

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 હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ સમક્ષ

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૯૬૬૯ ઓફ ૨૦૨૨

સાથે

દિવાની અરજી (નિર્દેશન માટે) નં. ૨૦૨૪નો ૧ ઓફ ૨૦૨૨

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૯૬૬૯ ઓફ ૨૦૨૨

મંજૂરી અને સહિ માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રીમતી મૌના એમ. ભટ્ટ

સહિ-

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર?	હા.	હા.
	હા.	

પટેલ જીતેન્દ્રકુમાર રામભાઈ અને અન્યો

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્યો

ઉપસ્થિતિ:

શ્રી અસીમ પંડ્યા, વરિષ્ઠ વકીલ

અરજદાર (ઓ) માટે શ્રી ગૌરાવ વ્યાસ (૯૮૫૫) નં. ૧,૨,૩,૪,૫

શ્રી શ્યામ એમ શાહ (૧૧૩૪૮) અરજદાર (ઓ) નંબર માટે. ૧,૨,૩,૪,૫

સુશ્રી સુમન મોટલા, પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૧ માટે એ. જી. પી.

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૧ માટે પ્રત્યક્ષ બજવણી, સોગંધનામુ રજૂ કરેલ

નથી(એન)

શ્રી અંશિન દેસાઈ, વરિષ્ઠ વકીલ

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૬ માટે શ્રી અભિજીત રાહોડ (૧૨૯૭૬)

પ્રતિવાદી નંબર ૩ માટે શ્રી નિખિલેશ જે શાહ (૩૦૦૭)

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૬ માટે એમએસ. કુપા પી. સોની (૧૦૦૪૮)

પ્રતિવાદી (ઓ) નંબર ૨,૪,૫ માટે DS દ્વારા આપવામાં આવેલી સૂચના

કોરમ:માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રીમતી મૌના એમ. ભટ્ટ

તારીખ:૦૭/૦૮/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. રુલ.વિદ્વાન વકીલો તેમના સંબંધિત પ્રતિવાદીઓ વતી નોટિસની સેવાને માફ કરે છે.સામેલ મુદ્દાને ધ્યાનમાં રાખીને અને સંબંધિત પક્ષોના વિદ્વાન વકીલોની સંમતિ સાથે, આ અરજી આજે સુનાવણી માટે લેવામાં આવી છે.

૨. આ અરજી પ્રતિવાદી નંબર ૪-નગર આયોજન અધિકારીની કાર્યવાહીને પડકારતી દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં નગર આયોજન અધિકારીએ મહેસૂલ સર્વેક્ષણ નંબર ૬૪-અંતિમ પ્લોટ નંબર ૬૦/પી (ડી. ટી. પી. એસ. નંબર ૪) બનાસકાંઠા માટે પ્રતિવાદી નંબર ૬ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી સુધારેલી લેઆઉટ યોજનાને મંજૂરી આપી છે.

૩. અરજદારોનો કેસ છે કે હિમ્મતનગર જિલ્લા બનાસકાંઠા ખાતે સર્વેક્ષણ નંબર ૬૪-અંતિમ પ્લોટ નંબર ૬૦/પી (ડી. ટી. પી. એસ. નંબર ૪) માટે સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપવામાં પ્રતિવાદી નંબર ૪ ની કાર્યવાહી (ત્યારબાદ 'પ્રશ્નમાં મિલકત' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) મનસ્વી છે, કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા વિના અને કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું ધોર ઉલ્લંઘન કરે છે અને તેથી તેને રદ કરવા અને રદ કરવા પાત્ર છે. પ્રતિવાદી નંબર ૬ ને વધુ બાંધકામ કરવા અને વિષય જમીનના સંદર્ભમાં યથાવત્ સ્થિતિ જાળવવા માટે પણ પ્રાર્થના કરવામાં આવે છે.

૪. અરજીમાં ઉલ્લેખિત હકીકતો નીચે મુજબ છે:

—

અરજદારો પેટા-પ્લોટ માલિકો છે, જેઓ જૂથ દ્વારા મંજૂર લેઆઉટ યોજનામાં દર્શાવવામાં આવેલા આંતરિક માર્ગના સંદર્ભમાં સમાન અધિકારો ધરાવે છે અને પ્રતિવાદી નંબર ૬ ને આપવામાં આવેલી સુધારેલી વિકાસ પરવાનગીની મંજૂરી પર તે સામાન્ય અધિકાર નાબૂદ થઈ રહ્યો હોવાથી, અરજદારોએ આ અરજી દાખલ કરી છે. અરજદારોનો કેસ છે કે લેઆઉટ યોજના અનુસાર આપવામાં આવેલી વિકાસ મંજૂરી સામાન્ય રસ્તાને આવરી લે છે જે રસ્તા પર અતિક્રમણ સમાન હશે અને રસ્તો આંતરિક માર્ગ હોવાથી તેને મોટા પ્રમાણમાં જાહેર જનતા માટે ખુલ્લો રાખવો જરૂરી છે. વધુમાં આ કેસમાં સાબરમતી જિલ્લાના હિમ્મતનગર

