

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.

=====

અનામત રાખેલ તારીખ : ૦૮/૦૭/૨૦૨૬

જાહેર કર્યા તારીખ : ૧૩/૦૮/૨૦૨૬

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૯૨૭/૨૦૦૪

વિથ

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૯૨૮/૨૦૦૪

વિથ

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૯૨૯/૨૦૦૪

વિથ

આર/ફર્સ્ટ અપીલ નં. ૨૯૩૦/૨૦૦૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી સહી/–

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	હા	

=====

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પો. અને અન્ય

વિરુદ્ધ

મહેન્દ્ર સુધાકર પાસી અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અપીલકર્તા(ઓ) નં. ૧,૨ તરફે વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મૌલિન રાવલ આસીસ્ટેડ
બાય સુશ્રી પ્રેયા પી. શાહ અને સુશ્રી અસ્મિતા વી. પટેલ(૫૩૫૬)
પ્રતિવાદી(ઓ) નં. ૧,૨,૩ તરફેશ્રી દીપન દેસાઈ(૨૪૮૧)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી જે. સી. દોશી

સી.એ.વી. ચુકાદો

૧. સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ દ્વારા વાદીઓની તરફેણમાં સિવિલ સ્યુટ
નં. ૧૪૫ થી ૧૪૮/૧૯૯૭ નો નિકાલ તારીખ ૦૭.૧૧.૨૦૦૨ ના
સંયુક્ત ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા સંચાલિત થાય છે.
૨. દાવાઓ મંજૂર કરતી વખતે, કોર્ટ નં. ૧૮, સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદે
નીચે મુજબનો મુખ્ય હુકમ પસાર કર્યો હતો:—

“દાવો અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

સામાવાળા/પ્રતિવાદીઓને આથી હુકમ કરવામાં આવે છે કે
તેઓએ ફેરફાર કરેલ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮ ના અનુસંધાને પ્રતિવાદી
દ્વારા સંપાદિત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતી જમીનના સમાન હિસ્સાની
બનેલી યોગ્ય જગ્યા વાદીને પૂરી પાડવી. વધુમાં એવો નિર્દેશ
આપવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી વાદીને આવી યોગ્ય જગ્યા પૂરી
પાડવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દાવાવાળી મિલકત પરના તેમના
કબજાનું રક્ષણ કરવામાં આવશે. જોકે, સૂચિત ટી.પી. સ્કીમ ફેરફાર
કરેલ સ્કીમ નં. ૮ ને રદબાતલ અને શૂન્ય જાહેર કરવાની માગણી

કરતી દાદ આથી નામંજૂર કરવામાં આવે છે. તે મુજબ ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કર્યા વિના દાવો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

આ ચુકાદાની નકલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૫/૯૭, ૧૪૭/૯૭ અને ૧૪૮/૯૭ માં મૂકવી.”

૨.૧. તેનાથી વ્યથિત થઈને, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (જે હવે પછી "એએમસી" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) અને ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે કોડ ઓફ સિવિલ પ્રોસિજર, ૧૯૦૮ (જે હવે પછી 'સદર કોડ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૯૬ હેઠળ અપીલોનો આ સમૂહ દાખલ કર્યો છે. ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી બાબતમાં, હું આ સંયુક્ત ચુકાદા દ્વારા તમામ શીર્ષકવાળી અપીલોનો નિર્ણય કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકું છું.

૨.૨. સરળતા અને સંક્ષિપ્તતા ખાતર, પક્ષકારોને વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ તેમની મૂળ સ્થિતિ મુજબ ઉલ્લેખિત કરવામાં આવે છે.

૨.૩. સિટી સિવિલ કોર્ટે સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૫/૧૯૯૭ થી ૧૪૮/૧૯૯૭ ની કાર્યવાહીને એકસાથે જોડી હતી અને સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૬/૧૯૯૭ ને મુખ્ય કેસ તરીકે ગણ્યો હતો. તમામ દાવાઓમાં એકસરખા શબ્દોવાળા મુદ્દાઓ ઘડવામાં આવ્યા હતા, અને ત્યારબાદ, મુખ્ય કેસમાં પુરાવા નોંધવામાં આવ્યા હતા અને વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામા દ્વારા, ચારેય સિવિલ દાવાઓનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૨.૪. તમામ સિવિલ દાવાઓમાં વાદીઓ અલગ-અલગ છે; પરંતુ, તેઓ એક જ પરિવારના છે અને તેઓએ કાર્યવાહીનું સંયુક્ત કારણ રજૂ કર્યું છે. તદનુસાર, કેસની હકીકતો સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૬/૧૯૯૭ માંથી લેવામાં આવી છે.

કેસની ટૂંકી હકીકતો

૩. સેન્સસ નં. ૩૭/૩, સર્વે નં. ૯૬/ડી/૮૩, ટેનામેન્ટ નં. ૨૭૩૯-૦૨૫૬-૦૦-૦૧૪૫-૯ અને અન્ય ટેનામેન્ટ્સ પર બળિયા લીમડીથી મોહન સિનેમા સુધીના જાહેર માર્ગની ધાર પર આવેલી ઝરીવાલા ચાલ (દાવાવાળી મિલકત).

૩.૧. વાદીનો દાવો છે કે તેઓ ઉપરોક્ત દાવાવાળી મિલકતના ભાડૂત છે અને આવી દાવાવાળી મિલકત ૬૦ કરતાં વધુ વર્ષોથી વાદીના કાયદેસરના કબજામાં રહેલી છે અને તેનો વાણિજ્યિક હેતુઓ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવી રહ્યો છે.

૩.૨. ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૮ અસારવાએ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ માટે ૮૦ ફૂટ પહોળા રસ્તાના નિર્માણની દરખાસ્ત કરી છે.

૩.૩. એએમસીએ ફેરફાર કરેલ ટીપી સ્કીમ નં. ૮ માં વાદીની મિલકત સંપાદિત કરવાનો ઇરાદો રાખ્યો હતો. તેથી, વાદીએ બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ

અર્બન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ (જે હવે પછી ‘સદર નિયમો’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ના નિયમ ૨૧(૩) અને નિયમ ૨૧(૪) નો આશરો લઈને એએમસી અને ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર સામે જાહેરાત અને મનાઈદુકમ માટે સિવિલ દાવો દાખલ કર્યો હતો. વાદીએ આ નિયમોના આધારે એવી રજૂઆત કરી હતી કે ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે દાવાવાળી મિલકતના ભાડૂત એવા વાદીને કોઈ ચોક્કસ નોટિસ જારી કરી ન હતી. આમ, ટીપી સ્કીમ નં. ૮ અમાન્ય છે.

૩.૪. વાદી દ્વારા આ આનુષંગિક દાદ માગવામાં આવી હતી કે, તારીખ ૧૦.૦૬.૧૯૯૧ ના રોજ, વાદીએ વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવા માટે એએમસીને અરજી કરી હતી અને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડ્યા વિના ટીપી સ્કીમ નં. ૮ નો અમલ ન કરવા વિનંતી કરી હતી. જોકે, એએમસીએ સુનાવણીની કોઈ તક આપી ન હતી અને ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ (જે હવે પછી ‘૧૯૭૬ નો અધિનિયમ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં નિયમ ૩૩ નો આશરો લઈને કબજો લઈ લેવાનો ઈરાદો રાખ્યો હતો. આમ, એએમસીની કાર્યવાહી અયોગ્ય અને અન્યાયી છે.

૩.૫. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વાદીનું પુનર્વસન કરવા માટે વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાની એએમસીની બંધારણીય જવાબદારી હતી અને તેમ છતાં, એએમસીએ બંધારણીય આદેશનું પાલન કર્યા વિના,

જગ્યા ખાલી કરવાનો આગ્રહ રાખ્યો હતો, જેના કારણે વાદીને જાહેરાત અને કાયમી મનાઈદુકમ માટે દાવો દાખલ કરવાનું કારણ મળ્યું હતું.

૩.૬. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જ્યારે ટીપી સ્કીમ નં. ૮ માટેનો ઈશદો પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યો ત્યારે, '૧૯૭૬ નો અધિનિયમ' અમલમાં ન હતો, અને તેના બદલે, બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૫૪ (જે હવે પછી '૧૯૫૪ નો અધિનિયમ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) અમલમાં હતો. આમ, એએમસી અને ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા 'સદર નિયમો' ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવું જરૂરી હતું. તેનો કોઈપણ ભંગ ટીપી સ્કીમને અમાન્ય બનાવે છે.

૩.૭. મુખ્યત્વે ઉપરોક્ત રજૂઆત પર, વાદીએ નીચે મુજબની દાદ માગી હતી:—

“(એ) આ બાબતમાં પ્રતિવાદીઓ—પોતે, તેમના માણસો, નોકરો, એજન્ટો, અધિકારીઓ, અથવા અન્ય કોઈ મારફતે— ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮ અસરવા વેરીડ (ફેરફાર કરેલ) ના અમલીકરણ માટે કાયદેસરની પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના, અમારા વાદીઓના કબજા અને ભોગવટામાં રહેલી ઉપરોક્ત પેરા—(૧) માં દર્શાવેલ મિલકતનો કબજો લેશે નહિ કે લેવડાવશે નહિ. તે મતલબનો કાયમી મનાઈદુકમ અમારા વાદીઓની તરફેણમાં અને પ્રતિવાદીઓ વિરુદ્ધ પસાર કરવા મહેરબાની કરશો.

(બી) પ્રતિવાદીઓએ ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમો તેમજ અન્ય તમામ કાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ કાયદેસરની પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યું નથી. તેમ હેરવીને, અમદાવાદ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૮, અસારવા, વેરીડ ગેરકાયદેસર, ગેરવાજબી અને કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો વિરુદ્ધ છે. તે અમલ ન કરી શકાય તેવી અને રદબાતલ તેમજ શૂન્ય છે; તે મતલબનો ઘોષણાત્મક હુકમ પસાર કરવા મહેરબાની કરશો.

: વૈકલ્પિક રીતે :

જો આપ નામદાર કોર્ટ એવા નિર્ણય પર આવે કે સદર ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮, અસારવા, વેરીડ કાયદેસર છે અને આખરી થઈ ગયેલ છે. તો, અમારા વાદીઓના કાયદેસરના કબજા અને ભોગવટામાંથી કપાતમાં જતી રહેલાંક જગ્યા સંપાદિત કરતાં પહેલાં, કાયદા મુજબની પ્રક્રિયા હાથ ધરવી જોઈએ. અને તે જ સ્થળે અને જ્યાં સુધી પ્રતિવાદીઓ અમને વાદીઓને સમાન બાંધકામ સાથે રહેલાંક હેતુઓ માટે યોગ્ય જગ્યા સાથેની જગ્યા કાયદેસર રીતે ઉપલબ્ધ ન કરાવે ત્યાં સુધી, તેઓ સદર ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮, અસારવા વેરીડનો અમલ કરશે નહિ કે કરાવશે નહિ; તે મતલબનો હુકમ પસાર કરવા મહેરબાની કરશો.

(સી) આ દાવાના સંજોગોને ધ્યાને રાખીને, જે અન્ય દાદ યોગ્ય અને વાજબી જણાય તે મંજૂર કરવા મહેરબાની કરશો.

(ડી) આ દાવાનો તમામ ખર્ચ અપાવવા મહેરબાની કરશો.”

(વધુ સારી સમજ માટે ગુજરાતીમાંથી અંગ્રેજીમાં અનુવાદિત)

૩.૮. તે દ્વારા, વાદીએ સૌપ્રથમ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર અને એએમસીને ટીપી સ્કીમ નં. ૮ નો અમલ કરતાં અટકાવતો કાયમી મનાઈદુકમ માગ્યો હતો અને બીજું, ટીપી સ્કીમ નં. ૮ ને ગેરકાયદેસર, ગેરવાજબી, કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો વિરુદ્ધ, અમલ ન કરી શકાય તેવી અને રદબાતલ જાહેર કરવા માગણી કરી હતી. વૈકલ્પિક રીતે, વાદી દ્વારા વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવા માટે અરજ કરવામાં આવી છે.

૩.૯. વચગાળાનો મનાઈદુકમ મેળવવા માટે વાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી નોટિસ ઓફ મોશન વિદ્વાન ઓકિઝલરી ચેમ્બર જજ દ્વારા '૧૯૭૬ ના અધિનિયમ' ની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં નિયમ ૩૩ નો આશરો લઈને ફગાવી દેવામાં આવી હતી, અને ઠરાવ્યું હતું કે સિવિલ કોર્ટને કોઈ હક્કમત નથી. વિદ્વાન ઓકિઝલરી ચેમ્બર જજ દ્વારા વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રશ્નવાળી સ્કીમના અમલીકરણ પહેલાં વાદીને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાની વિનંતી જો સ્વીકારવામાં આવે, તો તેનાથી ભારે અરાજકતા સર્જશે અને સ્કીમનો મૂળ હેતુ જ નિષ્ફળ જશે.

૩.૧૦. લેખિત નિવેદન માં, એએમસી અને ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે બોમ્બે પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ (જે હવે પછી 'બીપીએમસી એક્ટ' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) (ત્યારબાદ, ધ ગુજરાત પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન્સ એક્ટ, ૧૯૪૯ કહેવાયેલ છે) ની કલમ ૪૮૭ હેઠળ ફરજિયાત નોટિસ જારી ન કરવા સહિતના અનેક મુદ્દાઓ ઉઠાવ્યા હતા અને અન્ય બાબતોની સાથે એવી રજૂઆત કરી હતી કે સિવિલ કોર્ટને કોઈ હક્કૂમત નથી. ટીપી સ્કીમ આખરી થઈ જવાના પરિણામે, વાદી ભલે ભાડૂત કે કબજેદાર હોય, તેમણે '૧૯૭૬ ના અધિનિયમ' ની કલમ ૬૭ ને ધ્યાને લેતાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના આધારે તમામ અધિકારો, માલિકી હક, હિત ગુમાવી દીધા છે. એ વાતનો ઈનકાર કરવામાં આવે છે કે મ્યુનિસિપલ હદમાં વિસ્તારનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં વાદી દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં હતા.

૩.૧૧. ત્યારબાદ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે '૧૯૭૬ ના અધિનિયમ' ની કલમ ૬૮ અને નિયમ ૩૩ ને ધ્યાને લેતાં, તારીખ ૦૩.૦૬.૧૯૯૧ ના રોજ નકશા અને ટીપી સ્કીમ નં. ૮ ના હેતુ માટે જરૂરી જમીન સાથે વાદીને નોટિસ પાઠવવામાં આવી હતી, જેને કારણદર્શક નોટિસ કહેવામાં આવે છે. વાદીએ તે નોટિસનો જવાબ આપ્યો હતો અને વાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ પણ ધ્યાને લેવામાં આવ્યા હતા, અને વાંધાઓમાં કોઈ તથ્ય ન જણાતાં, તેને સ્વબાતલ ગણવામાં આવ્યા હતા.

૩.૧૨. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) હેઠળ વિશેષ નોટિસ આપવાનો વિવાદ ઉઠાવવામાં કોઈ તથ્ય નથી, કાયદાની આવી જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી. ટીપી સ્કીમ ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ હેઠળ આખરી કરવામાં આવી છે. એકવાર તે આખરી થઈ જાય પછી, વાદી દાવાવાળી મિલકત પરનું રક્ષણ ગુમાવી દે છે, અને કબજો ધરાવતી વ્યક્તિને બેદખલ કરવાની એએમસીની ફરજિયાત જવાબદારી છે. એવો પણ બચાવ લેવામાં આવ્યો છે કે વાદી પાસે વૈકલ્પિક જગ્યા માગવાનો કોઈ સ્થાપિત અધિકાર નથી. આ રજૂઆતના અનુસંધાને દાવાઓ ફગાવી દેવાની રજૂઆત કરવામાં આવી છે.

૩.૧૩. વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે મુદ્દાઓ ઘડ્યા હતા. ત્યારબાદ બંને પક્ષકારોને પુરાવા રજૂ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. આખરે, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે નોટિસ ઓફ મોશન નીચે પસાર કરાયેલા હુકમથી વિપરીત વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું પસાર કર્યું હતું, જે વૈકલ્પિક જગ્યા ફાળવવાના વાદીના આગ્રહની તરફેણ કરે છે.

૩.૧૪. તેનાથી વ્યથિત થઈને, એએમસી અને ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે અપીલો દાખલ કરી છે.

પક્ષકારો તરફથી રજૂઆત.

૪. અપીલકર્તા તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મૌલિન રાવલ, જેમને વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી પ્રેયા પી. શાહ અને વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી અસ્મિતા વી. પટેલે સહાય કરી હતી અને મૂળ વાદીનું પ્રતિનિધિત્વ કરતા વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈને સાંભળવામાં આવ્યા. બંને પક્ષકારોએ અસંખ્ય ચુકાદાઓ સાથે લેખિત રજૂઆતો રેકૉર્ડ પર રજૂ કરી છે, જે રેકૉર્ડ પર લેવામાં આવી છે.

અપીલકર્તા તરફે વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત.

૫. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મૌલિન રાવલની રજૂઆત મંજૂર થયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ સામે દાવાની બિન-પોષણક્ષમતા સાથે શરૂ થાય છે. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે વાદી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સિવિલ દાવાઓ કાયદાની દ્રષ્ટિએ પ્રથમદર્શી રીતે જ પોષણક્ષમ નથી, કારણ કે આ પડકાર યોગ્ય રીતે મંજૂર થયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ સામે કરવામાં આવ્યો છે, જે બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૫૪ (જે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ હેઠળ ચાલુ રાખવામાં આવેલ છે) ની કલમ ૬૫ હેઠળ આખરી થતાં જ, કાયદાકીય બળ પ્રાપ્ત કરે છે અને વૈધાનિક દસ્તાવેજ તરીકે અમલમાં આવે છે. તેથી, '૧૯૭૬ ના અધિનિયમ' ની યોજનાને ધ્યાને લેતાં, સ્કીમની કાયદેસરતામાં દખલ કરવાની સિવિલ કોર્ટ પાસે કોઈ હકૂમત નથી,

અંતર્ગત હક્કમત પણ નથી, કારણ કે અધિનિયમમાં જ સંપૂર્ણ ઉપાય પૂરો પાડવામાં આવ્યો છે, જે ‘સદર કોડ’ ની કલમ ૯ હેઠળ સિવિલ કોર્ટની હક્કમતને ગર્ભિત રીતે અવરોધે છે. જો આવી સ્કીમની કાયદેસરતા, અમલીકરણ અથવા પરિણામો સામે કોઈ પડકાર ઉઠાવવો હોય, તો તે વૈધાનિક માળખાની અંદર જ ઉઠાવવો પડે, પરંતુ આનુષંગિક સિવિલ કાર્યવાહી દ્વારા નહીં, અને તેથી, આ દાવો મૂળભૂત ખામીઓ અને અધિકારક્ષેત્રની ક્ષતિથી પીડાય છે, અને તેથી, વાદગ્રસ્ત ચુકાદો માત્ર તે જ કારણસર રદ કરવાપાત્ર છે.

૫.૧. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવે છે કે પ્રશ્નવાળી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ વિવિધ શાસનોમાંથી પસાર થઈ હતી. ‘૧૯૫૪ ના અધિનિયમ’ હેઠળ શરૂ કરવામાં આવેલી સ્કીમ રદ કરનારા કાયદા હેઠળ લેવાયેલી કાર્યવાહી તરીકે સંરક્ષિત અને ચાલુ રાખવામાં આવી છે અને ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ દ્વારા સુરક્ષિત કરવામાં આવી છે.

૫.૨. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે રેકૉર્ડ પરથી ફલિત થતી હકીકતો દર્શાવે છે કે ડ્રાફ્ટ અને પ્રિલિમિનરી સ્કીમના તબક્કા દરમિયાન નોટિસો યોગ્ય રીતે જારી કરવામાં આવી હતી. વાંધાઓ મંગાવવામાં આવ્યા હતા, ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ પર થી ૬૪ ની જોગવાઈઓ અનુસાર સુનાવણીની તક પૂરી પાડવામાં આવી હતી અને પરિણામે, સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. તેથી, વાદી પ્રક્રિયાગત ખામીના અતિ-તકનીકી

અથવા તેના બદલે ગેરસમજભર્યા કારણોસર સ્કીમને અમાન્ય ઠેરવવા માગી શકે નહીં.

૫.૩. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવે છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી થવા પર, મૂળ પ્લોટના તમામ અધિકારો સમાપ્ત થઈ જાય છે અને વૈધાનિક જોગવાઈની શરતો અનુસાર પુનર્ગઠિત અંતિમ પ્લોટના અધિકારો દ્વારા બદલાઈ જાય છે. વાદી, જેઓ ભાડૂત હોવાનો દાવો કરે છે, તેઓનો તેના પર કોઈ સ્થાયી અધિકાર નથી, અને તેથી, કોઈપણ કાયદેસર આધારના અભાવે દાવો પોતે જ પોષણક્ષમ ન હતો અને વધુમાં રજૂઆત કરી કે વળતર, પુનર્ગઠન અથવા વૈકલ્પિક જગ્યા માટેનો કોઈપણ હક સ્કીમમાં સ્પષ્ટ થયેલા અધિકારોમાંથી જ ઉત્પન્ન થવો જોઈએ. વાદી, કાયદેસરના કબજામાં અથવા કાયદેસર રીતે માન્ય હિત ધરાવતા ન હોવાથી, વૈકલ્પિક જગ્યા માટે કોઈ સ્વતંત્ર અથવા ન્યાયિક દાવો ધરાવતા નથી.

૫.૪. તેમ છતાં, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે એએમસી સામે વાદીની તરફેણમાં કોઈ યોજના અથવા કોઈ અમલવારીપાત્ર અધિકારના અભાવે એએમસીને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાનો નિર્દેશ આપવાની સિવિલ કોર્ટ પાસે કોઈ હકૂમત નથી. તેથી, વાદીને બેદખલ કરતાં પહેલાં વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાની વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલી દાદ કાયદાની જોગવાઈથી તદ્દન વિપરીત છે.

પ.પ. લગભગ ૧૫ વર્ષ પહેલાં આખરી થયેલી ટીપી સ્કીમમાં અવરોધ ઊભો કરતા વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામા સામે સખત વાંધો ઉઠાવતાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ હકીકતલક્ષી પાસા પર રજૂઆત કરે છે કે ટીપી સ્કીમ નં. ૮, અસારવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા ‘૧૯૫૪ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૫૧(૨) હેઠળ તારીખ ૧૫.૦૧.૧૯૬૬ ના જાહેરનામા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને તારીખ ૦૧.૦૩.૧૯૬૬ થી અમલમાં મૂકવામાં આવી હતી. આવી મંજૂરી મળતાં, સ્કીમ કાયદાકીય બળ પ્રાપ્ત કરે છે. તેથી, ‘૧૯૫૪ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૫ ને ધ્યાને લેતાં, જે ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ હેઠળ ચાલુ રાખવામાં આવી હતી, સ્કીમે કાયદાનું સ્વરૂપ ધારણ કર્યું હતું અને તે સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાંથી મુક્ત બની ગઈ હતી. જોકે, આ સ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા અવગણવામાં આવી હોવાથી, વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું ત્રુટિપૂર્ણ છે અને રદ કરવાપાત્ર છે.

પ.ક. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે ‘૧૯૫૪ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૪૧ હેઠળ, ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમ તૈયાર કરવામાં આવી હતી અને તારીખ ૧૬.૦૯.૧૯૭૧ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. કાર્યવાહીના પેન્ડિંગ્સ દરમિયાન, ‘૧૯૫૪ નો અધિનિયમ’ રદ કરવામાં આવ્યો હતો અને તેના સ્થાને ‘૧૯૭૬ નો અધિનિયમ’ આવ્યો હતો, જે તારીખ ૦૧.૦૨.૧૯૭૮ ના રોજ અમલમાં આવ્યો હતો. અપવાદરૂપ

જોગવાઈ (સેવિંગ ક્લોઝ) દ્વારા, ચાલુ કાર્યવાહી સંરક્ષિત કરવામાં આવી હતી અને કોઈપણ કાનૂની અડચણ વિના ચાલુ રાખવામાં આવી હતી.

પ.૭. તારીખ ૨૨.૦૮.૧૯૭૯ ના રોજ, ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૫૭(૧) હેઠળ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, એએમસીએ સ્કીમમાં ફેરફાર કરવાનો અને અથવા તેને માન્ય કરવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કર્યો હતો. તેને સરળ બનાવવા અને વૈધાનિક પ્રક્રિયાને આખરી ઓપ આપવા માટેનો સમયગાળો તારીખ ૩૧.૧૨.૧૯૮૦ સુધી લંબાવવામાં આવ્યો હતો.

પ.૮. ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ પર થી ૬૪ ના આદેશનું પાલન કરીને, વાદી સહિત તમામ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓને વાંધાઓ આમંત્રિત કરતી નોટિસો જારી કરવામાં આવી હતી અને સુનાવણીની સંપૂર્ણ તક આપવામાં આવી હતી.

પ.૯. તમામ વાંધાઓ અને રજૂઆતો ધ્યાને લીધા પછી અને વૈધાનિક જોગવાઈઓનું યોગ્ય પાલન કર્યા પછી, ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૫ હેઠળ તારીખ ૨૧.૦૬.૧૯૮૨ ના રોજ રાજ્ય સરકાર દ્વારા પ્રિલિમિનરી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને તે દ્વારા, તેણે કાયદાનું સ્વરૂપ ધારણ કર્યું હતું.

પ.૧૦. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે ટીપી સ્કીમ આખરી થવા પર, ચોક્કસ પ્લોટના ટાઈટલ ઓનર (માલિકી હક ધરાવનાર) સહિત દરેક વ્યક્તિ પોતાનું હિત ગુમાવે છે અને તેમણે ટાઉન પ્લાનિંગ હેઠળની જમીનનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવો પડે છે અને જો કોઈ પ્રતિકાર કરવામાં આવે, તો તેમને સંક્ષિપ્ત રીતે (સમરીલી) બેદખલ કરવાના હોય છે.

પ.૧૧. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદી, આખરી ટીપી સ્કીમનું પાલન કરી શક્યા ન હોવાથી અને ટીપી સ્કીમ આખરી થતાં તેમનો અધિકાર, જો કોઈ હોય તો, તે સમાપ્ત થઈ ગયો હોવા છતાં, ગેરકાયદેસર કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો અને ટીપી સ્કીમના અમલીકરણમાં અવરોધ ઊભો કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો, જે સામાન્ય જનતાના હિતમાં છે અને રસ્તાને ૮૦ ફૂટ પહોળો કરવાના સંબંધમાં છે.

પ.૧૨. હકીકતલક્ષી પાસા પર દલીલ કર્યા પછી, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે તેના અધિકારક્ષેત્રનું સંપૂર્ણપણે ઉલ્લંઘન કર્યું છે, પ્રથમ તો ટીપી સ્કીમ નં. ૮ આખરી થયાના અને કાયદાનું સ્વરૂપ ધારણ કર્યાના ૧૫ વર્ષ પછી દાખલ કરવામાં આવેલા દાવાઓમાં ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) લાગુ કરવા પાછા જઈને.

પ.૧૩. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું કાયદાના સ્થાપિત સિદ્ધાંતથી તદ્દન વિપરીત છે. વાદી ૧૯૬૪ સુધી દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં હતો તેવું કહેવા માટે કેટલાક અપ્રમાણિત દસ્તાવેજો પર આધાર રાખવાનો વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટનો નિષ્કર્ષ, ‘૧૯૫૪ ના અધિનિયમ’ અથવા ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ના મૂળ હેતુથી વિપરીત તેના હકને સ્થાપિત કરે છે. ટીપી સ્કીમ આખરી થતાં કાયદાના અમલ દ્વારા વાદીના અથવા દાવાવાળી મિલકતના ટાઈટલ-ધારકના પણ તમામ હકો સમાપ્ત થઈ જાય છે અને આમ, વાદીના સિવિલ હકો પ્રભાવિત થાય છે તેવા આધાર પર વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ અધિકારક્ષેત્ર ધારણ કરી શકે નહીં જે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટને આ બાબતનો નિર્ણય કરવાનું અધિકારક્ષેત્ર આપે.

પ.૧૪. પોતાની રજૂઆતના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે નીચે મુજબના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો:-

(૧) શિલ્પા પાર્ક કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિ.

સુરત અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી, ૧૯૯૬ (૨) જી.એલ.આર.

૭૦૭ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૨) ચેરમેન કૌશિક બળવંતરાય ભુણોતર, ગીતા નગર કો-ઓપરેટિવ

હાઉસિંગ સોસાયટી લિ. વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન,

૨૦૨૫ (૦) ગુજએચસી ૧૫૫૯૩ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૩) ચંદ્રવદન યુનીલાલ શાહ અને અન્ય વિ. ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૦૨

(૩) જી.એલ.એચ. ૭૬ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૪) અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. ચેલારામ એન્ડ સન્સ,

૧૯૯૨ (૧) જી.એલ.આર. ૫૧ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૫) કાનજીભાઈ ડાહ્યાભાઈ માલસત્તર વિ. ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૦૫

(૨) જી.એલ.એચ. ૫૧૫ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૬) બાબુલાલ બદ્રીપ્રસાદ વર્મા વિ. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન,

૨૦૦૮ (૧૨) એસ.સી.સી. ૪૦૧ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૭) બિહાર રાજ્ય વિ. ધીરેન્દ્રકુમાર, ૧૯૯૫ (૪) એસ.સી.સી. ૨૨૯

માં રિપોર્ટ થયેલ

(૮) મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ વિ. નવાબ અલી

સુલેમાન, ૨૦૨૦ (૨) બી.સી.આર. ૫૦૦ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૯) કોમ્પીટન્ટ ઓથોરિટી કલકત્તા, અન્ડર ધ લેન્ડ (સીલિંગ એન્ડ

રેગ્યુલેશન) એક્ટ, ૧૯૭૬ વિ. ડેવિડ મેન્ટોશ, ૨૦૨૦ (૧૨)

એસ.સી.સી. ૫૪૨ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૧૦) કમિશનર, બેંગ્લોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. કે. એસ.

