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.

==========

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૯૮૦૫/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રીમતી મૌના એમ. ભટ્ટ

==========

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	હા	

==========

રાવજીભાઈ નથાભાઈ ઘેવરીયા અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

==========

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧, ૧૦, ૧૧, ૧૨, ૧૩, ૧૪, ૨, ૩, ૪, ૫, ૬, ૭, ૮, ૯ તરફથી શ્રી આદિત્ય ટી. પંચોલી (૧૩૦૬૭)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફથી સુશ્રી પૂજા ચૌધરી, વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨, ૩ તરફથી શ્રી કૌશલ ડી. પંડ્યા (૨૯૦૫)

==========

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રીમતી મૌના એમ. ભટ્ટ

તારીખ : ૧૦/૦૭/૨૦૨૫

મૌખિક ચુકાદો

૧. રૂલ. સામાવાળા નં. ૧ વતી વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ સુશ્રી પૂજા ચૌધરી રૂલની બજવણી સ્વીકારે છે અને સામાવાળા નં. ૨ અને ૩ વતી વિદ્વાન વકીલ શ્રી કૌશલ પંડ્યા રૂલની બજવણી સ્વીકારે છે.

૨. ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ (સંક્ષિપ્તમાં "ટીપી એક્ટ") ની કલમ ૪૮–એ, ૬૭ અને ૬૮ સાથે વંચાણે લેતાં ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સના નિયમ ૩૩ હેઠળ જારી કરવામાં આવેલી તારીખ ૧૯/૧૦/૨૦૨૩, ૨૦/૧૦/૨૦૨૩ અને ૨૬/૧૦/૨૦૨૩ ની નોટિસો (એનેક્ષર "એ" પાના નં. ૨૦ થી ૩૬) ને પડકારતાં હાલની પિટિશન દાખલ કરવામાં આવેલ છે, કે જેના દ્વારા અરજદારોને વિવાદિત જગ્યાનો શાંતિપૂર્ણ અને ખાલી કબજો સોંપવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે, જે ન થયેથી ટીપી એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે.

૩. એવી પણ અરજ કરવામાં આવી છે કે સદર એક્ટની કલમ ૭૦ અને ૭૧ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબ, ગામ: કારંજ ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૮ અને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૮૩ ના સંદર્ભે પ્રિલિમિનરી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) માં ફેરફાર કરીને તેના પર પુનર્વિચાર કરવા સામાવાળા– કોર્પોરેશનને નિર્દેશ આપવામાં આવે. આમ, અરજદારોની મિલકતના સંદર્ભે મંજૂર થયેલ પ્રિલિમિનરી ટાઉન

પ્લાનિંગ સ્કીમમાં ફેરફાર કરવાની પણ અરજ કરવામાં આવી છે.

૪. પિટિશનમાં ઉલ્લેખિત સંક્ષિપ્ત હકીકતો નીચે મુજબ છે:

૪.૧. હાલના અરજદારો કારંજ, જિલ્લો: સુરત ખાતે આવેલી જવાહરનગર સોસાયટીના રહીશો છે. જે જગ્યા પર અરજદારો રહે છે, તે સુરત મહાનગરપાલિકાની હદમાં આવે છે. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે સદર જગ્યાનું બાંધકામ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) ના ઈરાદા પૂર્વે કરવામાં આવ્યું હતું. કોર્પોરેશને તારીખ ૦૨/૦૯/૧૯૭૮ ના પ્રકાશન દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) નો ઈરાદો જાહેર કર્યો હતો.

૪.૨. ત્યાર બાદ, તારીખ ૨૯/૦૬/૧૯૮૩ ના જાહેરનામા દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) મંજૂર કરવામાં આવી હતી. ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ મંજૂર થતાં, તેને તારીખ ૦૪/૦૫/૧૯૯૧ ના રોજ રાજ્ય સરકારની મંજૂરી માટે મોકલવામાં આવી હતી અને ત્યાર બાદ રાજ્ય સરકારે તેના તારીખ ૧૪/૦૭/૧૯૯૩ ના જાહેરનામા દ્વારા, તારીખ ૧૬/૦૮/૧૯૯૩ થી અમલમાં આવે તે રીતે પ્રિલિમિનરી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર કરી હતી. ફાઇનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) તારીખ ૦૯/૦૯/૧૯૯૭ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. અરજદારોનો એવો કેસ છે કે તે પહેલાં, ખાડી ('ખાડી') ની જમીન પર તેમના કથિત અનધિકૃત બાંધકામ માટે અરજદારોને કોઈ નોટિસો બજાવવામાં આવી ન હતી. અરજદારો સદર જગ્યાનો કબજો ધરાવે છે અને ઘણા સમયથી મહાનગરપાલિકાને મિલકત વેરો ભરી રહ્યા છે. તેથી, નોટિસોથી વ્યથિત થઈને, હાલની પિટિશન દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