ખાતેની ૦૭.૦૧.૨૦૧૮-મર્કન્ટાઇલ-૧ (વ્યાપારી) સર્વેક્ષણ નંબર ૬૪ પાઈકી, અંતિમ પ્લોટ નંબર ૬૦/૨ P (DTPS નંબર ૪) ની સુધારેલી લેઆઉટ યોજનાને પ્રતિવાદી નંબર ૪ ઓથોરિટી દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, જે અનુસાર ૩૧.૦૮.૨૦૨૧ (જોડાણ-P ૨, પૃષ્ઠ નંબર ૧૯) ની વિકાસ મંજૂરી ૨૦૨૧/૨૨ ના રાજચિટ્ટી નંબર ૧૪૮૨ સાથે આપવામાં આવી હતી.રાજચિટ્ટીની મંજૂરી બિન-કૃષિ ઉપયોગ પરવાનગીના ક્રમમાં ઉલ્લેખિત શરતોનું ઉલ્લંઘન હોવાથી, તે રદ કરવા અને અલગ રાખવા પાત્ર છે.

૫. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અસીમ પંડ્યાને અરજદારો વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી શ્યામ શાહ અને વિદ્વાન વકીલ શ્રી ગૌરવ શાહ અને પ્રતિવાદી નંબર ૩ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી નિખિલેશ શાહ, પ્રતિવાદી નંબર ૬ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી અભિજીત રાઠોડ માટે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અંશિન દેસાઈ અને પ્રતિવાદી-રાજ્ય માટે વિદ્વાન સહાયક સરકારી વકીલ સુશ્રી સુમન મોટલા દ્વારા મદદ કરવામાં આવી હતી.

૬. અરજદારો વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અસીમ પંડ્યાએ રજૂઆત કરી હતી કે લેઆઉટ પ્લાન (જોડાણ-પી૧, પાનું નંબર ૧૮) ને મંજૂરી આપવામાં પ્રતિવાદી નંબર ૪ ની કાર્યવાહી, રાજચિટ્ટી તારીખ <આઈ. ડી. ૧> મંજૂર કરવી ગેરકાયદેસર અને ભૂલભરેલી છે.પરિશિષ્ટ-પી૧ ખાતેના નકશામાંથી એ સ્પષ્ટ

થાય છે કે ૬ મીટરના સામાન્ય માર્ગને અમુક પેટા પ્લોટમાં ભેળવીને અતિક્રમણ કરવામાં આવ્યું છે.અગાઉ ૬ મીટરના સામાન્ય રસ્તાનું અતિક્રમણ કરવામાં આવ્યું હતું, જ્યારે યોજનાને મંજૂરી આપવામાં આવી ત્યારે આ માર્ગ એક જ પ્લોટમાં હતો.તેથી, જો પૃષ્ઠ નંબર ૧૮ પરની લેઆઉટ યોજનાની તુલના પૃષ્ઠ નંબર ૫૩ પરની યોજના સાથે કરવામાં આવે, જે જિલ્લા નિરીક્ષક જમીન રેકૉર્ડ (ડી. આઈ. એલ. આર.) નો માપન નકશો છે, તો તે દર્શાવે છે કે, નકશામાં 'લાગુ બિન્પેતી રોડ' તરીકે દર્શાવવામાં આવેલ ૬ મીટરનો રસ્તો.આમ, બે નકશાની સરખામણીથી અતિક્રમણ સ્પષ્ટ થાય છે.વધુમાં, તમામ પેટા પ્લોટ માલિકો માટે વધારાનો ૬ મીટરનો વિકાસ યોજના માર્ગ ઉપલબ્ધ છે કારણ કે તે એક સામાન્ય માર્ગ છે કારણ કે ૩૦ મીટરનો ડી. પી. રોડ ઘટાડીને ૨૫ મીટરનો ડી. પી. રોડ કરવામાં આવ્યો હતો.સૌથી અગત્યનું એ છે કે કાયદા હેઠળ કોઈ સત્તામંડળે પ્રતિવાદી નંબર ૬ ના સામાન્ય પ્લોટમાં ૬ મીટરના રસ્તાના વિલિનીકરણની મંજૂરી આપી નથી. આ પાસું તમામ બિન-કૃષિ મંજૂરીઓ, સરકારી ઠરાવ, નગર આયોજન અધિકારી, સર્કલ અધિકારીના અભિપ્રાય અને વેચાણ કરારમાંથી વધુ સ્પષ્ટ થાય છે કે આંતરિક માર્ગ ખુલ્લો રાખવો જરૂરી છે.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આ તમામ દસ્તાવેજોમાં, સામાન્ય માર્ગ હોવાના કારણે તમામ માલિકો માટે ૬ મીટરનો માર્ગ ઉપલબ્ધ રાખવો એ એક શરત છે.તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે માત્ર સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરાયેલી વિવાદિત લેઆઉટ

યોજના દ્વારા, પ્રતિવાદી નંબર ૬ દ્વારા રસ્તાને ગુપ્ત રીતે ભેળવી દેવામાં આવ્યો છે.