નારાયણ, ૨૦૦૬ (૮) એસ.સી.સી. ૩૩૬ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૧૧) સાઉથ દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. ટુડે હોમ્સ એન્ડ
ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રા. લિ. વગેરે, ૨૦૨૦ (૧૨) એસ.સી.સી. ૬૮૦
માં રિપોર્ટ થયેલ

(૧૨) સુકેશી વિજયભાઈ ભટ્ટ વિ. ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૨૧(૦)
એ.આઈ.આર. ૨૭૪૧ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૧૩) સુકેશી વિજયભાઈ ભટ્ટ વિ. ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૨૨(૦) જે.એક્સ.
ગુજ. ૯૬ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૧૪) ભુપેન્દ્ર મથુરભાઈ પટેલ વિ. ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૨૩ (૧)
જી.એલ.આર. ૨૦૫ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૧૫) સૈયદ મોહમ્મદ અબ્દુલ્લામિયાં ઉરાઈઝી વિ. અમદાવાદ
મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ૧૯૭૭ જી.એલ.આર. ૫૪૯ માં રિપોર્ટ
થયેલ

(૧૬) માનાજી પુંજાજી ઠાકોર વિ. ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૨૫ (૦) જે.એક્સ.
(ગુજ.) ૯૦૮ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૧૭) મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ફોર ગ્રેટર બોમ્બે વિ. એડવાન્સ બિલ્ડર્સ
(ઇન્ડિયા) પ્રા. લિ., ૧૯૭૧ (૩) એસ.સી.સી. ૩૮૧ માં રિપોર્ટ
થયેલ

(૧૮) રામરામેશ્વરી દેવી વિ. નિર્મલા દેવી, ૨૦૧૧ (૮) એસ.સી.સી.

૨૪૯ માં રિપોર્ટ થયેલ

(૧૯) પીપલ્સ યુનિયન ફોર સિવિલ લિબર્ટીઝ વિ. ગુજરાત રાજ્ય,

૨૦૦૧ (૧) જી.એલ.આર. ૫૪૭ માં રિપોર્ટ થયેલ

૫.૧૫. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટના બે અલગ-અલગ તારણો પર પ્રકાશ પાડે છે. પ્રથમ, નોટિસ ઓફ મોશનમાં, જ્યાં વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ લાગુ કરી હતી અને વાદીના દાવાને નકારી કાઢ્યો હતો અને તેનાથી વિપરીત, દાવાના અંતે, થોડા અપ્રમાણિત દસ્તાવેજ પુરાવાઓ પર આધાર રાખીને, ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) ની જોગવાઈઓ લાગુ કરી હતી, જે કલ્પનાના કોઈપણ તબક્કે પણ લાગુ પડતી નથી અને હુકમનામું મંજૂર કર્યું હતું. તેના દ્વારા, તેઓ રજૂઆત કરે છે કે વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું ત્રુટિઓ અને ગેરકાયદેસરતાથી પીડાય છે. તેથી, તેમણે આ અપીલો મંજૂર કરવા અને વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમનામાને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવા અને ખર્ચ સાથે દાવાઓ રદ કરવા રજૂઆત કરી હતી.

સામાવાળા તરફથી વિદ્વાન વકીલની રજૂઆત.

૬. તેનાથી વિપરીત, સામાવાળાઓ તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈએ, ‘સદર કોડ’ ની કલમ ૯ હેઠળ દાવાની ટકી રહેવાની

ક્ષમતાના સંદર્ભમાં દલીલ કરી હતી કે સિવિલ કોર્ટને તમામ પ્રકારના સિવિલ દાવાઓ ચલાવવાની હકૂમત છે, સિવાય કે તેનો ગર્ભિત કે સ્પષ્ટ રીતે બાધ ન હોય.

૬.૧. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે અસંખ્ય ચુકાદાઓ દ્વારા, એ સ્થાપિત થયેલ છે કે સિવિલ કોર્ટની હકૂમત સહેલાઈથી નકારી શકાય નહીં. સિવિલ કોર્ટની હકૂમત બાકાત રાખવા માટે કાયદામાં સ્પષ્ટ જોગવાઈ હોવી જોઈએ અથવા મજબૂત ગર્ભિત બાધ હોવો જોઈએ.

૬.૨. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે કાયદાની સ્થાપિત સ્થિતિ એ છે કે અદાલત સામાન્ય રીતે એવા અર્થઘટનની તરફેણમાં ઝૂકશે, જે સિવિલ કોર્ટની હકૂમત જાળવી રાખવાનું સમર્થન કરે.

૬.૩. વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈ વધુમાં એવી દલીલ કરશે કે જો કોઈ વિશેષ જોગવાઈ દ્વારા સિવિલ કોર્ટની હકૂમત બાકાત રાખવામાં આવી હોય તો પણ, અધિકારી દ્વારા કાયદાની કોઈ ચોક્કસ જોગવાઈનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા, આપોઆપ આવી કાર્યવાહી પર પ્રશ્ન ઉઠાવવાની સિવિલ કોર્ટની હકૂમત ઊભી કરે છે.

૬.૪. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કાયદામાં, જોકે ચોક્કસ ફોરમ પૂરું પાડવામાં આવ્યું હોય, પરંતુ જો વાદી દ્વારા માગવામાં આવેલી દાદ ચોક્કસ ફોરમ દ્વારા સુલભ ન હોય અથવા તેના અધિકારક્ષેત્રમાં આપી

શકાય તેવી ન હોય, તો સિવિલ કોર્ટ દાવો નક્કી કરવાની હકૂમત ધારણ કરે છે.

હકીકતલક્ષી પાસા પર, વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈ રજૂઆત કરે છે કે હાલના કેસમાં, સ્વીકાર્ય રીતે, ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર અથવા એએમસીએ ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) હેઠળ કોઈ નોટિસ આપી ન હતી. જે વ્યક્તિ કબજામાં છે, તેને ઉપરોક્ત નિયમો હેઠળ ચોક્કસ નોટિસ આપવી જરૂરી છે અને તેના ભંગથી યોજનાની માન્યતા નક્કી કરવા માટે સિવિલ કોર્ટને હકૂમત મળે છે.

૬.૫. વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈ વધુમાં એવી દલીલ કરે છે કે જ્યારે ટીપી સ્કીમમાં ફેરફાર કરવાનો ઇરાદો પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યો ત્યારે ‘૧૯૫૪ નો અધિનિયમ’ અમલમાં હોવાથી, તેના ‘સદર નિયમો’ હાલના કેસને લાગુ પડે છે અને સત્તામંડળ દ્વારા સદર નિયમનું પાલન ન કરવું તે આપોઆપ સિવિલ કોર્ટને આ મુદ્દો નક્કી કરવાની હકૂમત આપે છે. પોતાની રજૂઆતના સમર્થનમાં, તેમણે ધુલાભાઈ વિ. મધ્યપ્રદેશ રાજ્ય, ૧૯૬૮ (૩) એસ.સી.આર. ૬૬૦ માં રિપોર્ટ થયેલ, દ્વારકાપ્રસાદ અગ્રવાલ વિ. રમેશચંદ્ર અગ્રવાલ, ૨૦૦૩ (૬) એસ.સી.સી. ૨૨૦ માં રિપોર્ટ થયેલ, બેંક ઓફ રાજસ્થાન વિ. વીસીકે શેર્સ એન્ડ સ્ટોક બ્રોકિંગ સર્વિસીસ લિમિટેડ, ૨૦૨૩ (૧) એસ.સી.સી. ૧ માં રિપોર્ટ થયેલ, સૌ રજની વિ. સૌ સ્મિતા અને અન્ય, ૨૦૨૩ (૧૯) એસ.સી.સી. ૭૨૬ માં રિપોર્ટ

થયેલ, સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. પ્રભા જૈન અને અન્ય, ૨૦૨૫(૪) એસ.સી.સી. ૩૮ ના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૬. ઉપરોક્ત રજૂઆત ઉપરાંત, વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈ રજૂઆત કરે છે કે કાયદાની સ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિને ધ્યાને લેતાં, જો ‘સદર કોડ’ ની કલમ ૯ હેઠળ માગવામાં આવેલી દાદ પૈકીની એક પણ દાદ પોષણક્ષમ હોય, તો વિદ્વાન સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ દાવો પોષણક્ષમ બને છે. દાવો પોષણક્ષમ નથી તેવા આધાર પર દાવો ફગાવી શકાય નહીં. આ રજૂઆત માટે, તેમણે એસ.એલ.પી. (સી) નં. ૫૭૩૨/૨૦૨૫ માં પસાર થયેલ શ્રી બોયેનેપદ્મી શ્રીજયવર્ધન વિ. વી. નિરુપમા રેડ્ડી અને અન્ય ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૭. ઉપરોક્ત ચુકાદા પર આધાર રાખીને, વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈ રજૂઆત કરે છે કે દાવામાં માગવામાં આવેલી દાદ બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અથવા ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ હેઠળ રચાયેલા ફોરમમાં ઉપલબ્ધ ન હોવાથી અથવા પર્યાપ્ત રીતે મેળવી શકાય તેમ ન હોવાથી, ખાસ કરીને વૈકલ્પિક જગ્યાની ફાળવણી, દાવો બાધિત નથી અને સિવિલ કોર્ટે તેમાં નિહિત હકૂમતનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કર્યો છે.

૬.૮. ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) ના ઉદ્દેશન અંગે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈએ સુપ્રીમ કોર્ટના મોહનલાલ જેસિંગાભાઈ વિ. પી.જે. પટેલ, ૧૯૭૦ જી.એલ.આર. ૧૦૩૫ માં રિપોર્ટ થયેલ,

જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ એસ.સી. ૨૧૩૦ માં રિપોર્ટ થયેલ, મનસુખલાલ જાદવજી દરજી વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૨ એસ.સી. ૭૫૨ માં રિપોર્ટ થયેલ, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. ચેલારામ એન્ડ સન્સ, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એસ.સી. ૩૧ ના કેસમાં આપેલા ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે ઉપરોક્ત તમામ ચુકાદાઓમાં, સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે જો ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) નું ઉલ્લંઘન થયું હોય, જેમાં એએમસી અથવા ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર કબજો ધરાવતી વ્યક્તિને ચોક્કસ નોટિસ આપવામાં નિષ્ફળ ગયા હોય અને તેના સાચા અર્થ અને ભાવનામાં ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) નું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોય, તો અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ વૈકલ્પિક જગ્યા મેળવવા માટે હકદાર બનશે.

૬.૯. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે, સુપ્રીમ કોર્ટે ખૂબ જ વિગતવાર ઠરાવ્યું હતું કે ‘સદર નિયમો’ નો નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) ફરજિયાત છે અને તેનું પાલન ન કરવું તે ઘાતક ગણાય છે. તેઓ વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટે સદર ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો અને નોંધ્યું હતું કે હાલના કેસમાં એએમસી તેમજ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) નું પાલન કર્યું નથી અને તે રીતે, યોજનાનું આખરીકરણ અમાન્ય છે. જોકે, જાહેર

હિતમાં, તેણે એએમસીને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તેથી, તેમણે રજૂઆત કરી કે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા સ્થાપિત કાયદાના અનુસંધાને તેની હકૂમતનો યોગ્ય રીતે ઉપયોગ કર્યો છે, અને તેથી, આ બાબતમાં વાદગ્રસ્ત ચુકાદો કોઈ દખલગીરીને પાત્ર નથી.

૬.૧૦. જ્યાં સુધી ‘બીપીએમસી એક્ટ’ ની કલમ ૪૮૭ હેઠળ વૈધાનિક નોટિસ ન આપવાનો સંબંધ છે, વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈએ એવી દલીલ કરી હતી કે એએમસી અથવા તેની સંસ્થાઓએ ‘બીપીએમસી એક્ટ’ ના અનુસંધાનમાં અથવા તેના અમલમાં અથવા ઇરાદાપૂર્વકના અમલમાં કામ કર્યું છે અથવા કામ કર્યું હોવાનું જણાયું છે. જો કોઈ કૃત્ય તેના ઉલ્લંઘનમાં કરવામાં આવ્યું હોય અથવા કરવામાં આવ્યું હોવાનું જણાયું હોય, તો તેમાં ‘બીપીએમસી એક્ટ’ ની કલમ ૪૮૭ હેઠળ નોટિસ આપવાની જરૂર રહેતી નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) ના ફરજિયાત નિયમનું પાલન ન થયું હોવાનું નોંધ્યું હોવાથી, વાદીને જગ્યા ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપવા માટેનું કૃત્ય ફરજિયાત જોગવાઈઓના અનાદરના દાયરામાં આવશે. તેથી, આવા કૃત્યને પડકારવા માટે, વાદીએ ‘બીપીએમસી એક્ટ’ ની કલમ ૪૮૭ હેઠળ કોઈ વૈધાનિક નોટિસ આપવાની જરૂર નથી.

ક.૧૧. પોતાની આ રજૂઆતના સમર્થનમાં, તેમણે પૂના સિટી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. દત્તાત્રેય નાગેશ દેવધર, એ.આઈ.આર. ૧૯૬૫ એસ.સી. ૫૫૫ માં રિપોર્ટ થયેલ, સરાફઅલી તૈયબઅલી વિ. મ્યુનિસિપલ કમિશનર, અમદાવાદ, ૧૯૬૪ જી.એલ.આર. ૫૫૦ માં રિપોર્ટ થયેલ, મેહુલભાઈ બિપીનભાઈ તંબોલી વિ. અક્ષયભાઈ રમણભાઈ ઠક્કર, ૨૦૧૯ (૨) જી.એલ.એચ. ૧૭૫ માં રિપોર્ટ થયેલ કેસના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો.

ક.૧૨. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવે છે કે જ્યારે તારીખ ૨૨.૦૮.૧૯૬૯ ના રોજ યોજનામાં ફેરફાર કરવાનો ઇશાદો જાહેર કરવામાં આવ્યો ત્યારે ‘૧૯૫૪ નો અધિનિયમ’ અમલમાં હતો, અને તેથી, તે લાગુ ન પડવાની દલીલ રદ કરવાપાત્ર છે.

ક.૧૩. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે વાદીના કબજાનો પ્રતિવાદી દ્વારા ગંભીરતાથી વિરોધ કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી, તે સાબિત કરે છે કે વાદી સ્થાયી કબજામાં છે.

ક.૧૪. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જ્યારે એએમસી અથવા ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર સાક્ષીના પાંજરામાં હાજર થયા નથી અને રજૂઆતમાં વાદીના કબજાનો સ્વીકાર કર્યો છે, ત્યારે તેઓ એવી વિપરીત દલીલ સાથે આવી શકે નહીં કે વાદી દાવાવાળી મિલકતમાં તેમની જગ્યાનો સ્થાયી કબજો ધરાવતા નથી.

ક.૧૫. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે, તેમ છતાં, આંક-૧૧૯ થી ૧૨૩, આંક-૧૪૪ થી ૧૫૦ નું વાંચન અને અવલોકન દર્શાવે છે કે વાદીઓ ૧૯૬૮ પહેલાં દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં હતા.

ક.૧૬. એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે જો એવું સ્વીકારવામાં આવે કે ‘૧૯૭૬ નો અધિનિયમ’ હાલના કેસને લાગુ પડે છે, તો પણ નિયમ ૨૬(૯) નો ભંગ થયો છે કારણ કે ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે તેમના દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલી આખરી સ્કીમ ક્યારેય જાહેરનામા/સત્તાવાર ગેઝેટ દ્વારા અને સ્થાનિક વર્તમાનપત્રમાં જાહેર જાહેરાત દ્વારા પ્રસિદ્ધ કરી નથી, કે અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ તરીકે વાદીને તેની જાણ કરવામાં આવી નથી, અને તે રીતે, વાદી સ્કીમથી વાકેફ ન હતા અને બોર્ડ ઓફ અપીલ સમક્ષ જઈ શક્યા ન હતા.

ક.૧૭. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે અન્યથા પણ, સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે ખાનગી મિલકતના કબજામાં રહેલી વ્યક્તિને ફરજિયાત જરૂરિયાતોનું પાલન કર્યા વિના સંપાદિત કે બેદખલ કરી શકાય નહીં અને આવી વ્યક્તિને વૈકલ્પિક જગ્યા આપવી આવશ્યક છે. આ રજૂઆતના સમર્થનમાં, જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ), મનસુખલાલ જાદવજી દરજી (ઉપર મુજબ), સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૮૨૪૭/૧૯૯૯ માં ચંદાબેન તે દાઉદલાલ ધોબી ની વિધવા વિ. ગુજરાત

રાજ્ય ના કેસમાં આપવામાં આવેલા ચુકાદાઓ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે.

૬.૧૮. ઉપરોક્ત રજૂઆતના અનુસંધાને, વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈએ આ અપીલો ફગાવી દેવા અને વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું માન્ય રાખવા રજૂઆત કરી હતી.

૭. મેં બંને પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા છે. વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું તેમજ બંને પક્ષો દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદાઓનું પણ અવલોકન કર્યું છે.

નિર્ણયના મુદ્દા.

૮. આ અપીલોની વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થતા પ્રશ્નો એ છે કે;—

(૧) શું સિવિલ કોર્ટને ઉપરોક્ત દાદો માગતા દાવાની સુનાવણી કરવાની અને તેનો નિર્ણય કરવાની હકૂમત છે, જે પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે ટીપી સ્કીમના આખરીકરણને પડકારે છે? જો આ પ્રશ્નનો જવાબ ‘હકારાત્મક’ માં આપવામાં આવે, તો આગળનો પ્રશ્ન એ ઉપસ્થિત થાય છે કે શું આ એવો કેસ છે કે જ્યાં એએમસી અથવા ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે વાદીને દાવાવાળી મિલકત/દાવાવાળી જગ્યાના કબજામાં રહેલી વ્યક્તિ ગણીને ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) હેઠળ નોટિસ આપવી જરૂરી હતી?

(૨) શું વાદી અધિકાર તરીકે વૈકલ્પિક જગ્યા મેળવવા હકદાર છે અને બીજું,
શું સિવિલ કોર્ટ એએમસીને વાદીને વૈકલ્પિક જગ્યા ફાળવવાનો નિર્દેશ
આપવાની હકૂમત ધરાવે છે?

(૩) શું સિટી સિવિલ કોર્ટે વાદીની તરફેણમાં દાદ મંજૂર કરવામાં ભૂલ કરી
છે?

(૪) શો હુકમ?

૯. બંને પક્ષોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોના આધારે
કેસના ગુણદોષ પર જતાં પહેલાં, વિદ્વાન ઓકિઝલરી ચેમ્બર જજે નોટિસ
ઓફ મોશન ફગાવી દેતી વખતે નોંધેલા તારણોનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય
જણાય છે. પેરા ૬ થી આગળ, વિદ્વાન ઓકિઝલરી ચેમ્બર જજે નોટિસ
ઓફ મોશન ફગાવી દેવા માટેના કારણો આપ્યા છે. વિવાદિત મુદ્દાનો
નિર્ણય કરવા માટે પેરા ૬ થી ૯ પ્રસ્તુત અને મહત્વપૂર્ણ હોવાથી, તે નીચે
મુજબ વંચાય છે:—

“૬. વિદ્વાન વકીલોની પરસ્પર વિરોધી દલીલોની મૂલવણી કરવા
માટે, ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,
૧૯૭૬ અને ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ
રૂલ્સ, ૧૯૭૯ ની સંબંધિત જોગવાઈઓ પર એક ઉડતી નજર
નાખવી જરૂરી છે. કલમ ૪૦ હેઠળ, યોગ્ય સત્તામંડળ તેની સત્તા

હેઠળના કોઈપણ વિસ્તાર અથવા તેના કોઈપણ ભાગ માટે, તેની રચનાની તારીખથી અથવા સંબંધિત વિસ્તારના વિકાસ માટે તેને યોગ્ય સત્તામંડળ જાહેર કરવામાં આવે તે તારીખથી બાર મહિનાની અંદર એક અથવા વધુ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ તૈયાર કરવાની દરખાસ્ત કરી શકે છે. કલમ ૪૨ હેઠળ, યોગ્ય સત્તામંડળ કલમ ૪૧(૨) હેઠળ જાહેરનામું બહાર પાડ્યાની તારીખથી નવ મહિનાની મુદતની અંદર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનો મુસદ્દો તૈયાર કરશે અને સત્તાવાર ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ કરશે. કલમ ૪૮(૨) હેઠળ, રાજ્ય સરકાર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના મુસદ્દાને મંજૂર કરી શકે છે અને કલમ ૫૦ હેઠળ, રાજ્ય સરકાર ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની નિમણૂક કરશે. કલમ ૫૧(૧) હેઠળ, ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર તેની નિમણૂકની તારીખથી બાર મહિનાની અંદર પ્રિલિમિનરી સ્કીમ અને ફાઇનલ સ્કીમનું પેટાવિભાજન કરશે અને રાજ્ય સરકારની મંજૂરી મેળવશે. પ્રિલિમિનરી સ્કીમ હેઠળ કલમ ૫૧(૨) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મુદત લંબાવી શકાય છે.

૨૬. કલમ ૫૧ હેઠળ અને કલમ ૫૨ ના પેટા-સેક્શન (૧)

હેઠળ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે અનુસરવાની પ્રક્રિયા: –(૧)

કલમ ૫૨ ના પેટા-કલમ (૧) માં નિર્દિષ્ટ બાબતોના

સંદર્ભમાં પ્રિલિમિનરી સ્કીમ અને ફાઇનલ સ્કીમ તૈયાર

કરવાના હેતુ માટે, ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે અનુસરવાની પ્રક્રિયા નીચે મુજબ રહેશે:- "

કલમ પર હેઠળ, ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે સ્કીમથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓને નિર્ધારિત રીતે અને નિર્ધારિત નમૂનામાં નોટિસ આપવાની રહેશે અને જાહેર હેતુ માટે અથવા યોગ્ય સત્તામંડળના હેતુ માટે ફાળવવામાં આવેલા અથવા અનામત રાખવામાં આવેલા વિસ્તારો અને અંતિમ પ્લોટ્સની વ્યાખ્યા અને સીમાંકન કરવાનું રહેશે. કલમ પર હેઠળ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે અનુસરવાની પ્રક્રિયા નિયમ ૨૬(૩) હેઠળ નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે જે નીચે મુજબ વંચાય છે:-

"(૩) ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે, કલમ પર માં નિર્દિષ્ટ બાબતો પર કાર્યવાહી કરતાં પહેલાં, સત્તાવાર ગેઝેટમાં અને યોગ્ય સત્તામંડળના વિસ્તારમાં પ્રસારિત થતા એક અથવા વધુ ગુજરાતી દૈનિક પર્તમાનપત્રોમાં ફોર્મ-એચ માં નોટિસ પ્રસિદ્ધ કરવાની રહેશે. આવી નોટિસમાં ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા નક્કી કરવા માટે પ્રસ્તાવિત બાબતોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને જણાવવામાં આવશે કે જે તમામ વ્યક્તિઓ પ્લોટમાં હિત ધરાવતી હોય અથવા નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ બાબતોથી અસરગ્રસ્ત હોય, તેઓએ

સત્તાવાર ગેઝેટમાં નોટિસ પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી વીસ દિવસની અંદર પોતાના વાંધાઓ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરને લેખિતમાં જણાવવાના રહેશે. આવી નોટિસ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની અને યોગ્ય સત્તામંડળની કચેરી ખાતે પણ ચોંટાડવામાં આવશે અને આવી નોટિસનો સાર સદર વિસ્તારમાં અનુકૂળ સ્થળોએ ચોંટાડવામાં આવશે."

કલમ ૬૫ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ હેઠળ રાજ્ય સરકાર પ્રિલિમિનરી સ્કીમના કિસ્સામાં, તેની પ્રાપ્તિની તારીખથી બે મહિનાના સમયગાળામાં, જાહેરનામા દ્વારા, પ્રિલિમિનરી સ્કીમ મંજૂર કરી શકે છે અને આવી પ્રિલિમિનરી સ્કીમ જાહેરનામામાં નિર્ધારિત તારીખથી અથવા તે પછી આ કાયદામાં જ ઘડવામાં આવી હોય તેવો અમલ ધરાવે છે. કલમ ૬૭ ને ધ્યાને લેતાં, જે દિવસે પ્રિલિમિનરી સ્કીમ અમલમાં આવે છે – યોગ્ય સત્તામંડળને જરૂરી તમામ જમીન તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને સંપૂર્ણપણે યોગ્ય સત્તામંડળમાં નિહિત થાય છે. કલમ ૬૮ યોગ્ય સત્તામંડળને સંક્ષિપ્ત રીતે (સમરી) વ્યક્તિને બેદખલ કરવાની સત્તા આપે છે, જો કોઈ વ્યક્તિ પ્રિલિમિનરી સ્કીમ હેઠળ જે જમીન પર કબજો રાખવા હકદાર ન હોય તેવી જમીન પર સતત કબજો રાખે છે. જોકે, સદર સત્તાનો ઉપયોગ કરતાં પહેલાં, યોગ્ય સત્તામંડળે બેદખલ થનાર વ્યક્તિને નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ વાજબી સમયની અંદર જમીન

ખાલી કરવાની માંગણી કરતી નોટિસ આપીને સદર નિયમોના નિયમ ૩૩ માં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કરવું પડશે. કલમ ૬૯ યોગ્ય સત્તામંડળને નિર્ધારિત નોટિસ આપ્યા પછી સ્કીમનો અમલ કરવાની, સ્કીમમાં સમાવિષ્ટ વિસ્તારમાં આવેલ કોઈપણ મકાન અથવા અન્ય બાંધકામો જે સ્કીમનું ઉલ્લંઘન કરતા હોય તેને દૂર કરવાની, તોડી પાડવાની અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાની સત્તા આપે છે. જોકે, કલમ ૬૯ હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરતાં પહેલાં, યોગ્ય સત્તામંડળે કેસના આધારે મકાનના માલિક અથવા કબજેદાર પર સદર નિયમોના નિયમ ૩૪ હેઠળ વાજબી સમયમાં આવા મકાન અથવા બાંધકામને દૂર કરવા, તોડી પાડવા અથવા ફેરફાર કરવા જણાવતી નોટિસ આપવી પડશે.

૭. હવે, ઉપરોક્ત વૈધાનિક જોગવાઈઓ અને કેસની હકીકતોના પ્રકાશમાં પક્ષકારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોનું પરીક્ષણ કરીએ. વાદીએ અસારવા (ફેરફાર કરેલ પ્રિલિમિનરી) ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમની કાયદેસરતાને એ આધારે પડકારી છે કે, પ્રતિવાદી દ્વારા બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સના નિયમ ૨૧ હેઠળ વાદીને વિશેષ નોટિસ ન આપીને ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની ફરજિયાત જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવ્યું છે. વાદીએ હાલના દાવામાં પ્રિલિમિનરી સ્કીમ તૈયાર કરવા માટે નિમાયેલા ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરને પક્ષકાર પ્રતિવાદી તરીકે જોડ્યા નથી

તે હકીકત ઉપરાંત, વાદી દ્વારા કરવામાં આવેલા આક્ષેપો કાયદાની નજરે તદ્દન ગેરસમજભર્યા જણાય છે, કારણ કે વાદીના દાવાનો મુખ્ય આધાર બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ પર આધારિત છે, જ્યારે પ્રશ્નવાળી સ્કીમ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ ઘડવામાં આવી છે અને આખરી કરવામાં આવી છે. આ તબક્કે એ નોંધવું યોગ્ય છે કે રાજ્ય સરકારે વિસ્તારના વિકાસ માટે અને સદર વિસ્તારમાં રહેતા રહેવાસીઓના સ્વાસ્થ્ય અને સલામતી માટે રસ્તા, પાણીનું જોડાણ, ગટરનું જોડાણ વગેરે પૂરા પાડવા માટે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૮ અસારવા (ફેરફાર કરેલ પ્રિલિમિનરી) ઘડવા માટે ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની નિમણૂક કરી હતી. ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે પ્રિલિમિનરી સ્કીમ તૈયાર કરી હતી અને નિયમ ૨૬ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૫૧ અને ૫૨ હેઠળની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી, મંજૂરી માટે રાજ્ય સરકારને સુપરત કરી હતી. રાજ્ય સરકારે સદર અધિનિયમની કલમ ૫૫ હેઠળ સદર પ્રિલિમિનરી સ્કીમ મંજૂર કરી હતી અને સદર સ્કીમ તારીખ ૨૧મી જૂન, ૧૯૮૨ થી અમલમાં આવી છે. આસિસ્ટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફિસરે આંક ૧૭ પરના તેમના સોગંદનામામાં જણાવ્યું છે કે, અસારવા વોર્ડના મૂળ પ્લોટ નં. ૭૪/પૈકી અને ૭૫/પૈકી ના માલિકને સદર સ્કીમ હેઠળ અંતિમ પ્લોટ નં. ૭૪/૨ ફાળવવામાં આવ્યો હતો,

અને મૂળ પ્લોટ નં. ૭૪/પૈડી અને ૭૫/પૈડી ની જમીનનો એક ભાગ ૮૦ ફૂટના ટાઉન પ્લાનિંગ રોડ માટે અનામત રાખવામાં આવ્યો હતો અને દાવાવાળી જમીનનો બીજો ભાગ હાલના ૬૦ ફૂટના રોડ સાથે જોડી દેવામાં આવ્યો હતો. હવે, હાલની નોટિસ ઓફ મોશનમાં જે મુખ્ય પ્રશ્ન નક્કી કરવાનો છે તે એ છે કે - શું વાદી પ્રશ્નવાળી પ્રિલિમિનરી સ્કીમ આખરી કરતાં પહેલાં વિશેષ નોટિસ મેળવવા માટે હકદાર હતા. એ સાચું છે કે બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સના નિયમ ૨૦(૩) માં ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર સ્કીમની કામગીરી અંગે વિગતવાર કાર્યવાહી શરૂ કરે તે પહેલાં કોઈપણ પ્લોટમાં પ્રશ્નવાળી વ્યક્તિ પર ઓછામાં ઓછા ૩ દિવસની વિશેષ નોટિસ આપવાની જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી. જોકે, હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડતા ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સમાં આવી જોગવાઈ જોવા મળતી નથી. ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર જે એકમાત્ર પ્રક્રિયાનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે તે યોગ્ય સત્તામંડળના વિસ્તારમાં પ્રસારિત થતા એક અથવા વધુ ગુજરાતી દૈનિક વર્તમાનપત્રોમાં સત્તાવાર ગેઝેટમાં ફોર્મ "એચ" માં નોટિસ પ્રસિદ્ધ કરવાની છે, જેમાં ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા નક્કી કરવા માટે માનવામાં આવતી બાબતોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવે અને જણાવવામાં આવે કે જે તમામ વ્યક્તિઓ પ્લોટમાં હિત ધરાવતી હોય અને નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ બાબતથી

અસરગ્રસ્ત હોય તેઓએ સત્તાવાર ગેઝેટમાં નોટિસ પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી ૨૦ દિવસની અંદર ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરને લેખિતમાં પોતાના વાંધાઓ જણાવવાના રહેશે. તેથી, સદર નિયમો હેઠળ હિત ધરાવતી વ્યક્તિ પર વિશેષ નોટિસ બજાવવાની કોઈ જોગવાઈ નથી. પ્રતિવાદી-કોર્પોરેશનના સંબંધિત અધિકારીએ સોગંદ પર જણાવ્યું છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યું છે. વાદીનો એવો પણ કેસ નથી કે સદર નિયમોના નિયમ ૨૬(૩) માં નિર્ધારિત આવી પ્રક્રિયાનું પ્રતિવાદી દ્વારા પાલન કરવામાં આવ્યું નથી. શ્રી પટેલ દ્વારા માત્ર એક જ મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો છે કે પ્રતિવાદીએ બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સના નિયમ ૨૧(૩) હેઠળની પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યું નથી. ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ, ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમોની જોગવાઈઓ પ્રશ્નવાળી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને લાગુ પડતી હોવાથી, બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સ હેઠળની પ્રક્રિયાને અનુસરવાનો પ્રશ્ન જ ઉપસ્થિત થતો નથી. શ્રી પટેલે એ.આઈ.આર. ૧૯૯૧ એસ.સી. ૨૧૩૦, એ.આઈ.આર. ૧૯૯૨ એસ.સી. ૭૫૨ અને એ.આઈ.આર. ૧૯૯૭ એસ.સી. ૩૧ માં રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદાઓ પર ખૂબ જ ભાર મૂક્યો છે. જોકે, આ તમામ ચુકાદાઓ બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સના નિયમ ૨૧(૩) ના અર્થઘટન સાથે સંબંધિત છે, જે હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ

પડતા નથી. બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સના નિયમ ૨૧ ના સબ-રૂલ ૩ ના સ્થાને આવેલ તારીખ ૩૦મી મે, ૧૯૭૪ ના જાહેરનામાનો સંદર્ભ લેવો પણ પ્રસ્તુત છે, જેના હેઠળ દરેક વ્યક્તિને વિશેષ નોટિસ આપવાની જરૂર નથી. મારો ઉપરોક્ત અભિપ્રાય ૧૯૯૬ (૨) જી.એલ.એચ. ૨૮૭ માં રિપોર્ટ થયેલા ચુકાદા દ્વારા પણ સમર્થિત છે.

