

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

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

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૧૫૯૦/૨૦૨૪

સાથે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૯૪૫૧/૨૦૨૪

સાથે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૯૪૪૨/૨૦૨૪

સાથે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૯૪૮૦/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી મૌના એમ. ભટ્ટ

એસ. ડી./ -

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.
	હા.	

=====

અશોકભાઈ ભવનભાઈ ગેડિયા

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૧૫૯૦/૨૦૨૪ અને ૯૪૫૧/૨૦૨૪ માં

ઉપસ્થિતિ :

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ માટે સુશ્રી નસરીન એન. શેખ (૨૪૫૧)

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૧ માટે સુશ્રી નલંદા આચાર્ય, વિદ્વાન એજીપી

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૨,૩ માટે શ્રી કૌશલ ડી પંડ્યા (૨૯૦૫)

સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૯૪૪૨/૨૦૨૪ અને ૯૪૮૦/૨૦૨૪ માં

ઉપસ્થિતિ :

અરજદાર (ઓ) માટે નંબર ૧ માટે સુશ્રી નસરીન એન. શેખ (૨૪૫૧)

સામાવાળા (ઓ) માટે નંબર ૧ સુશ્રી પૂજા ચૌધરી, વિદ્વાન એજીપી

સામાવાળા (ઓ) નંબર ૨,૩ માટે શ્રી કૌશલ ડી. પંડ્યા (૨૮૦૫)

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી મૌના એમ. ભટ્ટ

તારીખ: ૧૦/૦૭/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. રૂલ પર તાત્કાલિક ધોરણે કાર્યવાહી કરવી. વિદ્વાન એજીપી સામાવાળા નંબર ૧ વતી રૂલની બજવણી સ્વીકારી છે અને વિદ્વાન વકીલ શ્રી કૌશલ પંડ્યા સામાવાળા નંબર ૨ અને ૩ વતી રૂલની બજવણી સ્વીકારી છે.

૨. ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ (ટૂંકમાં "ટીપી એક્ટ") ની કલમ ૪૮-એ, ૬૭ અને ૬૮ હેઠળ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વાંચતા જારી કરાયેલ તારીખ ૧૯/૧૦/૨૦૨૩ (પરિશિષ્ટ "એ") ની નોટિસને પડકારવા માટે

ઉપરોક્ત રીટ અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેના દ્વારા અરજદારોને વિષયગત જગ્યાનો શાંત અને ખાલી કબજો આપવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં નિષ્ફળ જતાં અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય કાર્યવાહી સૂચવવામાં આવી છે.

૩. આ તમામ રીટ અરજીઓ ટીપી એક્ટની કલમ ૭૦ હેઠળની જોગવાઈઓ મુજબ ગામ: કરંજની રેવેન્યુ સર્વે નંબર ૨૭, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૮૩ (અનુક્રમે પ્લોટ નંબર બી-૧૧૫, બી-૧૦૮, બી-૧૦૪, બી-૧૧૧) ના સંદર્ભમાં તેમાં ફેરફાર કરીને પ્રાથમિક ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નંબર ૩ (કરંજ) પર પુનર્વિચાર કરવા સામાવાળા-કોર્પોરેશનને નિર્દેશ આપવા માટે દાખલ કરવામાં આવી છે. આ પ્રકારે, અરજદારોનો કેસ છે કે અરજદારોની મિલકતના સંદર્ભમાં મંજૂર કરાયેલી પ્રાથમિક ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનામાં ફેરફાર કરી શકાય છે.

૪. શીર્ષકવાળી રિટ અરજીઓમાં સામેલ મુદ્દો ૧૯/૧૦/૨૦૨૩ ની નોટિસને પડકાર છે અને મંજૂર કરાયેલ પ્રારંભિક ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નંબર ૩ (કરંજ) માં ફેરફારની માંગ કરે છે, જે સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૯૮૦૫/૨૦૨૪ નો વિષય છે, અને તથ્યો, આધારો, તેમજ સંબંધિત પક્ષો વતી ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલો પણ સમાન હોવાથી, સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૯૮૦૫/૨૦૨૪

ના ચુકાદાનો અમલીકરણનો ભાગ સંપૂર્ણપણે લાગુ થશે અને અહીં નીચે પ્રમાણે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવશે:—