૬.૧ રાજચિટ્ટી પર નિર્ભરતા મૂકીને સમર્થનમાં વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે, ઉપરોક્ત રાજચિટ્ટી નોંધે છે કે બિન-કૃષિ મંજૂરી આપતી વખતે ગણાયેલી શરતોનું પાલન કરવું યોગ્ય છે.આ કેસમાં અન્ય જમીન ધારકોની સંમતિ લેવામાં આવી ન હતી અને પ્રતિવાદી નંબર ૬એ પરર ચોરસ કિલોમીટર જમીનનું અતિક્રમણ કર્યું હતું.એમ. ટી. આર.વધુમાં, લેઆઉટ યોજનાને મંજૂરી આપવાની વિવાદિત કાર્યવાહી ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ (ટૂંકમાં 'ટી. પી. એક્ટ') ની જોગવાઈઓ હેઠળ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાના અમલીકરણનો ભાગ નથી અને તેથી પ્રતિવાદી નંબર ૬ ની સુધારેલી યોજનાને મંજૂરી આપવા માટે સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલી પરવાનગી ગેરકાયદેસર હોવાને કારણે રદ કરવામાં આવે છે અને રદ કરવામાં આવે છે.

૬.૨ વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પંડ્યા દ્વારા રિલાયન્સને વેચાણ ખત (પાનું નંબર ૩૫) પર રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે વેચાણ ખત મુજબ પણ, અરજદારને આંતરિક રસ્તાઓનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર છે, અને જો સુધારેલી લેઆઉટ યોજનાને મંજૂરી આપવામાં આવે તો અરજદારોનો આંતરિક રસ્તા પર જવાનો અધિકાર

ખતમ થઈ જાય છે.વધુમાં, કલેક્ટર દ્વારા તારીખ ૧૦.૧૦.૨૦૦૮ (જોડાણ- P ૬, પાનું નંબર ૪૦) ના આદેશ હેઠળ આપવામાં આવેલી બિન-કૃષિ પરવાનગી પણ અરજદારોના કેસને સમર્થન આપે છે જ્યાં શરત નંબર ૨૭ હેઠળ, સામાન્ય પ્લોટ તમામ પ્લોટ ધારકોની માલિકીમાં રાખવામાં આવે છે.તેમાં સુધારેલી બિન-કૃષિ પરવાનગી તારીખ ૨૯.૦૫.૨૦૧૯ (પાનું નંબર ૬૦) અને શરત નંબર ૩૫ (પાનું નંબર ૬૩) પણ તમામ પ્લોટ ધારકો દ્વારા રસ્તાના સામાન્ય ઉપયોગનો ઉલ્લેખ કરે છે.તેથી, બિન-કૃષિ પરવાનગીઓ અનુસાર મૂળ લેઆઉટ યોજનાઓમાં દર્શાવેલ આંતરિક રસ્તાઓ ખુલ્લા રાખવા જરૂરી છે અને આ કિસ્સામાં, આ આંતરિક માર્ગને અન્ય પેટા-પ્લોટ ધારકોની પરવાનગી લીધા વિના એક જ પ્લોટમાં ભેળવી દેવામાં આવે છે.

૬.૩ વધુમાં, આ કિસ્સામાં, લેઆઉટ યોજનાની મંજૂરી પર વિકાસ પરવાનગીની શરતોનો ભંગ થયો હતો.વિકાસ પરવાનગીની શરત નંબર ૧૮ સંતોષવા માટેની પ્રચલિત શરતોનો ઉલ્લેખ કરે છે.વધુમાં, શરત નંબર ૩૦ જણાવે છે કે બિન-કૃષિ મંજૂરી આપતી વખતે ઉલ્લેખિત શરતોનું પણ પાલન કરવું પડશે અને આ સંદર્ભમાં, જો બિન-કૃષિ પરવાનગીનો ઉપયોગ કરવામાં આવે તો તે તમામ પ્લોટ ધારકો દ્વારા ૬ મીટરના રસ્તાના ઉપયોગનો ઉલ્લેખ કરે છે.આમ, ૧૮ અને ૩૦ નંબરની શરતોનો ભંગ થયો છે અને તેથી સુધારેલી લેઆઉટ યોજના માટે

આપવામાં આવેલી મંજૂરી રદ કરવામાં આવે છે અને શરત નંબર ૩૬ મુજબ અલગ રાખવામાં આવે છે.