૫. અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી આદિત્ય પંચોલી, સામાવાળા નં. ૧ તરફથી વિદ્વાન એ.જી.પી. સુશ્રી પૂજા ચૌધરી અને સામાવાળા નં. ૨ અને ૩ તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી કૌશલ પંડ્યાને સાંભળવામાં આવ્યા.

૬. અરજદાર તરફથી વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે તારીખ ૧૪/૦૭/૧૯૯૩ ના જાહેરનામા દ્વારા પ્રિલિમિનરી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) મંજૂર કરતાં પહેલાં સદર એક્ટ હેઠળ જોગવાઈ કર્યા મુજબની પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, સમગ્ર ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાપાત્ર છે.

૬.૧. વધુમાં, ટી.પી. એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ લેવાયેલ પગલું કાયદાની દ્રષ્ટિએ ખામીયુક્ત છે અને જો કોઈ કાર્યવાહી શરૂ કરવાની જરૂર હોય, તો તે ધી ગુજરાત પબ્લિક પ્રિમિસિસ ઈવિએક્શન ઓફ અનઓથોરાઈઝ્ડ ઓક્યુપન્ટ્સ એક્ટ ૧૯૭૨ ની જોગવાઈઓ હેઠળ શરૂ થવી જોઈતી હતી, તેથી નોટિસ કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાપાત્ર છે.

૬.૨. વધુમાં, જો કે અરજદારો વિવાદિત જગ્યાના માલિકો છે, તેમ છતાં તેમની તરફેણમાં કોઈ વેચાણ દસ્તાવેજ નથી, તેમ છતાં, સામાવાળા– કોર્પોરેશને અરજદારો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી કબજા રસીદને માન્ય ન રાખીને ભૂલ કરી હતી. વિવાદિત જમીન પર તેમના લાંબા સમયના સતત કબજા માટે, અરજદારોના વિદ્વાન વકીલે મિલકત વેરાના બિલો, વીજળીના બિલો અને મહાનગરપાલિકાને ચૂકવવામાં આવેલા અન્ય વેરાઓ પર આધાર રાખ્યો હતો.

૬.૩. અરજદારો તરફથી વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે આજ દિન સુધી રાજ્ય દ્વારા એવું જણાવતું સોગંદનામું દાખલ કરવામાં આવ્યું નથી કે જે વિવાદિત જમીન માટે નોટિસો જારી કરવામાં આવી હતી તે 'ખાડી' ની જમીન છે. રાજ્ય દ્વારા કોઈપણ સીમાંકન કર્યા વિના અને કોઈપણ પુરાવા વિના, સામાવાળા– કોર્પોરેશને તેના જવાબમાં જણાવ્યું છે કે જે જમીન પર અરજદારોની જગ્યા આવેલી છે તે 'ખાડી' ની જમીન છે અને 'ખાડી' ની જમીન પર દબાણ છે. આમ, દબાણ એ માત્ર આક્ષેપ છે. તેથી, જારી કરવામાં આવેલી નોટિસો કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાપાત્ર છે.

૬.૪. વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારો સમાજના ગરીબ વર્ગમાંથી આવતા હોવાથી, કથિત 'ખાડી' ની જમીન પર તેમની રહેણાંક જગ્યા ધરાવે છે, અને જો કોઈ ફેરફાર ધ્યાને લેવામાં ન આવે, તો તેઓ બેઘર થઈ જશે. તેથી, ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) માં ફેરફાર માટેની દરખાસ્ત રાજ્ય સરકારને મોકલવા કોર્પોરેશનને નિર્દેશ આપવામાં આવે અને રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૮ અને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૮૩ માટે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) માં ફેરફાર કરવા માટે સદર દરખાસ્ત પર યોગ્ય વિચારણા કરવા રાજ્ય સરકારને વિશેષ નિર્દેશ આપવામાં આવે.