“૮. રજૂઆતો અને રેકૉર્ડ પરના દસ્તાવેજો ધ્યાને લીધા. અહીં ઉપર ઉલ્લેખિત હકીકતો વિવાદમાં નથી અને તેથી, તેનું પુનરાવર્તન કરવામાં આવતું નથી. આ અરજી ૧૯/૧૦/૨૦૨૩ અને ૨૬/૧૦/૨૦૨૩ ની નોટિસોને પડકારે છે. ઉપરોક્ત નોટિસો હેઠળ, અરજદારોને દબાણ દૂર કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો અને નોટિસોમાં તારીખ ૦૯/૦૭/૧૯૯૭ ના જાહેરનામા દ્વારા અંતિમ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નંબર ૩ (કરંજ) મંજૂર કરવાનો પણ ઉલ્લેખ છે. ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નંબર ૩ ને આખરી સ્વરૂપ આપતા પહેલા, તારીખ ૧૯/૦૬/૧૯૮૩ ના રોજ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નંબર ૩ (કરંજ) મંજૂર કરવી અને તારીખ ૧૪/૦૭/૧૯૯૩ ના રોજ પ્રાથમિક ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નંબર ૩ (કરંજ) મંજૂર કરવી તે વિવાદમાં નથી. આ પ્રકારે, ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નંબર ૩ મંજૂર થતાંની સાથે જ, ટી.પી. એક્ટની કલમ ૪૮—એ મુજબ પ્રશ્નગત જમીન યોગ્ય સત્તાધિકારીમાં તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને હસ્તાંતરિત થાય છે.

૯. અરજદારો દ્વારા પુનઃઉચ્ચાર કરવામાં આવ્યો છે કે તેઓ ઘણા વર્ષોથી વિષયગત જગ્યાના કબજામાં છે. તદનુસાર, સત્તાધિકારી દ્વારા અગાઉ

સમય આપવામાં આવ્યો હતો અને ત્યારબાદ તેમની બાંધકામ સંબંધિત લે આઉટ પ્લાનની મંજૂરી અથવા વિકાસ પરવાનગીના સંબંધમાં જરૂરી દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે તારીખ ૦૪/૦૭/૨૦૨૪ ની નોટિસ દ્વારા સમય આપવામાં આવ્યો હતો. જો કે, માલિકી અથવા વિકાસ પરવાનગીના દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે આપવામાં આવેલી તકો છતાં, અરજદારો દ્વારા એક પણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવ્યો ન હતો. માત્ર અરજદારો દ્વારા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં ચૂકવવામાં આવેલા વેરા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, કબજાની રસીદ અથવા વેરાની ચુકવણી અથવા વીજળીના બિલ મિલકતના હકને ન્યાયી ઠેરવશે નહીં. વધુમાં, કોઈપણ વિકાસ પરવાનગીના અભાવમાં, અરજદારો પાસે અનધિકૃત બાંધકામ જાળવી રાખવાનો નિહિત અધિકાર નથી. આ અરજી સાથે, પેપર-બુક દ્વારા અનેક દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવ્યા છે અને તપાસ કરતાં જણાયું છે કે તે વીજળીના પ્રોપર્ટી ટેક્સના બિલ છે. કબજાની રસીદો, આ અદાલતના મત મુજબ બાંધકામને અધિકૃત બનાવશે નહીં. આ અદાલતના મતે આ તથ્યો બાંધકામના સ્વરૂપને અનધિકૃત તરીકે ન્યાયી ઠેરવે છે.

૧૦. અરજદારોને સુનાવણીની તક પૂરી પાડવાના પાસા પર, એવું નોંધવામાં આવે છે કે સ્પેશિયલ સિવિલ અરજી નંબર ૯૪૪૨/૨૦૨૪ માં