૮. એ પણ નોંધવું યોગ્ય છે કે જોકે હાલનો દાવો દાખલ કરતી વખતે, વાદીએ દાવામાં તેમજ નોટિસ ઓફ મોશનમાં એવી રજૂઆત કરી હતી કે પ્રતિવાદી દ્વારા તેમને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી અને વાદીને આશંકા હતી કે પ્રતિવાદી કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના વાદી પાસેથી કબજો લઈ લેશે. જોકે, પ્રતિવાદીએ એવી દલીલ કરી હતી કે વાદીને માત્ર નોટિસ જ આપવામાં આવી ન હતી, પરંતુ યોગ્ય સત્તામંડળ સમક્ષ રૂબરૂ હાજર રહેવાની તક પણ આપવામાં આવી હતી, વાદીએ પોતે જ સદર નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ જારી કરાયેલી તારીખ ૧૮મી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૦ ની નોટિસ રજૂ કરી છે. મારા મતે, દાવામાં તેમજ નોટિસ ઓફ મોશનમાં સાચી હકીકતો ન જણાવીને અને વાદીના કબજામાં રહેલા તમામ મહત્વના દસ્તાવેજો રજૂ ન કરીને, વાદીએ દાવો દાખલ કરતી વખતે કોર્ટથી મહત્વની હકીકતો છુપાવવાનો પ્રયાસ કર્યો છે અને

તેથી પણ, વાદીને આ નોટિસ ઓફ મોશનમાં માગ્યા મુજબનો મનાઈદુકમનો ન્યાયિક ઉપાય આપવો જોઈએ નહીં. આંક ૧૯/૨ પર રજૂ કરાયેલી સદર નોટિસ પરથી સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે પ્રતિવાદીએ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમોમાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યું છે. તેમ છતાં, વાદીને સદર તારીખ ૧૮મી ડિસેમ્બર, ૧૯૯૦ ની નોટિસ આપવામાં આવી હોવા છતાં, વાદી ઘણા વર્ષો સુધી સગવડતાપૂર્વક મૌન રહ્યા અને તારીખ ૮મી જાન્યુઆરી, ૧૯૯૭ ના રોજ હાલનો દાવો દાખલ કરીને પ્રશ્નવાળી સ્કીમની કાયદેસરતાને પડકારી, જે અગાઉથી જ ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટનો એક ભાગ બની ચૂકી છે. બાબતોની તે સ્થિતિમાં, શ્રી પટેલની એવી રજૂઆત સ્વીકારવામાં આવતી નથી કે, વાદી પર કોઈ નોટિસ બજાવવામાં આવી ન હતી અને પ્રતિવાદીએ યોજના આખરી કરતા પહેલાં અધિનિયમની ફરજિયાત જોગવાઈઓનું પાલન કર્યું ન હતું.

૯. શ્રી પટેલ દ્વારા છેલ્લે એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદી વાદીને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડ્યા વિના સ્કીમનો અમલ કરી શકે નહીં. સ્કીમનો અમલ કરતાં પહેલાં વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાની કોઈ વૈધાનિક જરૂરિયાત નથી અને તેથી સ્કીમનો અમલ કરતાં પહેલાં વાદીને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાની પ્રતિવાદી માટે કોઈ ફરજિયાત જવાબદારી બનાવી શકાય નહીં.

મારા મતે, એ હકીકત ઉપરાંત કે સ્કીમ હેઠળ અસરગ્રસ્ત પ્રત્યેક વ્યક્તિને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવી પ્રતિવાદી માટે શક્ય બનશે નહીં, આ દાવાની પેન્ડન્સીના કારણે પ્રતિવાદી ઘણા વર્ષો સુધી સ્કીમનો અમલ કરી શકશે નહીં, જે અસારવા વિસ્તારમાં ટ્રાફિકની સમસ્યા હલ કરવા માટે રાજ્ય સરકારે સ્કીમને યોગ્ય મંજૂરી આપી હોવા છતાં, અમલીકરણ સત્તામંડળ માટે ભારે મુશ્કેલી અને અસુવિધા ઊભી કરશે. એ સાચું છે કે શ્રી પટેલ દ્વારા ટાંકવામાં આવેલા ચુકાદામાં, માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે કોર્પોરેશનને સ્કીમ હેઠળ ગુકસાન પામેલા વ્યક્તિઓને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો, પરંતુ સદર કેસોમાં બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સના નિયમ ૨૧(૩) ની ફરજિયાત જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનો પ્રશ્ન સંકળાયેલો હતો અને માનનીય અદાલતે ફરજિયાત જોગવાઈનું ઉદ્ધંધન થયું હોવાનું શોધી કાઢતાં, સદર નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. હાલના કેસમાં, મેં એવું ઠરાવ્યું હોવાથી કે અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિને વિશેષ નોટિસ આપવા માટે બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સમાં સમાવિષ્ટ છે તેવી કોઈ જોગવાઈ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમોમાં નથી, તેથી અધિનિયમ અને નિયમની ફરજિયાત જોગવાઈઓનું ઉદ્ધંધન થયું છે તેમ કહી શકાય નહીં. જો પ્રશ્નવાળી સ્કીમના અમલીકરણ પહેલાં વાદીને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાની શ્રી પટેલની રજૂઆત સ્વીકારવામાં આવે, તો

તેનાથી ભારે અરાજકતા સર્જાશે અને સ્કીમનો મૂળ હેતુ જ નિષ્ફળ જશે. સંજોગોને ધ્યાને લેતાં, વાદી કામચલાઉ મનાઈહુકમ આપવા માટે પોતાની તરફેણમાં કોઈ પ્રથમદર્શી કેસ સ્થાપિત કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી, તેઓ તેના માટે હકદાર નથી. અગાઉ ચર્ચા કર્યા મુજબ, સુવિધાનું સંતુલન પણ પ્રતિવાદીઓની તરફેણમાં ઝૂકે છે અને તેથી પણ હું આ નોટિસ ઓફ મોશનમાં માગ્યા મુજબ મનાઈહુકમ આપવા માટે પ્રેરાતો નથી. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાને રાખીને, હું નીચે મુજબનો હુકમ કરું છું:— ”

૧૦. નોટિસ ઓફ મોશન ફગાવી દેતી વખતે વિદ્વાન ઓકિઝલરી ચેમ્બર જજના અવલોકનનું વાંચન કરતાં, પ્રથમ નજરે પણ, નોટિસ ઓફ મોશન ફગાવી દેતાં વિદ્વાન ઓકિઝલરી ચેમ્બર જજે ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની વિવિધ જોગવાઈઓનો સંદર્ભ લીધો હતો અને એ પણ નોંધ્યું હતું કે ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૬ ને ધ્યાને લેતાં, જે દિવસે પ્રિલિમિનરી સ્કીમ અમલમાં આવે છે તે દિવસે યોગ્ય સત્તામંડળને જરૂરી તમામ જમીન તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને સંપૂર્ણપણે સત્તામંડળમાં નિહિત થાય છે અને ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૮ જે વ્યક્તિઓ સતત જમીન પર કબજો રાખે છે તેઓને સંક્ષિપ્ત રીતે બેદખલ કરવાની જોગવાઈ કરે છે, તે બાબત સ્પષ્ટ કરે છે કે નોટિસ ઓફ મોશનનો નિર્ણય કરતી વખતે પણ, વિદ્વાન ઓકિઝલરી ચેમ્બર જજે

ઠરાવ્યું હતું કે વાદી, જો કબજામાં હોય તો પણ, કોઈપણ દાદ માગવા માટે અધિકૃત વ્યક્તિ નથી.

૧૧. અસફળ વાદી – હાલના સામાવાળાએ, નોટિસ ઓફ મોશનના હુકમથી વ્યથિત થઈને, ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૪૭૭ થી ૪૭૮/૨૦૦૧ સાથે અપીલ ફોમ ઓર્ડર નં. ૪૭૬/૨૦૦૧ દાખલ કરી હતી. આ અપીલ ફોમ ઓર્ડર્સ સમક્ષ બેંચ દ્વારા તારીખ ૦૬.૦૩.૨૦૦૩ ના રોજ નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરીને પાછી બેંચવાની પરવાનગી આપવામાં આવી હતી:—

“આ અપીલોની સુનાવણી વખતે, શ્રી ટી.એસ. નાણાવટીએ રજૂઆત કરી હતી કે હાલના અપીલકર્તાઓ પોતાના વ્યવસાય તેમજ રહેઠાણના હેતુ માટે દાવાવાળી જગ્યા પર કબજો ધરાવે છે. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે, ચાર અપીલો પૈકી, બે અપીલોમાં અપીલકર્તાઓ વાસ્તવમાં પ્રશ્નવાળી જગ્યામાં રહે છે અને અન્ય બે અપીલોમાં અપીલકર્તાઓ ચા વગેરે વેચવાનો પોતાનો વ્યવસાય કરી રહ્યા છે. તેમણે રજૂઆત કરી હતી કે અપીલકર્તાઓને પ્રશ્નવાળી જગ્યા ખાલી કરવા માટે વાજબી સમય આપવામાં આવે, જે સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૫, ૧૪૬, ૧૪૭ અને ૧૪૮/૧૯૯૭ ની વિવાદિત મિલકત છે, જેમાંથી આ અપીલો ઉદ્ભવે છે.

કેસની હકીકતો અને સંજોગોને ધ્યાને રાખીને અને એ હકીકતને ધ્યાને રાખીને કે અપીલકર્તાઓ લાંબા સમયથી મનાઈહુકમ દ્વારા સંરક્ષિત છે અને એ હકીકતને ધ્યાને રાખીને કે અપીલકર્તાઓએ તેમના રહેઠાણ/વ્યવસાયના હેતુ માટે વૈકલ્પિક વ્યવસ્થા કરવી પડશે, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, ટ્રાયલ કોર્ટે સંબંધિત નોટિસ ઓફ મોશન નીચે પસાર કરેલા હુકમને બહાલી આપતાં, અપીલકર્તાઓને ૩૧મી ઓગસ્ટ, ૨૦૦૩ સુધી દાવાવાળી જગ્યા પર કબજો રાખવાની મંજૂરી આપવામાં આવે છે. જોકે, અપીલકર્તાઓને ૧૦ દિવસની મુદતમાં આ કોર્ટ સમક્ષ જરૂરી બાંહેધરી આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. આ તમામ અપીલોમાં મૂળ અપીલકર્તાઓને આવી બાંહેધરી પર સહી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે અને આવી બાંહેધરી સોગંદનામા પર ફાઈલ થવી જોઈએ. સોગંદનામા પર ફાઈલ થનારી બાંહેધરી આજથી ૧૦ દિવસની મુદતમાં આ કોર્ટની રજિસ્ટ્રી સમક્ષ રજૂ થવી જોઈએ. સદર બાંહેધરીમાં, અપીલકર્તાઓએ સ્પષ્ટપણે ઉદ્દેખ કરવો જોઈએ કે તેઓ કોઈપણ રીતે કોઈ અડચણ ઊભી કરશે નહીં અને ૩૧મી ઓગસ્ટ, ૨૦૦૩ સુધીમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપી દેશે. જો નિર્ધારિત મુદતમાં આવી બાંહેધરી ફાઈલ કરવામાં નહીં આવે, તો કોર્પોરેશન માટે અપીલકર્તાઓને દાવાવાળી જગ્યામાંથી બેદખલ કરવાના હેતુથી યોગ્ય પગલાં

લેવાનું ખુલ્લું રહેશે. જોકે, જો બાંહેધરી ફાઇલ કરવામાં આવે છે, તો કોર્પોરેશનને ૩૧મી ઓગસ્ટ, ૨૦૦૩ સુધી અપીલકર્તાઓને બેદખલ કરતાં અટકાવવામાં આવે છે. કોર્પોરેશનના વિદ્વાન વકીલ શ્રી છાયાને બાંહેધરીની નકલો આપવી.

અમદાવાદ ખાતેની સિટી સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ પેન્ડિંગ ચાર સિવિલ દાવાઓ, એટલે કે સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૫/૯૭, ૧૪૬/૯૭, ૧૪૭/૯૭ અને ૧૪૮/૯૭ નો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, ટ્રાયલ કોર્ટે બને તેટલી વહેલી તકે અને પ્રાધાન્યરૂપે ૩૦મી એપ્રિલ, ૨૦૦૪ સુધીમાં તેનો નિકાલ કરવાનો પ્રયાસ કરવો. વચગાળાની અરજીઓનો નિર્ણય કરતી વખતે ટ્રાયલ કોર્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલા વચગાળાના અવલોકનોથી પ્રભાવિત થયા વિના દાવાઓ તેના પોતાના ગુણદોષ પર ચલાવવા.

એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે દાવાઓ તેના પોતાના ગુણદોષ પર આગળ વધશે, અને અપીલકર્તાઓએ દરમિયાનના સમયગાળા દરમિયાન દાવાવાળી મિલકતો ખાલી કરી દીધી છે તે હકીકત પોતે કોર્પોરેશન માટે સદર દાવાનો વિરોધ કરવા માટે ઉપલબ્ધ આધાર બની શકશે નહીં. ટૂંકમાં, દાવાઓ તેના પોતાના ગુણદોષ પર અને ટ્રાયલ કોર્ટ સમક્ષ ઉપલબ્ધ પુરાવા મુજબ નક્કી કરવાના રહેશે.

અપીલકર્તાઓએ વૈકલ્પિક રહેઠાણ/વ્યવસાયની જગ્યા શોધવાની છે તે હકીકતને ધ્યાને રાખીને અને તેઓ ઘણા વર્ષોથી દાવાવાળી જગ્યા પર કબજો ધરાવે છે તે હકીકતને ધ્યાને રાખીને ઉપરોક્ત સમય આપવામાં આવ્યો છે.

ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને રાખીને, અપીલકર્તાઓ તરફે શ્રી ટી.એસ. નાણાવટી આ અપીલો પાછી ખેંચવા માગે છે. પરવાનગી આપવામાં આવે છે. અપીલો તદનુસાર નિકાલ કરવામાં આવે છે.

અપીલોમાં પસાર કરાયેલા ઉપરોક્ત હુકમને ધ્યાને રાખીને, સિવિલ એપ્લિકેશનોનો પણ નિકાલ કરવામાં આવે છે. અગાઉ આપવામાં આવેલ વચગાળાનો સ્ટે રદ કરવામાં આવે છે.”

૧૨. આમ, એ તદ્દન સ્પષ્ટ છે કે વાદીને ગુજરાત હાઈકોર્ટ સમક્ષ સોગંદનામા પર ફાઈલ કરવા માટે ૧૦ દિવસની મુદતમાં જરૂરી બાંહેધરી આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો અને સ્પષ્ટપણે ઉદ્દેખ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે તેઓ કોઈપણ રીતે કોઈ અડચણ ઊભી કરશે નહીં અને મોડામાં મોડું ૩૧.૦૮.૨૦૦૩ સુધીમાં એએમસીને શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપી દેશે. ઉપરોક્ત હુકમ દ્વારા એ પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે, જો નિર્ધારિત સમયગાળામાં આવી બાંહેધરી ફાઈલ કરવામાં નહીં આવે, તો કોર્પોરેશન (એએમસી) માટે દાવાવાળી જગ્યામાંથી બેદખલ કરવાના હેતુથી યોગ્ય પગલાં લેવાનું ખુદ્દું રહેશે. ઉપરોક્ત સંજોગોમાં,

અપીલકર્તાઓએ મોડામાં મોડું ૩૧.૦૮.૨૦૦૩ સુધીમાં કબજો ખાલી કરવાનો હતો અને જો તે પછીનો કોઈપણ કબજો હોય, તો તે સ્પષ્ટ અતિક્રમણકાર (રેન્ક ટ્રેસપાસર) નો હશે, જેનું કાયદાની નજરમાં કોઈ મૂલ્ય નથી.

૧૩. એ કમનસીબ છે કે આ અપીલોની સુનાવણી દરમિયાન, નોટિસ ઓફ મોશન નીચે પસાર કરાયેલો અને ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા એઓ માં બહાલ રખાયેલો હુકમ સામાવાળા – વાદી તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આ કોર્ટના ધ્યાને લાવવામાં આવ્યો ન હતો.

૧૪. ભલે ગમે તે હોય, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ દાવો મંજૂર કરવા માટેનું એકમાત્ર તારણ એ આપ્યું છે કે હાલની ટીપી સ્કીમને લાગુ પડતા ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) નું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, કબજો છીનવી લેવાનું કથિત કૃત્ય તેના ભંગમાં ગણાશે, અને તે રીતે, વાદી વૈકલ્પિક જગ્યા મેળવવા હકદાર છે.

૧૫. ઉપરોક્ત હુકમોમાં, પ્રથમ નોટિસ ઓફ મોશનમાં અને ત્યારબાદ એઓ માં, આ અદાલત દ્વારા વિશેષરૂપે એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે ‘૧૯૭૬ નો અધિનિયમ’ અને તે હેઠળ બનેલા નિયમો કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે, આ હુકમોને પડકારવામાં આવ્યા નથી.

૧૬. રેકૉર્ડ પર આવો હુકમ હોવા છતાં, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ દ્વારા ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) ની ઉપયોગિતા અને તેના બિન-પાલનનો નિર્ણય કરવાનો પ્રયાસ એ ન્યાયિક ગેરશિસ્ત અને અયોગ્યતા છે.

૧૭. શિલ્પા પાર્ક કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, સમકક્ષ બેંચે વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈ દ્વારા ખૂબ જ ભાર મૂકવામાં આવેલા મનસુખલાલ જાદવજી દરજી (ઉપર મુજબ) અને જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના ચુકાદાઓનો સંદર્ભ આપીને પેરા ૮, ૯, ૧૦ અને ૧૧ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:-

“(૮) બીજી તરફ, અરજદાર તરફે વિદ્વાન વકીલ શ્રી ડી. જે. ભટ્ટ રજૂઆત કરે છે કે કાશીબેનનો કેસ (ઉપર મુજબ) આ કોર્ટની કુલ બેંચના નિર્ણય પર આધારિત છે. ડુંગરલાલ હરિચંદ વિ. ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય, ૧૭ જી.એલ.આર. ૧૧૫૨ માં રિપોર્ટ થયેલા કેસમાં જેને સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા મનસુખલાલ જાદવજી દરજી અને અન્ય વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ૧૯૯૨ (૧) એસ.સી.સી. ૩૯૪ માં રિપોર્ટ થયેલ, તેમજ જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય, ૧૯૯૧ (૨) જી.એલ.એચ. ૩૦૯ માં રિપોર્ટ થયેલા કેસમાં ઉલટાવી દેવામાં આવ્યો છે. બાબતોની આ સ્થિતિમાં,

કાશીબેનના કેસ (ઉપર મુજબ) માં આ કોર્ટ દ્વારા સ્થાપિત કાયદો યોગ્ય કાયદો ગણાતો નથી. શ્રી દેસાઈ રજૂઆત કરે છે કે જસવંતસિંહના કેસ (ઉપર મુજબ) માં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને તારીખ ૨૦-૪-૧૯૯૨ ના રોજ નિર્ણિત સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૬૦૮/૭૯ માં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા જુદો તારવવામાં આવ્યો છે. સંકળાયેલા વિવાદને ધ્યાને લેતાં, કેસના ગુણદોષમાં આગળ વધતાં પહેલાં પ્રારંભિક વાંધાઓ સાથે વ્યવહાર કરવો યોગ્ય રહેશે.

(૯) પ્રારંભિક વાંધા સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૫ વાંચવી જરૂરી બનશે, જે નીચે મુજબ છે:-

[“પ્રિલિમિનરી સ્કીમ અથવા, કેસ અનુસાર, ફાઇનલ સ્કીમ પ્રાપ્ત થયા પછી, રાજ્ય સરકાર -

[(એ) પ્રિલિમિનરી સ્કીમના કિસ્સામાં, તેની પ્રાપ્તિની તારીખથી બે મહિનાની મુદતની અંદર, અને]

[(બી) ફાઇનલ સ્કીમના કિસ્સામાં, પ્રાપ્તિની તારીખથી ત્રણ મહિનાની મુદતની અંદર, જાહેરનામા દ્વારા, પ્રિલિમિનરી સ્કીમ અથવા ફાઇનલ સ્કીમ મંજૂર કરી શકે છે

અથવા મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કરી શકે છે, શરત એ છે કે આવી કોઈપણ યોજનાને મંજૂર કરતી વખતે, રાજ્ય સરકાર પોતાના મતે ભૂલ, અનિયમિતતા અથવા ક્ષતિ સુધારવાના હેતુથી જરૂરી જણાય તેવા ફેરફારો કરી શકે છે.]

પેટા-કલમ (૨) જોગવાઈ કરે છે કે – યોજના જાહેર જનતાના નિરીક્ષણ માટે ખુલ્લી રાખવામાં આવશે, અને પેટા-કલમ (૩) જોગવાઈ કરે છે કે – આવા જાહેરનામામાં નિર્ધારિત તારીખથી અને તે પછી, પ્રિલિમિનરી સ્કીમ અથવા ફાઇનલ સ્કીમ, કેસ અનુસાર, આ અધિનિયમમાં જ ઘડવામાં આવી હોય તેવો અમલ ધરાવશે."]

ડુંગરલાલના કેસ (ઉપર મુજબ) માં ફુલ બેંચ સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવેલો પ્રશ્ન એ હતો કે શું બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૫૪ હેઠળ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી કરતાં પહેલાં, ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરે સમગ્ર જમીન અથવા તેના કોઈ ભાગના ભાડૂત હોવાનો દાવો કરતી વ્યક્તિને બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સ, ૧૯૫૫ ના નિયમ ૨૧ ના સબ-રૂલ (૩) હેઠળ વિશેષ નોટિસ આપવી જરૂરી હતી. ફુલ બેંચ સમક્ષ બે પ્રશ્નો ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા – પ્રથમ, શું ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ના નિયમ ૨૧(૩)(જ) હેઠળ વ્યક્તિગત રીતે ઓછામાં ઓછા ૩ દિવસની મુદતની વિશેષ નોટિસ આપવી ફરજિયાત છે; અને બીજું, શું કલમ ૬૫(૩) ની

જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં આખરી મંજૂર થયેલી યોજના વૈધાનિક કાયદો હોવાના કારણે પડકારવામાંથી મુક્ત છે. જ્યાં સુધી પ્રથમ પ્રશ્નનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચે કૌશિકપ્રસાદ ચંદુલાલ મહાદેવિયા વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ૧૧ જી.એલ.આર. ૯૯૩ માં રિપોર્ટ થયેલા કેસમાં એવો અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે નિયમ ૧૨ એ એક હિતકારી નિયમ છે જેનો હેતુ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ ઘડવાથી અસરગ્રસ્ત નાગરિકોના મિલકતના અધિકારોનું રક્ષણ કરવાનો છે. ફરીથી મોહનલાલ જેસિંગભાઈ વિ. પી. જે. પટેલ, ૧૧ જી.એલ.આર. ૧૦૩૫ માં રિપોર્ટ થયેલા કેસમાં, કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે નિયમ ૨૧ ના ક્લોઝ (જ) પાછળનો હેતુ સ્પષ્ટપણે એ છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા તેઓને અસર કરતો નિર્ણય લેવાય તે પહેલાં તમામ લોકોને પોતાની રજૂઆત કરવામાં પોતાના વિચારો જણાવવાની તક મળવી જોઈએ. અદાલતે વધુમાં ઠરાવ્યું કે સંપાદિત થનારી જમીનનો ભાડૂત એ નિયમ ૨૧ ના ક્લોઝ (જ) ના અર્થ હેઠળ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ છે. ઉપરોક્ત બંને નિર્ણયો ડુંગરલાલના કેસ (ઉપર મુજબ) માં કુલ બેંચને પુનર્વિચારણા માટે મોકલવામાં આવ્યા હતા. કુલ બેંચે, બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૫૯ અને નિયમોની વિવિધ જોગવાઈઓની ચકાસણી કર્યા પછી, ઠરાવ્યું કે ૧૧ જી.એલ.આર. ના પૃષ્ઠ ૯૯૩ અને ૧૦૩૫ પર સંદર્ભિત બે

નિર્ણયો માત્ર એટલી હદ સુધી જ ખોટી રીતે નિર્ણિત થયા હતા કે નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) હેઠળ વ્યક્તિગત નોટિસનો અધિકાર એટલો ફરજિયાત માનવામાં આવ્યો હતો કે જેનું પરિણામ રદબાતલ થાય. કોર્ટે ઠરાવ્યું કે સબ-રૂલ (૩) અને (૪) માત્ર વધારાના પ્રક્રિયાગત રક્ષણ છે અને આવશ્યક લઘુત્તમ જરૂરિયાતો નથી. જ્યાં સુધી બીજા પ્રશ્નનો સંબંધ છે ત્યાં સુધી, કુલ બેંચે ઠરાવ્યું કે વૈધાનિક પગલાંની કાયદેસરતા માત્ર મર્યાદિત હદ સુધી જ રિટ અધિકારક્ષેત્રમાં પણ ચકાસી શકાય છે, એટલે કે—

[૧. શું સંબંધિત સત્તાવાળાઓના અધિકારક્ષેત્રનું કોઈ ઉલ્લંઘન થયું છે.]

[૨. શું છેવટે સામે આવેલી યોજના અધિનિયમ સાથે સંપૂર્ણપણે અસંગત છે અને.]

[૩. શું ન્યૂનતમ વૈધાનિક આવશ્યકતાઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી અને તે રીતે મૂળભૂત ભંગ થયો છે જેના પરિણામે અધિકારક્ષેત્રનો સંપૂર્ણ અભાવ સર્જાય છે.]

[૪. એવું પણ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે અન્ય પ્રક્રિયાગત ક્ષતિઓ અથવા ખામીઓ કે જે કોઈ યોજનાને રદબાતલ અને શૂન્ય છે તેવા આધારે અદાલતમાં આક્રમણ અથવા

પડકારને પાત્ર બનાવે છે, જે એક કાયદાકીય પગલું અને અધિનિયમનો એક ભાગ બની ગઈ છે.]

આ અભિપ્રાયને અન્ય કુલ બેંચ દ્વારા સૈયદ મોહમ્મદ વિ. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય, ૧૮ જી.એલ.આર. ૫૪૯ માં રિપોર્ટ થયેલા કેસમાં સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું. સુપ્રીમ કોર્ટે જસવંતસિંહના કેસ (ઉપર મુજબ) માં આ કોર્ટની કુલ બેંચના ડુંગરલાલના કેસ (ઉપર મુજબ) ના ચુકાદાને માત્ર તેના ચુકાદાના પ્રથમ ભાગની હદ સુધી જ ઉલટાવી દીધો હતો, એટલે કે નિયમ ૨૧ ના સબ-રૂલ (૩) અને (૪) ની જરૂરિયાતોનું પાલન ન કરવાના સંદર્ભમાં. ડુંગરલાલના કેસમાં, કૌશિકપ્રસાદના કેસ અને મોહનલાલના કેસમાં અગાઉની બે ડિવિઝન બેંચ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણયોને ખોટી રીતે નિર્ણિત થયા હોવાનું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું. સુપ્રીમ કોર્ટે સદર અભિપ્રાયને ઉલટાવી દીધો અને ઠરાવ્યું કે બંને સદર ચુકાદાઓએ કાયદો યોગ્ય રીતે સ્થાપિત કર્યો હતો. ૧૯૯૨ (સપ્લી.) (૧) એસ.સી.સી. ૫ માં રિપોર્ટ થયેલા સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાના પેરા ૧૫ ને નીચે મુજબ વાંચવું અનુકૂળ રહેશે:

["તદનુસાર, અમારો સુવિચારિત અભિપ્રાય છે કે કૌશિકપ્રસાદ ચંદુલાલ મહાદેવિયા વિ. અમદાવાદ

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને મોહનલાલ જેસિંગભાઈ વિ.
પી. જે. પટેલ, ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફિસર, અમદાવાદ
મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ચુકાદાઓએ કાયદો યોગ્ય રીતે
સ્થાપિત કર્યો છે. કુલ બેંચનું તેના ચુકાદાના પ્રથમ ભાગનું
એ તારણ કે નિયમ ૨૧ ના સબ-રૂલ (૩) અને (૪) ની
જરૂરિયાતોનું પાલન ન કરવાથી યોજના દૂષિત થતી નથી,
તે કાયદાની દ્રષ્ટિએ યોગ્ય નથી."]

આમ, એ સ્પષ્ટ છે કે સુપ્રીમ કોર્ટે ડુંગરલાલના કેસમાં માત્ર પ્રથમ
પ્રશ્ન પર જ ચુકાદો અનામત રાખ્યો/બદલ્યો હતો. આમ, બીજા
પ્રશ્ન પર ડુંગરલાલના કેસમાં સ્થાપિત કાયદો સર્વોચ્ચ અદાલત
દ્વારા માન્ય રાખવામાં આવેલ સારો કાયદો છે.