૬.૪ સરકારી ઠરાવ તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ (પાનું નંબર ૪૬) ના સંબંધમાં વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે આ સરકારી ઠરાવ મુજબ પણ, રસ્તાની જમીન પ્લોટ ધારકોની સામાન્ય માલિકીમાં છે અને આવી જમીનને અલગ કરી શકાતી નથી. ઠરાવની કલમ ૨ જેના પર પ્રતિવાદી નંબર ૬ દ્વારા ભારે નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે, તે આ કેસમાં લાગુ થશે નહીં. જી. આર. તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ ની કલમ-૨, માત્ર એવા કિસ્સાઓમાં લાગુ થશે કે જ્યાં ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની કલમ પર હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલ પ્લોટનું પુનર્ગઠન અથવા પ્લોટનું વિલિનીકરણ કરવામાં આવે. આ કિસ્સામાં, સર્વેક્ષણ નંબર ૬૪ પાઈકી માટે ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ અનુસાર ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર દ્વારા પ્લોટનું પુનર્ગઠન અથવા પ્લોટના વિલિનીકરણની દરખાસ્ત કરવામાં આવી નથી, જેને અંતિમ પ્લોટ નંબર ૬૦/૨ તરીકે પુનઃગણતરી કરવામાં આવી છે. આ કિસ્સામાં, મૂળ સર્વેક્ષણ નંબર ૬૪ ને અંતિમ પ્લોટ નંબર ૬૦/૨ તરીકે પુનઃગણતરી કરવામાં આવી છે અને મૂળ પ્લોટમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવ્યો નથી કારણ કે પ્લોટના પેટા-વિભાજનનું કોઈ પુનર્ગઠન નથી અથવા આંતરિક રસ્તાને કાયમી ધોરણે બંધ કરવાનો અને હાલના આંતરિક રસ્તાના વિકલ્પ

તરીકે અન્ય કોઈ રસ્તો પ્રદાન કરવાનો કોઈ પ્રસ્તાવ નથી.આ કિસ્સામાં, નગર આયોજન કાયદાની જોગવાઈ લાગુ પડતી નથી.

૬.૫ વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે નગર આયોજન અધિકારીએ તેનો અભિપ્રાય તારીખ ૧૫.૧૧.૨૦૧૮ (પાનું નંબર ૪૯) પર આપ્યો હતો.ઉપરોક્ત અભિપ્રાયમાં, શરત નંબર ૪ (પાનું નંબર ૫૦) સૂચવે છે કે, જો અંતિમ પ્લોટ ટી. પી. રોડને અસર કરી રહ્યો હોય, તો અન્ય પ્લોટ માલિકોની સંમતિ જરૂરી છે જે આ કિસ્સામાં ખૂટે છે.વધુમાં, નગર આયોજન અધિકારીના તારીખ ૦૭.૦૧.૨૦૧૯ (જોડાણ-P૯, પાન નંબર ૫૪) ના વધુ એક અભિપ્રાયમાં, શરત નંબર ૧૯ એ સામાન્ય રસ્તા પર પક્ષકારોની માલિકી ન હોવાનો ઉલ્લેખ કરે છે.તેવી જ રીતે, માર્ચ, ૨૦૧૯ના વધુ એક સંદેશાવ્યવહારમાં (પાનું નંબર ૫૮) ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે સુધારેલી બિન-કૃષિ મંજૂરી માટે, સક્ષમ સત્તા લેવામાં આવશે.તેથી, જ્યારે સુધારેલ બિન-કૃષિ ઉપયોગની પરવાનગી ૨૯.૦૫.૨૦૧૯ (જોડાણ-P-૧૧ પાનું-૬૦) ના આદેશ દ્વારા આપવામાં આવી હતી, ત્યારે તે પૂર્ણ કરવાની શરતોનો ઉલ્લેખ કરે છે, જ્યાં, સામાન્ય માર્ગ તરીકે આંતરિક રસ્તાના ઉપયોગની શરતનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવે છે.આમ, કોઈ પણ તબક્કે પ્રતિવાદી નંબર ૬ ના પ્લોટમાં ૬ મીટર રોડને મર્જ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી ન હતી, જેને સુધારેલી વિકાસ યોજનામાં મંજૂરી આપવામાં આવી છે.વધુમાં, મંજૂરી આપનાર સત્તાધિકારી દ્વારા સ્વીકારવામાં