આ કોર્ટ દ્વારા તારીખ ૦૩/૦૭/૨૦૨૪ ના હુકમ દ્વારા નિર્દેશિત કર્યા મુજબ, ટી.પી. એક્ટની કલમ ૬૭ અને ટાઉન પ્લાનિંગ નિયમોના નિયમ ૩૩ હેઠળ તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૨૪ (પરિશિષ્ટ-આરપ પાના ૬૨) ના આદેશ પસાર કરતા પહેલા, તમામ હિસ્સેદારોને તેમના વાંધાઓ ઉઠાવવા માટે સમય આપવામાં આવ્યો હતો. આથી અરજદારોએ કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો હતો, તેમ છતાં તેઓ તેમની માલિકી અને બાંધકામના સંબંધમાં જરૂરી દસ્તાવેજ રજૂ કરીને તેમના કેસ સ્થાપિત કરી શક્યા ન હતા. તેથી, કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ભંગનો દાવો પણ સ્વીકારવા લાયક નથી. વધુમાં, તારીખ ૦૮/૦૮/૧૯૯૭ ના જાહેરનામા દ્વારા ટાઉન પ્લાનિંગ યોજના નંબર ૩ (કરંજ) ને આખરી સ્વરૂપ આપવાની અવગણના કરી શકાય નહીં. રજૂ કરાયેલા ફોટોગ્રાફ્સ જગ્યાના વાણિજ્યિક ઉપયોગ સૂચવે છે.

૧૧. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને માલિકીના સંબંધમાં અરજદારો દ્વારા રજૂ કરાયેલા કોઈપણ માન્ય દસ્તાવેજના અભાવમાં અને યોગ્ય પરવાનગી લીધા વગર હાથ ધરવામાં આવેલા બાંધકામના સંબંધમાં, આ કોર્ટના મતે, અરજદારો વતી કરવામાં આવેલી દલીલો સ્વીકારવા લાયક નથી. તેથી, દબાણ દૂર કરવા માટે જારી કરાયેલ નોટિસો ન્યાયી અને કાયદેસર જણાય છે. કેમકે અરજદારો વિષયગત

જમીન પર દબાણકર્તાઓ છે, તેથી તેઓ વિષયગત જમીન પર કોઈ નિહિત હકો ધરાવશે નહીં અને તેઓ અનધિકૃત બાંધકામનો અનિશ્ચિત સમય સુધી ઉપયોગ કરવા માટે પરવાનગી આપી શકાતી નથી.

૧૨. આ તબક્કે, સ્પેશિયલ લીવ ટુ અપીલ (સી) નંબર ૧૨૧૯૯-૧૨૨૦૦/૨૦૨૫ માં કનીઝ અહેમદ વિરુદ્ધ સબુદ્દીન અને અન્યના કેસમાં માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણયનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય રહેશે, જેમાં નીચે મુજબ છે:

"૭. આ પ્રકારે, અદાલતોએ ગેરકાયદેસર બાંધકામના કેસો સાથે વ્યવહાર કરતી વખતે કડક અભિગમ અપનાવવો જોઈએ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીની જરૂરી પરવાનગીઓ વિના ઊભા કરાયેલા મકાનોના ન્યાયિક નિયમિતકરણમાં સહેલાઈથી જોડાવું જોઈએ નહીં. આવા મજબૂત વલણને જાળવવાની જરૂરિયાત માત્ર કાયદાના શાસનને જાળવી રાખવા માટે અદાલતો પર લાદવામાં આવેલી ઉદ્વેગન ન થઈ શકે તેવી ફરજમાંથી જ ઉદ્ભવતી નથી, પરંતુ આવા ન્યાયિક નિયંત્રણો સંબંધિત તમામની સુખાકારીને સરળ બનાવવા માટે વધુ બળ મેળવે છે. જે લોકો તેની કઠોરતાનું ઉદ્વેગન કરે છે તેમને બચાવવા માટે કાયદો ન આવવો જોઈએ

કારણ કે તેમ કરવાની મંજૂરી આપવાથી સજા ન મળવાની સંસ્કૃતિ વિકસી શકે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જો કાયદો તેની અવગણના કરવાનો પ્રયાસ કરનારાઓનું રક્ષણ કરે, તો તે કાયદાની નિવારક અસરને નબળી પાડવા તરફ દોરી જશે, જે ન્યાય અને વ્યવસ્થિત સમાજનો આધારસ્તંભ છે. [જુઓ: અશોક મલ્હોત્રા વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી, ડબલ્યુ.પી. (સી) નંબર ૧૦૨૩૩/૨૦૨૪ (દિલ્હી હાઇકોર્ટ)]."