(૧૦) સામાવાળા તરફે વિદ્વાન વકીલની એવી દલીલ કે
જસવંતસિંહના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા સંદર્ભિત નિર્ણયને
હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા જુદો તારવવામાં આવ્યો છે તે અંગે
જણાવી શકાય કે તે માત્ર પ્રથમ પ્રશ્ન સાથે સંબંધિત છે. પ્રશ્ન નં.
૧૬૦૮/૭૯ એ હતો કે શું બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૫૪
હેઠળ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી કરતાં પહેલાં, ટાઉન પ્લાનિંગ
ઓફિસરે જમીનના કેટલાક ભાગના ભાડૂત હોવાનો દાવો કરતી
વ્યક્તિને બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સ, ૧૯૫૫ ના નિયમ ૨૧ ના

સબ-રૂલ (૩) હેઠળ વિશેષ નોટિસ આપવી જરૂરી હતી. તે કેસમાં અરજદારે ૧૯૯૨ (સપ્લી.) (૧) એસ.સી.સી. ૫ માં રિપોર્ટ થયેલા જસવંતસિંહના કેસ અને ૧૯૯૨ (૧) એસ.સી.સી. ૩૯૪ માં રિપોર્ટ થયેલા અન્ય કેસ મનસુખલાલ જાદવજીના કેસ (ઉપર મુજબ) ના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો. એ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા જસવંતસિંહના કેસમાં સ્થાપિત સિદ્ધાંત લાગુ પડશે નહીં કારણ કે બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સ, ૧૯૫૫ ના નિયમ ૨૧(૩) ને તારીખ ૩૦-૫-૧૯૭૪ ના જાહેરનામા દ્વારા બદલવામાં આવ્યો હતો અને સદર સુધારેલા નિયમ મુજબ, કોઈપણ પ્લોટમાં હિત ધરાવતી વ્યક્તિને વિશેષ નોટિસ આપવાની જરૂર નથી, પેટા-કલમ (૩) ના સુધારાને ધ્યાને લેતાં પ્રત્યેક હિત ધરાવતી વ્યક્તિને નોટિસ આપવાની જરૂર નથી. સુધારેલા નિયમ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલી નોટિસો અખબારો, સત્તાવાર ગેઝેટમાં, ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની અને સ્થાનિક સત્તામંડળની કચેરી ખાતે પ્રસિદ્ધ કરવી જરૂરી છે. નોટિસનો સાર સદર વિસ્તારમાં અનુકૂળ સ્થળે ચોંટાડવો જરૂરી છે. તેથી, અદાલતે ઠરાવ્યું કે નોટિસ ન આપવાથી ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની કાર્યવાહી દૂષિત થશે નહીં.

(૧૧) ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, નીચે મુજબની સ્થિતિ સામે આવે છે –

[(૧) તારીખ ૩૦-૫-૧૯૭૪ ના જાહેરનામા દ્વારા બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સના નિયમ ૨૧ ના સબ-રૂલ (૩) ના બદલાવને ધ્યાને લેતાં, દરેક વ્યક્તિને વિશેષ નોટિસ આપવાની જરૂર નથી. નોટિસ માત્ર એવા કિસ્સાઓમાં જ આપવી જરૂરી છે જ્યાં કાયદામાં ચોક્કસ જોગવાઈઓ દ્વારા તેમ કરવાની આવશ્યકતા હોય.]

[(૨) એકવાર ફાઇનલ સ્કીમ તૈયાર થઈ જાય અને મંજૂર થઈ જાય પછી, કલમ ૬૫ ના સબ-સેક્શન (૩) ની જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં, નીચે મુજબના આધારો સિવાય તેને પડકારવામાંથી મુક્તિ મળે છે:

[(૧) જ્યાં સંબંધિત સત્તાવાળાઓના અધિકારક્ષેત્રનું કોઈ ઉલ્લંઘન થયું હોય.]

[(૨) જ્યાં આખરે સામે આવેલી યોજના અધિનિયમ સાથે સંપૂર્ણપણે અસંગત હોય અને]

[(૩) જ્યાં ન્યૂનતમ વૈધાનિક જરૂરિયાતો આવશ્યક હોય અને તેનું પાલન કરવામાં ન આવ્યું હોય અને તે રીતે મૂળભૂત ભંગ થયો હોય જેના પરિણામે અધિકારક્ષેત્રનો સંપૂર્ણ અભાવ સર્જાય.]”

૧૮. ઉપરોક્ત ચુકાદો વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈની દલીલની ક્ષતિ સમજવા માટે પૂરતો છે. ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) ને તારીખ ૩૦.૦૫.૧૯૭૪ ના જાહેરનામા દ્વારા બદલવામાં આવ્યો હોવાથી, જો આવો નિયમ લાગુ કરવામાં આવે તો પણ, કબજો ધરાવતી દરેક વ્યક્તિને કોઈ વિશેષ નોટિસ આપવી જરૂરી નથી અને જ્યાં કાયદામાં ચોક્કસ જોગવાઈ દ્વારા તેમ કરવાની જરૂર હોય તેવા કિસ્સામાં જ નોટિસ આપવી જરૂરી છે. તેથી, વાદી કે જે દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં હોવાનો દાવો કરે છે તેને વિશેષ નોટિસ આપવામાં આવી ન હતી તેવી દલીલ તદ્દન અસ્થાને અને કોઈપણ તથ્ય વિનાની છે.

૧૯. તાજેતરમાં, આ અદાલતની સમક્ષ બેંચે ચેરમેન કૌશિક બળવંતરાય ભુણોતર, ગીતા નગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી લિમિટેડ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં એ મુદ્દા પર વિચારણા કરી હતી કે ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોના નિયમ ૩૩ હેઠળ નોટિસ જારી કર્યા વિના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનો અમલ કરવાથી કોઈ કાર્યવાહીનું કારણ ઉપસ્થિત થશે કે કેમ. પેરા ૧૮, ૨૦, ૨૧, ૨૩ અને ૨૪ નીચે મુજબ વંચાય છે:—

“[૧૮.] આ મને અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વકીલની દલીલના બીજા ભાગ તરફ દોરી જાય છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં તે હેઠળ બનેલા નિયમોના નિયમ ૩૩ હેઠળ નોટિસ જારી

કર્યા વિના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનો અમલ કરવા માટે પ્રતિવાદી કોર્પોરેશન દ્વારા લેવાયેલા પગલાં અધિનિયમની જોગવાઈઓને અનુરૂપ નથી, અને તેથી, સામાવાળા કોર્પોરેશનનું આપું કૃત્ય ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની કલમ ૧૦૫ મુજબ સંરક્ષિત નથી, અને દાવો પોષણક્ષમ નથી તેવું ભૂલભરેલું ઠરાવવામાં આવ્યું છે. દાવાના વાંચન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વાદી સોસાયટી દ્વારા આ સંદર્ભમાં તેમના કાર્યવાહીના કારણમાં ચોક્કસ રજૂઆત કરવામાં આવી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે:

"કાર્યવાહીનું કારણ ત્યારે પણ ઉપસ્થિત થયું જ્યારે માનનીય હાઈકોર્ટ સમક્ષ સદર રિટ પિટિશન નં. ૧૨૬૭૦/૨૦૧૨ પેઝિંગ હોવા છતાં અને તારીખ ૨૬.૧૨.૨૦૨૨ ના રોજ અથવા તેની આસપાસ જ્યારે પ્રતિવાદી તેમના નોકરો, એજન્ટોએ તત્કાલીન મ્યુનિસિપલ કોન્ટ્રાક્ટર શ્રી દીપક કારિયા દ્વારા દાવાવાળી મિલકતના આગળના ભાગરૂપ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને ફર્સ્ટ ફ્લોરની બાંધકામ કરેલી દુકાનોનો કબજો લીધો જે ૧૫ વર્ષ કરતાં વધુ સમય પહેલાં બાંધવામાં આવી હતી અને સીલ કરેલી હાલતમાં હતી અને તારીખ ૨૮.૧૨.૨૦૨૨ ના રોજ જ્યારે પ્રતિવાદી, તેમના નોકરો, એજન્ટો સુનાવણીની કોઈ તક આપ્યા વિના જીટીપી એન્ડ ચુડી એક્ટની કલમ ૬૭ અને/અથવા કલમ ૬૮ નિયમ ૩૩ હેઠળ કોઈપણ નોટિસ જારી કર્યા વિના કબજો લેવાના હેતુથી સોસાયટીની ખુદી દાવાવાળી જમીન પર આવ્યા અને કાયદો

પોતાના હાથમાં લેવાની સંભાવના છે અને એ હકીકત હોવા છતાં કે સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૦૮૪૫/૨૦૦૩ માં માનનીય હાઈકોર્ટનો તારીખ ૧૩.૦૮.૨૦૦૪ ના હુકમ દ્વારા સરકાર અને અમલીકરણ સત્તામંડળ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને દાવાવાળી જમીન અંગે યથાસ્થિતિ જાળવવાનો નિર્દેશ આપતો મનાઈહુકમ છે અને જ્યારે વાદીઓએ પણ તુરંત જ તારીખ ૨૮.૧૨.૨૦૨૨ ની નોટિસ પ્રતિવાદી પર બજાવીને આ નામદાર કોર્ટની હકૂમતની અંદર ગીતા નગર કો-ઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીના સર્વે નં. ૨૮૯/૧ વત્તા ૨૯૦/પેકી ની વાદીઓની મિલકતોના સંબંધમાં એફપી નં. ૧૭૩/ભાગ-૧ ની સાઈટ/દાવાવાળી જગ્યા પર પ્રવર્તમાન પરિસ્થિતિમાં ખલેલ ન પહોંચાડવા કે ફેરફાર ન કરવા અથવા યથાસ્થિતિ જાળવવા જણાવ્યું હતું."

ઉપરોક્ત જણાવેલ કાર્યવાહીના કારણના સંદર્ભમાં જ્યારે અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતોના પ્રકાશમાં તપાસ કરવામાં આવે ત્યારે ચોક્કસપણે આ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય છે:

"શું ૧૯૭૬ ના અધિનિયમની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં તે હેઠળ બનેલા નિયમોના નિયમ ૩૩ હેઠળ નોટિસ જારી કરવાનું

પાલન ન કરવું, તે એવા કેસમાં ધ્યાને લેવા માટે એક સુસંગત પરિબળ ગણાશે જ્યાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ, જે અગાઉથી આખરી થઈ ચૂકી છે, તેને વાદી દ્વારા પડકારવામાં આવી નથી?"

ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની યોજના જોતાં, પ્રથમ નજરે વિદ્વાન વકીલની ઉપરોક્ત દલીલ આકર્ષક લાગે છે, કલમ ૬૭ અને/અથવા નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ નોટિસ જારી કરવાની જોગવાઈઓનું યોગ્ય પાલન સત્તામંડળ દ્વારા અવગણી શકાય નહીં, એવા કેસોમાં પણ જ્યાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમે આખરીપણું પ્રાપ્ત કર્યું હોય અને તેને પડકારવામાં ન આવી હોય.

xxx xxx xxx

[૨૦.] સામાવાળા કોર્પોરેશન તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પ્રશાંત દેસાઈએ બીજી તરફ ધ્યાન દોર્યું છે કે સદર કેસ બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સ, ૧૯૫૫ ના નિયમ ૨૧ ના સુધારા પહેલાંના જૂના કાયદા હેઠળનો હતો.

[૨૧.] દાવામાં માગવામાં આવેલી દાદની નોંધ લેતાં, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે અવલોકન કર્યું છે કે વાદીએ કોર્પોરેશન દ્વારા લેવાયેલા પગલાં સામે રક્ષણ માગ્યું છે, જે દાવા પરથી સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે સદર પગલું ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનો અમલ કરવા માટે હતું અને તેથી, ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૧૦૫ ના બાધને ધ્યાને લેતાં ઠરાવ્યું છે કે દાવો

પોષણક્ષમ નથી. [૨૨.] આ આદેશના પેરા ૮ માં દર્શાવ્યા મુજબ, આ તબક્કે દાવામાં માગવામાં આવેલી દાદ પર પુનર્વિચાર કરવો યોગ્ય રહેશે.

[૨૩.] ઉપરોક્ત દાદના કલોઝનું સાદું વાંચન સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે વાદી સોસાયટી વિષયવસ્તુવાળી જમીન પર કબજો ધરાવતી હોવાનો દાવો કરે છે. જોકે, એ પણ એક નિર્વિવાદ હકીકત છે કે પ્રિલિમિનરી સ્કીમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા છેક તારીખ ૧૬.૦૨.૧૯૯૬ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી, અને ત્યારબાદ, ફાઈનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા તારીખ ૧૫.૦૮.૧૯૯૮ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. આમ, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭૩ વાળી વિષયવસ્તુ જમીન જાહેર હેતુ માટે, ચોક્કસપણે સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા પોતાના અથવા વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે અનામત રાખવામાં આવી છે. કલમ ૬૭ ના આધારે, વિષયવસ્તુવાળી જમીન અંગે વાદી સોસાયટીના માલિકી હક, અધિકાર અને હિત સમાપ્ત થઈ ગયા છે અને તે તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને સામાવાળા કોર્પોરેશનમાં નિહિત થઈ ગઈ છે.

[૨૪.] સમાન સંજોગોમાં, કાનજીભાઈ ડાહ્યાભાઈ માલસત્તર વિ. ગુજરાત રાજ્ય [૨૦૦૫ (૨) જી.એલ.એચ. ૫૧૫] ના કેસમાં આ કોર્ટ દ્વારા સ્થાપિત કાયદો ઉલ્લેખનીય છે. અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં તે હેઠળ બનેલા નિયમોના નિયમ ૩૩ હેઠળ નોટિસ જારી કરવી એ સ્કીમના અમલીકરણ તરફનું

માત્ર એક આનુષંગિક પગલું છે. તેમાં સ્પષ્ટપણે ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ તેમજ પ્રિલિમિનરી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના દરેક તબક્કે, સ્થાનિક અખબારમાં જાહેર નોટિસો આપીને સૂચનો/વાંધાઓ મંગાવવામાં આવે છે, અને ત્યારબાદ, રાજ્ય સત્તામંડળ દ્વારા સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવે છે, અને તે રીતે, ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં તે હેઠળ બનેલા નિયમોના નિયમ ૩૩ ના સંદર્ભમાં વ્યક્તિગત નોટિસની બજવણી ન થવી તેનું કોઈ મહત્વ નથી. વધુમાં એવું પ્રતિપાદિત કરવામાં આવ્યું છે કે જો મુખ્ય ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ પડકાર હેઠળ ન હોય, તો ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં નિયમ ૩૩ હેઠળ નોટિસ જારી કરવી તેને ગેરકાયદેસર કહી શકાય નહીં, કારણ કે તે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ સાથે સુસંગત હશે. આ કોર્ટના સંબંધિત અવલોકનોને પુનઃ રજૂ કરવા યોગ્ય રહેશે, જેમાં જસવંતસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં વાદી તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી શેલત દ્વારા આધાર રાખવામાં આવેલા ચુકાદાને પણ ધ્યાને લેવામાં આવ્યો છે. સંબંધિત અવલોકનો નીચે મુજબ છે:

"૧૧.૧. એક સરખો પ્રશ્ન, શું ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓને અધિનિયમની કલમ ૫૨ સાથે વંચાણે લેતાં નિયમોના નિયમ ૨૬(૨) હેઠળ વિચાર્યા મુજબ વિશેષ અથવા વ્યક્તિગત નોટિસ આપવી જરૂરી છે કે નહીં અને ટાઉન પ્લાનિંગ

સ્કીમથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિને વિશેષ અથવા વ્યક્તિગત નોટિસ ન આપવાથી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ દૂષિત થશે કે નહીં, તે અંગે ચંદ્રવદન ચુનીલાલ શાહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી હતી, અને શિલ્પા પાર્ક હાઉસિંગ સોસાયટી, સુરત ૧૯૯૬(૨) જી.એલ.આર. ૭૦૭ ના નિર્ણયમાં આ કોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ [કોરમ: એન. એન. માથુર, ન્યાયમૂર્તિ, તે સમયે હતા તે મુજબ] ના ચુકાદાને ધ્યાને લીધા પછી જેમાં વિદ્વાન સિંગલ જજે તારીખ ૨૦મી એપ્રિલ ૧૯૯૨ ના રોજ સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૬૦૮/૧૯૭૯ માં આપવામાં આવેલા આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચના અનરિપોર્ટેડ ચુકાદા પર આધાર રાખીને ઠરાવ્યું છે કે અધિનિયમની કલમ પર સાથે વંચાણે લેતાં નિયમ ૨૬ ની જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં, કલમ પર હેઠળ જે જરૂરી છે તે યોજનાથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિને નિર્ધારિત નમૂનામાં અને રીતે નોટિસ આપવાની છે અને અધિનિયમની કલમ પર હેઠળ નોટિસ આપવા માટેનો નમૂનો અને રીત ૧૯૭૯ ના નિયમોના નિયમ ૨૬ માં આપવામાં આવી છે અને નિયમોનો નિયમ ૨૬ જોગવાઈ કરે છે કે નોટિસ સત્તાવાર ગેઝેટમાં અને યોગ્ય સત્તામંડળના વિસ્તારમાં પ્રસારિત થતા એક અથવા વધુ ગુજરાતી અખબારોમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવશે અને યોજનામાં સમાવિષ્ટ વિસ્તારોમાં અથવા તેની નજીક મુખ્ય

સ્થળોએ અને ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની કચેરી ખાતે ચોંટાડવામાં આવશે. નિયમ વધુમાં જોગવાઈ કરે છે કે નોટિસ ફોર્મ 'એચ' માં રહેશે અને ઉપરોક્ત જોગવાઈને ધ્યાને લેતાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ પર વિશેષ અથવા વ્યક્તિગત નોટિસ ન બજાવવાથી સ્કીમ દૂષિત થતી નથી. જ્યાં સુધી જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર રાખવામાં આવેલા આધારનો સંબંધ છે, તે હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં, કારણ કે સદર નિર્ણય બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમોની જોગવાઈઓને ધ્યાને રાખીને આપવામાં આવ્યો હતો અને હાલનો કેસ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને તેના નિયમોની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત થાય છે, અને બંને કાયદાઓ હેઠળની જોગવાઈઓ અલગ-અલગ છે. આ અદાલતની અન્ય એક ડિવિઝન બેંચે પણ, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૬૦૮/૧૯૭૯ નો નિર્ણય કરતી વખતે અને બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સમાં સુધારાને ધ્યાને લેતાં, ખાસ કરીને સુધારેલા નિયમ ૨૧ કે જે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમો એટલે કે નિયમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ સાથે સમકક્ષ છે, તેને ધ્યાને લઈને જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને વિચારણામાં લેતાં ઠરાવ્યું હતું કે જસવંતસિંહ

મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટનો ચુકાદો લાગુ પડશે નહીં અને વ્યક્તિગત/વિશેષ નોટિસો જારી કરવાની જરૂર નથી. સંજોગોને ધ્યાને લેતાં, વિશેષ કે વ્યક્તિગત નોટિસો ન બજાવવાથી યોજના દૂષિત થાય છે તેવી અરજદારો તરફે કરવામાં આવેલી રજૂઆત અને દલીલમાં કોઈ તથ્ય નથી અને તે ફગાવી દેવાપાત્ર છે.

૧૧.૨.એ નોંધવું જરૂરી છે કે વાસ્તવમાં હાલની સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન્સમાં, અરજદારોએ આખરી થઈ ગયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને પડકારી નથી. જે પડકારવામાં આવ્યું છે તે નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ જારી કરાયેલી નોટિસો છે જેના દ્વારા અરજદારોને જમીનનો કબજો સોંપવા માટે જણાવવામાં આવ્યું છે જે આખરી થયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ હેઠળ છ મીટર પહોળા રસ્તામાં જઈ રહી છે. એકવાર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી થઈ જાય અને આખરી થયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ હેઠળ છ મીટર પહોળા રસ્તાના હેતુ માટે જમીન જરૂરી હોય ત્યારે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને પડકારવાના અભાવે, પરિણામો અનિવાર્ય છે. જે વ્યક્તિઓ જમીન પર કબજો ધરાવે છે તેઓએ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ માટે જરૂરી જમીનનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવો જરૂરી છે અને જે એકમાત્ર બાબત કરવાની જરૂર હતી તે નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે

લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ નોટિસની બજવાણી હતી, અને આવી નોટિસો અરજદારો પર બજાવવામાં આવી છે. નોટિસો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના આખરીકરણના પરિણામરૂપ હોવાથી, અરજદારોને પ્રશ્નવાળી જમીન પર કબજો અને ભોગવટો ચાલુ રાખવાનો કોઈ અધિકાર નથી જે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ માટે જરૂરી છે, જેને અરજદારો દ્વારા પડકારવામાં આવી નથી. જો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ માટે નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ અરજદારો પર નોટિસો જારી કરવામાં આવી હોય અને અરજદારોને પ્રશ્નવાળી જમીનનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા જણાવવામાં આવ્યું હોય, તો સામાવાળાઓની કાર્યવાહી કોઈપણ રીતે ગેરકાયદેસર અને/અથવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ છે તેમ કહી શકાય નહીં." "

૨૦. પેરા ૨૧ માં, સમકક્ષ બેંચે ઠરાવ્યું હતું કે નોટિસો જારી કરવી જરૂરી નથી.
૨૧. કાનજીભાઈ ડાહ્યાભાઈ માલસત્તર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સમકક્ષ બેંચ દ્વારા સમાન અભિપ્રાય વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે. પેરા ૧૧.૧, ૧૧.૨, ૧૨ અને ૧૨.૧ નીચે મુજબ વંચાય છે:—

“[૧૧.૧. એક સરખો પ્રશ્ન, શું ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓને અધિનિયમની કલમ ૫૨ સાથે વંચાણે લેતાં નિયમોના

નિયમ ૨૬(૨) હેઠળ વિચાર્યા મુજબ વિશેષ અથવા વ્યક્તિગત નોટિસ આપવી જરૂરી છે કે નહીં અને ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિને વિશેષ અથવા વ્યક્તિગત નોટિસ ન આપવાથી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ દૂષિત થશે કે નહીં, તે અંગે ચંદ્રવદન ચુનીલાલ શાહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી હતી, અને શિલ્પા પાર્ક હાઉસિંગ સોસાયટી, સુરત ૧૯૯૬(૨) જી.એલ.આર. ૭૦૭ ના નિર્ણયમાં આ કોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ [કોરમ: એન. એન. માથુર, ન્યાયમૂર્તિ, તે સમયે હતા તે મુજબ] ના ચુકાદાને ધ્યાને લીધા પછી જેમાં વિદ્વાન સિંગલ જજે તારીખ ૨૦મી એપ્રિલ ૧૯૯૨ ના રોજ સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૬૦૮/૧૯૭૯ માં આપવામાં આવેલા આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચના અનરિપોર્ટેડ ચુકાદા પર આધાર રાખીને ઠરાવ્યું છે કે અધિનિયમની કલમ પર સાથે વંચાણે લેતાં નિયમ ૨૬ ની જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં, કલમ પર હેઠળ જે જરૂરી છે તે યોજનાથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિને નિર્ધારિત નમૂનામાં અને રીતે નોટિસ આપવાની છે અને અધિનિયમની કલમ પર હેઠળ નોટિસ આપવા માટેનો નમૂનો અને રીત ૧૯૭૯ ના નિયમોના નિયમ ૨૬ માં આપવામાં આવી છે અને નિયમોનો નિયમ ૨૬ જોગવાઈ કરે છે કે નોટિસ સત્તાવાર ગેઝેટમાં અને યોગ્ય સત્તામંડળના વિસ્તારમાં પ્રસારિત થતા એક અથવા વધુ ગુજરાતી અખબારોમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવશે અને યોજનામાં સમાવિષ્ટ વિસ્તારોમાં અથવા તેની નજીક મુખ્ય સ્થળોએ અને ટાઉન પ્લાનિંગ

ઓફિસરની કચેરી ખાતે ચોંટાડવામાં આવશે. નિયમ વધુમાં જોગવાઈ કરે છે કે નોટિસ ફોર્મ 'એચ' માં રહેશે અને ઉપરોક્ત જોગવાઈને ધ્યાને લેતાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમથી અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ પર વિશેષ અથવા વ્યક્તિગત નોટિસ ન બજાવવાથી સ્કીમ દૂષિત થતી નથી. જ્યાં સુધી જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર રાખવામાં આવેલા આધારનો સંબંધ છે, તે હાલના કેસની હકીકતોને લાગુ પડશે નહીં, કારણ કે સદર નિર્ણય બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમોની જોગવાઈઓને ધ્યાને રાખીને આપવામાં આવ્યો હતો અને હાલનો કેસ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને તેના નિયમોની જોગવાઈઓ દ્વારા સંચાલિત થાય છે, અને બંને કાયદાઓ હેઠળની જોગવાઈઓ અલગ-અલગ છે. આ અદાલતની અન્ય એક ડિવિઝન બેંચે પણ, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૬૦૮/૧૯૭૯ નો નિર્ણય કરતી વખતે અને બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટમાં સુધારાને ધ્યાને લેતાં, ખાસ કરીને સુધારેલા નિયમ ૨૧ કે જે ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમો એટલે કે નિયમ ૨૬ ની જોગવાઈઓ સાથે સમકક્ષ છે, તેને ધ્યાને લઈને જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણયને વિચારણામાં લેતાં ઠરાવ્યું હતું કે જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટનો ચુકાદો લાગુ પડશે નહીં અને વ્યક્તિગત/વિશેષ નોટિસો જારી કરવાની જરૂર નથી. સંજોગોને ધ્યાને લેતાં, વિશેષ કે

વ્યક્તિગત નોટિસો ન બજાવવાથી યોજના દૂષિત થાય છે તેવી અરજદારો તરફે કરવામાં આવેલી રજૂઆત અને દલીલમાં કોઈ તથ્ય નથી અને તે ફગાવી દેવાપાત્ર છે.

[૧૧.૨. એ નોંધવું જરૂરી છે કે વાસ્તવમાં હાલની સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન્સમાં, અરજદારોએ આખરી થઈ ગયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને પડકારી નથી. જે પડકારવામાં આવ્યું છે તે નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ જારી કરાયેલી નોટિસો છે જેના દ્વારા અરજદારોને જમીનનો કબજો સોંપવા માટે જણાવવામાં આવ્યું છે જે આખરી થયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ હેઠળ છ મીટર પહોળા રસ્તામાં જઈ રહી છે. એકવાર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી થઈ જાય અને આખરી થયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ હેઠળ છ મીટર પહોળા રસ્તાના હેતુ માટે જમીન જરૂરી હોય ત્યારે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને પડકારવાના અભાવે, પરિણામો અનિવાર્ય છે. જે વ્યક્તિઓ જમીન પર કબજો ધરાવે છે તેઓએ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ માટે જરૂરી જમીનનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવો જરૂરી છે અને જે એકમાત્ર બાબત કરવાની જરૂર હતી તે નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ નોટિસની બજાવણી હતી, અને આવી નોટિસો અરજદારો પર બજાવવામાં આવી છે. નોટિસો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના આખરીકરણના પરિણામરૂપ હોવાથી, અરજદારોને પ્રશ્નવાળી જમીન પર કબજો અને ભોગવટો ચાલુ રાખવાનો કોઈ અધિકાર નથી જે ટાઉન

પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ માટે જરૂરી છે, જેને અરજદારો દ્વારા પડકારવામાં આવી નથી. જો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ માટે નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ વિચાર્યા મુજબ અરજદારો પર નોટિસો જારી કરવામાં આવી હોય અને અરજદારોને પ્રશ્નવાળી જમીનનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા જણાવવામાં આવ્યું હોય, તો સામાવાળાઓની કાર્યવાહી કોઈપણ રીતે ગેરકાયદેસર અને/અથવા અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ છે તેમ કહી શકાય નહીં.]