આવ્યું છે કે યોજનાને મંજૂરી આપવામાં ભૂલ થઈ છે અને રસ્તો ગાયબ થઈ ગયો છે, જે પ્રતિવાદી નંબર ૩-હિમ્મતનગર નગરપાલિકા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સોગંદનામાના ફકરા નંબર ૪ અને ૫ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે. આ પાસાને ફરી એકવાર વેચાણ ખત (પાનું નંબર ૩૫) દ્વારા સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૬ ના વેચાણ દસ્તાવેજમાં નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે તે રસ્તાઓનો ઉપયોગ માત્ર રસ્તાઓ તરીકે કરવાનો હકદાર રહેશે અને તેથી પ્રતિવાદી નંબર ૬ એ હકીકતથી વાકેફ છે કે તે સામાન્ય રસ્તાનો માલિક નથી અને તેથી ત્યાં સ્પષ્ટ અતિક્રમણ છે.

૬.૬ તેમની રજૂઆતના સમર્થનમાં વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે અંજુમન ઇ શિયાટે અલી વિરુદ્ધના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો. ગુલમોહર એરિયા સોસાયટીઝ વેલ્ફેર ગ્રૂપે ૨૦૨૦ (૦) એ. આઈ. જે. ઈ. એલ. એસ. સી. ૬૬૨૩૧ માં અહેવાલ આપ્યો હતો કે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા મુજબ તે એકદમ સારી રીતે નક્કી કરવામાં આવ્યું છે કે માન્ય લેઆઉટમાં, જે ખુદી જગ્યાઓ બાકી છે તે જ રીતે ચાલુ રાખવાની છે અને આવી ખુદી જગ્યાઓમાં કોઈ બાંધકામની મંજૂરી આપી શકાતી નથી.તેથી, સત્તાવાર પ્રતિવાદીઓને વિષય પ્લોટ માટે ૩૧.૦૮.૨૦૨૧ તારીખની વિકાસ પરવાનગીને રદ કરવા અને અલગ રાખવાનો નિર્દેશ આપીને વર્તમાન અરજીને મંજૂરી આપવી જરૂરી છે.

૭. અરજીનો વિરોધ કરતા, પ્રતિવાદી નંબર ૬ માટે વિદ્વાન વકીલ શ્રી અભિજીત રાઠોડની મદદથી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અંશિન દેસાઈએ રજૂઆત કરી હતી કે આ અરજી ખોટી છે અને તે આ આધાર પર ફગાવી દેવાને પાત્ર છે કે અરજદારો પાસે નગર આયોજન અધિનિયમની કલમ ૬ (બી) (૨) હેઠળ ૩૧.૦૮.૨૦૨૧ ની વિકાસ પરવાનગીને પડકારતી અપીલ દાખલ કરવાનો વૈકલ્પિક અસરકારક ઉપાય છે. આ અરજી દુર્ભાવનાપૂર્ણ ઇરાદા સાથે અને વિલંબિત તબક્કે અરજદારોની તરફેણમાં તેમના કોઈ સ્પષ્ટ અધિકારો વિના દાખલ કરવામાં આવી છે.તેથી, અરજદારોની તરફેણમાં સ્થાનની ગેરહાજરીમાં, આ અરજી આ જ આધાર પર નકારી કાઢવાને પાત્ર છે.

૭.૧ વધુમાં, આ અરજી સોસાયટી દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી નથી અને માત્ર ૫ વ્યસ્ત સંસ્થાઓ અહીં અદાલત સમક્ષ છે જ્યાં, અરજદારોના પ્લોટ નંબર ૯,૧૪,૧૯,૨૮ અને ૩૬ પર છે અને તેઓ વિષયના પ્લોટથી દૂર છે.નિર્વિવાદપણે, પ્રતિવાદી નંબર ૬ સંપૂર્ણ સર્વેક્ષણ નંબર ૬૪ પાઈકીનો માલિક છે જે હવે અંતિમ પ્લોટ નંબર ૬૦/૨ છે.તેથી, સમગ્ર પ્લોટ પ્રતિવાદી નંબર ૬ ની માલિકીમાં હોવાથી, ખાનગી પ્રતિવાદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી ફરિયાદ જાળવવા યોગ્ય રહેશે નહીં.