૬.૫. વિદ્વાન વકીલે રજૂઆત કરી હતી કે આમ, ફેરફારની માંગણી કરતી અરજદારોની અરજી પર વિચારણા કરવા રાજ્ય સરકારને નિર્દેશ આપીને આ પિટિશન વિચારણાને પાત્ર છે. સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલે સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૯૧૦૫/૨૦૨૩ માં પસાર કરવામાં આવેલા આ કોર્ટના તારીખ

૨૭/૧૦/૨૦૨૩ ના હુકમ પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં નોટિસ વખતે આ કોર્ટ દ્વારા દંડાત્મક પગલાં સામે સ્ટે આપવામાં આવ્યો છે.

૬.૬. તદુપરાંત, પ્રશ્નવાળી જગ્યા એ અરજદારોની આજીવિકાનો સ્ત્રોત છે અને જો અરજદારોના રહેઠાણો તોડી પાડવામાં આવશે, તો તેઓ ભારે મુશ્કેલીનો સામનો કરશે અને તેથી વૈકલ્પિક રીતે, અરજદારોને યોગ્ય વળતર ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે.

૭. પિટિશનનો વિરોધ કરતાં, સામાવાળા નં. ૨ અને ૩ – સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વિદ્વાન વકીલ શ્રી કૌશલ પંડ્યાએ તારીખ ૨૯/૦૭/૨૦૨૪ ના જવાબના સોગંદનામા પર આધાર રાખીને રજૂઆત કરી હતી કે આ પિટિશન દ્વારા, અરજદારોએ તારીખ ૧૯/૧૦/૨૦૨૩ ની નોટિસને પડકારી છે કે જેના હેઠળ, તેઓને જગ્યા ખાલી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. અરજદારોએ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૮૩ ના સંદર્ભે ફાઇનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) ને મંજૂર કરતાં રાજ્ય સરકારના તારીખ ૦૯/૦૭/૧૯૯૭ ના જાહેરનામાને કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવાની પણ અરજ કરેલ છે. એ ધ્યાને લઈ શકાય કે સુરત મહાનગરપાલિકા સાકેતધામ સોસાયટીથી મમતા પાર્ક સોસાયટી અને લક્ષ્મણ નગર માર્કેટથી કારંજ સુએજ પ્લાન્ટ સુધી "રિમોડેલિંગ એન્ડ રિકન્સ્ટ્રક્ટિંગ ઓફ કોચલી ક્રીક ઈન્કલુડિંગ વ્હીકલ ટ્રેક" નામના પ્રોજેક્ટનું અમલીકરણ કરી રહી છે. વિવાદિત 'ખાડી' (કુદરતી ખાડી) વિવિધ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમો વચ્ચે આવેલા વિસ્તારમાંથી પસાર થાય છે. સદર ક્રીક 'ખાડી' ની જમીન કોઈપણ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનો

ભાગ બનતી નથી, તેમ છતાં, પ્રોજેક્ટનો અમલ કરવા માટે, તેમના ગેરકાયદે બાંધકામો દૂર કરવા નોટિસો જારી કરવામાં આવી હતી. સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા સિમેન્ટ (કોંક્રિટ સામગ્રી) વડે 'ખાડી' નું રક્ષણ કરીને ૨૦ મીટરનો રસ્તો બનાવવાનો છે જેથી 'ખાડી' ને દબાણ, કચરો ફેંકવાથી બચાવી શકાય અને પાણીનો પ્રવાહ સરળતાથી વહી શકે. તેથી, 'ખાડી' ની જમીન પરનું દબાણ દૂર કરવું જરૂરી છે.