૧૨. જ્યાં સુધી વૈકલ્પિક જમીન અંગે અરજદારો તરફે કરવામાં આવેલી દલીલનો સંબંધ છે, જેમાં જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે કે જેના દ્વારા માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે સ્કીમથી પ્રભાવિત થવાની સંભાવના ધરાવતા ભાડૂતોને વૈકલ્પિક દુકાનો ફાળવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો, જસવંતસિંહ મથુરાસિંહ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સદર ચુકાદો અરજદારોને મદદરૂપ થશે નહીં, કારણ કે માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે એવો કોઈ નિર્ણય કર્યો નથી અને ઠરાવ્યું નથી કે તમામ કેસોમાં જ્યાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણ માટે જરૂરી પ્રશ્નવાળી જમીન પર ભાડૂતોનો કબજો હોય, ત્યાં સત્તામંડળે આવા ભાડૂતોને વૈકલ્પિક જમીન અને/અથવા દુકાન ફાળવવી જરૂરી છે. ઉપરોક્ત કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટનો નિર્ણય બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમોની જોગવાઈઓ સાથે

સંબંધિત છે અને એવા કેસમાં જ્યાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા એવું શોધી કાઢવામાં આવ્યું હતું કે બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ અને નિયમોની ફરજિયાત જોગવાઈઓનું પાલન ન થવાને કારણે યોજના દૂષિત થઈ છે અને જેથી યોજના અમાન્ય જાહેર ન થાય તે હેતુથી, માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે ભાડૂતને વૈકલ્પિક દુકાન આપવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. વાસ્તવમાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, અરજદારો દ્વારા યોજનાને પડકારવામાં આવી નથી, તેમ છતાં, અરજદારો તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલે વૈકલ્પિક જમીન તેમજ વળતર અંગે દલીલો કરી હોવાની હકીકતને ધ્યાને રાખીને, આ કોર્ટે ઉપરોક્ત દલીલ પર પણ વિચારણા કરી રહી છે જેથી એવું ન કહી શકાય કે વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી હતી અને આ કોર્ટે દ્વારા તેના પર વિચાર કરવામાં આવ્યો નથી. આવો જ એક પ્રશ્ન આ અદાલતની ડિવિઝન બેંચ સમક્ષ વિચારણા હેઠળ આવ્યો હતો, અને પટ્ટાધારકો (લેસીઝ) ના અધિકારો સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે, આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું;

["છેલ્લે, આખરી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમમાં સામાન્ય નોંધ તરીકે અન્ય બાબતોની સાથે સાથે એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે મૂળ પ્લોટ્સમાં પટ્ટા આપનારા (લેસર્સ) અને પટ્ટાધારકો (લેસીઝ) ના તમામ અધિકારો આથી ક્ષેત્રફળમાં ફેરફારને ધ્યાને લીધા વિના અનુરૂપ અંતિમ પ્લોટ્સમાં તબદીલ કરવામાં આવે છે, સિવાય કે જ્યાં શેરાની કોલમમાં અન્યથા નિર્દિષ્ટ હોય. અરજદારો

તરફે વિદ્વાન વડીલે આ સામાન્ય નોંધ પર આધાર રાખ્યો હતો અને રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારોનો અધિકાર સુરક્ષિત છે અને તેથી, મૂળ માલિકને ફાળવવામાં આવેલા અંતિમ પ્લોટ નં. ૭૦ માંથી ૧૨ ફૂટ x ૧૨ ફૂટ ક્ષેત્રફળનો કબજો સોંપવા માટે નગરપાલિકાને નિર્દેશ આપવો જોઈએ. અમારા મતે, આ રજૂઆત સંપૂર્ણપણે પાયાવિહોળી છે. સામાન્ય નોંધો માત્ર એ સ્પષ્ટ કરવા માટે છે કે જો બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૫૪ ની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૩૨ ના કલોઝ (૧૨) ની જોગવાઈઓ મુજબ પટ્ટા આપનારા અને પટ્ટાધારકોના અધિકારો નક્કી કરવામાં આવ્યા હોય, તો તે અધિકારો સુરક્ષિત છે અને અનુરૂપ અંતિમ પ્લોટ્સમાં તબદીલ થશે. વધુમાં, આ રજૂઆત સંપૂર્ણપણે ગેરસમજભરી છે કારણ કે મૂળ પ્લોટનું પુનર્ગઠન કરવામાં આવ્યું નથી. મૂળ પ્લોટ જે પુનર્ગઠિત કરવામાં આવ્યો છે અને અંતિમ પ્લોટ નં. ૧ આપવામાં આવ્યો છે તે નગરપાલિકા માટે અનામત છે. સામાન્ય નોંધો એવી જોગવાઈ કરતી નથી કે જે અધિકારો નિર્દિષ્ટ નથી અથવા વાસ્તવમાં નિર્ધારિત થયા નથી તે પણ તબદીલ થશે. વધુમાં, જો આ દલીલ સ્વીકારવામાં આવે, તો સમગ્ર સ્કીમ નિષ્ફળ જશે અને ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને આખરી કરવી અને તેનો અમલ કરવો મુશ્કેલ બનશે. અમે આ એટલા માટે કહીએ છીએ કારણ કે સ્કીમ આખરી થયા પછી, પ્લોટ-ધારકો

દ્વારા અસંખ્ય વિવાદો ઉભા કરી શકાય છે જેમની જમીનો જાહેર
 હેતુ માટે અનામત રાખવામાં આવી છે અથવા જેમને વૈકલ્પિક
 જમીન ફાળવવામાં આવી નથી અથવા જેમને નાના કદનો પ્લોટ
 ફાળવવામાં આવ્યો છે, અથવા ભાડૂતો કે પેટા-ભાડૂતો દ્વારા
 જેમને પ્લોટ ફાળવવામાં આવ્યા નથી અથવા જેમના ભાડૂઆત
 અધિકારો સંરક્ષિત નથી અથવા જેમને આપવામાં આવેલ વળતર
 ઓછું છે. અમારા મતે, આ વાંધાઓ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી
 કરતાં પહેલાં ઉઠાવવા જરૂરી હતા. તેથી, આ મુશ્કેલીઓ નિવારવા
 માટે, અધિનિયમની કલમ ૫૩, અન્ય બાબતોની સાથે સાથે
 જોગવાઈ કરે છે કે જે દિવસે ફાઇનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ
 અમલમાં આવે છે તે દિવસે મૂળ પ્લોટ્સમાંના તમામ અધિકારો
 જેનું પુનર્ગઠન કરવામાં આવ્યું છે તે સમાપ્ત થશે અને પુનર્ગઠિત
 પ્લોટ્સ આ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા નક્કી કરાયેલા
 અધિકારોને આધીન રહેશે. કલમ ૫૪ હેઠળ કોઈપણ વ્યક્તિ જે
 કોઈપણ જમીન પર સતત કબજો રાખે છે કે જેનો આખરી યોજના
 હેઠળ કબજો રાખવા તે હકદાર નથી, તેને સ્થાનિક સત્તામંડળ
 દ્વારા બેદખલ કરવો જરૂરી છે. એટલું જ નહીં, પરંતુ કલમ ૫૧ ના
 પેટા-કલમ (૩) હેઠળ આવા જાહેરનામામાં નિર્ધારિત તારીખથી
 અને તે પછી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આ અધિનિયમમાં જ ઘડવામાં
 આવી હોય તેવો અમલ ધરાવશે. કલમ ૫૧(૩) ને ધ્યાને લેતાં,

ફાઇનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ એક કાયદો ગણાય છે અને તેથી, અદાલત તેને બદલી શકતી નથી અથવા તેમાં સુધારો કરી શકતી નથી. તેથી, એકવાર આપણે એવા નિષ્કર્ષ પર આવીએ કે અસુધારેલા નિયમ ૨૧(૩) હેઠળ જરૂરી હોય તેવી વિશેષ નોટિસ જારી કરવી ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર માટે જરૂરી ન હતી, તો અમારા મતે આ કોર્ટ પાસે એવો વધુ નિર્દેશ આપવાની કોઈ હકૂમત રહેશે નહીં કે અરજદારનો અધિકાર સુરક્ષિત રાખવો જોઈતો હતો અથવા ફાઇનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમમાં સુધારો કરીને અનુરૂપ અંતિમ પ્લોટ નં. ૭૦ માં તબદીલ કરવો જોઈતો હતો."]

[૧૨.૧. આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચના ચુકાદાને ધ્યાને લેતાં તેમજ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની જોગવાઈઓ, ખાસ કરીને અધિનિયમની કલમ ૬૭ ને ધ્યાને લેતાં, ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી થઈ ગયા પછી તમામ જમીનો જે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણના હેતુ માટે એરિયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીને જરૂરી હોય તે તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને સત્તામંડળમાં નિહિત થાય છે. આમ, ૨૧મી જાન્યુઆરી ૨૦૦૩ ના રોજ અને ત્યારપછી, પ્રશ્નવાળી જમીનમાં અરજદારોનો કોઈ માલિકી હક, અધિકાર કે હિત નથી, અને અધિનિયમની કલમ ૬૭ ની જોગવાઈઓના આધારે, પ્રશ્નવાળી જમીન, જે ૬ મીટર પહોળા રસ્તા માટે જરૂરી છે તે એરિયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીમાં તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને નિહિત

થાય છે, અને અરજદારોને પ્રશ્નવાળી જમીનમાં ચાલુ રહેવાનો કોઈ અધિકાર નથી.]”

૨૨. બાબુલાલ બદ્રીપ્રસાદ વર્મા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટે એવા તારણ પર આવી હતી કે જે વ્યક્તિ યોગ્ય તબક્કે પોતાના અધિકારોનો દાવો કરતી નથી અથવા જતો કરે છે, તે વ્યક્તિ ત્યારબાદ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ સામે વાંધો ઉઠાવવામાંથી બાધિત બને છે.

૨૩. કમિશનર બેંગલોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે સંપાદન કાર્યવાહીની કાયદેસરતા સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ સિવિલ દાવો દાખલ કરીને પડકારી શકાય નહીં અને સિવિલ કોર્ટની હકૂમત સ્પષ્ટ અથવા ગર્ભિત રીતે બાધિત છે.

૨૪. અન્ય એક ચુકાદો, જે ધ્યાને લઈ શકાય છે તે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ફોર ગ્રેટર બોમ્બે (ઉપર મુજબ) ના કેસનો છે, જ્યાં સુપ્રીમ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે ‘૧૯૫૪ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૫૫ હેઠળ (‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૮ ને સમાન વિષયવસ્તુ ધરાવતી) કોર્પોરેશનને આયોજન યોજના ઘડવાની અને તેનો અમલ કરવાની ફરજ સંપૂર્ણપણે સોંપવામાં આવેલી છે અને જ્યારે હાઈકોર્ટે પોતાની રીતે કાયદેસર હોય તેવો નિર્દેશ આપીને પોતાના વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કર્યો હોય, ત્યારે અન્ય કોઈ સમક્ષ બેંચ અથવા સુપ્રીમ કોર્ટ તે વિવેકાધિકાર સામે પ્રશ્ન ઉઠાવી શકે નહીં. ચુકાદાના પેરા ૯ અને ૧૦ નીચે મુજબ વંચાય છે:—

“૯. આ પૃષ્ઠભૂમિ સામે, અમારે અમારી સમક્ષના વિવાદિત પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવાનો છે. વિવાદ પર અસર કરતી કાયદાની મહત્વપૂર્ણ જોગવાઈઓ, અધિનિયમની કલમ ૫૩, ૫૪ અને ૫૫ છે. કલમ ૫૩ નીચે મુજબ જોગવાઈ કરે છે:

“જે દિવસે આખરી યોજના અમલમાં આવે છે તે દિવસે, –

(એ) સ્થાનિક સત્તામંડળને જરૂરી તમામ જમીનો, સિવાય કે આવી યોજનામાં અન્યથા નક્કી કરવામાં આવ્યું હોય, તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને સ્થાનિક સત્તામંડળમાં સંપૂર્ણપણે નિહિત થશે;

(બી) મૂળ પ્લોટ્સમાંના તમામ અધિકારો જે પુનર્ગઠિત કરવામાં આવ્યા છે તે સમાપ્ત થશે અને પુનર્ગઠિત પ્લોટ્સ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા આખરી યોજનામાં નક્કી કરાયેલા અધિકારોને આધીન રહેશે.”

એ જોઈ શકાશે કે યોજનાને આધીન એવા વિસ્તારની તમામ જમીનો, ભલે તે મૂળ રૂપે ગમે તેની માલિકીની હોય, જો યોજના હેઠળ સ્થાનિક સત્તામંડળને ફાળવવામાં આવે તો તે સ્થાનિક સત્તામંડળમાં સંપૂર્ણપણે નિહિત થશે. આના એક અનિવાર્ય પરિણામ તરીકે, ખાનગી માલિકોના મૂળ પ્લોટ્સમાંના તમામ

અધિકારો સમાપ્ત થશે અને જો યોજનામાં તેમને પુનર્ગઠિત અથવા આખરી પ્લોટ્સ ફાળવવામાં આવે, તો તે આખરી યોજનામાં ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા નક્કી કરાયેલા અધિકારોને આધીન રહેશે. એક માલિકના મૂળ પ્લોટ્સ સંપૂર્ણપણે અદ્રશ્ય થઈ શકે છે, કારણ કે તે જાહેર હેતુ માટે સ્થાનિક સત્તામંડળને ફાળવવામાં આવ્યા હોય. આવા ખાનગી માલિકને વળતર ચૂકવી શકાય છે અથવા અન્ય કોઈ સ્થળે પુનર્ગઠિત પ્લોટ ફાળવી શકાય છે. આ પુનર્ગઠિત પ્લોટ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા નિર્ધારિત કર્યા મુજબ અન્યની તરફેણમાં અમુક અન્ય અધિકારોને આધીન પણ બનાવી શકાય છે. અન્ય કિસ્સાઓમાં, માલિકના મૂળ પ્લોટમાં નોંધપાત્ર કાપ મૂકવામાં આવી શકે છે અને તેને પુનર્ગઠિત પ્લોટમાં જમીનનો નાનો કે મોટો ટુકડો ફાળવીને અન્યત્ર વળતર આપી શકાય છે. વિદ્વાન એટર્ની-જનરલે નિર્દેશ કર્યો હતો કે, જ્યાં સુધી હાલના કેસનો સંબંધ છે, આખરી પ્લોટ્સ ખાનગી માલિકોના મૂળ પ્લોટ્સ સાથે સુસંગત (એકરૂપ) થાય છે. તે ભલે તેમ હોય; પરંતુ કાયદાના યોગ્ય અર્થઘટન માટે તે વિચારણા અપ્રસ્તુત છે. દરેક ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમમાં એ બાબત અંતર્ગત છે કે માલિકી હકો બદલાવાને પાત્ર છે અને માલિકને એવો પુનર્ગઠિત પ્લોટ મળી શકે છે કે જે આખરી યોજના પહેલાં અન્ય કોઈ માલિકનો હતો. આવા કિસ્સામાં, જો 'એ' નો મૂળ પ્લોટ કોઈપણ અનધિકૃત ઝૂંપડાઓથી

બોજારૂપ ન હતો અને યોજનામાં 'એ' ને અન્ય વ્યક્તિનો એવો પુનર્ગઠિત પ્લોટ ફાળવવામાં આવે છે કે જે અનધિકૃત શેડ અને ઝૂંપડાઓથી બોજારૂપ કે ઘેરાયેલો હોય, તો શું એવું કહેવું ન્યાયી ગણાશે કે યોજના હેઠળ પુનર્ગઠિત પ્લોટનો કબજો મેળવનાર 'એ' એ ઝૂંપડપટ્ટીવાસીઓને બેદખલ કરવા માટે કાનૂની કાર્યવાહી કરવી જોઈએ? આપણે જાણીએ છીએ તેમ કદાચ મુદ્દત અથવા પ્રતિકૂળ કબજાના આધારે તેનો દાવો બરતરફ (નોન-સૂટ) પણ થઈ શકે. કોઈપણ સંજોગોમાં, આ યોજના એક તરફ એક નિર્દોષ માલિકને અયોગ્ય મુશ્કેલીમાં મૂકશે અને બીજી તરફ, ઝૂંપડપટ્ટીવાસીઓને શક્ય તેટલી ઝડપથી દૂર કરવાનો ઉદ્દેશ સિદ્ધ નહીં થાય, જેનાથી ટાઉન પ્લાનિંગનો મૂળ હેતુ જ નિષ્ફળ જશે. એવું નથી કે ધારાસભા દ્વારા આવી પરિસ્થિતિની કલ્પના કરવામાં આવી ન હતી, કારણ કે તરત પછીની કલમ, એટલે કે કલમ ૫૪ સ્થાનિક સત્તામંડળને જરૂરી પગલાં લેવા માટે પૂરતી સત્તાઓ આપે છે. તે કલમ જણાવે છે:

"જે દિવસે આખરી યોજના અમલમાં આવે તે દિવસે અને તે પછી કોઈપણ વ્યક્તિ જે કોઈપણ એવી જમીન પર કબજો ચાલુ રાખે છે કે જેનો તે આખરી યોજના હેઠળ કબજો રાખવા માટે હકદાર નથી, તેને સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા નિર્ધારિત

પ્રક્રિયા અનુસાર સંક્ષિપ્ત રીતે (સમરી) બેદખલ કરી શકાય છે."

કલમ ૫૪ ના હેતુ માટે સ્થાનિક સત્તામંડળે માત્ર એટલું જ જોવાનું છે કે શું કોઈ વ્યક્તિ આખરી યોજના હેઠળ નક્કી કરાયેલા અધિકારોની અવગણના કરીને કોઈપણ જમીન પર કબજો ધરાવે છે અને જો તે તેમ કરતી હોય, તો તેને સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા સંક્ષિપ્ત રીતે બેદખલ કરવાની રહે છે. કલમ ૫૫ આ પ્રશ્ન પર વધુ સ્પષ્ટ છે. તેની પેટા-કલમ (૧) નીચે મુજબ છે:

"(૧) જે દિવસે આખરી યોજના અમલમાં આવે તે દિવસે અને તે પછી સ્થાનિક સત્તામંડળ નિર્ધારિત નોટિસ આપ્યા પછી અને યોજનાની જોગવાઈઓ અનુસાર—

(એ) યોજનામાં સમાવિષ્ટ વિસ્તારમાં આવેલ કોઈપણ મકાન અથવા અન્ય કામ કે જે યોજનાનું ઉલ્લંઘન કરતું હોય અથવા જેના બાંધકામમાં કે અમલમાં યોજનાની કોઈપણ જોગવાઈનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હોય તેને દૂર કરી શકે છે, તોડી પાડી શકે છે અથવા તેમાં ફેરફાર કરી શકે છે;

(બી) એવા કોઈપણ કિસ્સામાં કે જ્યાં સ્થાનિક સત્તામંડળને જણાય કે યોજના હેઠળ કોઈ કામ હાથ ધરવાની કોઈપણ વ્યક્તિની ફરજ છે અને તે કામ કરવામાં વિલંબ થવાથી યોજનાના કાર્યક્ષમ અમલ પર પ્રતિકૂળ અસર થશે, ત્યાં તે કોઈપણ કામ કરી શકે છે."

પેટા-કલમનો પેટા-ક્લોઝ (એ) સ્થાનિક સત્તામંડળને યોજનામાં સમાવિષ્ટ વિસ્તારમાં આવેલ કોઈપણ એવા મકાન અથવા અન્ય કામને દૂર કરવાની, તોડી પાડવાની અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાની સત્તા આપે છે જે યોજનાનું ઉદ્દેશ્ય કરતું હોય અથવા જેના બાંધકામ કે અમલમાં યોજનાની કોઈપણ જોગવાઈનું પાલન ન થયું હોય. 'મકાન અથવા અન્ય કામ' શબ્દપ્રયોગમાં ઝૂંપડાં, શેડ, તબેલા અને અન્ય કામચલાઉ બાંધકામોનો સમાવેશ થશે જે યોજનાનું ઉદ્દેશ્ય કરે છે. પુનર્વિતરણ અને મૂલ્યાંકન પત્રકની નોંધ ૧૧ હેઠળ તમામ ઝૂંપડાં, શેડ, તબેલા અને આવા અન્ય કામચલાઉ બાંધકામો યોજનાના અમલના એક વર્ષની અંદર દૂર કરવાપાત્ર છે, જેને કલમ ૫૧(૩) હેઠળ અધિનિયમના ભાગ તરીકે ગણવામાં આવે છે. જો કામચલાઉ બાંધકામનો માલિક કે કબજેદાર એક વર્ષની અંદર તે બાંધકામ દૂર ન કરે, તો સ્થાનિક સત્તામંડળને તેમ

કરવાની સત્તા આપવામાં આવી છે. પેટા-કલોઝ (બી) એવા કોઈપણ કામની કાળજી લે છે જે યોજના હેઠળ કોઈપણ ખાનગી વ્યક્તિએ ચોક્કસ સમયમાં હાથ ધરવાનું રહે છે. જો કામના અમલમાં વિલંબ થાય, તો સ્થાનિક સત્તામંડળને તે કામ કરવાની સત્તા આપવામાં આવી છે. ત્યારે પ્રશ્ન એ ઉપસ્થિત થશે કે આ કામ કોના ખર્ચે કરવાનું રહેશે? તે માટે, પેટા-કલમ (૨) માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે જે નીચે મુજબ છે:

"(૨) આ કલમ હેઠળ સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ખર્ચ કસૂરવાર વ્યક્તિઓ પાસેથી અથવા પ્લોટના માલિક પાસેથી આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સ્થાનિક સત્તામંડળને મળવાપાત્ર રકમની વસૂલાત માટે પૂરી પાડવામાં આવેલી રીતે વસૂલ કરી શકાશે."આ સંબંધમાં સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા કરવામાં આવેલ ખર્ચ કસૂરવાર વ્યક્તિ પાસેથી એટલે કે યોજનામાં દર્શાવેલ વ્યક્તિ અને જેણે કામ કરવામાં કસૂર કરી હોય તેની પાસેથી વસૂલ કરવાપાત્ર છે. ખર્ચ વસૂલ થાય તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે, પેટા-કલમ (૨) તેને માત્ર કસૂરવાર વ્યક્તિ પાસેથી જ નહીં, પરંતુ પ્લોટના માલિક પાસેથી પણ વસૂલવાપાત્ર બનાવે છે. કોઈપણ મકાન કે કામ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનું

ઉદ્ધંધન કરે છે કે કેમ તે અંગે વિવાદો ઊભા થવાની સંભાવના રહે છે અને તેથી, પેટા-કલમ (૩) માં તે માટે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે જે નીચે મુજબ છે:

"(૩) જો કોઈ મકાન અથવા કામ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનું ઉદ્ધંધન કરે છે કે કેમ, અથવા આવા કોઈપણ મકાન અથવા કામના નિર્માણ કે અમલમાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમની કોઈપણ જોગવાઈનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી કે કેમ તે અંગે કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય, તો તે રાજ્ય સરકારને અથવા રાજ્ય સરકાર દ્વારા આ વતી અધિકૃત કરાયેલા કોઈપણ અધિકારીને મોકલવામાં આવશે અને રાજ્ય સરકારનો અથવા તે અધિકારીનો નિર્ણય, જે પણ સ્થિતિ હોય, તે આખરી અને નિર્ણાયક રહેશે અને તમામ વ્યક્તિઓ પર બંધનકર્તા રહેશે."

આમ, એ જોઈ શકાશે કે કલમ ૫૫ એક સ્વયં-સંપૂર્ણ સંહિતા પૂરી પાડે છે જેના દ્વારા જો તે મકાનો અથવા કામો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનું ઉદ્ધંધન કરતા હોય તો યોજના હેઠળના સમગ્ર વિસ્તારમાં આવેલા મકાનો અને કામો સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા દૂર કરવા અથવા તોડી પાડવાપાત્ર બને છે. યોજનાના યોગ્ય અમલીકરણ માટે નિઃશંકપણે નોંધપાત્ર ખર્ચ થશે, પરંતુ તે માટે અધિનિયમના

પ્રકરણ સાતમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે, જેની કલમ ૬૬ સામાન્ય રીતે બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ (સુધારણા શુલ્ક) તરીકે ઓળખાતા શુલ્કની વસૂલાતની જોગવાઈ કરે છે. યોજનાનો ખર્ચ સંપૂર્ણપણે અથવા આંશિક રીતે સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા આખરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ દરેક પ્લોટ માટે ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા તે પ્લોટના સંદર્ભમાં મળવાપાત્ર અંદાજિત વધારાના પ્રમાણમાં વસૂલવામાં આવતા ફાળા દ્વારા પૂરો કરવાનો રહે છે. તેથી અધિનિયમની સમગ્ર યોજના, અને ખાસ કરીને કલમ ૫૩ થી ૫૫ શંકાનો કોઈ અવકાશ રાખતી નથી કે યોજના હેઠળના સમગ્ર વિસ્તારમાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનું ઉદ્ધંધન કરતા આવા તમામ મકાનો અને કામોને દૂર કરવાની પ્રાથમિક ફરજ સ્થાનિક સત્તામંડળની છે.

૧૦. યોજના અને તે હેઠળ બનેલા નિયમોને અધિનિયમના પૂરક તરીકે વાંચવા જોઈએ અને, જ્યારે તેમ કરવામાં આવે છે, ત્યારે સ્થાનિક સત્તામંડળ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનું ઉદ્ધંધન કરતી ઝૂંપડીઓ, શેડ, તબેલા અને અન્ય કામચલાઉ બાંધકામોને દૂર કરવા માટે સંપૂર્ણપણે જવાબદાર છે તે બાબતે સહેજ પણ શંકાને કોઈ સ્થાન રહેતું નથી. આ યોજના તેના હેઠળ બાંધવામાં આવનારા કામોનું એક નિવેદન આપે છે જેમાં અનેક રસ્તાઓ અને ગટર વ્યવસ્થાનો સમાવેશ થાય છે. આ યોજના પછી સ્પષ્ટ કરે છે

કે યોજના હેઠળના કયા આખરી પ્લોટ્સ જાહેર અથવા મ્યુનિસિપલ હેતુઓ માટે અનામત રાખવામાં આવ્યા છે. યોજના હેઠળના વિસ્તારના વિકાસને નિયંત્રિત કરતા નિયમનો સાથે કામ કરતા વિભાગમાં, વિવિધ આખરી પ્લોટ્સનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે અને તેનો ઉપયોગ કેવી રીતે કરવો તે અંગે નિર્દેશો આપવામાં આવ્યા છે. નિયમન ૬ નીચે મુજબ છે:

"યોજનાના વિસ્તારની અંદર રહેણાંક વપરાશ માટે કે અન્યથા કોઈ ઝૂંપડી કે શેડ, અથવા પૈડાં પરની કામચલાઉ હરતીફરતી દુકાનો અથવા આવા અન્ય કામચલાઉ બાંધકામોની મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં."

આ નિયમનને ભવિષ્યલક્ષી તરીકે અર્થઘટન કરવું શક્ય છે, કારણ કે નિયમન ૯ જોગવાઈ કરે છે કે ઉપરોક્ત નિયમનો પૈકીના કોઈપણ નિયમનનું અથવા યોજનાની કોઈપણ જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ સામે કાર્યવાહી ચલાવવા અને દંડ કરવાપાત્ર છે. યોજનાના એક ભાગ તરીકે, પુનર્વિતરણ અને મૂલ્યાંકન પત્રક છે જે દર્શાવે છે કે મૂળ પ્લોટ્સ કયા છે, તેના માલિકો કોણ હતા, શું તે પ્લોટ્સ બોજા હેઠળ હતા કે પટ્ટે આપેલા હતા, ગીરો રાખનારા અને પટ્ટાધારકો કોણ હતા, આવા માલિકોને ફાળવવામાં આવેલા પુનર્ગઠિત અથવા આખરી પ્લોટનો નંબર શું

છે, માલિકો દ્વારા શું ફાળો આપવાનો છે અને ફાળો નક્કી કરતી વખતે કયા ઉમેરા કે કપાત ધ્યાનમાં લેવાના છે. કેટલાક આખરી પ્લોટ્સના કિસ્સામાં, અમુક અધિકારો આપવામાં આવ્યા છે અને જવાબદારીઓ લાદવામાં આવી છે અને યોગ્ય કિસ્સાઓમાં વળતર ચૂકવવાનો પણ નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. અને તે પછી, આ પુનર્વિતરણ અને મૂલ્યાંકન પત્રક સાથે અગિયાર નોંધો જોડવામાં આવી છે જે મહત્વપૂર્ણ છે. નોંધ ૧ જણાવે છે કે મૂળ પ્લોટ્સમાં અસ્તિત્વમાં રહેલા ગીરો આપનાર અથવા ગીરો રાખનારના તમામ અધિકારો, જો કોઈ હોય તો, તેમના અનુરૂપ આખરી પ્લોટ્સમાં તબદીલ થાય છે. નોંધ ૨ મૂળ પ્લોટ્સમાં પટ્ટા આપનાર અને પટ્ટાધારકના અધિકારો સાથે સંબંધ ધરાવે છે. નોંધ ૩ દ્વારા, અત્યાર સુધી અસ્તિત્વમાં રહેલા રસ્તાના તમામ અધિકારો સમાપ્ત થાય છે. નોંધ ૪ દ્વારા, મૂળ પ્લોટ્સના સંબંધમાં થયેલા કરારો આખરી પ્લોટ્સમાં તબદીલ થાય છે. નોંધ ૫ દ્વારા, તમામ મૂળ પ્લોટ્સની ગણોત/મુદ્દત (ટેન્યોર) અનુરૂપ આખરી પ્લોટ્સમાં તબદીલ થાય છે. નોંધ ૬ મૂળ પ્લોટ-માલિકોને જો તેઓને તેનાથી વંચિત કરવામાં આવ્યા હોય તો પ્લોટ પરની તેમની છૂટી કરી શકાય તેવી સામગ્રી દૂર કરવાની મંજૂરી આપે છે. તેઓએ તેમની કાંટાળી તારની વાડ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, શેડ, ઝૂંપડાં કે અન્ય બાંધકામો દૂર કરવા જરૂરી છે. આખરી યોજના અમલમાં

આવે તે તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર તેઓ તેમ કરી શકે છે,
 જેનો વિચાર એ છે કે યોજના હેઠળ અન્ય વ્યક્તિને ફાળવણી માટે
 આખરી પ્લોટ્સ સ્વચ્છ હોવા જોઈએ. નોંધ ૬ હેઠળ આ પરવાનગી
 એટલા માટે આપવામાં આવી નથી કે સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસે
 તારની વાડ, ઝૂંપડાં, શેડ વગેરે દૂર કરવાની કોઈ સત્તા નથી; તે
 સત્તા કલમ ૫૫ હેઠળ પહેલેથી જ દર્શાવ્યા મુજબ ઉપલબ્ધ છે.
 પરંતુ આ માલિકની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી એક છૂટછાટ છે.
 માલિકે આ પ્લોટમાંથી પોતાની જાતને હટાવવાની હોવાથી, તે
 સરળતાથી જે સામગ્રી દૂર કરી શકે તે લઈ જવાની તેને મંજૂરી
 આપવામાં આવી છે. અને તે પછી, નોંધ ૧૧, જેનો અગાઉ ઉલ્લેખ
 કરવામાં આવ્યો છે, તે જોગવાઈ કરે છે કે યોજનાના નિયમનોને
 અનુરૂપ ન હોય તેવા બાંધકામો સહિતના તમામ ઝૂંપડાં, શેડ,
 તબેલા અને આવા અન્ય કામચલાઉ બાંધકામો, આખરી યોજના
 અમલમાં આવે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર દૂર કરવા જરૂરી છે.
 આ નોંધ માત્ર યોજનાના નિયમનોને અનુરૂપ ન હોય તેવા ઝૂંપડાં,
 શેડ, તબેલાઓનો જ સંદર્ભ આપતી નથી, પરંતુ તમામ ઝૂંપડાં,
 શેડ, તબેલા અને આવા અન્ય કામચલાઉ બાંધકામોનો પણ
 સંદર્ભ આપે છે. તેના માલિક કે કબજેદાર ગમે તે હોય, આખરી
 યોજના અમલમાં આવે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર તેણે તે દૂર
 કરવા જરૂરી છે. આ એક મહત્વપૂર્ણ નિયમનકારી જોગવાઈ છે જેની

અસર અધિનિયમમાં જ ઘડવામાં આવી હોય તેવી રહે છે. જો આ ઝૂંપડાં, શેડ અને તબેલાના માલિક કે કબજેદાર આખરી યોજના અમલમાં આવે તે તારીખથી એક વર્ષની અંદર તેને દૂર ન કરે, તો તે યોજનાની જોગવાઈઓનું ઉદ્ધંધન કરશે અને ત્યારપછી, સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસે કલમ ૫૫(૧)(એ) હેઠળ આ ઝૂંપડાં, શેડ, તબેલા વગેરેને દૂર કરવાની કે તોડી પાડવાની સત્તા રહેશે. નોંધ ૧૧ એ એ બાબતની યોગ્ય નોંધ લીધી છે કે જો ઝૂંપડાં, શેડ, તબેલા વગેરે તોડી પાડવામાં આવે, તો તેના માલિકો કે કબજેદારો બેઘર બની જશે. આથી, એવી વધુ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે આ રીતે બેઘર બનેલી વ્યક્તિઓને કોર્પોરેશનને ફાળવવામાં આવેલા આખરી પ્લોટ નં. ૧૬ માં જમીન અથવા આવાસની ફાળવણીમાં પ્રાધાન્ય આપવામાં આવશે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આ નોંધમાં એ ગર્ભિત છે કે કોર્પોરેશન આ ઝૂંપડાં અને શેડ વગેરેને તોડી પાડવામાં કે દૂર કરવામાં અચકાશે નહીં, કારણ કે કોર્પોરેશનના પ્લોટમાં જમીનની ફાળવણી માટે પહેલેથી જ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. તેથી, આ નોંધ પરોક્ષ રીતે સ્થાપિત કરે છે કે સ્થાનિક સત્તામંડળ તરીકે કોર્પોરેશનની પ્રાથમિક ફરજ યોજના હેઠળના સમગ્ર વિસ્તારમાં રહેલા તમામ વાંધાજનક ઝૂંપડાં, શેડ, તબેલા અને કામચલાઉ બાંધકામોને દૂર કરવાની છે

અને માત્ર તેવા વિસ્તારોમાંથી જ નહીં કે જે યોજના હેઠળ કોર્પોરેશનને ફાળવવામાં આવ્યા છે.”

