

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.

=====

અમદાવાદ ખાતે ગુજરાતની ઉચ્ચ અદાલતમાં

૨૦૧૭નો લેટર પેટન્ટ અપીલ નંબર ૮૮૯

૨૦૧૬ની વિશેષ દીવાની અરજી નંબર ૧૦૬૮૯માં

સાથે

૨૦૧૭ની દીવાની અરજી નંબર ૭૩૨૧

માં

૨૦૧૭નો લેટર પેટન્ટ અપીલ નંબર ૮૮૯

સાથે

૨૦૧૭નો લેટર પેટન્ટ અપીલ નંબર ૯૧૦

માં

૨૦૧૬નો વિશેષ દીવાની અરજી નંબર ૧૨૯૯૨

સાથે

૨૦૧૭નો દીવાની અરજી નંબર ૭૫૧૦

માં

૨૦૧૭નો લેટર પેટન્ટ અપીલ નંબર ૯૧૦

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી. આર.સુભાષ રેડ્ડી

અને

માનનીય શ્રી. ન્યાયમૂર્તિ વિપુલ. એમ. પંચોલી

૧	શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવી શકે?	
૨	પત્રકારને સોંપવામાં આવે કે નહીં?	
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની વાજબી નકલ જોવા માંગે છે?	
૪	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગે કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે?	

=====

હાઈનેસ હોટલ પ્રા. લિ. અપીલકર્તા (ઓ)

વિરુદ્ધ

અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને ૪ પ્રતિવાદી(ઓ)

=====

ઉપસ્થિતિ:

લેટર્સ પેટેન્ટ અપીલ નંબર ૮૮૯/૨૦૧૭

અપીલકર્તા તરફથી વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી દેવેન પરીખ, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી એમ. એ. પટેલની સહાયતામાં

સામાવાળા નંબર ૧ થી ૪ તરફથી વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી પ્રશાંત દેસાઈ, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી સત્યમ વાય. છાયાની સહાયતામાં

સામાવાળા નંબર ૫ તરફથી વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી નિરુપમ નાણાવટી, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી વિરલ કે. શાહની સહાયતામાં

લેટર્સ પેટેન્ટ અપીલ નંબર ૯૧૦/૨૦૧૭

અપીલકર્તા તરફથી વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલીન મહેતા, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ઝુબિન ભારડાની સહાયતામાં

સામાવાળા નંબર ૧ થી ૪ તરફથી વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી પ્રશાંત દેસાઈ, વિદ્વાન

એડવોકેટ શ્રી સત્યમ વાય. છાયાની સહાયતામાં

સામાવાળા નંબર ૬ તરફથી વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી નિરુપમ નાણાવટી, વિદ્વાન
એડવોકેટ શ્રી વિરલ કે. શાહની સહાયતામાં

=====

કોરમ:માનનીય મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી. આર.સુભાષ રેડ્ડી

અને

માનનીય શ્રી. વિપુલ. એમ. પંચોલી

તારીખ:૨૦/૧૨/૨૦૧૭

સામાન્ય સીએવી ચુકાદો

(માનનીય મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી. આર.સુભાષ રેડ્ડી દ્વારા)

૧. આ બંને લેટર્સ પેટેન્ટ અપીલ, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર
૧૦૬૮૯/૨૦૧૬ અને ૧૨૯૯૨/૨૦૧૬ ના મૂળ અરજદારો દ્વારા, વિદ્વાન
સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૫.૬.૨૦૧૭ ના સંયુક્ત સીએવી
ચુકાદાથી નારાજ થઈને લેટર્સ પેટેન્ટની કલમ ૧૫ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવી
છે.