૭.૧. આ કેસમાં, અરજદારો ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૮૩ ની અડીને આવેલી 'ખાડી' ની જમીન પર આવેલી જવાહર નગર સોસાયટીના રહીશો છે. જવાહર નગર સોસાયટી ખાતે બે અલગ–અલગ સ્કીમો એટલે કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) અને ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૧૧ (પુણા), સુરત ની ફાઇનલ પ્લોટ સીમા વચ્ચે આવેલા વિસ્તારમાંથી 'ખાડી' પસાર થતી હોવાથી, દબાણ દૂર કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થઈ હતી.

૭.૨. નિર્વિવાદપણે, અરજદારોએ 'ખાડી' ની જમીન પર બાંધકામ કર્યું છે, તે પણ કોઈપણ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી વિકાસ પરવાનગી લીધા વિના, અને મોટાભાગની જગ્યાઓનો ઉપયોગ વ્યાપારિક હેતુઓ માટે થાય છે અને રહેણાંક હેતુઓ માટે થતો નથી. 'ખાડી' માં કચરો ફેંકવામાં આવતો હોવાથી ચોમાસાની ઋતુમાં પાણી ભરાવાની સમસ્યા સર્જાય છે અને તેથી 'ખાડી' સાફ કરવી જરૂરી છે. વધુમાં, સદર દબાણને કારણે પાણીનો પ્રવાહ અવરોધાય છે, જે મુક્તપણે વહેવો જરૂરી છે. વિદ્વાન વકીલે અરજદારોના દબાણને વ્યાજબી ઠેરવવા માટે એનેક્ષર આર–૧ પરના નકશા અને ફોટોગ્રાફ્સ પર આધાર રાખ્યો હતો.

૭.૩. વિદ્વાન વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે અરજદારો તરફથી કરવામાં આવેલી રજૂઆતને ધ્યાનમાં રાખીને કે તારીખ ૧૯/૧૦/૨૦૨૩ અને ૨૬/૧૦/૨૦૨૩ ની નોટિસ પહેલાં તેઓને સાંભળવામાં આવ્યા ન હતા, આ કોર્ટે તારીખ ૦૩/૦૭/૨૦૨૪ ના હુકમ દ્વારા, સામાવાળા– કોર્પોરેશનને સદર નિયમોના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં કલમ ૬૮ હેઠળ હુકમ પસાર કરતાં પહેલાં સુનાવણીની તક પૂરી પાડવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો. તે મુજબ, અરજદારોને નોટિસો બજાવવામાં આવી હતી અને સુનાવણીની તક પૂરી પાડવામાં આવી હતી. તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૨૪ ના હુકમમાં, આ કોર્ટના તારીખ ૦૩/૦૭/૨૦૨૪ ના હુકમની અને તારીખ ૦૭/૦૭/૨૦૨૪ ના રોજ અરજદારોના પ્રતિનિધિને આપવામાં આવેલી વ્યક્તિગત સુનાવણીની તકની નોંધ લેવામાં આવી છે.

૭.૪. વિગતવાર સુનાવણી હાથ ધર્યા બાદ, તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૨૪ ના રોજ એક હુકમ (એનેક્ષર "આર–૫" પાના નં. ૬૨) પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. સદર હુકમ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે અરજદારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા વાંધાઓનું નિરાકરણ લાવતો એક સકારણ હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો છે. સદર હુકમમાં અરજદારોને તેમની માલિકીના સમર્થનમાં સંબંધિત દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે અગાઉ આપવામાં આવેલી તકોનો ઉલ્લેખ છે. જો કે એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અરજદારો દબાણકારો નથી, તેમ છતાં મિલકત પરના તેમના અધિકારોને વાજબી ઠેરવવા માટે એક પણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી. કોઈ વિકાસ પરવાનગી રેકોર્ડ પર મૂકવામાં આવી ન હતી. એ બાબત

સુનિશ્ચિત કરવામાં આવી છે કે વિવાદિત જગ્યાઓમાંથી મોટાભાગની જગ્યાઓનો ઉપયોગ વ્યાપારિક હેતુ માટે થાય છે. મોટાભાગની મિલકતોનો ઉપયોગ એમ્બ્રોઈડરી યુનિટ્સ માટે થાય છે અને વધુમાં મોટાભાગના બાંધકામો જર્જરિત હાલતમાં છે અને તે મુજબ તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૨૪ નો હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. વધુમાં, કચરો ઠાલવવાથી ક્રીક 'ખાડી' માંથી પાણી મુક્તપણે વહી શકતું નથી. તેથી, ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં ટી.પી. એક્ટની કલમ ૬૮ હેઠળ પસાર કરવામાં આવેલ હુકમ યોગ્ય છે અને તેમાં કોઈ દખલગીરીને અવકાશ નથી.