૭.૨ ગુણદોષ પર, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે નિર્વિવાદપણે ૧૬.૦૧.૨૦૦૩ (પાનું નંબર ૨૩) ના આદેશ દ્વારા સર્વેક્ષણ નંબર ૬૪ પાઈકી માટે રહેણાંક-કમ-વ્યાપારી હેતુ માટે બિન-કૃષિ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, જેમાં પ્રતિવાદી નંબર ૬ ની તરફેણમાં વિષય પ્લોટનો સમાવેશ થાય છે.પ્રતિવાદી નંબર ૬ એ પેટા-પ્લોટ કર્યા પછી ઉપરોક્ત પેટા-પ્લોટ વ્યક્તિગત પ્લોટ માલિકોને વેચી દીધા અને વિષય પ્લોટ જાળવી રાખ્યો.સમગ્ર વિષયને જમીનના એક ભાગ તરીકે ગણવામાં આવતો હતો અને તે મુજબ, તેની આસપાસ એક કમ્પાઉન્ડ દિવાલ બનાવવામાં આવી હતી.તેથી, પ્રતિવાદી નંબર ૬ ની તરફેણમાં એક સામાન્ય પ્લોટ તરીકે વિષય પ્લોટની માલિકી વિવાદમાં નથી.ત્યારબાદ, વાણિજ્યિક ઉપયોગ માટે વિષય પ્લોટ એટલે કે પ્લોટ નંબર ૧,૪૬ થી ૫૪ ના ભાગ માટે ૧૦.૧૦.૨૦૦૮ (પાનું નંબર ૪૦ થી ૪૪) ના આદેશ દ્વારા સુધારેલી બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.૧૦.૧૦.૨૦૦૮ ની પરવાનગીમાં, શરત નંબર ૨૭ (પાનું નંબર ૪૨) જણાવે છે કે આંતરિક રસ્તાઓને સરકારી ઠરાવ તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ અનુસાર ધ્યાનમાં લેવાના હતા.સરકારી ઠરાવ તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ પાન નંબર ૪૬ પર છે.જો ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ તારીખના સરકારી ઠરાવનો અભ્યાસ કરવામાં આવે, તો ઉપરોક્ત સરકારી ઠરાવની શરત નંબર ૨ એ જોગવાઈ કરે છે કે જ્યારે નગર આયોજન અધિનિયમ અને નિયમો લાગુ કરવામાં આવે અને જ્યાં નગર આયોજન યોજના અથવા નગર આયોજન યોજનાનો મુસદ્દો તૈયાર/પ્રકાશિત

કરવામાં આવે, ત્યારે આવી સ્થિતિમાં, લેઆઉટ પ્લાન ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ અથવા પ્રારંભિક નગર આયોજન યોજના અનુસાર મંજૂર કરવામાં આવે છે, અને આવા કિસ્સાઓમાં, સરકારી ઠરાવો/સૂચનાઓને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર નથી.જો આ સંદર્ભમાં હકીકતો જોવામાં આવે તો આ કિસ્સામાં ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને ૦૨.૧૧.૨૦૧૧ (પાનું નંબર ૯૨) ના જાહેરનામા દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને તેથી બિન-કૃષિ મંજૂરી આપતી વખતે ઉલ્લેખિત શરતો લાગુ થશે નહીં.બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આ કિસ્સામાં ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ તારીખનો સરકારી ઠરાવ લાગુ થશે નહીં.

૭.૩ ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, જો ઘટનાક્રમ જોવામાં આવે તો ૦૨.૧૧.૨૦૧૧ પર રાજ્ય સરકાર દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.ત્યારબાદ, ૦૭.૦૧.૨૦૧૯ પર, વિવાદિત લેઆઉટ યોજનાઓને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.તદનુસાર, કલેક્ટર દ્વારા તેની તારીખ ૨૯.૦૫.૨૦૧૯ (પાનું નંબર ૬૦) ના આદેશ દ્વારા વિવાદિત લેઆઉટ યોજનાના આધારે વિષયના પ્લોટ માટે સુધારેલી બિન-કૃષિ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.અરજદારોએ ન તો સુધારેલી બિન-કૃષિ મંજૂરીને પડકારી છે અને ન તો વર્ષ ૨૦૧૯માં મંજૂર કરવામાં આવેલી લેઆઉટ યોજનાને.વધુમાં ૩૧.૦૮.૨૦૨૧ ના આદેશ દ્વારા આપવામાં આવેલી વિકાસ મંજૂરી કાયદાની જોગવાઈઓ સાથે

સુસંગત છે અને ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ ના સરકારી ઠરાવને લાગુ કરે છે અને તેથી આ અરજી બરતરફ થવાને પાત્ર છે.

૭.૪ વધુમાં, આ કેસમાં, વર્ષ ૨૦૨૨માં અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તે પણ પ્રતિવાદી નંબર ૬એ વિકાસ માટે નોંધપાત્ર રકમનું રોકાણ કર્યા પછી. નોંધપાત્ર કામ શરૂ કરવામાં આવ્યું છે અને ત્યારબાદ પ્રતિવાદી નંબર ૬ ને નાણાકીય નુકસાન પહોંચાડતી હાલની અરજીને પ્રાધાન્ય આપવામાં આવે છે. વધુમાં, આ કેસમાં તમામ સત્તાવાળાઓએ તેમનો જવાબ દાખલ કર્યો છે. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા જવાબના સોગંદનામામાં (પાનું નંબર ૮૦) જણાવવામાં આવ્યું છે કે સત્તાવાળાઓએ કલેક્ટર દ્વારા આપવામાં આવેલી સુધારેલી બિન-કૃષિ પરવાનગી અનુસાર કાર્યવાહી કરી છે.