૨. બંને સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન્સમાં વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા ધ્યાને
લેવાયેલ મુદ્દાઓ અને કરવામાં આવેલી રજૂઆતો, અમદાવાદના શાહપુર વોર્ડ
નંબર ૨, ગામતળના સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૫ વાળા પ્લોટ પર વાણિજ્યિક
વપરાશ માટેના મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે આપવામાં આવેલી તારીખ
૩.૩.૨૦૧૫ ની બાંધકામ પરવાનગી (રાજા ચિઠ્ઠી) સામેના છે. બાંધકામનો

પ્રારંભ અને આપવામાં આવેલી પરવાનગી ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ અને બોમ્બે પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૮ ના પ્રાબ્ધાનો હેઠળ આવરી લેવાયેલા છે.

૩. સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૧૦૬૮૮/૨૦૧૬ નીચે મુજબની દાદ (પ્રાર્થનાઓ) સાથે દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“(A) પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૨ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ આદેશ/નિર્ણય તારીખ ૨૩.૫.૨૦૧૬ અને પ્રત્યુત્તરદાતા સત્તામંડળ દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ રાજચિઠ્ઠી/પ્રારંભ પત્ર તારીખ ૩.૩.૨૦૧૫ તેમજ નકશાઓની મંજૂરી (એનેક્ચર A અને B સંયુક્ત) ને રદ અને બાતલ ઠેરવતો પરમાદેશની રીટ અથવા પરમાદેશના સ્વરૂપની રીટ અથવા ઉત્પ્રેષણની રીટ અથવા ઉત્પ્રેષણના સ્વરૂપની રીટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રીટ, આદેશ અથવા દિશાનિર્દેશ જારી કરવા કૃપા કરશો અને મૂળભૂત સુવિધાઓ અંગેના અરજદારના તમામ હક્કોનું ધ્યાન રાખીને કાયદા/GDCR ના પ્રાવધાનોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવા પ્રત્યુત્તરદાતાઓને નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો અને પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૫ દ્વારા સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૫ પર, ખાસ કરીને તેની ઉત્તર-પૂર્વ દિશા તરફ અને GDCR ના ઉદ્દેશ્યમાં કરવામાં આવેલ ગેરકાયદેસર બાંધકામને દૂર કરવા પ્રત્યુત્તરદાતાઓને નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો.

(B) અરજીની સુનાવણી, પ્રવેશ અને આખરી નિકાલ પેઝિંગ હોય ત્યાં સુધી, પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૧ થી ૩ ને સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૫ ની જમીન પર આગળનું

બાંધકામ અટકાવવા માટે ત્વરિત કાર્યવાહી કરવા અને પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૫ દ્વારા સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૫ પર કરવામાં આવેલ ગેરકાયદેસર બાંધકામને દૂર કરવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવા નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો અને પ્રત્યુત્તરદાતા સત્તામંડળોને પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૫ ને કોઈ પણ રીતે આગળની પરવાનગી સુધારવા અને આપવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા કૃપા કરશો, અને પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૫ ને પણ કથિત પ્રારંભ પત્ર તારીખ ૩.૩.૨૦૧૫ ના આધારે અરજદારના હક્કો તેમજ આવશ્યક સુવિધાઓ અને માળખાને નુકસાનકારક અને હાનિકારક થાય તે રીતે આગળનું બાંધકામ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા કૃપા કરશો, અને ન્યાયના હિતમાં બાંધકામ અંગે કોઈ તૃતીય પક્ષ હિત ઊભું કરવા પર પણ પ્રતિબંધ મૂકવા કૃપા કરશો.

(C) પ્રવેશ અને સુનાવણી પેઝિંગ હોય ત્યાં સુધી, આ નામદાર કોર્ટ ન્યાયના હિતમાં બાંધકામ સંબંધિત કાયદાઓ અને તેનું તકનીકી જ્ઞાન ધરાવતી સ્વતંત્ર એજન્સી મારફતે સ્થળની સ્થિતિનું નિરીક્ષણ કરાવવા કૃપા કરશે.