૮. રજૂઆતો અને રેકોર્ડ પરના દસ્તાવેજો ધ્યાને લીધા. ઉપર જણાવ્યા મુજબની હકીકતો વિવાદમાં નથી અને તેથી, તેનું પુનરાવર્તન કરવામાં આવતું નથી. આ પિટિશન તારીખ ૧૯/૧૦/૨૦૨૩ અને ૨૬/૧૦/૨૦૨૩ ની નોટિસોને પડકારે છે. સદર નોટિસો હેઠળ, અરજદારોને દબાણ દૂર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો અને નોટિસોમાં તારીખ ૦૯/૦૭/૧૯૯૭ ના જાહેરનામા દ્વારા ફાઇનલ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) મંજૂર કરવાનો પણ ઉલ્લેખ છે. ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ ને આખરી ઓપ આપતા પહેલાં, તારીખ ૧૯/૦૬/૧૯૮૩ ના જાહેરનામા દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) ની મંજૂરી અને તારીખ ૧૪/૦૭/૧૯૯૩ ના જાહેરનામા દ્વારા પ્રિલિમિનરી ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) ની મંજૂરી વિવાદમાં નથી. આમ, ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ મંજૂર થતાં, ટી.પી. એક્ટની કલમ

૪૮–એ મુજબ પ્રશ્નવાળી જમીન તમામ બોજાઓથી મુક્ત થઈને યોગ્ય સત્તાધિકારીમાં નિહિત થાય છે.

૯. અરજદારો દ્વારા પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો છે કે તેઓ ઘણા વર્ષોથી વિવાદિત જગ્યાનો કબજો ધરાવે છે. તે મુજબ, સત્તાધિકારી દ્વારા અગાઉ અને ત્યાર બાદ તારીખ ૦૪/૦૭/૨૦૨૪ ની નોટિસ દ્વારા તેમના બાંધકામના સંદર્ભમાં લે–આઉટ પ્લાનની મંજૂરી અથવા વિકાસ પરવાનગી સંબંધિત જરૂરી દસ્તાવેજો રજૂ કરવા માટે સમય આપવામાં આવ્યો હતો. જો કે, માલિકીના અથવા વિકાસ પરવાનગીના દસ્તાવેજો રજૂ કરવાની તકો આપવામાં આવી હોવા છતાં, અરજદારો દ્વારા એક પણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવામાં આવ્યો ન હતો. માત્ર અરજદારો દ્વારા મહાનગરપાલિકાને ચૂકવવામાં આવેલા વેરાઓ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, કબજા રસીદ અથવા વેરાની ચુકવણી અથવા વીજળીના બિલો, મિલકતના ટાઇટલને યોગ્ય ઠેરવશે નહીં. વળી, કોઈપણ વિકાસ પરવાનગીના અભાવે, અનધિકૃત બાંધકામ જાળવી રાખવાનો અરજદારો પાસે કોઈ નિહિત અધિકાર નથી. આ પિટિશન સાથે પેપર–બુક સ્વરૂપે અનેક દસ્તાવેજો રજૂ કરવામાં આવ્યા છે અને તેનું અવલોકન કરતાં જણાય છે કે તે મિલકત વેરા અને વીજળીના બિલો છે. આ કોર્ટના મતે, કબજા રસીદો બાંધકામને અધિકૃત બનાવશે નહીં. આ કોર્ટના મતે, આ હકીકતો બાંધકામના સ્વરૂપને અનધિકૃત તરીકે વાજબી ઠેરવે છે.