૨૫. હાલના કેસ પર પાછા ફરતાં એવું જણાય છે કે, કેટલાક દસ્તાવેજ પુરાવાઓ દ્વારા, વાદી એ સ્થાપિત કરવાનો પ્રયાસ કરે છે કે તે ૧૯૬૮ પહેલાં દાવાવાળી મિલકતના કબજામાં હતો, આ ઉપરછદ્ધા દસ્તાવેજો છે. તેમાંથી કેટલાક ભાડાની પહોંચો છે અને તેમાંથી કેટલાક સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા જારી કરાયેલા કરના બિલો છે, પરંતુ અપીલ ફોમ ઓર્ડરના હુકમમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ, આ અદાલતે વાદીને મોડામાં મોડું તારીખ ૩૧.૦૫.૨૦૦૩ સુધીમાં જગ્યા ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તે દ્વારા, સ્કીમ હેઠળ સંપાદિત જમીનના ભાગ પરના કબજાનો પ્રશ્ન અસ્તિત્વમાં રહેશે નહીં.

૨૬. ઉપરોક્ત પાસા પરનો વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમ ન્યાયિક ઔચિત્યથી તદ્દન વિપરીત છે. આ અદાલતના અન્ય કેટલાક ચુકાદાઓ, જે ધ્યાને લઈ શકાય છે, તે નીચે મુજબ છે:—

૨૭. આ બાબત ૨૦૨૩ (૦) જે.એક્સ. (ગુજ.) ૩૦૪ માં રિપોર્ટ થયેલ નિપેશ તે ગણેશ પ્રેમભાઈ ગારંગે ના પુત્ર વિ. ગુજરાત રાજ્ય ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પરથી નોંધી શકાય છે. ગુજરાત હાઈકોર્ટે ફકરા ૧૭, ૧૮ અને ૨૨ માં અવલોકન કર્યું હતું કે કબજેદાર રસ્તાના નિર્માણ, વિસ્તરણ અથવા ફેરફારના અમલીકરણનો પ્રતિકાર કરી શકે નહીં. એકવાર એવું જણાય કે

અરજદારની મિલકતો યોજનાના અમલીકરણમાં અવરોધરૂપ બનશે, તો સામાવાળા સત્તામંડળને સંક્ષિપ્ત બેદખલીનો આદેશ આપવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર અને સત્તા છે.

૨૮. ૨૦૨૩ (૧) જી.એલ.આર. ૬૩૭ માં રિપોર્ટ થયેલ બાબુભાઈ સામતભાઈ ડોલર વિ. ગુજરાત રાજ્ય ના કેસમાં, સમકક્ષ બેંચે ઠરાવ્યું હતું કે, એકવાર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી થઈ જાય પછી, પ્રશ્નવાળી જમીન પર ચાલુ રહેવાનો કબજેદારને કોઈ અધિકાર નથી. તેથી, ખુદ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને કોઈ પડકારના અભાવમાં, ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૮ હેઠળ જારી કરાયેલી નોટિસમાં દખલ કરી શકાય નહીં. પેરા ૮ થી ૧૧ અને ૧૮ મહત્વપૂર્ણ છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:—

[૮] રેકૉર્ડ પરથી જણાય છે કે સત્તામંડળે, અમલીકરણ સત્તામંડળ હોવાના કારણે, નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં અધિનિયમની કલમ ૪૮-એ, ૬૭ અને ૬૮ હેઠળ મળેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, મૂળ માલિકો/અરજદારોને બેદખલ કરવા માટે વૈધાનિક નોટિસો જારી કરી હતી. તારીખ ૨૮.૦૩.૨૦૧૯ ની ઉપરોક્ત નોટિસથી વ્યથિત થઈને, ૧૯ અરજદારો દ્વારા હાલની પિટિશન દાખલ કરવામાં આવી હતી.

[૮.૧] આ અદાલતે નોટિસ જારી કરી હતી અને વચગાળાની રાહત તરીકે સામાવાળાઓને અરજદારોના મકાનોમાં ખલેલ ન પહોંચાડવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. આ અદાલતે ૧૦ દિવસની મુદતમાં સ્કીમમાં ફેરફાર કરવા

માટે સત્તામંડળની વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કરીને અધિનિયમની કલમ ૭૦ અને ૭૧ હેઠળ અરજી કરવાની અરજદારોને પરવાનગી આપતો હુકમ કર્યો હતો અને સાથે સાથે, સત્તામંડળને કાયદા અનુસાર સદર અરજીનો નિર્ણય કરવાની પરવાનગી આપી હતી. અરજદારોએ સત્તામંડળને ફેરફાર માટે સદર અરજી કરી હતી, જે આખરે તારીખ ૨૯.૦૧.૨૦૨૧ ના રોજ સત્તામંડળને મળી હતી. સદર ફેરફારની અરજીના જવાબમાં, સત્તામંડળે વ્યક્તિગત સુનાવણી આપીને અરજદારોને સાંભળવાની તક આપી હતી. ત્યારબાદ, તમામ સંબંધિત પાસાઓ પર વિચારણા કરીને, સત્તામંડળે અન્ય બાબતોની સાથે સાથે ફેરફારની સદર દરખાસ્તને નકારી કાઢતો વિગતવાર કારણો સહિતનો આદેશ પસાર કર્યો હતો. પિટિશનમાં સત્તામંડળ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૦૩.૦૩.૨૦૨૧ ના ઉપરોક્ત આદેશને પડકારતો પ્રસ્તાવિત ડ્રાફ્ટ એમેન્ડમેન્ટ અરજદારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો.

[૮] અરજદારોનો મુખ્ય હેતુ સુરત માટેના સ્માર્ટ સિટી મિશન પ્રોજેક્ટ હેઠળ કોયલી ખાડી તરીકે જાણીતી પાણીની ખાડીને આવરી લેતા ૨૪ મીટરના રસ્તાના નિર્માણ સામે રહેણાંક એકમોને બચાવવાનો છે. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને સદર કોયલી સ્કીમ માટે ઉપર રસ્તો અને તેની નીચે અવિરત પ્રવાહ એમ બેવડા હેતુ માટે પુનઃ ફેરફાર કરવા અથવા પુનઃ નિર્માણ કરવા માટે પ્રોજેક્ટ હાથ ધર્યો હતો. આ હેતુ માટે, વિકાસ અને અરજદારોના હિત વચ્ચે સંતુલન સાધી શકાય તે માટે તકનીકી મુદ્દાઓને

સમજવું અદાલતને યોગ્ય જણાયું હતું. તદનુસાર, તારીખ ૨૪.૦૫.૨૦૨૨ ના રોજ, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ડેપ્યુટી એન્જિનિયર મૌલિક એમ. રાવ અને સમગ્ર પ્રોજેક્ટના સલાહકાર તરીકે કામ કરતા ભારત સરકારના જલ શક્તિ મંત્રાલયના સરકારી સાહસ વાપકોસના ડેપ્યુટી ચીફ એન્જિનિયર દેવેશ બી. મિસ્ત્રીએ નીચે મુજબ સમજાવ્યું હતું:-

૧. કોયલી ખાડી એ સુરત શહેરમાંથી પસાર થતો કુદરતી જળપ્રવાહ છે જે તેના પોતાના મહત્વની ૨ મુખ્ય ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમો એટલે કે કરંજ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ અને મગોબ ડુંભાલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩૪ ને વિભાજિત અને અલગ કરે છે અને જળપ્રવાહ (ખાડી) ૨ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમો વચ્ચેથી પસાર થઈ રહ્યો છે અને પ્રશ્નવાળા અરજદારોના મકાનોનું બાંધકામ ખાડી વિસ્તારનું પુરાણ કરીને કુદરતી ખાડી પર બનાવવામાં આવ્યું હોય તેવું જણાય છે.

૩. આ પ્રોજેક્ટમાં ડાયાફ્રામ વોલ, રીટેઈનિંગ વોલ, ગર્ડર અને સ્લેબ બનાવવાનો સમાવેશ થાય છે, જે આખરે ખાડી પર બોક્સ પ્રકારના માળખા તરીકે સામે આવશે અને બોક્સ પ્રકારના માળખાની ઉપરની સપાટી પરિવહન અને ગતિશીલતા તરીકે કામ કરશે.

૪. કોયલી ખાડી એ ફાઇનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કરંજ) અને ફાઇનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩૪ (મગોબ ડુંભાલ) ના જોડાણ પર આવેલી છે.

૫. બોક્સ પ્રકારનું માળખું બોક્સની ઉપરની સપાટીની નીચે કુદરતી જળપ્રવાહને વહેવા દેશે અને આ માટે સલાહકાર દ્વારા હાઇડ્રોલોજિકલ ગણતરીઓ કરવામાં આવી છે અને આ તેમના ડીપીઆરમાં રજૂ કર્યા મુજબ ૧૧૩ ક્યુમેક્સ પાણી વહન કરશે, જેને ગુજરાત સરકારના સેન્ટ્રલ ડિઝાઇન ઓર્ગેનાઇઝેશન દ્વારા પણ મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

૬. બોક્સ પ્રકારના માળખાનો સ્પષ્ટ કોસ સેક્શન સમગ્ર વર્ષ દરમિયાન પ્રવાહને સમાવવા માટે હાઇડ્રોલોજિકલ ગણતરી પર આધારિત છે અને તેથી, ઉપરવાસની ખાડીને અડીને આવેલા નીચાણવાળા વિસ્તારમાં પાણીનો ભરાવો અને પૂરની શક્યતાને ધ્યાને લેતાં, તેને ઘટાડી શકાય નહીં. તેથી, મકાનો બચાવવા માટે હાઇડ્રોલોજિકલ ગણતરીઓમાં તકનીકી રીતે ફેરફાર કરી શકાય નહીં અને/અથવા ખલેલ પહોંચાડી શકાય નહીં.

૭. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, બોક્સ પ્રકારના માળખાની ઉપરની સપાટી સતત પુલ પરના રસ્તા તરીકે કામ કરશે, તેના પરથી પસાર થતા વાહનોની સલામત અવરજવર પૂરી પાડવા માટે તેમાં ભૌમિતિક

ડિઝાઇન ગણતરીઓ સામેલ છે. આ બાબતને ધ્યાને લેતાં, સેન્ટર લાઇન (ભૌમિતિક ડિઝાઇનનો ભાગ) ખસેડવા અથવા બદલવાથી તેના પરથી પસાર થતા વાહનચાલકોની સલામતી પર અસર પડી શકે છે.

૮. આ બોક્સ પ્રકારનું માળખું ૭.૫ મીટરના સમાન અંતરની ૩ દિવાલો બનાવીને ૨ સરખા ભાગોમાં વહેંચાયેલું છે તેથી એકંદરે બોક્સ પ્રકારનું માળખું પહોળાઈમાં $૨ \times ૭.૫ \text{ મીટર} + ૩ \times ૦.૬ \text{ મીટર} = ૧૬.૮ \text{ મીટર}$ ના પરિમાણો ધરાવશે.

૯. ૧૬.૮ મીટર ઉપરાંત, બોક્સની બંને બાજુએ કાર્યકારી જગ્યા, ભૂગર્ભ ઉપયોગિતાઓ અને જાળવણી વિસ્તારની જરૂરી પહોળાઈ ૩ મીટર છે જે ફરીથી ૨૪ મીટરના ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ રોડમાંથી કુલ ૨૨.૮૦ મીટરનો ઉપયોગ કરશે. ઉપરોક્ત જરૂરિયાત હોવા છતાં, સૂચનો મુજબ ૨૧ મીટરની અંદર તે જ બાંધકામ પ્રવૃત્તિ હાથ ધરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવશે અને તેથી આટલા અવરોધ સાથે બાકીના ૦.૪૫ કિલોમીટર માટે સ્પષ્ટીકરણો અમલમાં મૂકવામાં આવશે અને જો કોઈ દુર્ઘટના બને તો સલાહકાર કે સત્તામંડળ એટલે કે સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન જવાબદાર રહેશે નહીં.

૧૧. સદર બોક્સ પ્રકારનું માળખું ૧.૫ કિલોમીટર લાંબુ છે તેમાંથી ૧.૦૫ કિલોમીટરનું કામ તકનીકી સલાહકાર દ્વારા મંજૂર કરાયેલા

સમાન સ્પષ્ટીકરણો સાથે પૂર્ણ થઈ ગયું છે અને હવે, ૦.૪૫ કિલોમીટરના પ્રશ્નવાળા ભાગના તકનીકી પરિમાણોને ખસેડવા અને/અથવા ઘટાડવા તકનીકી પરિમાણોને ધ્યાને લેતાં અશક્ય છે."

૧૦. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, અદાલતનો એવો અભિપ્રાય છે કે આ પ્રોજેક્ટ જાહેર હિતમાં ખૂબ જ આવશ્યક છે અને અગાઉના પેરાઓમાં નોંધાયા મુજબ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ ઘડવામાં કોઈ ક્ષતિ કે ગેરકાયદેસરતા આચરવામાં આવી નથી. ઘટનાક્રમ દર્શાવે છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમની મંજૂરીના પ્રક્રિયાગત પાસામાં કોઈ ખામી શોધી શકાતી નથી અને હવે તબક્કો સદર સ્કીમના અમલીકરણનો છે. વિદ્વાન એડવોકેટ જનરલ દ્વારા જણાવવામાં આવ્યા મુજબ, સમગ્ર જળ-ખાડી કે જેને ૨૪ મીટર પહોળા ટાઉન પ્લાનિંગ રોડ દ્વારા આવરી લેવામાં આવી રહી છે, તે પ્રોજેક્ટનું કામ મોટા પાયે આગળ વધ્યું છે.

૧૧. અંતિમ પ્લોટ્સના માપની અસમાન ફાળવણીના આધારે અધિનિયમની કલમ ૭૦ હેઠળ સ્કીમમાં ફેરફાર કરવા અંગે અરજદારો તરફે વિદ્વાન વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત અંગે, અદાલતના મતે, અરજદારો દ્વારા માગવામાં આવેલી દાદના કલોઝ પરથી તેમના ઉદ્દેશ્યને ધ્યાને લેતાં, આખરે તે ૨૪ મીટર પહોળા ટાઉન પ્લાનિંગ રોડના નિર્માણ સામે છે જે અરજદારોના રહેણાંક પરિસરના કબજામાં ખલેલ

પહોંચાડે છે, સંબંધિત અંતિમ પ્લોટ્સના માપની ફાળવણીનું કોઈ મહત્વ રહેશે નહીં. કહેવાનો અર્થ એ છે કે, જોકે અરજદારોની એ દલીલ કે મૂળ સર્વે નં. ૫૬ ને કોઈ સમયે ત્રણ અલગ-અલગ બ્લોક આપવામાં આવ્યા હતા જેમાં બ્લોક નં. ૧૦૪ ક્ષેત્રફળ ૮૦૯૪ ચોરસ મીટરને મૂળ પ્લોટ નં. ૧૭ નો ભાગ બનાવવામાં આવ્યો હતો જેને અંતિમ પ્લોટ નં. ૨૬ ક્ષેત્રફળ ૧૦૭૦૦ ચોરસ મીટર આપવામાં આવ્યો હતો. તેવી જ રીતે, બ્લોક નં. ૧૦૫ વત્તા ક્ષેત્રફળ ૩૦૧૫૦ ચોરસ મીટરને પણ મૂળ પ્લોટ નં. ૧૭ નો ભાગ બનાવવામાં આવ્યો હતો જેને અંતિમ પ્લોટ નં. ૨૭ ક્ષેત્રફળ ૩૯૯૫૦ ચોરસ મીટર આપવામાં આવ્યો હતો અને બ્લોક નં. ૧૦૬ જે હાલની પિટિશનની વિષયવસ્તુ છે તેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૩૭૫ ચોરસ મીટર છે તેને પણ મૂળ પ્લોટ નં. ૧૭ નો ભાગ બનાવવામાં આવ્યો હતો જેને અંતિમ પ્લોટ નં. ૨૮ ક્ષેત્રફળ ૫૩૭૦ ચોરસ મીટર આપવામાં આવ્યો હતો જે એ બાબત તરફ નિર્દેશ કરશે કે બ્લોક નં. ૧૦૪ અને ૧૦૫ વત્તા માટે સામાન્ય કપાતને બદલે જ્યારે આ બ્લોક નંબરોને અંતિમ પ્લોટ્સ ફાળવવામાં આવ્યા ત્યારે માપમાં વધારો થયો છે, જ્યારે બ્લોક નં. ૧૦૬ ને જ્યારે અંતિમ પ્લોટ નં. ૨૮ ફાળવવામાં આવ્યો ત્યારે તેમાં ભારે કપાત કરવામાં આવી છે. આ વિસંગતતા રેકૉર્ડ પર છે, તેમ છતાં, સુકેશી વિજયભાઈ ભટ્ટ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ અદાલતે સીએવી ચુકાદામાં પેરા-૩૨ અને ૩૩ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:-

૩૨. અરજદારો દ્વારા ૫૦% થી વધુ જમીનની કપાત અંગે ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલના સંદર્ભમાં, કેસની હકીકતોમાં, અરજદારો અને તેમના પુરોગામીઓને મૂળ રૂપે ૧૪૫૯૧ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતો અંતિમ પ્લોટ નં. ૬૪ ફાળવવામાં આવ્યો હતો જેમાં ફેરફાર કરેલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ દ્વારા ફેરફાર કરવાની માગણી કરવામાં આવી હતી જે અગાઉથી મંજૂર થઈ ગઈ છે અને તે પ્લોટ નં. ૬૪ માંથી ચાર પ્લોટ્સનું વિભાજન કરવામાં આવ્યું હતું અને ૭૩૧૬ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતો પ્લોટ નં. ૬૪/૪ ટપાલ અને ટેલિગ્રાફ તથા ઝૂંપડપટ્ટી નાબૂદી માટે અનામત રાખવામાં આવ્યો હતો. સમગ્ર ક્વાયટ પૂર્ણ કરવામાં આવી હતી અને ફેરફાર કરેલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ છેક તારીખ ૩૧.૩.૧૯૭૫ ના રોજ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવી હતી અને હવે અરજદારો ૪૦ કરતાં વધુ વર્ષો પછી પ્લોટ નં. ૬૪/૪ પૂરતી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને રદબાતલ ઠેરવવા માગે છે. અરજદારોની આવી દાદ ખાસ કરીને ત્યારે મંજૂર કરી શકાય નહીં જ્યારે વર્ષ ૧૯૭૫ માં ફેરફાર કરેલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવી ત્યારે ૧૯૭૬ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ અમલમાં ન હતી. અરજદારો અથવા તેમના પુરોગામીઓએ સંબંધિત સમયે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો અને માત્ર જ્યારે પ્રશ્નવાળી જમીનનો કબજો લેવાની તજવીજ હાથ ધરવામાં આવી ત્યારે મૂળ માલિકો દ્વારા વર્ષ ૨૦૦૮ માં અને ત્યારબાદ વર્ષ ૨૦૧૨ માં અરજદારોના પિતા દ્વારા તેનો પ્રતિકાર કરવામાં આવ્યો હતો પરંતુ તેમના દ્વારા કરાયેલી

રજૂઆત નકારવામાં આવી હોવા છતાં, અરજદારો પ્રશ્નવાળી જમીન પર કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો જે આખરે જવાબના સોગંદનામામાં જણાવ્યા મુજબ વર્ષ ૨૦૧૭ માં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કબજે કરવામાં આવી હતી. ૩૩. રેકૉર્ડ પરથી સામે આવતી ઉપરોક્ત હકીકતોને ધ્યાને લેતાં, સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા જાહેર હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાનારી જમીનની સામે અરજદારોને વળતર અથવા પ્રશ્નવાળી જમીનની પુનઃસ્થાપનાનો કોઈ લાભ આપી શકાય નહીં. એ પણ નિર્વિવાદ છે કે મંજૂર થયેલી ફેરફાર કરેલ ટીપી સ્કીમ નં. ૨૪ નો ભાગ એવા ફોર્મ-એફ મુજબ જમીન જાહેર હેતુ માટે નિહિત રહેવાનું ચાલુ રહ્યું છે. અરજદારોએ ક્યારેય આવી ફેરફાર કરેલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમમાં ફેરફાર કરવા માટે અરજી કરી નથી જે કાયદાનો એક ભાગ બની ગઈ છે. આવા સંજોગોમાં, અંતિમ પ્લોટ નં. ૬૪/૪ પૂરતી ફેરફાર કરેલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને રદબાતલ ઠેરવવા માટે અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલી માગણીઓ સ્વીકારી શકાય નહીં."

xxx xxx xxx

૧૮. કોર્પોરેશન કે જે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં જેનું નામ બોલતું હોય તેવી વ્યક્તિને નોટિસો જારી કરવાની અને સાંભળવાની તક આપવાની કવાયત હાથ ધરી હોવાનો દાવો કરે છે, તે કાયદાની જોગવાઈઓનું તેના સાચા અર્થ અને ભાવનામાં પાલન કરવાના કોઈ અધિકાર વિના પ્રક્રિયા

પૂર્ણ કરવાની માત્ર એક ઔપચારિકતા સિવાય બીજું કંઈ નથી. અદાલતના રેકૉર્ડ પર આવ્યું છે કે મૂળ માલિકે પોતે છેક વર્ષ ૧૯૭૫ માં તત્કાલીન સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વિકાસ પરવાનગી મંજૂર કરાવી હતી. તેમણે વિકાસ પરવાનગી મુજબ પેટા-પ્લોટ્સ બનાવીને અરજદારો અને અન્ય લોકોને રહેણાંક હેતુ માટે આવા પ્લોટ્સનો ભોગવટો/કબજો સોંપીને નાણાકીય નફો મેળવ્યો છે, અલબત્ત અવેજ માટે, જો જમીનના આવા પ્લોટને સમાવતી કોઈ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ ઘડવામાં આવે તો તેઓ ચોક્કસપણે કોઈપણ હિત ગુમાવશે. તેથી, સામાવાળા-કોર્પોરેશનની કાર્યવાહી, ખાસ કરીને આવા મૂળ માલિકને નોટિસ આપવાની કે જેનું નામ મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં દર્શાવેલું હોઈ શકે છે, પરંતુ જમીનના પ્લોટમાં તમામ હિત ગુમાવી ચૂક્યા છે, તે અધિનિયમની જરૂરિયાત સાથે સુસંગત ન હોય તેવી માત્ર એક ઔપચારિકતા સિવાય બીજું કંઈ નથી. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, અદાલત એવું અવલોકન કરવું યોગ્ય માને છે કે જે અરજદારોએ પોતાના રહેણાંક પરિસરો સંપૂર્ણપણે અથવા નોંધપાત્ર રીતે ગુમાવવા પડે તેમ છે, સામાવાળા કોર્પોરેશન આવા અરજદારોને અસરગ્રસ્ત અને પુનર્વસન યોજનાની ફાળવણી માટે પાત્ર ગણીને સામાવાળા-કોર્પોરેશન દ્વારા સમયાંતરે હાથ ધરવામાં આવતી વૈકલ્પિક રહેણાંક યોજના/પ્રોજેક્ટમાં આવા અરજદારોના પુનર્વસન માટે વૈકલ્પિક વ્યવસ્થા કરવા બંધાયેલ છે. આ હેતુ માટે, જે અરજદારોએ પોતાનું રહેઠાણ સંપૂર્ણપણે અથવા

નોંધપાત્ર રીતે ગુમાવ્યું છે તેઓ આ સંબંધમાં અરજી કરવા માટે સ્વતંત્ર છે અને સામાવાળા કોર્પોરેશનને તેના પર ઝડપથી વિચારણા કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.”

૨૯. પંચાલ જગદીશભાઈ પ્રભુભાઈ વિ. ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૨૪ (૦) જે.એક્સ. (ગુજ.) ૩૩ માં રિપોર્ટ થયેલા વધુ એક ચુકાદાનો સંદર્ભ આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં સમક્ષ બેંચે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ દ્વારા ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર અને અમલમાં મૂકવામાં આવે છે, ત્યારે તેની જોગવાઈઓ વૈધાનિક બળ પ્રાપ્ત કરે છે અને ખાનગી અધિકારો કે વિવાદોને બિનઅસરકારક બનાવે છે. ચુકાદાના પેરા ૧૩ અને ૧૪ નીચે મુજબ વંચાય છે:—

"કાયદાની સ્થિતિ:

૧૩.૧. અરજદાર તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી મેઘા જાનીએ (૧૯૯૫) ૬ એસ.સી.સી. ૧૬ માં રિપોર્ટ થયેલા એસ.આર. ભાગવત અને અન્ય વિ. મૈસૂર રાજ્ય ના કેસના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે પક્ષકારો વચ્ચેના બંધનકર્તા ન્યાયિક ચુકાદાને કોઈપણ કાયદાકીય સત્તાની મદદથી બિનઅસરકારક બનાવી શકાય નહીં.

૧૩.૧.૧. આ કોર્ટના મતે ઉપરોક્ત ચુકાદો લાગુ પડતો નથી, કારણ કે અરજદારો તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાની દ્વારા જે ન્યાયિક ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે ખાનગી પક્ષકારો વચ્ચેના સુખાધિકાર (ઈક્સમેન્ટરી) ના હકો અંગેનો છે. પ્રશ્નવાળી યોજના જાહેર હિતને ધ્યાને લેતી હોવાથી, પ્રિલિમિનરી સ્કીમનું બળ ધારણ કર્યું હોવાથી, જાહેર માર્ગ બનાવવાના હેતુ માટે ટી.પી. એક્ટની કલમ ૪૦(૩) (સી), (એફ), (જી) અને (એચ) હેઠળ નિર્દિષ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની કલમ ૪૮(૨) હેઠળ યોજના મંજૂર કરવામાં આવી છે.

૧૩.૨. લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૪૦૧/૨૦૧૮ માં માનનીય ડિવિઝન બેંચ દ્વારા નિર્ધારિત સિદ્ધાંતનો સંદર્ભ લેવો પણ પ્રસ્તુત છે, જેમાં પેરા-૯, ૧૦ અને ૧૪ નીચે મુજબ વંચાય છે:

૯. પક્ષકારો તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી અને રેકૉર્ડ પર રજૂ કરાયેલી સામગ્રીનું અવલોકન કર્યા પછી, એ સામે આવ્યું છે કે અરજદારો પ્રશ્નવાળી દુકાનો પર કબજો ધરાવે છે જેના માટે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણ માટે સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. ડ્રાફ્ટ સ્કીમ મુજબ, પ્રશ્નવાળી જમીન પર જ્યાં અરજદારોની દુકાનો આવેલી છે ત્યાં ૧૨ મીટરનો સર્વિસ રોડ બનાવવાનો છે. સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા

જારી કરાયેલી નોટિસો મળતાં, અરજદારો સામાવાળા કોર્પોરેશનની સંબંધિત સત્તામંડળ સમક્ષ હાજર થયા હતા અને રજૂઆત કરી હતી તેમજ લેખિત દલીલો રજૂ કરી હતી. એ નિર્વિવાદ છે કે સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ ૨૧.૨.૨૦૧૮ ના રોજ વાદગ્રસ્ત આદેશો પસાર કરવામાં આવ્યા તે પહેલાં અરજદારોને સાંભળવાની વાજબી તક આપવામાં આવી હતી. અરજદારોની રજૂઆતોને નકારી કાઢતાં, સામાવાળા કોર્પોરેશને કલમ ૪૮-એ, ૪૦(૩)(સી), (એફ), (જી) અને (એચ) સહિત અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ વિવિધ જોગવાઈઓ પર આધાર રાખ્યો છે. એ નોંધવું જરૂરી છે કે રાજ્ય સરકારે સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલી ડ્રાફ્ટ સ્કીમને તારીખ ૧૦.૯.૨૦૧૨ ના રોજ મંજૂરી આપી દીધી છે.

૧૦. આ તબક્કે, અમે અધિનિયમની કલમ ૪૮-એ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનો સંદર્ભ લેવા માગીએ છીએ જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૪૮-એ. યોગ્ય સત્તામંડળમાં જમીનનું નિહિત થવું- (૧) જ્યાં કલમ ૪૮ ના પેટા-કલમ (૨) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા ડ્રાફ્ટ સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવી હોય, (જેને આ કલમમાં હવે પછી ‘મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ સ્કીમ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે), કલમ ૪૦ ના

સબ-સેક્શન (૩) ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અથવા (એચ) માં નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે યોગ્ય સત્તામંડળને જરૂરી તમામ જમીનો તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને સંપૂર્ણપણે યોગ્ય સત્તામંડળમાં નિહિત થશે. (૨) સબ-સેક્શન (૧) માંનું કંઈપણ તે સબ-સેક્શન હેઠળ યોગ્ય સત્તામંડળમાં નિહિત થતી જમીનના માલિકના કોઈપણ અધિકારને અસર કરશે નહીં. (૩) કલમ ૬૮ અને ૬૯ ની જોગવાઈઓ મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ સ્કીમને મ્યુટેટીસ મ્યુટેન્ડીસ (જરૂરી ફેરફારો સાથે) લાગુ પડશે જાણે કે, - (૧) મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ સ્કીમ એ પ્રિલિમિનરી સ્કીમ હોય, અને (૨) સબ-સેક્શન (૧) માં, "અમલમાં આવે છે" શબ્દોના સ્થાને, "જે તારીખે કલમ ૪૮ ના સબ-સેક્શન (૨) હેઠળ ડ્રાફ્ટ સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવે તે તારીખ" એવા શબ્દો, કૌંસ અને આંકડા મૂકવામાં આવ્યા હોય.]”

૧૪. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, અરજદારો તરફે વિદ્વાન વકીલની એવી દલીલ કે ડ્રાફ્ટ સ્કીમના તબક્કે અરજદારોને બેદખલીની નોટિસ જારી કરી શકાય નહીં તે ગેરસમજભરી છે. વધુમાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે સામાવાળા કોર્પોરેશને કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું પાલન કર્યું છે અને અરજદારોને સાંભળવાની વાજબી તક આપવામાં આવી છે. આમ, અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓનું નોંધપાત્ર પાલન થયેલ છે.”