(D) ”

૪. સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નંબર ૧૨૯૯૨/૨૦૧૬ નીચે મુજબની દાદ (પ્રાર્થનાઓ) સાથે દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“(A) પ્રત્યુત્તરદાતા સત્તામંડળ દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ નકશાઓની મંજૂરી અને રાજાચિઠ્ઠી/પ્રારંભ પત્ર તારીખ ૩.૩.૨૦૧૫ (એનેક્ચર A સંયુક્ત) ને ૨૬ અને બાતલ ઠેરવતો પરમાદેશની રીટ અથવા પરમાદેશના સ્વરૂપની રીટ અથવા ઉત્પ્રેષણની રીટ અથવા ઉત્પ્રેષણના સ્વરૂપની રીટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય

રીટ, આદેશ અથવા દિશાનિર્દેશ જારી કરવા કૃપા કરશો અને મૂળભૂત સુવિધાઓ અંગેના અરજદારના તમામ હક્કોનું ધ્યાન રાખીને કાયદા/GDCR ના પ્રાવધાનોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવા પ્રત્યુત્તરદાતા સત્તામંડળોને નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો અને પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૬ દ્વારા પ્રારંભ પત્ર/રાજચિહ્ની તારીખ ૩.૩.૨૦૧૫ ના આધારે સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૫ અને તેને અડીને આવેલી જમીન પર GDCR, AMASR એક્ટ અને બાંધકામ સંબંધિત અન્ય કાયદાઓના પ્રાવધાનોના ઉલ્લંઘનમાં કરવામાં આવેલ ગેરકાયદેસર બાંધકામને દૂર કરવા પ્રત્યુત્તરદાતાઓને નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો.

(B) અરજીની સુનાવણી, પ્રવેશ અને આખરી નિકાલ પેઝિંગ હોય ત્યાં સુધી, પ્રત્યુત્તરદાતા સત્તામંડળોને પ્રશ્ન હેઠળના પ્રારંભ પત્ર/રાજચિહ્ની તારીખ ૩.૩.૨૦૧૫ ના આધારે સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૫ અને તેને અડીને આવેલી જમીન પર આગળની પ્રવૃત્તિઓ અને બાંધકામ અટકાવવા માટે ત્વરિત કાર્યવાહી કરવા નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો અને પ્રત્યુત્તરદાતા સત્તામંડળોને પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૬ ને કોઈ પણ રીતે આગળની પરવાનગી સુધારવા અને આપવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા કૃપા કરશો અને પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૬ ને પણ કથિત પ્રારંભ પત્ર તારીખ ૩.૩.૨૦૧૫ ના આધારે અરજદારના હક્કો તેમજ આવશ્યક સુવિધાઓ અને માળખાને નુકસાનકારક અને હાનિકારક થાય તે રીતે આગળનું બાંધકામ કરવા પર પ્રતિબંધ મૂકવા કૃપા કરશો, અને પ્રત્યુત્તરદાતા સત્તામંડળોને ન્યાયના હિતમાં પ્રત્યુત્તરદાતા નંબર ૬ દ્વારા કરવામાં આવેલ ગેરકાયદેસર બાંધકામને દૂર કરવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરવા નિર્દેશ આપવા કૃપા કરશો.

(C) પ્રવેશ અને સુનાવણી પેઝિંગ હોય ત્યાં સુધી, આ નામદાર કોર્ટ ન્યાયના

હિતમાં બાંધકામ સંબંધિત કાયદાઓ અને તેનું તકનીકી જ્ઞાન ધરાવતી સ્વતંત્ર એજન્સી મારફતે સ્થળની સ્થિતિનું નિરીક્ષણ કરાવવા કૃપા કરશે.