૭.૫ વધુમાં, રાજ્ય સરકારના જવાબ સોગંદનામામાં-પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૪ માં જણાવવામાં આવ્યું છે કે નગર આયોજન યોજના નંબર ૪-હિમ્મતનગરને યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી અને તમામ મંજૂરીઓ સાથે ૦૨.૧૧.૨૦૧૧ ના જાહેરનામા દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. તેથી, એકવાર ૦૨.૧૧.૨૦૧૧ તારીખના જાહેરનામા દ્વારા નગર આયોજન યોજનાને મંજૂરી આપવામાં આવે; તો ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ તારીખનો સરકારી ઠરાવ લાગુ થશે

નહીં.વધુમાં, તે અવગણી ન શકાય કે આ અરજદારો અને પ્રતિવાદી નંબર ૬ વચ્ચેનો ખાનગી વિવાદ છે.પ્રતિવાદી નંબર ૬ની બાજુમાં આવેલા અન્ય ખાનગી જમીન માલિકો આ અદાલત સમક્ષ નથી.

૭.૬ તેમની રજૂઆતોના સમર્થનમાં વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે ડૉ. રણબીર બોઝ અને એ. એન. આર. વિ. એસ. ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો છે. અનિતા દાસ અને અનરે ૨૦૨૪ (૦) એ. આઈ. જે. ઈ. એલ.-એસ. સી. ૭૩૬૧૨ માં અહેવાલ આપ્યો હતો કે જો કોઈ ખાનગી વ્યક્તિ આચરવામાં આવેલી અનિયમિતતાથી વ્યથિત છે જે ખાનગી વિવાદની પ્રકૃતિમાં છે, તો ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળની રિટ જાળવવા યોગ્ય રહેશે નહીં.

૮. રજૂઆતો અને તેના પર આધારિત નિર્ણયોને ધ્યાનમાં લીધા.અરજદારોની રજૂઆતો પરથી, એવું નોંધવામાં આવે છે કે પડકાર ૩૧.૦૮.૨૦૨૧ તારીખે આપવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગીને આપવામાં આવ્યો છે.અરજદારોની ફરિયાદ છે કે ઉપરોક્ત વિકાસ મંજૂરી કલેક્ટર અને આવા અન્ય સત્તામંડળો દ્વારા કૃષિથી બિન-કૃષિ હેતુ માટે ઉપયોગમાં ફેરફાર માટે પ્રતિવાદી નંબર ૬ ની અરજી પર વિચારણા કરતી વખતે આપવામાં આવેલી અગાઉની પરવાનગીનો સંદર્ભ આપે છે.જો ૧૬.૦૧.૨૦૦૩ (પાનું નંબર ૨૩) ના અગાઉના પરવાનગી

આપવાના આદેશનો સંદર્ભ આપવામાં આવે તો સર્વેક્ષણ નંબર ૬૪ પાઈકી માટે રહેણાંક અને વ્યાપારી હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવી હતી.તારીખ ૧૬.૦૧.૨૦૦૩ ના આદેશ હેઠળ એન. એ. ની પરવાનગી પછી, પ્રતિવાદી નંબર ૬ એ પેટા પ્લોટ કર્યા અને કેટલાક પેટા પ્લોટ અન્ય વ્યક્તિઓને વેચી દીધા જેઓ ઉપરોક્ત પેટા પ્લોટના ધારક છે અને મિલકતને જાળવી રાખી છે.ત્યારબાદ, વ્યાવસાયિક ઉપયોગ માટે પ્રશ્નમાં રહેલા પ્લોટ માટે સુધારેલી વિકાસ મંજૂરી માંગવામાં આવી હતી, એટલે કે પ્લોટ નંબર ૧૪૬ થી ૨૫૪ અને તેના જવાબમાં, ૧૦.૧૦.૨૦૦૮ તારીખનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો (પાનું નંબર ૪૦ થી ૪૪).જો ૧૦.૧૦.૨૦૦૮ તારીખના આદેશનો અભ્યાસ કરવામાં આવે, તો શરત નંબર ૨૭ એ સરકારી ઠરાવ તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ (પાનું નંબર ૪૬) અનુસાર આંતરિક રસ્તાઓ અને સામાન્ય પ્લોટ વિકસાવવાનો સંદર્ભ આપે છે.