૧૩.૩. આ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૨૭.૦૨.૨૦૨૩ ના રોજ નિર્ણિત સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૨૦૪૨/૨૦૨૨ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદાનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય રહેશે, જેમાં સદર પિટિશન ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું હતું:

“(૧૬) અરજદારો અધિનિયમની કલમ ૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) ના કલોઝ (ઈ) ની જોગવાઈ પર પોતાનો કેસ ભારપૂર્વક રજૂ કરી રહ્યા છે, એવી દલીલ કરીને કે કલમ ૪૮(એ) ની જોગવાઈ હેઠળ, સદર કલોઝ હેઠળ આપતી જમીન રાજ્ય સરકારમાં નિહિત થતી નથી, તેથી અધિનિયમની કલમ ૬૮ અને ૬૯ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે નહીં, તેથી, તેઓને સંક્ષિપ્ત રીતે બેદખલ કરવાનો આદેશ કરી શકાય નહીં. મારા સુવિચારિત મતે, અરજદારોએ અધિનિયમની કલમ ૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) ના કલોઝ (ઈ) નો આશરો લેવામાં પોતાને ગેરમાર્ગે દોર્યા છે અને, વાસ્તવમાં તેઓ કલોઝ (ઈ) ને બદલે કલોઝ (સી) દ્વારા સંચાલિત થશે. અધિનિયમની કલમ ૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) નો કલોઝ (સી) ખાસ કરીને નવી શેરીઓ અથવા રસ્તાઓનું આયોજન, નિર્માણ, ડાયવર્ઝન, વિસ્તરણ, ફેરફાર, સુધારણા અને શેરીઓ અને રસ્તાઓ બંધ કરવા અને સંદેશાવ્યવહાર બંધ કરવા માટે જોગવાઈ કરવાનો નિર્દેશ આપે છે, જ્યારે કલમ ૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) નો કલોઝ (ઈ) રસ્તાઓ, ખુદ્દી જગ્યાઓ,

મેદાનો, મનોરંજનના મેદાનો, શાળા વગેરે માટે જમીનની ફાળવણી અથવા (અનામત) સાથે સંબંધિત છે. આમ, કલોઝ (સી) અને કલોઝ (ઈ) ની ભાષા અલગ છે અને અલગ-અલગ ક્ષેત્રમાં કાર્ય કરે છે. કલોઝ (સી) પ્રવર્તમાન રસ્તાઓનો સંદર્ભ આપે છે કે જેને લંબાવવાના, બદલવાના અથવા સુધારવાના છે, જ્યારે કલોઝ (ઈ) "રસ્તાઓ માટે જમીનની ફાળવણી" અભિવ્યક્તિનો ઉપયોગ કરે છે. સંબંધિત કલમોમાં વપરાયેલી બંને અભિવ્યક્તિઓ ભિન્ન છે. હાલના કેસમાં, રસ્તો પહેલેથી જ અસ્તિત્વમાં છે અને સામાવાળા સત્તામંડળ તેને લંબાવવા/બદલવા માગે છે અને તેથી, નિર્વિવાદપણે, તે અધિનિયમની કલમ ૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) ના કલોઝ (સી) હેઠળ આવશે. આમ, અધિનિયમની કલમ ૪૦(૩)(ઈ) પર અરજદારોએ રાખેલો આધાર ગેરસમજભર્યો છે.

(૧૭) અધિનિયમની કલમ ૪૮એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યાં અધિનિયમની કલમ ૪૮ ના સબ-સેક્શન (૨) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા ખાનગી સ્કીમ/યોજના મંજૂર કરવામાં આવી હોય ત્યાં અધિનિયમની કલમ ૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અથવા (એચ) માં નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે યોગ્ય સત્તામંડળને જરૂરી તમામ જમીનો તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને યોગ્ય સત્તામંડળમાં સંપૂર્ણપણે નિહિત થશે. અધિનિયમની

કલમ ૪૮એ નું સબ-સેક્શન (૩) નિર્ધારિત કરે છે કે અધિનિયમની કલમ ૬૮ અને ૬૯ ની જોગવાઈઓ ‘મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ સ્કીમ’ ને મ્યુટેટીસ મ્યુટેન્ડીસ લાગુ પડશે, જાણે કે મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ સ્કીમ એ ‘પ્રિલિમિનરી સ્કીમ’ હોય. અધિનિયમની કલમ ૪૮ ના સબ-સેક્શન (૩) ના કલોઝ (૧) ની જોગવાઈ અધિનિયમની કલમ ૬૮ અને ૬૯ ની જોગવાઈઓને આકર્ષિત કરે છે અને તે ‘મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ સ્કીમ’ ને એવી રીતે લાગુ પડશે જાણે કે તે ‘પ્રિલિમિનરી સ્કીમ’ હોય. આનુષંગિક અસર એ થશે કે એકવાર અધિનિયમની કલમ ૬૮ અને ૬૯ ની જોગવાઈઓ સક્રિય થઈ જાય પછી, કોઈપણ જમીન પર સતત કબજો રાખનારા કોઈપણ કબજેદારોને સંક્ષિપ્ત રીતે બેદખલ કરવાની યોગ્ય સત્તામંડળની સત્તાનો આદેશ સત્તાવાળાઓ દ્વારા કરી શકાય છે. અધિનિયમની કલમ ૬૯ યોજનાનો અમલ કરવાની સત્તા પૂરી પાડે છે, જે યોજના હેઠળના વિસ્તારમાં કોઈપણ મકાન અથવા અન્ય કામને દૂર કરવા, તોડી પાડવા અથવા ફેરફાર કરવાના પગલાં પણ સૂચવે છે. આમ, જો ઉપર દર્શાવેલ કલમોની તમામ જોગવાઈઓ સુમેળપૂર્વક વાંચવામાં આવે, તો તે સ્પષ્ટ કરશે કે નવી શેરીઓ અથવા રસ્તાઓનું આયોજન, નિર્માણ, ડાયવર્ઝન, વિસ્તરણ, ફેરફાર, સુધારણા વગેરે, જે અધિનિયમની કલમ ૪૦(૩)(સી) માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તેને અધિનિયમની કલમ ૪૮એ ની

જોગવાઈમાં વાંચવાની છે, આવા રસ્તા/શેરી યોગ્ય સત્તામંડળમાં સંપૂર્ણપણે નિહિત થાય છે, જે આખરે મંજૂર થયેલ ‘ડ્રાફ્ટ સ્કીમ’ ને ‘પ્રિલિમિનરી સ્કીમ’ ગણીને કલમ ૬૮ અને ૬૯ ની જોગવાઈઓ લાગુ કરવામાં પરિણમે છે.

(૧૮) આમ, અરજદારો રસ્તાના નિર્માણ અથવા વિસ્તરણ, ફેરફારના અમલીકરણનો પ્રતિકાર કરી શકતા નથી, જે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૯૬/બી મુજબ છારાનગરમાંથી પસાર થઈ રહ્યો છે.

(૧૯) લેટર્સ પેટન્ટ અપીલ નં. ૪૦૧/૨૦૧૮ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૦૯.૦૪.૨૦૧૮ ના આદેશમાં ડિવિઝન બેંચ દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનોનો સંદર્ભ હું લાભપૂર્વક લઈ શકું છું, જેમાં ઉપરોક્ત જોગવાઈની ચકાસણી કરતી વખતે નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:—

૧૪. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, અરજદારો તરફે વિદ્વાન વકીલની એવી દલીલ કે ડ્રાફ્ટ સ્કીમના તબક્કે અરજદારોને બેદખલી માટેની નોટિસ જારી કરી શકાય નહીં તે ગેરસમજભરી છે. વધુમાં એ નોંધવું જરૂરી છે કે સામાવાળા કોર્પોરેશને કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું પાલન કર્યું છે અને અરજદારોને સાંભળવાની

વાજબી તક આપવામાં આવી છે. આમ, અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓનું નોંધપાત્ર પાલન થયું છે.”

(૨૦) સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૫૨૯૮/૨૦૧૭ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૮.૦૭.૨૦૧૮ ના આદેશમાં, આ કોર્ટની સમક્ષ બેંચે, આવી જ જોગવાઈઓની ચકાસણી કરતી વખતે, નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:—

૧૧. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, શંકાનો કોઈ અંશ રહેતો નથી કે જ્યાં સરકાર દ્વારા ડ્રાફ્ટ સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવી હોય, ત્યાં કલમ ૪૦(૩) ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અથવા (એચ) માં નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે જરૂરી જમીનો કલમ ૪૮(એ) મુજબ આપોઆપ યોગ્ય સત્તામંડળમાં નિહિત થશે અને જે વ્યક્તિ મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ સ્કીમ હેઠળ જમીન પર કબજો રાખવા હકદાર નથી તેને નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં અધિનિયમની કલમ ૬૮ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓના આધારે સદર અધિનિયમની કલમ ૪૮-એ(૩) હેઠળ સંક્ષિપ્ત રીતે બેદખલ કરી શકાય છે. જ્યારે સદર અધિનિયમની કલમ ૪૮-એ(૧) માં વિચાર્યા મુજબ વૈધાનિક નિહિત થવું અમલમાં આવે છે, ત્યારે અરજદારો એવો આગ્રહ રાખી શકતા નથી કે વિષયવસ્તુવાળી જમીનમાંથી તેઓને બેદખલ કરવામાં આવે તે પહેલાં, ડ્રાફ્ટ સ્કીમ

હેઠળ તેઓને ફાળવવા માટે પ્રસ્તાવિત અંતિમ પ્લોટ્સનો કબજો તેઓને એકસાથે સોંપવો જોઈએ. કલમ ૪૦(૩) ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અને (એચ) માં દર્શાવેલ હેતુઓ જાહેર ઉપયોગિતા સેવાઓ છે, અને તેથી આવા હેતુઓ માટે અંકિત કરાયેલી જમીનોનું કલમ ૪૮એ(૧) હેઠળ વૈધાનિક નિહિત થવું આપોઆપ છે. એ સિદ્ધાંત સ્વયંસિદ્ધ છે કે સાલસ પોપ્યુલી સુપ્રીમા લેક્સ એટલે કે જાહેર કલ્યાણને ધ્યાને લેવું એ સર્વોચ્ચ કાયદો છે. સામાવાળા સત્તાવાળાઓએ કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી અને અરજદારો સહિત તમામ સંબંધિતોને સાંભળવાની વાજબી તક આપ્યા પછી કલમ ૬૮ અને નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણો લેતાં કલમ ૪૮-એ(૩) હેઠળ પોતાની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે સામાવાળા નં. ૨-કોર્પોરેશને વાદગ્રસ્ત નોટિસો જારી કરતી વખતે અને વાદગ્રસ્ત આદેશો પસાર કરતી વખતે મનસ્વી રીતે અથવા કાયદાની કોઈપણ સત્તા વિના કામ કર્યું છે.”

(૨૧) સુકેશી વિજયભાઈ ભટ્ટ વિ. ગુજરાત રાજ્ય, એ.આઈ.આર. ૨૦૨૧ સીસી ૨૭૪૧ ના કેસમાં આ કોર્ટની સમકક્ષ બેંચે, સર્વોચ્ચ અદાલત અને આ કોર્ટના વિવિધ નિર્ણયોની ચકાસણી કર્યા પછી, નીચે મુજબ ઠરાવ્યું છે:

“૩૦. રેકૉર્ડ પરથી એ પણ સામે આવે છે કે રાજ્ય સરકારે તારીખ ૧૦.૪.૧૯૭૫ ના રોજ ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ તારીખ ૩૧.૩.૧૯૭૫ ના જાહેરનામા દ્વારા ફેરફાર કરેલ ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમ મંજૂર કરી હતી. આમ ૧૯૭૬ નો અધિનિયમ અમલમાં આવ્યો તે પહેલાં ફેરફાર કરેલ ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. આવા સંજોગોમાં, અરજદારો તરફે ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલ કે જમીનની ૫૦% કરતાં વધુ કપાત કરવામાં આવી છે તે ટકી શકે તેમ નથી, કારણ કે સંબંધિત સમયે આવી જમીન ટપાલ અને ટેલિગ્રાફ વિભાગ અને સ્લમ કિલચરન્સ હાઉસિંગ માટે જાહેર હેતુ માટે અનામત રાખવામાં આવી હતી. બોમ્બે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ તેમજ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ હેઠળ મંજૂર કરાયેલી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમની કાયદેસરતા અને અસર અંગે કાયદાની સ્થિતિ સુસ્થાપિત છે અને તે એક સ્થાપિત કાયદો છે અને આ કોર્ટે તેમજ સુપ્રીમ કોર્ટે વારંવાર ઠરાવ્યું છે કે એકવાર ડ્રાફ્ટ સ્કીમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવે તે પછી તે કાયદાનું સ્વરૂપ ધારણ કરે છે. આવી સ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ માટે આ કોર્ટ તેમજ સુપ્રીમ કોર્ટના નીચે મુજબના નિર્ણયોનો સંદર્ભ આપવામાં આવે છે:

૧) કાનજીભાઈ ડાહ્યાભાઈ માલસત્તર વિ. ગુજરાત રાજ્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે ૧૯૭૬ ના અધિનિયમની કલમ ૬૭ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૫ હેઠળ ટીપી

સ્કીમ આખરી બનશે અને એકવાર યોજના આખરી થઈ જાય પછી, તમામ જમીનો તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને એરિયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીમાં નિહિત થશે અને તે રીતે, અરજદારોએ જમીન ખાલી કરવી જરૂરી છે.

૨) બાબુલાલ બક્ષીપ્રસાદ વર્મા વિ. સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, સર્વોચ્ચ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે, સદર કેસની હકીકતોમાં, અપીલકર્તાએ પોતાના વર્તન દ્વારા ન્યાયિક ઉપાય મેળવવાનો પોતાનો અધિકાર જતો કર્યો છે કારણ કે તે એવી પરિસ્થિતિમાં સંપાદિત જમીનના ભાગ પર અધિકારનો દાવો કરવા સામે તેના વિરુદ્ધ એસ્ટોપલ (પ્રતિબંધ) તરીકે કામ કરશે જ્યાં અપીલકર્તાની નિષ્ક્રિયતાના પરિણામે પ્રશ્નવાળી સ્કીમે આખરીપણું પ્રાપ્ત કર્યું છે.

૩) જીવીબેન તે હંસરાજભાઈ દેવજીભાઈ પટેલ ની વિધવા વિ. સચિવ મારફતે ગુજરાત રાજ્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે એકવાર ફાઈનલ પ્લોટ જાહેર હેતુ માટે અનામત રાખવામાં આવે, તે પછી સદર કેસમાં અંતિમ પ્લોટના ઓછા ક્ષેત્રફળની ફાળવણી અંગેની અરજદારની દલીલ એ આધારે ફગાવી દેવામાં આવી હતી કે સ્કીમે આખરીપણું પ્રાપ્ત કર્યું છે અને આ

બાબત માત્ર સ્કીમના અમલીકરણના સંદર્ભમાં જ વિચારવાની રહે છે.

૪) સત્યદેવ પારસનાથ પાંડે વિ. ગુજરાત રાજ્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે ૧૯૭૬ ના અધિનિયમની કલમ ૪૮એ ની જોગવાઈઓ એ મુદ્દાનો સ્પષ્ટ ઉકેલ લાવે છે કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા ડ્રાફ્ટ સ્કીમ મંજૂર થયા પછી પ્રશ્નવાળી જમીન સત્તામંડળમાં નિહિત થશે. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે પ્રમાણસરતાનો સિદ્ધાંત માંગ કરે છે કે વ્યક્તિગત દાવો અને સમાજના અધિકાર વચ્ચે સંતુલન સાધવું પડશે અને તદનુસાર જ્યારે જમીન જાહેર હેતુ માટે અનામત રાખવામાં આવી હોય, ત્યારે અરજદાર સામાવાળા સત્તામંડળ પાસેથી કોઈપણ વળતરનો દાવો કરી શકે નહીં.

૫) રમણભાઈ હરગોવિંદદાસ લીંબચીયા વિ. ગુજરાત રાજ્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં, આ કોર્ટ દ્વારા ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર થયા પછી જમીન ખરીદવા અંગે વાંધો ઉઠાવવાનો અરજદારો પાસે કોઈ અધિકાર (લોકસ) નથી. સ્વીકાર્ય રીતે, કેસની હકીકતોમાં, અરજદારોના પિતાએ વર્ષ ૧૯૭૫ માં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર થયા પછી જમીન ખરીદી હતી.”

(૨૨) એ હવે કોઈ અણઉકેલાયેલો પ્રશ્ન (રેસ ઈન્ટેગ્રા) રહ્યો નથી કે એકવાર ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ અધિનિયમનો ભાગ બની જાય પછી, તેને પ્રત્નાસ્પદ કરી શકાય નહીં, કારણ કે તે કાયદાનું સ્વરૂપ ધારણ કરે છે. આમ, કાયદાની ઉપરોક્ત જોગવાઈને ધ્યાને લેતાં અરજદારો કોઈપણ રીતે ડ્રાફ્ટ સ્કીમના અમલીકરણને રોકી શકતા નથી, જે ટી.પી. રોડનો ભાગ બનવાની કામગીરી ધરાવે છે, કારણ કે એ સિદ્ધાંત સ્વયંસિદ્ધ છે કે સાલસ પોપ્યુલી સુપ્રીમા લેક્સ એટલે કે જાહેર કલ્યાણ એ સર્વોચ્ચ કાયદો છે. એકવાર એવું જણાય કે અરજદારોની મિલકતો ટી.પી. સ્કીમના અમલીકરણમાં અવરોધરૂપ બનશે તે પછી બેદખલ કરવાનો આદેશ આપવાનો સામાવાળાઓ પાસે સંપૂર્ણ અધિકાર અને સત્તા છે. રિટ પિટિશન કાનૂની ચકાસણીમાં નિષ્ફળ જાય છે અને તેથી, તે ફગાવી દેવામાં આવે છે. જોકે, જવાબના સોગંદનામામાં, ખાસ કરીને પેરા નં. ૬ માં કરાયેલા નિવેદન મુજબ, જો અરજદારો સહિત સંબંધિત માલિકો અને કબજેદારોનો કેસ આવી નીતિના માપદંડો હેઠળ આવતો હોય તો સામાવાળા-કોર્પોરેશન પ્રવર્તમાન નીતિ મુજબ વૈકલ્પિક વ્યવસ્થા પૂરી પાડશે. નિયમ (૩૯) રદ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.”

વિશ્લેષણ:

૧૪. સંબંધિત પક્ષકારો તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી પરસ્પર વિરોધી દલીલો, કાયદાની જોગવાઈઓ અને ઉપર જણાવેલ કાયદાની સ્થિતિને ધ્યાને લેતાં, નીચે મુજબની બાબતો સામે આવે છે:

૧૪.૧. હાલના અરજદારો આ પિટિશન દ્વારા સામાવાળા – રાજ્ય સરકાર દ્વારા ટીપી એક્ટની કલમ ૪૧(૧) ના આધારે તારીખ ૦૬.૦૬.૨૦૧૭ ના રોજ મંજૂર કરાયેલી ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૪૫-બી (ચાંદલોડિયા) ને પડકારવા માગે છે.

૧૪.૨. ટીપી સ્કીમનો ઇશદો તારીખ ૨૯.૦૯.૨૦૧૫ ના રોજ જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો અને તે તારીખ ૧૦.૧૦.૨૦૧૫ ના રોજ દૈનિક વર્તમાનપત્રમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૪.૩. ટીપી એક્ટ હેઠળના યોગ્ય સત્તામંડળ એટલે કે સામાવાળા નં. ૨ એ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના હેતુ માટે ટીપી એક્ટ હેઠળ જરૂરી નીચે મુજબના પગલાં લીધા છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

તારીખ	વિગતો
૧૪.૦૭.૨૦૧૫	એએમસી- યોગ્ય સત્તામંડળે ટીપી એક્ટની કલમ ૪૧(૧) મુજબ ચાંદલોડિયા વિસ્તારના સંદર્ભમાં યોજના બનાવવા માટે ચીફ ટાઉન પ્લાનર સાથે વિચાર-વિમર્શ કર્યો.

૨૯.૦૯.૨૦૧૫	એએમસી- યોગ્ય સત્તામંડળે ચીફ ટાઉન પ્લાનર સાથેના વિચાર-વિમર્શના અનુસંધાને ટીપી એક્ટની કલમ ૪૧(૧) મુજબ ચાંદલોડિયા વિસ્તારના સંદર્ભમાં ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ બનાવવાનો પોતાનો ઇરાદો જાહેર કર્યો.
૦૯.૧૦.૨૦૧૫	એએમસીએ ટીપી એક્ટની કલમ ૪૧(૨) મુજબ ચાંદલોડિયા વિસ્તારના સંદર્ભમાં ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ બનાવવાની ઇરાદાની જાહેરાત પ્રસિદ્ધ કરી.
૧૦.૧૦.૨૦૧૫	ટીપી એક્ટની કલમ ૪૧(૨) મુજબ ચાંદલોડિયા વિસ્તારના સંદર્ભમાં ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ તૈયાર કરવાના ઇરાદાની જાહેરાત અંગે વેસ્ટર્ન ટાઇમ્સ અને દિવ્ય ભાસ્કર અખબારોમાં પ્રસિદ્ધિ કરવામાં આવી હતી.
૧૯.૦૫.૨૦૧૬	ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ, ૧૯૭૯ ના નિયમ ૧૭ મુજબ માલિકોની બેઠક યોજાઈ હતી.
૨૩.૦૫.૨૦૧૬	રાયકાનગર સોસાયટીના ચેરમેન / સેક્રેટરીએ ટીપી સ્કીમ અંગેની કામચલાઉ દરખાસ્ત સામે યોગ્ય સત્તામંડળ / એએમસી સમક્ષ વાંધાઓ રજૂ કર્યા.
૨૪.૦૬.૨૦૧૬	ટીપી એક્ટની કલમ ૪૨(૧) મુજબ ચાંદલોડિયા વિસ્તારના સંદર્ભમાં સત્તાવાર ગેઝેટમાં ડ્રાફ્ટ સ્કીમ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી.
૨૫.૦૬.૨૦૧૬	ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમની સંદેશ અને ન્યૂઝલાઈન અખબારમાં જાહેરાત આપવામાં આવી હતી. ટીપી રૂલ્સ, ૧૯૭૯ ના નિયમ ૧૮ મુજબ ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમ તેના નિયમનો સાથે

	યોગ્ય જાહેર સ્થળોએ જાહેર જનતાના નિરીક્ષણ માટે પણ ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવી હતી. ઉપરોક્ત નિયમ મુજબ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓ પાસેથી વાંધાઓ પણ મંગાવવામાં આવ્યા હતા. (એનેક્ષર – એન – પાના નં. ૧૮૬ પર)
૨૭.૦૬.૨૦૧૬	રાયકાનગર કો. હાઉસિંગ સોસાયટી લિ. વતી શ્રી મગનભાઈ પીતાંબરભાઈ દલવાડીએ એએમસી- યોગ્ય સત્તામંડળ સમક્ષ પ્રસ્તાવિત ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમ સામે વાંધાઓ રજૂ કર્યા.
૨૦.૦૮.૨૦૧૬	અસરગ્રસ્ત થયા હોવાનું જણાવતા લોકો પાસેથી મળેલા વાંધાઓ પર વિચારણા કર્યા પછી, એએમસીએ ટીપી એક્ટની કલમ ૪૮(૧) મુજબ રાજ્ય સરકારની મંજૂરી માટે એએમસીને જણાવવામાં આવેલા વાંધાઓ સાથે યોગ્ય સુધારાઓ સાથે ડ્રાફ્ટ સ્કીમ સુપરત કરી. સામાવાળા એએમસી – યોગ્ય સત્તામંડળ દ્વારા અરજદારોના વાંધાઓ અંગે પોતાના શેરા જણાવીને તૈયાર કરાયેલા અને ટીપી એક્ટની કલમ ૪૮(૧) મુજબ રાજ્ય સરકારને સુપરત કરાયેલા ચાર્ટના સંબંધિત અંશની નકલ.
૦૬.૦૬.૨૦૧૭	ઠરાવ નંબર જીએચ/વી/૧૧૮/૨૦૧૭/ટીપીએસ-૧૧૨૦૧૬-૪૨૫૬-એલ દ્વારા ટીપી એક્ટની કલમ ૪૮(૨) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા ડ્રાફ્ટ સ્કીમ (ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમ નં. ૪૫ – બી (ચાંદલોડિયા) વિસ્તાર મંજૂર કરવામાં આવી.

૧૪.૪. એ નોંધવું યોગ્ય છે કે ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવી તે પહેલાં અરજદારોના વાંધાઓ ધ્યાને લેવામાં આવ્યા હતા, જે નિર્વિવાદ છે.

૧૪.૫. સામાવાળા નં. ૪ ના તત્કાલીન માલિકે સિટી સિવિલ કોર્ટ, અમદાવાદ (ગ્રામ્ય) સમક્ષ સુખાધિકાર (ઈઝમેન્ટરી રાઈટ્સ) માગતો રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૭૭૧/૧૯૯૬ દાખલ કર્યો હતો, જે તારીખ ૨૯.૦૬.૨૦૧૯ ના ચુકાદા / હુકમ અને હુકમનામા દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો, ચુકાદા અને હુકમનામાની નકલ પાના નં. ૧૨૫-૧૬૯ પર યોગ્ય રીતે રજૂ કરવામાં આવી છે. સદર દાવો ફગાવી દેવામાં આવ્યો હતો, જેમાં સામાવાળા નં. ૪ ના તત્કાલીન માલિક દ્વારા સુખાધિકાર માગતી દાદ નકારી કાઢવામાં આવી હતી / નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. સામાવાળા નં. ૪ એ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પ્રશ્નવાળી મિલકત ખરીદી હતી, જે તારીખ ૨૧.૦૯.૨૦૨૦ ના રોજ મૂળ સર્વે નં. ૯૩/૨ (એફપી નં. ૩૪) ના સંદર્ભમાં કરવામાં આવ્યો હતો.

૧૪.૬. સામાવાળા નં. ૨ એ સદર સ્કીમનો અમલ કરવા માટે તારીખ ૦૨.૦૨.૨૦૨૧ (પાના નં. ૧૯૩-૧૯૯) ના રોજ નિયમોના નિયમ-૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં ટી.પી. એક્ટની કલમ ૬૮ હેઠળ નોટિસ જારી કરી હતી, જેની સામે અરજદારોએ પોતાના વાંધાઓ રજૂ કરીને એ દલીલોનું પુનરાવર્તન કર્યું હતું કે પ્રશ્નવાળી સ્કીમ એ કારોબારી હુકમ અથવા

વહીવટી હુકમ હતો, જે રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૭૭૧/૧૯૯૬ માં આપેલા ન્યાયિક ચુકાદાની વિરુદ્ધ હતો. નિયમોના નિયમ-૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં અધિનિયમની કલમ ૬૮ હેઠળની સદર નોટિસ તારીખ ૦૬.૦૬.૨૦૧૭ ના રોજ મંજૂર થયેલી ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમના અમલીકરણ માટે સામાવાળા નં. ૨ – એએમસી દ્વારા જારી કરવામાં આવી હતી અને તેને ધ્યાને રાખીને, તારીખ ૨૯.૦૪.૨૦૨૧ ના રોજ હુકમ પસાર કરવા આગળ વધ્યા હતા, સદર હુકમનો મુખ્ય ભાગ નીચે મુજબ વંચાય છે:

“હુકમ”

“અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને અધિનિયમની કલમ-૪૦ ના પેટા-કલમ-૩ ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અને (એચ) માં નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૪૫/બી (ચાંદલોડિયા) માં ફાળવવામાં આવેલ અને સમાવિષ્ટ મૂળ પ્લોટ નં. ૨૧ ની જમીનની જરૂરિયાત છે અને તે માટે, અધિનિયમની કલમ-૪૮(એ) હેઠળ નોટિસ જારી કરીને, તેના પરનું બાંધકામ દૂર કર્યા પછી ૭ (સાત) દિવસની અંદર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને જમીન સોંપવા માટે સૂચના આપવામાં આવી હતી. સદર નોટિસ સામે આપના દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલ લેખિત વાંધો / રૂબરૂ રજૂઆત ટકી શકે તેમ નથી કારણ કે તે આ કચેરીની હક્કમતમાં આવતી નથી. તદુપરાંત, આપની અન્ય

રજૂઆત પણ તકનીકી-કાનૂની જણાતી નથી અને તેથી, તે ટકી શકે તેમ નથી. તેથી, મૂળ પ્લોટ નં. ૨૧ સાથે જોડાયેલ ટી.પી. રોડ જાહેર હિતમાં તાત્કાલિક ખોલવો જરૂરી હોવાથી, હું હુકમ કરું છું કે ૭ (સાત) દિવસની અંદર ટી.પી. રોડમાં સમાવિષ્ટ જમીન પરનું બાંધકામ દૂર કરીને, રાજ્ય સરકારના તારીખ ૦૬/૦૬/૨૦૧૭ ના ઠરાવ નંબર જીએચ/વી/૧૧૮/૨૦૧૭ / ટીપીએસ-૧૧૨૦૧૭-૪૨૫૬-એલ દ્વારા મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૪૫/બી (ચાંદલોડિયા) ના મૂળ પ્લોટ નં. ૨૧ ના માલિક/કબજેદારે સદર જમીન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને સોંપી દેવી. જો જમીન માલિક/કબજેદાર તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે, તો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઉપરોક્ત સ્કીમ મુજબ કપાત હેઠળની જમીનનો કબજો લઈ લેશે અને તેનો તમામ ખર્ચ જમીન માલિક / કબજેદારે ભોગવવો પડશે. આનાથી મૂળ પ્લોટની જમીનમાં માલિકી હકને કોઈ અસર થશે નહીં.” આવા પગલાં સામે અવરોધ કે અડચણ ઊભી કરવાથી આઈપીસીની કલમ-૧૮૮ હેઠળ ફરિયાદ આકર્ષશે.

સહી/- (અવાચ્ય)
 આસિસ્ટન્ટ ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફિસર
 (ઉત્તર-પશ્ચિમ ઝોન)”

૧૪.૭. તારીખ ૦૬.૦૬.૨૦૧૭ ના રોજ ટીપી એક્ટની કલમ ૪૮(૨) હેઠળ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર કરવામાં આવી હોવાથી, સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા તારીખ ૦૨.૦૨.૨૦૨૧ ના રોજ નિયમોના

નિયમ-૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં ટી.પી. એક્ટની કલમ ૬૮ હેઠળ બેદખલીની નોટિસ જારી કર્યા પછી, તારીખ ૩૧.૦૫.૨૦૨૧ ના રોજ હાલની પિટિશન દાખલ કરવામાં આવી છે. ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ મંજૂર થતાં, ઉપર જણાવ્યા મુજબ ટી.પી. એક્ટની કલમ ૪૦(સી), (એફ), (જી) અને (એચ) આકર્ષાય છે.

૧૪.૮. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, ટીપી એક્ટની કલમ ૬૮ અને ૬૯ ની જોગવાઈઓ મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમને ‘મ્યુટેટીસ-મ્યુટેન્ડીસ’ લાગુ પડે છે, જાણે કે મંજૂર થયેલી યોજના પ્રિલિમિનરી સ્કીમ હોય. પરિણામે, એકવાર ટી.પી. એક્ટની કલમ ૬૮ અને ૬૯ ની જોગવાઈઓ અમલમાં આવે તે પછી, પ્રશ્નવાળી જમીન પર કબજો ધરાવતા કોઈપણ કબજેદારને સંક્ષિપ્ત રીતે બેદખલ કરવાની સક્ષમ સત્તામંડળની સત્તાનો આદેશ સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા કરી શકાય છે. ટી.પી. એક્ટની કલમ ૬૯ સ્કીમનો અમલ કરવાની સત્તા પૂરી પાડે છે, જેમાં સ્કીમ હેઠળના વિસ્તારમાં કોઈપણ મકાન અથવા અન્ય કામને દૂર કરવા, તોડી પાડવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાના પગલાંનો સમાવેશ થાય છે.