(D) ”

પ. સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૧૦૬૮૮/૨૦૧૬ ના અપીલકર્તાની પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટની પૂર્વ દિશા તરફ "હોટેલ રોયલ હાઈનેસ" (અગાઉ "હોટેલ રૂપાલી" તરીકે ઓળખાતી) ની હોટેલની મિલકત આવેલી છે. સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૧૨૮૮૨/૨૦૧૬ ના મૂળ અરજદાર પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટની પશ્ચિમ દિશા તરફ સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૩/૧ ની ૨૨૩૬ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીનનો કબજો ધરાવે છે. પ્રથમ સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૧૦૬૮૮/૨૦૧૬ ના પ માં પ્રત્યુત્તરદાતા, જે બીજી સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૧૨૮૮૨/૨૦૧૬ ના ૬ હેા પ્રત્યુત્તરદાતા છે, તેમની તરફલામાં તારીખ ૩.૩.૨૦૧૫ ના રોજ બાંધકામ કરવા માટે વિકાસ પરવાનગી (રાજા ચિઝ્કી) મંજૂર કરવામાં આવી છે. સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૬૭૪૧/૨૦૧૬ ના મૂળ અરજદાર બાંધકામ પરવાનગી મંજૂર કરવા સામે વિરોધ કરી રહ્યા હતા. પરવાનગી આપતા પહેલા કોઈ તક આપવામાં આવી ન હતી તેવા ગ્રાઉન્ડ પર, તેઓ અગાઉ સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નંબર ૧૮૦૩૪/૨૦૧૫ દ્વારા આ કોર્ટ સમક્ષ આવ્યા હતા અને આ કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલા નિર્દેશોને ધ્યાનમાં રાખીને, પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી, ડેપ્યુટી મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા તારીખ ૨૩.૫.૨૦૧૬ ના રોજ આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેને મૂળ અરજદાર દ્વારા પણ પડકારવામાં આવ્યો હતો. ડેપ્યુટી મ્યુનિસિપલ કમિશનરે, આક્ષેપિત આદેશમાં નોંધ્યું છે કે મંજૂર કરવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગી જનરલ ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ

(“GDCR”) ને અનુરૂપ છે અને વિકાસ પરવાનગી સામે અરજદાર દ્વારા ઉઠાવાયેલા વાંધાઓને ફગાવી દીધા હતા.

૬. વિકાસ પરવાનગી આપવા સામે અને ત્યારબાદના આદેશ તારીખ ૨૩.૫.૨૦૧૬, જેના દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલેકેશન નંબર ૧૦૬૮૯/૨૦૧૬ ના મૂળ અરજદાર દ્વારા ઉઠાવાયેલા વાંધાઓને ફગાવી દેવામાં આવ્યા હતા, તેને પડકાર મુખ્યત્વે એવા ગ્રાઉન્ડ પર હતો કે, પ્રશ્નાસ્પદ જમીન પર વિકાસની પરવાનગી આપી શકાય નહીં, કારણ કે સિટી સર્વે નંબર ૩૨૯૧/૧, ૩૨૯૧/૨, ૩૨૮૨ અને ૩૨૮૫ થી ૩૨૯૦ ના એકત્રીકરણ (અમલગામેશન) દ્વારા પ્લોટની રચના GDCR ના પ્રાવધાનો હેઠળ પરવાનગીપાત્ર ન હતી. અરજદારની એવી પણ રજૂઆત હતી કે, માર્જિન, ખુદ્દી આકાશ જગ્યા (ઓપન ટુ સ્કાય સ્પેસ) વગેરે રાખ્યા વિના વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે, જરૂરી માર્જિન અને ખુદ્દી આકાશ જગ્યા વગેરે છોડ્યા વિના વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાથી, પ્રકાશ અને હવા મેળવવાના અરજદારના હક્કોનું ઉલ્લંઘન થાય છે અને જાહેર સુરક્ષા તેમજ જાહેર આરોગ્ય પણ પ્રભાવિત થાય છે. અરજદારનો એવો આક્ષેપ છે કે, વિકાસ પરવાનગી યાંત્રિક રીતે, બુદ્ધિનો ઉપયોગ કર્યા વિના, GDCR ના પ્રાવધાનોથી વિપરીત અને પ્રાચીન સ્મારકો અને પુરાતત્વીય સ્થળો અને અવશેષો અધિનિયમ, ૧૯૫૮ ના પ્રાવધાનોનું ઉલ્લંઘન કરીને આપવામાં આવી છે.

