

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.

=====

ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય, અમદાવાદ

સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૭૭૨૬ / ૨૦૧૬

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૭૭૩૦ / ૨૦૧૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી મૌના એમ. ભટ્ટ

સહી/—

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા.	ના.
-----------------------	-----	-----

	હા.	
--	-----	--

=====

પ્રીતિબેન અંબાલાલ પટેલ

વિરુદ્ધ

ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફિસર

=====

ઉપસ્થિત

અરજદાર (ઓ) નંબર ૧ તરફે શ્રી તત્વમ કે. પટેલ (પ૪૫૫)

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૧ તરફે શ્રી નિલેશ એ પંડ્યા(૫૪૯)

=====

કોરમ : માનનીય ન્યાયમૂર્તિશ્રી મૌના એમ. ભટ્ટ,

તારીખ: ૦૮/૦૧/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. રૂલ. વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિલેશ પંડ્યા પ્રતિવાદીઓ વતી રૂલની નોટિસની બજવણી સ્વીકારે છે.

શિર્ષક હેઠળની રિટ અરજીઓમાં સામેલ મુદ્દો સમાન હોવાથી, સંબંધિત પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી, આ બંને અરજદારોને અંતિમ સુનાવણી માટે એકસાથે હાથ ધરવામાં આવે છે.

૨. આ અરજીઓ પ્રતિવાદી નં. ૨ વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ ના આદેશોને પડકારતી દાખલ કરવામાં આવી છે જેના દ્વારા, અરજદારોને બાંધકામ બિનઅધિકૃત અને વિકાસ પરવાનગીની બહાર હોવાનું માનીને તેને તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૩. ટૂંકમાં હકીકતો, અરજીઓમાં સંદર્ભિત કર્યા મુજબ, નીચે મુજબ છે:

૩.૧ અરજદારો નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા બાંધકામવાળી મિલકતના માલિકો છે. તેમની માલિકી પછી, અરજદારોએ વિષય મિલકત પર થોડું વધુ બાંધકામ કર્યું જેના માટે, તેઓએ અરજીઓ તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ એનેક્સર "સી" દ્વારા વધારાની વિકાસ પરવાનગી માટે અરજી કરી હતી. અરજીઓમાં, અરજદારોએ તેમના બાંધકામને નિયમિત કરવા વિનંતી કરી હતી. બિનઅધિકૃત બાંધકામને નિયમિત કરવા માટેની અરજીઓ જી આર યુ ડી એ અધિનિયમની કલમ ૧૨ હેઠળ કરવામાં આવી હતી. તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ ની અરજીઓના અનુસંધાનમાં,

ઇમ્પેક્ટ ફીની ચૂકવણી દ્વારા બાંધકામને નિયમિત કરવા માટે અરજદારોના કેસો વિચારવામાં આવ્યા હતા, જે એનેક્સર "બી" ની પહોંચ પરથી સ્પષ્ટ છે. તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ નો આદેશ જણાવે છે કે જી આર યુ ડી એ અધિનિયમની કલમ ૬ ની પેટા-કલમ (૩) ને ધ્યાનમાં રાખીને, તેમાં સંદર્ભિત બાંધકામ નિયમિત કરવામાં આવ્યું છે. બાંધકામ નિયમિત થયા પછી, અરજદારોને બિનઅધિકૃત બાંધકામ તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપતી ગુજરાત પ્રાંતીય મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમની કલમ ૨૬૦(૧) હેઠળ તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની કારણદર્શક નોટિસ બજાવવામાં આવી હતી. તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસ હેઠળ, તેનો જવાબ આપવાની તક પૂરી પાડવામાં આવી હતી. તેના જવાબમાં, અરજદારોએ ૦૧.૦૩.૨૦૧૬ ના રોજ જવાબ આપ્યો હતો. જવાબમાં, અરજદારો દ્વારા એવો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે આ બિનઅધિકૃત બાંધકામનો કેસ નથી પરંતુ અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલું બાંધકામ તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ ના આદેશથી નિયમિત કરવામાં આવ્યું હતું. ત્યારબાદ, બિનઅધિકૃત બાંધકામ તોડી પાડવાનો નિર્દેશ આપતો તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ નો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. જેનાથી નારાજ થઈને, વર્તમાન અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે.

૪. અરજદારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી તત્વમ પટેલ અને પ્રતિવાદી તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિલેશ પંડ્યાને સાંભળ્યા.