૧૪.૯. વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાની દ્વારા એવી દલીલો રજૂ કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત બાબતો કલમ ૪૦(૩)(ઈ) હેઠળ આવશે અને કલમ ૪૮-એ હેઠળ નહીં. સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ

૨૯.૦૪.૨૦૨૧ ના હુકમની તપાસ કરતાં, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલી આવી રજૂઆત સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા નીચે મુજબ યોગ્ય રીતે ધ્યાને લેવામાં આવી હતી:

“.....ઉપરોક્ત હકીકતના સંદર્ભમાં, એ જણાવવાનું છે કે, મહેસૂલી રેકૉર્ડ મુજબ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૫/બી (ચાંદલોડિયા) માં સમાવિષ્ટ મોજે ચાંદલોડિયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૦ નો મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૪૫/બી (ચાંદલોડિયા) માં સમાવેશ થયા પછી, ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટની કલમ ૪૮/એ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને, રસ્તા સાથે જોડાતા તેને ફાળવવામાં આવેલા મૂળ પ્લોટ નં. ૨૧ ની જમીનનો વાસ્તવિક અને ખાલી કબજો સોંપવા માટે અધિનિયમની કલમ-૬૮ અને તે હેઠળના નિયમ-૩૩ હેઠળની નોટિસો તારીખ ૦૩/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ અસરગ્રસ્ત માલિકો અને કબજેદારો પર બજાવવામાં આવી છે.

આપને જારી કરાયેલી નોટિસ અંગેની આપની ઉપરોક્ત રજૂઆતના સંદર્ભમાં, એ જણાવવાનું છે કે, સરકાર દ્વારા ઉપરોક્ત જાહેરનામા મારફતે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૫/બી (ચાંદલોડિયા) ને ડ્રાફ્ટ મંજૂરી આપવામાં આવી છે. સદર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ હેઠળ જારી કરાયેલી નોટિસો કાયદેસરની છે અને આ વિભાગની

હકૂમત હેઠળ આવે છે. તેથી, અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિઓ/કબજેદારો દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત સ્વીકાર્ય નથી. વધુમાં, ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ મુજબ ડ્રાફ્ટની મંજૂરી પછી, અધિનિયમ હેઠળની જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે.

“ધ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ – ૧૯૭૬” ની કલમ – ૪૦(૩)(એ) મુજબ, “જમીનનું આયોજન, પછી ભલે તે ખુદ્દી હોય કે તેના પર પહેલેથી બાંધકામ થયેલું હોય.” વધુમાં, કલમ – ૪૦(૩)(સી) મુજબ, “નવી શેરીઓ અથવા રસ્તાઓનું આયોજન, નિર્માણ, ડાયવર્ઝન, વિસ્તરણ, ફેરફાર, સુધારણા અને શેરીઓ અને રસ્તાઓ બંધ કરવા અને સંદેશાવ્યવહાર બંધ કરવા.”

આમ, “ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬” ની કલમ ૪૮ ના પેટા-કલમ (૨) હેઠળ રાજ્ય સરકાર દ્વારા યોજનાનો મુસદ્દો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હોવાથી, કલમ-૪૦ ના પેટા-કલમ (૩) ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અને (એચ) માં નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે યોગ્ય સત્તામંડળને જરૂરી તમામ જમીનો તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને સંપૂર્ણપણે યોગ્ય સત્તામંડળમાં નિહિત થશે.

કયા વિષયો માટે જોગવાઈઓ કરી શકાય તે બાબત કલમ – ૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) ની જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવી છે.

કલમ-૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અને (એચ) ની જોગવાઈઓ નીચે મુજબ છે.

(સી) નવી શેરીઓ અથવા રસ્તાઓનું આયોજન, નિર્માણ, ડાયવર્ઝન, વિસ્તરણ, ફેરફાર, સુધારણા અને શેરીઓ અને રસ્તાઓ બંધ કરવા અને સંદેશાવ્યવહાર બંધ કરવા.

(એફ) ગટર વ્યવસ્થા, સપાટી અથવા પેટા-જમીનની ડ્રેનેજ અને ગટરના નિકાલ સહિત ડ્રેનેજ માટેની વ્યવસ્થા કરવી.

(જી) લાઈટિંગ (પ્રકાશ) ની વ્યવસ્થા કરવી.

(એચ) પાણી પુરવઠો.

તમામ પાસાઓ પર યોગ્ય વિચારણા કર્યા પછી, રાજ્ય સરકારે તારીખ ૦૬/૦૬/૨૦૧૭ ના ઠરાવ નંબર જીએચ/વી/૧૧૮/૨૦૧૭/ટીપીએસ-૧૧૨૦૧૬-૪૨૫૬-એલ દ્વારા ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૪૫/બી (ચાંદલોડિયા) ને ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ તરીકે મંજૂર કરી છે. આ સંબંધમાં, “ધ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ –

૧૯૭૬" ની જોગવાઈઓ હેઠળ મંજૂર થયેલ સદર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનો અમલ કરવો જાહેર હિતમાં જરૂરી છે અને તેના એક ભાગ તરીકે, ટી.પી. રોડ ખાલી કરવા માટે ઉપરોક્ત નોટિસ જારી કરવામાં આવી છે. સદર જારી કરાયેલી નોટિસો યોગ્ય, કાયદેસર અને અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ છે.

મંજૂર થયેલ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૪૫/બી (ચાંદલોડિયા) માં ફાળવવામાં આવેલ અને સમાવિષ્ટ મૂળ પ્લોટ નં. ૨૧ ની જમીન અધિનિયમની કલમ-૪૦ ના પેટા-કલમ-૩ ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અને (એચ) માં નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે જરૂરી છે. માલિક/કબજેદારે તેના પર ઊભેલા બાંધકામને દૂર કર્યા પછી ટી.પી. રોડમાં કપાતમાં ગયેલી જમીન ૭ (સાત) દિવસની અંદર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને સોંપવાની રહેશે.

કલમ ૪૮ ના સબ-સેક્શન (૨) માં એવી જોગવાઈ છે કે કલમ-૪૦ ના સબ-સેક્શન (૩) ના કલોઝ (સી), (એફ), (જી) અથવા (એચ) માં નિર્દિષ્ટ હેતુઓ માટે યોગ્ય સત્તામંડળને જરૂરી તમામ જમીનો તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને યોગ્ય સત્તામંડળમાં નિહિત થવાથી માલિકના કોઈપણ અધિકારને અસર થશે નહીં."

૧૪.૧૦. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, સક્ષમ સત્તામંડળે નિષ્ણાત સંસ્થા હોવાના કારણે યોગ્ય વિચારણા કર્યા પછી ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની કલમ ૪૦(૩)(સી), (એફ), (જી) અને (એચ) હેઠળ યોજના મંજૂર કરી છે, જેમાં કલમ ૪૦(૩)(સી) ‘નવી શેરીઓ અથવા રસ્તાઓનું આયોજન, નિર્માણ, ડાયવર્ઝન, વિસ્તરણ, ફેરફાર, સુધારણા અને શેરીઓ અને રસ્તાઓ બંધ કરવા અને સંદેશાવ્યવહાર બંધ કરવા’ માટે જોગવાઈ કરે છે.

૧૪.૧૧. ઉપરોક્ત બાબત (૨૦૧૮) ૭ એસ.સી.સી. ૨૫૪ માં રિપોર્ટ થયેલા અધ્યક્ષ અને અન્ય મારફતે ઉત્તર પ્રદેશ પબ્લિક સર્વિસ કમિશન વિ. રાહુલ સિંહ અને અન્ય ના કેસમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંત દ્વારા સમર્થિત છે, સંબંધિત પેરા-૧૪ અને ૧૫ નીચે મુજબ વંચાય છે:

૧૪. હાલના કેસમાં અમે શોધી કાઢ્યું છે કે તમામ ૩ પ્રશ્નો માટે લાંબી તર્ક પ્રક્રિયાની જરૂર હતી અને હાઈકોર્ટે પોતે નોંધ્યું છે કે કમિશનના વલણને અમુક પાઠ્યપુસ્તકો દ્વારા પણ સમર્થન મળે છે. જ્યારે પરસ્પર વિરોધી મંતવ્યો હોય, ત્યારે અદાલતે નિષ્ણાતોના અભિપ્રાય સમક્ષ નમવું જોઈએ. ન્યાયાધીશો તમામ ક્ષેત્રોમાં નિષ્ણાત નથી અને હોઈ પણ શકતા નથી અને તેથી, તેઓએ ભારે સંયમ રાખવો જોઈએ અને નિષ્ણાતોના અભિપ્રાયને ઉલટાવવા માટે પોતાના અધિકારક્ષેત્રનું ઉલ્લંઘન કરવું જોઈએ નહીં.

૧૫. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાને લેતાં અમારો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય છે કે હાઈકોર્ટે એવા નિર્દેશો આપીને પોતાના અધિકારક્ષેત્રનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે જે આ ક્ષેત્રના નિષ્ણાતોના નિર્ણયને રદબાતલ કરવા સમાન છે. જ્યાં સુધી અપીલકર્તા – રાહુલ સિંહના વાંધાનો સંબંધ છે, જે પ્રશ્ન પર તેમણે વાંધો ઉઠાવ્યો હતો તે જોયા પછી, અમારો પોતાનો પ્રથમદર્શી અભિપ્રાય છે કે કમિશન દ્વારા આપવામાં આવેલ જવાબ સાચો છે.”

૧૪.૧૨. સામાવાળા નં. ૪ એ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા મિલકત ખરીદી તે પહેલાં ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ છેક તારીખ ૦૬.૦૬.૨૦૧૭ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાનીએ પાના નં. ૪૩૫ પર રજૂ કરાયેલ જીડીસીઆર, ૨૦૧૭ પર આધાર રાખ્યો હતો, જે છેક તારીખ ૦૬.૦૬.૨૦૧૭ ના રોજ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૫-બી (ચાંદલોડિયા) મંજૂર થયા પછી અમલમાં આવ્યો હતો. જો ઉપરોક્ત વાંધાઓ અરજદારો દ્વારા સક્ષમ સત્તામંડળ સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવ્યા હોત, તો સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા તેના પર વિચારણા કરવામાં આવી હોત. અરજદારો તરફે હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી જાની દ્વારા પ્રોપર્ટી ટેક્સ ભરવા, વીજળીનું જોડાણ હોવા અને તેમના બાંધકામોના નિયમિતિકરણ માટે ઇમ્પેક્ટ ફી ચૂકવવા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે તે હકીકતને ધ્યાને લેતાં વાદગ્રસ્ત નોટિસો જારી કરવાથી અરજદારોના માલિકી હકોને કોઈપણ રીતે અસર થશે નહીં.

૧૪.૧૩. આ અદાલતના મતે, જો હાલના અરજદારો ખાનગી સામાવાળાઓ તરફથી કોઈપણ પગલાં અને/અથવા નિષ્ક્રિયતાથી વ્યથિત હોય, તો કાયદા અનુસાર ખાનગી સામાવાળાઓ સામે યોગ્ય પગલાં લેવા અરજદારો માટે હંમેશા ખુલ્લું છે. જોકે, આ કોર્ટના મતે, પ્રશ્નવાળી ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ કાયદાની યોગ્ય જોગવાઈઓનું પાલન કર્યા પછી, અરજદારોના વાંધાઓને ધ્યાને રાખીને અને જાહેર હિતમાં સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ઘડવામાં આવી છે. સામાવાળા નં. ૨ સદર મુકદ્દમા એટલે કે રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૭૭૧/૧૯૯૬ માં પક્ષકાર ન હતા, જે ખાનગી પક્ષકારો વચ્ચેના સુખાધિકારના અધિકારો અંગેનો છે અને તે હાલના સામાવાળા નં. ૨ અથવા રાજ્યના સત્તાવાળાઓ પર બંધનકર્તા નથી. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે જાહેર હેતુ માટે અનામત રાખવામાં આવેલા એફપી નં. ૭૦ સુધી પહોંચવા માટે અન્ય કોઈ એપ્રોચ રોડ નથી. સામાવાળા નં. ૨ એ જવાબના સોગંદનામામાં સમજાવ્યું છે કે એફપી નં. ૭૦ કે જે અરજદારોના સર્વે નં. ૮૦ (હવે એફપી નં. ૨૧/૧ અને ૨૧/૨ ફાળવેલ છે) ની બાજુમાં આવેલ છે તે જાહેર હેતુ માટે અનામત રાખવામાં આવેલ છે. એફપી નં. ૭૦ સુધી પહોંચવા માટે, ઉપલબ્ધ એકમાત્ર રસ્તો સર્વે નં. ૮૦ (હવે એફપી નં. ૨૧/૧ અને ૨૧/૨) માંથી પસાર થતો ૭.૫ મીટરનો ટી.પી. રોડ છે. જાહેર હેતુ માટે અનામત રાખવામાં આવેલ એફપી નં. ૭૦ નો સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા ફાઈલ કરાયેલા સદર સોગંદનામામાં ઉલ્લેખ કર્યા મુજબ કોઈપણ યોગ્ય જાહેર હેતુ માટે વિકાસ

કરી શકાય છે. જાહેર હેતુ માટે અનામત રાખવામાં આવેલા એફપી નં. ૭૦ તેમજ મૂળ સર્વે નં. ૯૩/૨ (એફપી નં. ૩૪) કે જે સામાવાળા નં. ૪ ની માલિકીનો છે ત્યાં સુધી પહોંચવા માટે અન્ય કોઈ સુલભ રસ્તો નથી.”

૩૦. કાયદાની સુસ્થાપિત જોગવાઈના ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતમાં, જેના પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે ફેરફાર કરેલ ટીપી સ્કીમ નં. ૮ છેક ૧૫ વર્ષ પહેલાં, ચોક્કસપણે ૨૧.૦૬.૧૯૮૨ થી આખરી થઈ ગઈ હતી, તેને ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) નું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી તેવા બહાના હેઠળ વર્ષ ૧૯૯૭ માં દાખલ કરાયેલા દાવામાં પ્રશ્નાસ્પદ બનાવી શકાય નહીં. આ ન્યાયની સંપૂર્ણ મજાક છે અને કપટી વાદીના હાથે અદાલતી પ્રક્રિયાની મજાક ઉડાવવા સમાન છે.

૩૧. સરળ સંદર્ભ માટે, હું ફેરફાર કરેલ ટીપી સ્કીમ નં. ૮ ના આખરીકરણને સંચાલિત કરતી કેટલીક તારીખોનો નીચે મુજબ સંદર્ભ આપી શકું છું:—

- તારીખ ૧૫.૦૧.૧૯૬૬ ના રોજ, ટીપી સ્કીમ નં. ૮ અસારવામાં ફેરફાર કરવાનો ઇશિદો જાહેર કરતું જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું અને તારીખ ૨૨.૦૮.૧૯૭૯ ના સામાન્ય બોર્ડના ઠરાવ દ્વારા ઇશિદાને માન્ય રાખવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો.
- ત્યારબાદ તારીખ ૧૬.૦૯.૧૯૭૯ ના રોજ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની નિમણૂક કરવામાં આવી હતી. સેવિંગ ક્લોઝના કારણે, ‘૧૯૫૪ ના અધિનિયમ’ હેઠળ થયેલું કામ ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ હેઠળ

સાચવવામાં આવ્યું હતું, જે તારીખ ૦૧.૦૨.૧૯૭૮ થી અમલમાં આવ્યો હતો.

- ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની નિમણૂક તારીખ ૩૧.૧૨.૧૯૮૦ સુધી લંબાવવામાં આવી હતી.
- ડ્રાફ્ટ સ્કીમ તારીખ ૧૧.૧૨.૧૯૮૦ ના રોજ જાહેર કરવામાં આવી હતી અને તમામ સંબંધિત પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, આ સ્કીમ આખરી કરવામાં આવી હતી અને તારીખ ૨૧.૦૬.૧૯૮૨ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી.

૩૨. રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજ પુરાવા પર્યાપ્ત રીતે દર્શાવે છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ આખરી કરતાં પહેલાં, વાદીએ વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ પોતાની અરજી રજૂ કરી હતી. આવી લેખિત અરજી દાવાની કાર્યવાહીના કાગળોમાં તેમજ તેના જવાબમાં (પાના નં. ૫૬૪) જોવા મળે છે.

૩૩. એવું પણ જણાય છે કે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી બેદખલીની નોટિસ મળતાં જ વાદી પોતાના કબજાનું રક્ષણ કરવા માટે સિવિલ કોર્ટમાં દોડી ગયા હતા. આ તમામ બાબતો એ ઠરાવવા માટે પૂરતી છે કે ટીપી સ્કીમ આખરી થયા પછી વાદી પાસે કોઈ કેસ ન હોવા છતાં, તેમણે સિવિલ કોર્ટની પ્રક્રિયાનો દુરુપયોગ કર્યો છે. આ દલીલ આ કોર્ટ દ્વારા બહાલ રાખવામાં આવેલ નોટિસ ઓફ મોશનના હુકમમાં પ્રથમ

નજરે જ ડામી દેવામાં આવી હતી, અને તે દ્વારા, વાદીને મોડામાં મોડું ૩૧.૦૫.૨૦૦૩ સુધીમાં કબજો ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. એ કમનસીબ છે કે, સિટી સિવિલ કોર્ટ આ કોર્ટના હુકમની અવગણના કરી અને હાઈકોર્ટના હુકમની સંપૂર્ણ અવગણના કરીને દાવાઓનો નિર્ણય કરવા આગળ વધી. સમગ્ર કાર્યવાહી અદાલતના તિરસ્કારની કાર્યવાહીથી જરાય ઓછી નથી. આ કાર્યવાહી અને તેનું સંચાલન અપીલ ફોમ ઓર્ડરમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા હુકમથી તદ્દન વિપરીત છે.

૩૪. આ આપણને હવે પછીની દલીલ તરફ દોરી જાય છે કે શું સિવિલ કોર્ટ પાસે વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવા માટેની કોઈપણ દાદ આપવાની હકૂમત છે. હાલના કેસમાં, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ વૈકલ્પિક વ્યવસ્થા મંજૂર કરવાની દાદ નક્કી કરવા આગળ વધતી વખતે, ‘સદર નિયમો’ ના નિયમ ૨૧(૩) અને ૨૧(૪) ના ભંગનો આધાર લીધો હતો અને ત્યારબાદ, એએમસીને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.

૩૫. એક સામાન્ય નિયમ તરીકે, સિવિલ કોર્ટ માત્ર ન્યાયિક અથવા માનવતાવાદી વિચારણાના આધારે સરકાર અથવા વૈધાનિક સત્તામંડળ અથવા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સહિતના પ્રતિવાદીને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાનો નિર્દેશ આપવાની હકૂમત ધરાવતી નથી. આવો નિર્દેશ ત્યારે જ

જારી કરી શકાય જ્યારે વાદીમાં કોઈ કાનૂની અધિકાર નિહિત હોય અને પ્રતિવાદી પર અનુરૂપ કાનૂની જવાબદારી હોય, જે કાયદા, કરાર, નીતિ અથવા અમલવારીપાત્ર વચનમાંથી ઉદ્ભવતી હોય.

૩૬. સિવિલ કોર્ટ સ્પષ્ટ કે ગર્ભિત રીતે બાધિત ન હોય તેવા તમામ દીવાની અધિકારોનો નિર્ણય કરી શકતી હોવા છતાં, અદાલત માત્ર પ્રવર્તમાન કાનૂની અધિકારનો જ અમલ કરાવી શકે છે અને વૈકલ્પિક જગ્યા માટે નવો અધિકાર ઊભો કરી શકતી નથી. તેથી, વૈકલ્પિક જગ્યા મંજૂર કરતું હુકમનામું કરાર આધારિત જવાબદારી, વૈધાનિક જવાબદારી, બંધનકર્તા નીતિ અથવા વચન અથવા કરારના વિશિષ્ટ પાલન (સ્પેસિફિક પર્ફોર્મન્સ) નું અંતિમ પરિણામ હોવું જોઈએ. જોકે, કરારના વિશિષ્ટ પાલનની સંભાવનામાં, આ કોર્ટે એફએ નં. ૨૮૦૭/૨૦૧૬ માં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. જયકુમાર બાબુલાલ જૈન ના કેસમાં વાદીની તરફેણમાં કરારનો અમલ કરવા વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો. આ એવો કેસ હતો જ્યાં એએમસીએ લેખિતમાં વચન આપ્યું હતું કે તેઓ ટીપી સ્કીમ હેઠળ રસ્તો પહોળો કરવાના હેતુથી દુકાન તોડી પાડવા બદલ વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડશે અને પાછળથી, કોર્પોરેશને કોઈપણ વૈકલ્પિક જગ્યા ફાળવવાનો ઇનકાર કર્યો હતો, વાદીએ વિશિષ્ટ પાલન માટે સિવિલ દાવો દાખલ કર્યો હતો, જેમાં દાવો મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. અપીલમાં, આ અદાલતે એવી સંમતિ આપી ન હતી કે ન્યાયિક હક્કમતનો ઉપયોગ કરીને, વાદીને

વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવી જરૂરી છે. ચુકાદાના પેરા ૪૬ થી ૪૮ નીચે મુજબ વંચાય છે:—

“૪૬. રેકૉર્ડ પરના પુરાવાને ધ્યાને લેતાં, મારો એવો અભિપ્રાય છે કે ટ્રાયલ કોર્ટે લગભગ ૩૦ વર્ષના સમયગાળા પછી વિશિષ્ટ પાલન માટે હુકમનામું પસાર કરવામાં મોટી ભૂલ કરી છે. આ મુકદ્દમો, હવે, લગભગ ત્રણ દાયકા જૂનો છે. આ બધું ૧૯૭૬ ના અધિનિયમની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં નિયમોના નિયમ ૩૩ હેઠળ વાદીને જારી કરાયેલી તારીખ ૨૧મી એપ્રિલ ૧૯૮૭ ની નોટિસથી શરૂ થયું હતું. નોટિસ જારી કરવી પડી હતી કારણ કે કોર્પોરેશન ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ અનુસાર રસ્તો પહોળો કરવા માગતું હતું. વાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓ નકારી કાઢવામાં આવ્યા હતા અને તેમને બાંધકામ દૂર કરવા માટે જણાવવામાં આવ્યું હતું.

૪૭. એવું જણાય છે કે મનાઈહુકમ માટે કોર્પોરેશન સામે વાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ સિવિલ સ્યુટ નં. ૬૪૩૪/૧૯૯૫ વાળો પ્રથમ સિવિલ દાવો પાછો ખેંચી લેવામાં આવ્યો હતો, કારણ કે તે સમય સુધીમાં, વાદીની દુકાન તોડી પાડવામાં આવી હતી અને રસ્તો પહોળો કરવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, રેગ્યુલર સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૦૪/૧૯૯૬ વાળો બીજો સિવિલ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેના કારણે આ ફર્સ્ટ અપીલ ઉદ્ભવી છે.

૪૮. હું એ સમજવામાં નિષ્ફળ રહ્યો છું અને તે સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું નથી કે તોડી પાડવામાં આવેલી દુકાનના બદલામાં વૈકલ્પિક જગ્યા અથવા જમીન પૂરી પાડવાના હેતુથી કયા સંજોગોમાં કરાર કરવામાં આવ્યો હતો.”

૩૭. હાલના કેસમાં, વાદી એવી કોઈપણ પરિસ્થિતિ સાબિત કરવામાં સદંતર નિષ્ફળ ગયા છે, જે સિટી સિવિલ કોર્ટને વૈકલ્પિક જગ્યા મંજૂર કરવાની પરવાનગી આપતી હોય. નોંધનીય છે કે, વિદ્વાન સિવિલ કોર્ટ એ આધાર પર વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાની દાદ આપી શકે નહીં કે બેદખલીથી મુશ્કેલી પડશે; માત્ર એટલા માટે કે વાદીએ લાંબા સમયથી પરિસર પર કબજો રાખ્યો છે. ઉપર જણાવેલી કોઈપણ પરિસ્થિતિના અભાવે, સિવિલ કોર્ટ સમન્યાયની આવી માગણી છે તેમ કહીને વૈકલ્પિક જગ્યા ફાળવવા માટેનો હુકમ પસાર કરી શકતી નથી.

૩૮. તેથી, વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટ નિઃશંકપણે ‘સદર કોડ’ ની કલમ ૯ હેઠળ દીવાની અધિકારોનો નિર્ણય કરવાની હકૂમત ધરાવતી હોવા છતાં, તેમ છતાં, વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવાનો નિર્દેશ આપતું હુકમનામું પસાર કરવાની સત્તા એ ન્યાયિક હકૂમતનો ઉપયોગ નથી. આવી દાદ માત્ર ત્યારે જ આપી શકાય જ્યારે વાદી કાયદા, કરાર, બંધનકર્તા નીતિ અથવા કાયદાના અન્ય માન્ય સ્ત્રોત હેઠળ ઉદ્ભવતો કાયદેસર રીતે અમલવારીપાત્ર અધિકાર સ્થાપિત કરે. આવા અધિકારના અભાવે,

સિવિલ કોર્ટ સહાનુભૂતિ અથવા મુશ્કેલીની વિચારણાના આધારે જાહેર સત્તામંડળને વૈકલ્પિક જગ્યા પૂરી પાડવા દબાણ કરી શકે નહીં. તેમ કરવું એ કાયદામાં અસ્તિત્વમાં ન હોય તેવો મૂળભૂત અધિકાર ઊભો કરવા સમાન ગણાશે, જે સિવિલ હકૂમતના ઉપયોગમાં અસ્વીકાર્ય છે.

૩૯. કાયદાની જોગવાઈ પરની ઉપરોક્ત ચર્ચા અને કારણોના સંદર્ભમાં જ્યાં ‘૧૯૭૬ નો અધિનિયમ’ એ એક સ્વયં-સંપૂર્ણ સંહિતા છે, જેમાં કલમ ૬૭ દર્શાવે છે કે એકવાર પ્રિલિમિનરી સ્કીમ ઘડવામાં આવે તે પછી કોઈ ખાનગી અધિકાર ટકી શકશે નહીં, અને સ્કીમ આખરી થવા પર, કાયદાનું સ્વરૂપ ધારણ કરતાં ‘૧૯૭૬ ના અધિનિયમ’ ની કલમ ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં નિયમ ૩૩ મુજબ અનધિકૃત કબજેદારને સંક્ષિપ્ત રીતે બેદખલ કરવાની સત્તા આપે છે, ત્યારે આ અદાલત શોધી કાઢે છે કે વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું એ વિદ્વાન સિટી સિવિલ કોર્ટનું એક સાહસિક પગલું હોવાથી ટકી શકે તેમ નથી.

૪૦. તેથી, સિટી સિવિલ કોર્ટ અને વાદી બંનેના પ્રયાસ અને અભિગમને વખોડી કાઢવામાં આવે છે, અમાન્ય ઠેરવવામાં આવે છે અને તેની ટીકા કરવામાં આવે છે. વર્ષો પહેલાં આખરી થઈ ગયેલી ટીપી સ્કીમને, અસમર્થનીય અને કાલ્પનિક આધારો પર સિવિલ કોર્ટમાં પડકારવામાં આવી હતી, જેમાં એવા કેટલાક નિયમો લાવવામાં આવ્યા હતા જે લાગુ પડતા ન હતા. જ્યાં ટી.પી. સ્કીમ અગાઉથી આખરી થઈ ચૂકી હતી ત્યાં

કહેવાતા ભાડૂત દ્વારા કબજો બચાવવાનો આ એક દૂષિત પ્રયાસ હતો. જોકે પ્રથમ નજરે, નોટિસ ઓફ મોશનમાં, સિટી સિવિલ કોર્ટે દાવાને બિન-પોષણક્ષમ ગણ્યો હતો, જેને હાઇકોર્ટ દ્વારા એઓ માં બહાલ રાખવામાં આવ્યો હતો, જેમાં વાદીને ચોક્કસ તારીખ સુધીમાં શાંતિપૂર્ણ કબજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. પાછળથી, સિટી સિવિલ કોર્ટે અગાઉના હુકમ તેમજ એઓ ના હુકમથી વિરુદ્ધ જઈને, સંપૂર્ણ ન્યાયિક અયોગ્યતા, ગેરવર્તણૂક અને અયોગ્ય આચરણ હેઠળ દાવો મંજૂર કરવા માટે પોતાના અધિકારક્ષેત્રનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે. વાદી તેમજ સિટી સિવિલ કોર્ટના વર્તન અંગે ઘણું બધું કહી શકાય તેમ છે, પરંતુ આ અદાલત આ મુદ્દા પર પૂર્ણવિરામ મૂકે છે.

૪૧. ઉપરોક્ત બાબતોને અનુરૂપ, તમામ શીર્ષકવાળી અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે.
૪૨. સિવિલ સ્યુટ નં. ૧૪૫ થી ૧૪૮/૧૯૯૭ માં પસાર કરવામાં આવેલ સંયુક્ત વાદગ્રસ્ત ચુકાદો અને હુકમનામું આથી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ પરિણામ મુજબ રહેશે.
૪૩. તે મુજબ હુકમનામું તૈયાર કરવું. આર એન્ડ પી પરત મોકલવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે. રજિસ્ટ્રીને પ્રત્યેક કેસમાં આ ચુકાદાની નકલ રાખવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

સહી/-
(જે. સી. દોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

ચુકાદો જાહેર કર્યા પછી, વિદ્વાન વકીલ શ્રી દીપન દેસાઈ આ ચુકાદાના અમલ, અમલીકરણ અને સંચાલન પર ૦૪ અઠવાડિયાના સમયગાળા માટે સ્ટે આપવાની અરજ કરે છે. જોકે, તે આ આધારે આથી નકારવામાં આવે છે કે આ કોર્ટે, તારીખ ૦૬.૦૩.૨૦૦૩ ના રોજ એઓ નં. ૪૭૭ થી ૪૭૮/૨૦૦૧ સાથે એઓ નં. ૪૭૬/૨૦૦૧ પાછી ખેંચવાની વાદીને પરવાનગી આપતી વખતે મોડામાં મોડું ૩૧.૦૮.૨૦૦૩ સુધીમાં જગ્યા ખાલી કરવાનો અને તે અંગે સોગંદનામું ફાઈલ કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તેમ છતાં, વાદીએ આ કોર્ટના હુકમનું પાલન કર્યું ન હતું અને દાવાવાળી મિલકતનો ગેરકાયદેસર કબજો ચાલુ રાખ્યો હતો. વાદીનું આવું કૃત્ય અદાલતી તિરસ્કારપૂર્ણ વર્તન સમાન છે અને તેથી, વાદી કોઈ વિવેકાધીન દાદ મેળવવા માટે હકદાર નથી.

સહી/-
(જે. સી. દોશી, ન્યાયમૂર્તિ)

This is an AI-Assisted Translation.

=====

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.

=====