૭. વિદ્વાન સિંગલ જજે સંયુક્ત ચુકાદામાં ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૬૭ અને બોમ્બે પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

એક્ટ, ૧૯૪૯ ના હેતુઓની વિગતવાર ચર્ચા કરી છે અને GDCR માંથી સંબંધિત નિયમો પણ ટાંક્યા છે, તેથી, આ અપીલોના નિકાલના હેતુ માટે, અમે આ ચુકાદામાં આવી વ્યાખ્યાઓ અને GDCR ને ફરીથી ટાંકીશું નહીં. એ બાબત વિવાદસ્પદ નથી કે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઓડા - AUDA) એ વ્યાપક વિકાસ યોજના-૨૦૨૧ (બીજી સુધારેલી) બનાવી છે, જેમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે. GDCR એ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની કલમ ૧૩ સાથે વાંચતા કલમ ૧૨(m) હેઠળની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. GDCR ના નિયમ ૨ માં મકાન (બિલ્ડિંગ), બિલ્ડિંગ યુનિટ, યુનિટ બિલ્ટ-અપ એરિયા, ગામતળ, ગ્રાઉન્ડ કવરેજ, લોકલ એરિયા પ્લાન, માર્જિન, ખુફી જગ્યા વગેરેની વ્યાખ્યાઓ સમાવિષ્ટ છે. GDCR નો નિયમ ૯ ઉપયોગ અને વિવિધ ઝોન સાથે સંબંધિત છે. નિયમ ૯.૧ ઝોનની વિભાવનાને વ્યાખ્યાયિત કરે છે. નિયમ ૯.૧.૧, જે અપીલોના નિકાલના હેતુ માટે સંબંધિત છે, તે “કોર વોલ્ડ સિટી (CW)” શીર્ષક ધરાવતા ઝોન સાથે સંબંધિત છે.

૮. વર્તમાન કિસ્સાઓમાં, સ્પર્ધક પ્રત્યુત્તરદાતા/ડેવલપરે એકત્રિત પ્લોટના અગાઉના માલિક પાસેથી તારીખ ૧૮.૬.૨૦૧૪ ના રોજ પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટ ખરીદ્યો હતો અને વિકાસ પરવાનગી માટે અરજી કરી હતી, જેમાં તેમણે જણાવ્યું છે કે, પ્રશ્નાસ્પદ જમીન શાહપુર ગામની સીમામાં, વોર્ડ-શાહપુર ખાતે આવેલી છે અને તેનો ઝોન ગામતળ (D.P. ૨૦૨૧ પહેલાં) અને ગામતળ-કોર વોલ્ડ સિટી (D.P. ૨૦૨૧ પછી) દર્શાવવામાં આવ્યો છે. કોઈ પણ પક્ષકારો દ્વારા એ બાબતે વિવાદ કરવામાં આવ્યો નથી કે, શાહપુરનો વિસ્તાર વિકાસ યોજના-૨૦૨૧ હેઠળ આવરી લેવાયેલ છે, જેથી, વ્યાપક વિકાસ યોજના-૨૦૨૧ લાગુ પડે છે અને પ્રશ્નાસ્પદ જમીન માટે વિકાસ પરવાનગી માટે ડેવલપર દ્વારા દાખલ

કરવામાં આવેલી અરજીનો નિકાલ GDCR મુજબ કરવામાં આવ્યો છે. જ્યારે મૂળ અરજદાર એવો આક્ષેપ કરીને તેમના હક્કો માટે રજૂઆત કરી રહ્યા હતા કે, તેમને વાંધા ઉઠાવવાની કોઈ તક આપવામાં આવી ન હતી અને પરવાનગી GDCR થી વિપરીત ચાંત્રિક રીતે આપવામાં આવી હતી, ત્યારે તેમણે અગાઉ દાખલ કરેલી અરજીમાં આ કોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલા નિર્દેશોને અનુસરીને, ડેપ્યુટી મ્યુનિસિપલ કમિશનરે તેમના તારીખ ૨૩.૫.૨૦૧૬ ના આદેશ દ્વારા ઠરાવ્યું છે કે, ડેવલપર દ્વારા કરવામાં આવેલું બાંધકામ પ્લાન મુજબ છે અને તે કોર વોલ્ડ સિટીની અંદર જ છે. તેમણે ખાસ કરીને એવું પણ ઠરાવ્યું છે કે GDCR નો નિયમ ૧૦ લાગુ પડે છે અને આમ, વાંધાઓ ફગાવી દીધા હતા.