પ. વિદ્વાન વકીલ શ્રી તત્વમ પટેલે અરજદારો તરફથી રજૂઆત કરી કે તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ નો આદેશ ભૂલભરેલો છે કારણ કે સત્તાવાળા એ સમજવામાં ભૂલ કરી ગયા હતા કે કથિત બિનઅધિકૃત બાંધકામ માટે અરજદારોએ જી આર યુ ડી એ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજીઓ કરી હતી. કરવામાં આવેલી અરજીઓના અનુસંધાનમાં, એક આદેશ તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો જે તેમના બાંધકામને નિયમિત કરે છે. તેથી, અધિનિયમની કલમ ૨૬૦(૧) હેઠળ તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસ ભૂલભરેલી હતી. કારણ કે તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસ તેનો જવાબ આપવાની તક પૂરી પાડીને બજાવવામાં આવી હતી, અરજદારોએ તરત જ ૦૧.૦૩.૨૦૧૬ ના રોજ પ્રતિવાદી સત્તાવાળાના ધ્યાનમાં ઉપરોક્ત હકીકતો લાવીને તેમનો જવાબ દાખલ કર્યો હતો, તેમ છતાં તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ નો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી કે જો પ્રતિવાદી કોર્પોરેશન તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ ના આદેશથી નારાજ છે જેના દ્વારા અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામ નિયમિત કરવામાં આવ્યું છે, તો જી આર યુ ડી એ અધિનિયમ, ૨૦૧૧ ની કલમ ૧૨ હેઠળ અપીલ પૂરી પાડવામાં આવેલ છે. આ કેસમાં, કોઈ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી ન હતી અને તેથી, તે આદેશ અંતિમ બની ગયો છે. તેથી, તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ ના

આદેશના આધારે લેવામાં આવેલી કોઈપણ કાર્યવાહી ગેરકાયદેસર હોવાથી રદ થવા અને બાજુ પર રાખવાને પાત્ર છે.

ક. વધુમાં, તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ ના આદેશ પહેલા, અરજદારોને સુનાવણીની કોઈ તક પૂરી પાડવામાં આવી ન હતી અને તેથી, આદેશ કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ભંગ સમાન હતો, અને રદ થવા અને બાજુ પર રાખવાને પાત્ર છે. અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી કે તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૨૬ ના આદેશમાં, તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ ના આદેશના સંબંધમાં કોઈ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી જેના દ્વારા, બાંધકામ નિયમિત કરવામાં આવ્યું હતું.

ગ. બીજી તરફ, પ્રતિવાદી તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિલેશ પંડ્યાએ એફિડેવિટ પર આધાર રાખીને રજૂઆત કરી કે અરજદારોએ કોમન પ્લોટમાં બિનઅધિકૃત બાંધકામ કર્યું હતું. વધુમાં, આ અરજીઓ તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસને પડકારતી દાખલ કરવામાં આવી છે, જે કારણદર્શક નોટિસ છે. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી કે તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસ કારણદર્શક નોટિસ હોવાથી, અરજદારોએ તેનો જવાબ આપવો જરૂરી છે અને ત્યારબાદ, યોગ્ય નિર્ણય લેવામાં આવશે.

૮. ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ એ આદેશ છે જ્યાં અરજદારોની અરજીઓ બાંધકામોને નિયમિત કરવાની પરવાનગી આપીને મંજૂર કરવામાં આવી હતી તેવી રજૂઆતના સંબંધમાં, વિજ્ઞાન વકીલે રજૂઆત કરી કે પ્રતિવાદી દ્વારા કોઈ અપીલ દાખલ કરવાની જરૂર નથી.

૯. તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ નો આદેશ પસાર કરતા પહેલા, અરજદારોને કોઈ તક પૂરી પાડવામાં આવી ન હતી તેવી રજૂઆતના જવાબમાં, પ્રતિવાદી તરફથી વિજ્ઞાન વકીલ શ્રી નિલેશ પંડ્યાએ રજૂઆત કરી કે અરજદારોએ સમિતિ સમક્ષ તેનો ખુલાસો કરવો જરૂરી છે.

૧૦. રજૂઆતોને ધ્યાનમાં રાખીને, નીચેની હકીકતોનું પુનરાવર્તન આવશ્યક રહેશે.

૧૧. વિષય મિલકતની માલિકી અરજદારો સાથે છે, તે વિવાદમાં નથી. એવું જણાય છે કે વિષય મિલકતની માલિકી મેળવ્યા પછી, અરજદારોએ કેટલુંક બાંધકામ કર્યું અને ત્યારબાદ તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ ની અરજી કરીને બિનઅધિકૃત બાંધકામને નિયમિત કરવા માટે અરજી કરી. અરજદારોની અરજીઓના અનુસંધાનમાં, જી આર યુ ડી એ અધિનિયમની કલમ ૬ ની પેટા-કલમ (૩) હેઠળ એક આદેશ તારીખ

૧૩.૧૨.૨૦૧૩ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જે અરજદારોના બિનઅધિકૃત બાંધકામને નિયમિત કરે છે.

