કરવી યોગ્ય ન હતી. યુ.પી. સ્ટેટ કો-ઓપરેટિવ લેન્ડ ડેવલપમેન્ટ બેન્ક લિ. વિરુદ્ધ ચંદ્ર ભાન દુબે અને અન્ય, એ.આઇ.આર. (૧૯૯૯) એસ.સી. ૭૫૩ માં આ કોર્ટે સહકારી મંડળી સામે રિટ અરજી થઈ શકે કે કેમ તે પ્રશ્નના સંબંધમાં નોંધ્યું છે તેમ, ધ્યાને લેવાનો પ્રશ્ન એ છે કે તેના પર લાદવામાં આવેલી વૈધાનિક ફરજનું સ્વરૂપ શું છે અને કોર્ટે આવી વૈધાનિક જાહેર ફરજનું પાલન કરાવવાનું છે. સભ્યોના અધિકાર અંગેનો પ્રશ્ન વાર્ષિક સામાન્ય સભામાં ચર્ચા કરવાનો હતો. રિટ અરજદારો વાર્ષિક સામાન્ય સભામાં આ બાબતની ચર્ચા કરવાના સોસાયટીના નિર્ણય સામે પ્રશ્ન ઉઠાવી શક્યા ન હોત. તેથી, અમને આ અપીલમાં કોઈ ગુણવત્તા જણાતી નથી. સોસાયટી સામાન્ય સભા બોલાવવા અને હક્ક અંગેના હરીફ દાવાઓની ચર્ચા કરવા મુક્ત છે. અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે અમે બાબતના તે પાસા પર કોઈ અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો નથી. અપીલ નિષ્ફળ જાય છે, પરંતુ ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

અપીલ ફગાવી દેવામાં આવેલ છે.

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

==========

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

DISCLAIMER: The translated 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.