૯. અમે લેટર્સ પેટેન્ટ અપીલ નંબર ૮૮૯/૨૦૧૭ ના અપીલકર્તા વતી વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી એમ. એ. પટેલની સહાયતામાં વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી દેવેન પરીખ, લેટર્સ પેટેન્ટ અપીલ નંબર ૯૧૦/૨૦૧૭ ના અપીલકર્તા વતી વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી ઝુબિન ભારડાની સહાયતામાં વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલીન મહેતા, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વતી વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી સત્યમ છાયાની સહાયતામાં વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી પ્રશાંત દેસાઈ અને ડેવલપર વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી વિરલ કે. શાહની સહાયતામાં વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ શ્રી નિરુપમ નાણાવટીને સાંભળ્યા છે.

૧૦. વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ, શ્રી દેવેન પરીખે રજૂઆત કરી છે કે સત્તામંડળો દ્વારા પ્રશ્નાસ્પદ જમીનના સંદર્ભમાં મંજૂર કરવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગી એ માર્જિન, ફાયર સેફ્ટી માર્જિન અને ખુલ્લી આકાશ જગ્યા રાખવાની ફરજિયાત જરૂરિયાતોનું સ્પષ્ટ ઉદ્દેશ્ય છે. આવા પ્લાનના આધારે બાંધકામો

કરવામાં આવ્યા હોવાથી, જે પોતે GDCR ના ઉદ્ધનમાં મંજૂર કરવામાં આવ્યો છે, તેનાથી અપીલકર્તાના પ્રકાશ અને વેન્ટિલેશન (હવા-ઉજાસ) ને અસર થઈ છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, બાંધકામને ધ્યાનમાં લેતાં, અપીલકર્તા માટે એવી કોઈ જરૂરિયાત ઊભી થાય તો અપીલકર્તાના મકાનના ટ્રેનેજનું રિપેરિંગ કરવાનું અશક્ય બન્યું છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, વિકાસ માટે મકાનની ચારે બાજુ માર્જિન રાખવાની જરૂરિયાત તમામ ઝોનને લાગુ પડશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, જો પ્રશ્નાસ્પદ જમીનને કોર વોલ્ડ સિટીની અંદર પણ ગણવામાં આવે, તોપણ નિયમ ૧૦ માં જોગવાઈ કર્યા મુજબ, ખુદી આકાશ જગ્યા છોડવાની રહેશે. વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલે, આપણને GDCR હેઠળ વ્યાખ્યાયિત વિવિધ વ્યાખ્યાત્મક કલમો અને GDCR ના વધુ વિવિધ નિયમો તરફ દોરી જઈને રજૂઆત કરી છે કે, નિયમ ૨૪ હેઠળ, તમામ ઝોનમાં તમામ મકાનો માટે ફાયર સેફ્ટીની જરૂરિયાતોનું ચુસ્ત પાલન કરવાનું રહે છે અને નિયમ ૨૪.૩ મુજબ, મકાનને અડીને આવેલી માર્જિન જગ્યા ખુદી આકાશ તરીકે છોડવી જરૂરી છે. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે, નિયમો અનુસાર, મકાન માટે ગ્રાઉન્ડ કવરેજના માત્ર ૬૫% ની પરવાનગી છે અને બાકીની ૩૫% ખુદી જગ્યા GDCR હેઠળ જરૂરી મુજબ માર્જિન જગ્યા અને ખુદી આકાશ જગ્યાને આવરી લેવા માટે છે. વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, જાહેર સુરક્ષાના દ્રષ્ટિકોણથી પણ, અડીને આવેલા માલિકોના હક્કોનું રક્ષણ કરવાનું રહે છે અને સત્તામંડળો GDCR ના પ્રાવધાનોથી વિપરીત પ્રશ્નાસ્પદ જમીન પર કોઈ બાંધકામની પરવાનગી આપી શકે નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પરવાનગી આપવામાં આવે અને પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવે તે પહેલાં પણ, પ્રત્યુત્તરદાતા/ડેવલપરે બાંધકામ શરૂ કરી દીધું હતું અને વારંવારની રજૂઆતો