૧૨. તારીખ ૧૩.૧૨.૨૦૧૩ ના આદેશ સામે, પ્રતિવાદી-કોર્પોરેશન દ્વારા કોઈ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી ન હતી અને તે હદ સુધી, જમીન સ્તર પર ૧૩.૬૨ ચોરસ મીટર; બિલ્ટ અપ એરિયા પર ૨૫.૬૩ ચોરસ મીટર અને ૩૯.૨૫ મીટરની ઊંચાઈ સુધી બિનઅધિકૃત બાંધકામને નિયમિત કરવાની પરવાનગી આપતો આદેશ, અંતિમ બની ગયો હતો.

૧૩. ત્યારબાદ, અરજદારોને તેમનું બિનઅધિકૃત બાંધકામ શા માટે દૂર કરવામાં ન આવે તેનો ખુલાસો કરવા સુનાવણીની તક પૂરી પાડતી અધિનિયમની કલમ ૨૬૦(૧) હેઠળ તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. તેના જવાબમાં, અરજદારોએ તેમનો તારીખ ૦૧.૦૩.૨૦૧૬ નો જવાબ દાખલ કર્યો હતો. જવાબ પરથી, એવું જણાય છે કે ઉક્ત જવાબ અમિતનગર શોપિંગ સેન્ટરના માલિકો દ્વારા ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરને દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યાં અરજદારો સહીકર્તા છે. ત્યારબાદ, અમિતનગર શોપિંગ સેન્ટરની દુકાનોના માલિકો, સી/ઓ. દીનુભાઈ ચીમનભાઈ પટેલના નામે તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ નો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. અરજીઓમાં કરવામાં આવેલા કથનો પરથી,

અહીંના અરજદારો દુકાન નં. ૫ અને ૬ ના માલિકો છે અને તેથી, તેઓએ તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ ના આદેશને પડકારતી આ અરજીઓ દાખલ કરી હતી. તેથી, પ્રતિવાદી-કોર્પોરેશન વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆત કે અરજીઓ કારણદર્શક નોટિસોને પડકારતી દાખલ કરવામાં આવી છે તે ગેરસમજ ભરેલી છે. વધુમાં, પ્રતિવાદી કોર્પોરેશનના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત કે એફિડેવિટમાં જણાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટમાં બિનઅધિકૃત બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હતું, તે સ્વીકાર્ય નથી કારણ કે તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ નો આદેશ કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ બિનઅધિકૃત બાંધકામનો ઉલ્લેખ કરતો નથી. જોકે, એ હકીકતની નોંધ લેતા કે પ્રતિવાદી-કોર્પોરેશન તારીખ ૦૨.૦૫.૨૦૧૬ ની નોટિસને કારણદર્શક નોટિસ ગણીને સુનાવણીની તક પૂરી પાડવા તૈયાર છે, નીચેનો આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે.

(i) ગુજરાત પ્રાંતીય મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમની કલમ ૨૬૦(૧) હેઠળ જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસને અરજદારોને તેનો જવાબ આપવાની તક પૂરી પાડતી કારણદર્શક નોટિસ તરીકે ગણવામાં આવશે તેવી રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને; અરજદારો આ આદેશ મળ્યાની તારીખથી બે અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસોનો જવાબ આપશે.

(ii) પ્રતિવાદી સત્તાવાળાને અરજદારોને રૂબરૂ સુનાવણી પૂરી પાડવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. અરજદારો માટે તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં જરૂરી પુરાવા રજૂ કરવાનું ખુલ્લું છે.

(v) અહીં ઉપર નિર્દેશિત કર્યા મુજબની સંપૂર્ણ પ્રક્રિયા ત્યારબાદ બે અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર પૂર્ણ કરવામાં આવશે.

(vi) આ અદાલત તારીખ ૨૬.૦૨.૨૦૧૬ ની નોટિસના ગુણદોષમાં ગઈ નથી, અને કાયદા મુજબ નિર્ણય લેવામાં આવશે.

૧૫. આ સાથે, વર્તમાન અરજીઓ નિકાલ કરવામાં આવે છે. રૂલ ડિસ્ચાર્જ કરવામાં આવે છે. વચગાળાની રાહત, જો કોઈ હોય, તો તાત્કાલિક અસરથી રદ કરવામાં આવે છે.

(મૌના એમ. ભટ્ટ, ન્યાયમૂર્તિશ્રી)

દીપ્તિ પટેલ

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.