૧૦. અરજદારોને સુનાવણીની તક પૂરી પાડવાના પાસા પર, એ નોંધવામાં આવે છે કે સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૯૪૪૨/૨૦૨૪ માં આ કોર્ટના તારીખ

૦૩/૦૭/૨૦૨૪ ના હુકમ હેઠળ નિર્દેશ આપ્યા મુજબ, ટાઉન પ્લાનિંગ રૂલ્સના નિયમ ૩૩ સાથે વંચાણે લેતાં ટી.પી. એક્ટની કલમ ૬૭ હેઠળ તારીખ ૦૯/૦૭/૨૦૨૪ નો હુકમ (એનેક્ષર–આરપ પાના નં. ૬૨) પસાર કરતાં પહેલાં, તમામ હિતધારકોને તેમના વાંધાઓ ઉઠાવવા માટે સમય આપવામાં આવ્યો હતો. આમ, અરજદારોએ કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો હતો, તેમ છતાં, તેમની માલિકી અને બાંધકામના સંબંધમાં જરૂરી દસ્તાવેજો રજૂ કરીને તેમનો કેસ સાબિત કરી શક્યા ન હતા. તેથી, કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ભંગની દલીલ પણ સ્વીકારવાને પાત્ર નથી. વધુમાં, તારીખ ૦૯/૦૯/૧૯૯૭ ના જાહેરનામા દ્વારા ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩ (કારંજ) ને આખરી ઓપ આપવાની બાબતને અવગણી શકાય નહીં. રજૂ કરવામાં આવેલ ફોટોગ્રાફ જગ્યાનો ઉપયોગ વ્યાપારિક હોવાનું સૂચવે છે.

૧૧. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને અરજદારો દ્વારા તેમની માલિકી અંગે તેમજ યોગ્ય પરવાનગી લીધા પછી બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોવા અંગે રજૂ કરવામાં આવેલા કોઈપણ માન્ય દસ્તાવેજના અભાવે, આ કોર્ટના મતે, અરજદારો વતી કરવામાં આવેલી દલીલો સ્વીકારવાને પાત્ર નથી. તેથી, દબાણ દૂર કરવા માટે જારી કરવામાં આવેલી નોટિસો વાજબી અને કાયદેસર જણાય છે. અરજદારો વિવાદિત જમીન પર દબાણકારો હોવાથી, વિવાદિત જમીન પર તેઓનો કોઈ નિહિત અધિકાર રહેશે નહીં અને તેઓને અનિશ્ચિત મુદત માટે અનધિકૃત બાંધકામનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

૧૨. આ તબક્કે, કનીઝ અહેમદ વિ. સાબુદ્દીન અને અન્ય ના કેસમાં સ્પેશિયલ

લીવ ટુ અપીલ (સી) નં. ૧૨૧૯૯–૧૨૨૦૦/૨૦૨૫ માં નામદાર સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલા ચુકાદાનો સંદર્ભ લેવો પ્રસ્તુત રહેશે, જેમાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

> "૭. આમ, ગેરકાયદેસર બાંધકામના કેસોનો નિકાલ કરતી વખતે અદાલતોએ કડક વલણ અપનાવવું જોઈએ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીની જરૂરી પરવાનગીઓ વિના બાંધવામાં આવેલી ઈમારતોના ન્યાયિક નિયમિતિકરણમાં સહેલાઈથી સામેલ થવું જોઈએ નહીં. આવું મક્કમ વલણ જાળવી રાખવાની જરૂરિયાત માત્ર કાયદાનું શાસન જાળવી રાખવા માટે અદાલતો પર મૂકવામાં આવેલી અણઉલ્લંઘનીય ફરજમાંથી જ ઉદ્ભવતી નથી, બલ્કે સંબંધિત તમામ લોકોના કલ્યાણને સરળ બનાવવા માટે આવા ન્યાયિક સંયમ વધુ બળ પ્રાપ્ત કરે છે. કાયદાએ તેની કડકાઈનું ઉલ્લંઘન કરનારાઓની મદદે ન આવવું જોઈએ કારણ કે તેને મંજૂરી આપવાથી શિક્ષાથી મુક્તિની સંસ્કૃતિને પ્રોત્સાહન મળી શકે છે. બીજી રીતે કહીએ તો, જો કાયદો તેની અવગણના કરવાનો પ્રયાસ કરનારાઓનું રક્ષણ કરે, તો તે કાયદાની નિવારક અસરને નબળી પાડશે, જે એક ન્યાયી અને વ્યવસ્થિત સમાજનો પાયાનો પથ્થર છે. [જુઓ: અશોક મલ્હોત્રા વિ. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી, ડબ્લ્યુ.પી. (સી) નં. ૧૦૨૩૩/૨૦૨૪ (દિલ્હી હાઈકોર્ટ)]."