સરકારી ઠરાવ તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ ની શરત નંબર ૨ પૂરી પાડે છે કે જ્યારે એવા વિસ્તારોમાં કે જ્યાં નગર આયોજન યોજના અથવા વિકાસ યોજના તૈયાર કરવામાં આવી છે અને પ્રકાશિત કરવામાં આવી છે, ત્યારે લેઆઉટ યોજનાને ઉપરોક્ત વિકાસ યોજના અથવા નગર આયોજન યોજના અનુસાર મંજૂરી આપવી પડશે.તે વધુમાં જોગવાઈ કરે છે કે આવા કિસ્સાઓમાં (એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં નગર આયોજન યોજના અને વિકાસ યોજના તૈયાર કરવામાં આવી હોય અને પ્રકાશિત કરવામાં આવી હોય) સરકારી ઠરાવ/સૂચનાઓને ધ્યાનમાં

લેવાની જરૂર નથી.તેથી, જો આ શરતને ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, તો નિર્વિવાદપણે, ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાને ૦૨.૧૧.૨૦૧૧ પર મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમને રાજ્ય સરકાર દ્વારા તારીખ ૦૨.૧૧.૨૦૧૧ ના જાહેરનામા દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને તેથી પ્રતિવાદી નંબર ૬ ની રજૂઆત કે એકવાર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ જાય, પછી તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ ના ઠરાવને ધ્યાનમાં લેવાનો નથી; સ્વીકાર કરવાની જરૂર છે.

૯. વધુમાં નોંધવામાં આવ્યું છે કે અરજદારો દ્વારા ૧૬.૦૧.૨૦૦૩ અને ૧૦.૧૦.૨૦૦૮ ના બે બિન-કૃષિ ઉપયોગના આદેશોમાં ઉલ્લેખિત શરતો પર ભારે નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે.આ બંને આદેશોમાં, તમામ પ્લોટ ધારકોના સામાન્ય ઉપયોગ માટે આંતરિક રસ્તાઓ જાળવવાની શરતોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે; જો કે, આ બંને આદેશો ૦૨.૧૧.૨૦૧૧ ની સૂચના દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાને મંજૂરી આપતા પહેલાં છે.તેથી, આ અદાલતના અભિપ્રાયમાં જ્યારે કલેક્ટર દ્વારા તારીખ ૨૯.૦૫.૨૦૧૯ (પાનું નંબર ૬૦) ના આદેશ દ્વારા સુધારેલી વિકાસ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, ત્યારે તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ ના સરકારી ઠરાવનો સંદર્ભ અમલમાં મૂકવાનો છે.સરકારી ઠરાવ તારીખ ૧૩.૦૯.૧૯૯૩ ની કલમ ૨, એવી જોગવાઈ કરે છે કે આવા કિસ્સાઓમાં (એવા કિસ્સાઓમાં કે જ્યાં નગર આયોજન યોજના અને વિકાસ

યોજના તૈયાર કરવામાં આવી હોય અને પ્રકાશિત કરવામાં આવી હોય) સરકારી ઠરાવ/સૂચનાઓને ધ્યાનમાં લેવાની જરૂર નથી.તેથી, અગાઉની સૂચનાઓ કે જેના પર અરજદારો દ્વારા ભારે નિર્ભરતા મૂકવામાં આવે છે તેને અવગણવી પડશે, અને આમ, પ્રતિવાદી નંબર ૬ ને ૩૧.૦૮.૨૦૨૧ ના આદેશ દ્વારા આપવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગીમાં કોઈ ભૂલ નથી.

૧૦. વધુમાં, અંજુમન ઇ શિયાટે અલી વિરુદ્ધના કેસમાં અરજદારના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આ નિર્ણય પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. ગુલમોહર એરિયા સોસાયટીઝ વેલ્ફેર ગ્રૂપે ૨૦૨૦ માં અહેવાલ આપ્યો હતો (૦) AIJEL SC ૬૬૨૩૧ આ કેસની હકીકતોમાં લાગુ થશે નહીં, કારણ કે આ કેસમાં લેઆઉટ યોજનાની મંજૂરી માટે ખુદી જગ્યા છોડવાના મુદ્દા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો અને તે ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ યોજનાની મંજૂરી પછીનો હતો જે અહીં મુદ્દો નથી અને તેથી તે લાગુ થશે નહીં.

૧૧. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, હાલની અરજી કોઈપણ ગુણદોષથી વંચિત હોવાને કારણે રદ થવાને પાત્ર છે અને આથી રદ કરવામાં આવે છે.નિયમ નાબૂદ કરવામાં આવે છે.

૧૨. મુખ્ય બાબતના નિકાલને ધ્યાનમાં રાખીને, સંબંધિત દિવાની અરજી ટકી શકશે નહીં અને તે મુજબ તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

સહિ-

(મૌના એમ. ભટ્ટ, ન્યાયમૂર્તિ)

શ્રીજીત પિંદૈ

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.