૧૩. વધુમાં, ૨૦૨૪ આઈ. એન. એસ. સી. ૯૯૦ માં નોંધાયેલા રાજેન્દ્ર કુમાર બરજાત્યા અને અન્ય વિરુદ્ધ યુ. પી. આવાસ એવં વિકાસ પરિષદ અને અન્યોના કેસમાં, તે નીચે મુજબ છે:

"૧૯. નિર્ણયોની શ્રેણીમાં, આ અદાલતે સ્પષ્ટપણે જણાવ્યું છે કે ગેરકાયદેસર બાંધકામને કાયમ રાખી શકાતું નથી.જો બાંધકામ કાયદા/નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરીને કરવામાં આવે છે, તો તેને ગેરકાયદેસર અને અનધિકૃત બાંધકામ તરીકે ગણવામાં આવશે, જેને જરૂરી રીતે તોડી પાડવું પડશે.માત્ર સમય પસાર થવાના કાવતરા હેઠળ અથવા અધિકારીઓની નિષ્ક્રિયતાને ટાંકીને અથવા

ઉપરોક્ત બાંધકામ પર નોંધપાત્ર નાણાં ખર્ચવામાં આવ્યા હોવાના બહાનાનો આશરો લઈને તેને કાયદેસર અથવા સુરક્ષિત કરી શકાતું નથી. અનધિકૃત બાંધકામો સાથે સખત હાથે વ્યવહાર કરવો જોઈએ અને મુલાયમતાથી નહીં, તે મુદ્દાને સાબિત કરવા માટે નીચેના નિર્ણયો સુસંગત છે અને તેથી નીચે ટાંકવામાં આવ્યા છે.

(i) કે. રામદાસ શેનેય વિરુદ્ધ ચીફ ઓફિસર્સ, ટાઉન મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ૧૯૭૪ ૨ એસસીસી ૫૦૬ માં બિલ્ડિંગને સિનેમામાં રૂપાંતરિત કરવા માટેનો પ્લાન મંજૂર કરનાર પ્રશ્નગત ઠરાવ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાના ભંગમાં હતો અને તેથી તેને કોઈ કાયદાકીય પાયો નથી તેવું જાણ્યા પછી, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે નાણાં ખર્ચવામાં આવ્યા હોઈ શકે તેવા અનુમાન પર હાઈકોર્ટે ઠરાવ રદ ન કરવામાં ભૂલ કરી હતી. સંબંધિત ફરો નીચે મુજબ છે:

"૨૯.કોર્ટ માત્ર વૈધાનિક અધિકારોનું પાલન કરવાની ફરજ સાથે સ્થાનિક સત્તા દ્વારા પાલનની માંગ કરવાનો કાનૂની અધિકાર ધરાવતા ચુકવણીકારોને મૂલ્યાંકન કરવાની જવાબદારી તરીકે જાહેર સંસ્થાઓ દ્વારા વૈધાનિક ફરજની કામગીરીને લાગુ કરે

છે.અહીંની યોજના લોકોના લાભ માટે છે.ફરજની કામગીરીમાં વિશેષ રસ હોય છે.આ વિસ્તારના તમામ રહેવાસીઓને ફરજની કામગીરીમાં તેમનો વ્યક્તિગત રસ છે.ગેરકાયદેસર બાંધકામથી આ વિસ્તારના રહેવાસીઓના વિશેષ અને નોંધપાત્ર હિતને નુકસાન થાય છે.

XXX XXX XXX

૧૪. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, હાલની અરજી ગુણદોષ વિનાની હોવાથી તેને રદ કરવાપાત્ર છે અને તે આથી રદ કરવામાં આવે છે. અગાઉ મંજૂર કરાયેલ વચગાળાની રાહત તાત્કાલિક અસરથી રદ કરવામાં આવે છે. રૂલ ડિસ્ચાર્જ થાય છે.કોઈ ખર્ચ નહીં.”

૫. ઉપરોક્ત ચુકાદાને ધ્યાનમાં રાખીને, આ તમામ રિટ અરજીઓ રદબાતલ થવાને પાત્ર છે અને તે આથી રદ કરવામાં આવે છે.અગાઉ આપવામાં આવેલી વચગાળાની રાહત, જો કોઈ હોય તો, તાત્કાલિક અસરથી રદ કરવામાં આવે છે. રૂલ ડિસ્ચાર્જ થાય છે.કોઈ ખર્ચ નહીં.

એસડી/ –

(મૌના એમ. ભટ્ટ, ન્યાયમૂર્તિ)

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

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

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