૧૩. તદુપરાંત, ૨૦૨૪ આઈ.એન.એસ.સી. ૯૯૦ માં રિપોર્ટ થયેલ રાજેન્દ્ર કુમાર બરજાત્યા અને અન્ય વિ. યુ પી આવાસ એવમ્ વિકાસ પરિષદ અને અન્ય

ના કેસમાં નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

"૧૯. શ્રેણીબદ્ધ ચુકાદાઓમાં, આ કોર્ટે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું છે કે અનધિકૃત બાંધકામની ગેરકાયદેસરતાને કાયમી બનાવી શકાય નહીં. જો બાંધકામ એક્ટ / નિયમોના ઉલ્લંઘનમાં કરવામાં આવ્યું હોય, તો તેને ગેરકાયદેસર અને અનધિકૃત બાંધકામ ગણવામાં આવશે, જેને અનિવાર્યપણે તોડી પાડવું પડશે. તેને માત્ર સમય વીતી જવાના બહાને અથવા સત્તાધિકારીઓની નિષ્ક્રિયતા દર્શાવીને અથવા સદર બાંધકામ પાછળ નોંધપાત્ર નાણાં ખર્ચાયા હોવાના બહાનાનો આશરો લઈને કાયદેસર બનાવી શકાય નહીં કે સુરક્ષિત કરી શકાય નહીં. અનધિકૃત બાંધકામો સામે કડકાઈપૂર્વક અને કઠોર હાથે કામ લેવું જોઈએ, નહીં કે નરમાશથી, તે મુદ્દા પર ભાર મૂકવા માટે નીચેના ચુકાદાઓ પ્રસ્તુત છે અને તેથી નીચે ટાંકવામાં આવ્યા છે.

(૧) કે. રામદાસ શેનોય વિ. ચીફ ઓફિસર્સ, ટાઉન મ્યુનિસિપલ કાઉન્સિલ, ૧૯૭૪ ૨ એસ.સી.સી. ૫૦૬ માં એવું જણાયા પછી કે ઇમારતને સિનેમામાં રૂપાંતરિત કરવા માટે પ્લાનને મંજૂરી આપતો વાદગ્રસ્ત ઠરાવ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમનું ઉલ્લંઘન કરતો હતો અને તેથી, તેનો કોઈ કાનૂની આધાર નથી, આ કોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે નાણાં ખર્ચાયા હોઈ શકે તેવા અનુમાન પર ઠરાવને રદ ન કરીને હાઇકોર્ટે ભૂલ કરી હતી. સંબંધિત ફકરો નીચે મુજબ વંચાય છે:

"૨૯. સ્થાનિક સત્તાધિકારી માત્ર વૈધાનિક અધિકારોનું પાલન કરવાની

તેની ફરજનું પાલન કરે તેવી માંગણી કરવાનો કાનૂની અધિકાર ધરાવતા કરદાતાઓ પ્રત્યેની જવાબદારી તરીકે અદાલત જાહેર સંસ્થાઓ દ્વારા વૈધાનિક ફરજનું પાલન કરાવે છે. અહીંની યોજના જાહેર જનતાના લાભ માટે છે. ફરજના પાલનમાં વિશેષ હિત રહેલું છે. વિસ્તારના તમામ રહીશોનું ફરજના પાલનમાં અંગત હિત છે. ગેરકાયદે બાંધકામ દ્વારા વિસ્તારના રહીશોના વિશેષ અને નોંધપાત્ર હિતને નુકસાન થાય છે.

... ..."

૧૪. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, હાલની પિટિશન ગુણદોષ વિનાની હોવાથી, ફગાવી દેવાને પાત્ર છે અને તે આથી ફગાવી દેવામાં આવે છે. અગાઉ આપવામાં આવેલી વચગાળાની રાહત તાત્કાલિક અસરથી રદ કરવામાં આવે છે. રૂલ ડિસ્ચાર્જ કરવામાં આવે છે. કોઈ ખર્ચ નહીં.

(મૌના એમ. ભટ્ટ, 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.

==========