છતાં પ્રત્યુત્તરદાતા સત્તામંડળોએ માહિતી પૂરી પાડી ન હતી અને તે દરમિયાન, ડેવલપરે મકાનનું બાંધકામ પૂરું કરી દીધું છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, વિકાસ પરવાનગી પોતે જ GDCR થી વિપરીત હોવાથી, આવી ગેરકાયદેસર પરવાનગીના આધારે કરવામાં આવેલા તમામ બાંધકામો તોડી પાડવા જરૂરી છે.

૧૧. લેટર્સ પેટેન્ટ અપીલ નંબર ૯૧૦/૨૦૧૭ ના અપીલકર્તા વતી વિદ્વાન એડવોકેટ, શ્રી ઝુબિન ભારડા સાથે ઉપસ્થિત વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ, શ્રી શાલીન મહેતાએ રજૂઆત કરી હતી કે, સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૫ એ અલગ અલગ સિટી સર્વે નંબરો ધરાવતા અન્ય પ્લોટોનું એકત્રીકરણ કરીને બનાવવામાં આવ્યો છે, જે કોર વોલ્ડ સિટી ઝોનમાં વિકાસ માટે પરવાનગીપાત્ર નથી. જોકે, નિયમોથી વિપરીત, એકત્રિત પ્લોટ માટે પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યો છે, જે પરિણામે ગેરકાયદેસર બાંધકામો કરવાની પરવાનગી આપવા તરફ દોરી ગયેલ છે. કોર વોલ્ડ સિટીને લાગુ પડતા નિયમ ૧૦.૨ નો સંદર્ભ આપતાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જો એકત્રીકરણની પરવાનગી આપવામાં આવે તો પણ, આવા કિસ્સાઓમાં, રસ્તાની બાજુએ ૧૦% જમીન ખુદી રાખવાની રહેશે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આપવામાં આવેલી પરવાનગી પણ આવા નિયમોના ઉલ્લંઘનમાં છે. વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલે દલીલ કરી છે કે, તમામ કિસ્સાઓમાં, ચારે બાજુ, માર્જિન તરફ ખુદી જગ્યા છોડવી જરૂરી છે, જેથી કરીને, આપવામાં આવેલી પરવાનગી અને આવી પરવાનગીને અનુસરીને કરવામાં આવેલ બાંધકામ ગેરકાયદેસર છે અને તેને તોડી પાડવું જરૂરી છે.

૧૨. કોર્પોરેશન વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી સત્યમ છાયાની સહાયતામાં વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ, શ્રી પ્રશાંત દેસાઈએ રજૂઆત કરી છે

કે, ડેવલપરને આપેલી પરવાનગી GDCR માં કરવામાં આવેલી જોગવાઈઓ અનુસાર સંપૂર્ણપણે ચુસ્તપણે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે GDCR ના પ્રાવધાનોનું કોઈ પણ પ્રકારનું ઉલ્લંઘન થયું નથી અને વિકાસ પરવાનગી આપવા માટે GDCR માં દર્શાવ્યા મુજબની વિવિધ જરૂરિયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, જ્યારે ડેવલપર દ્વારા જમીન ખરીદ્યા પછી વિકાસ પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી, ત્યારે એક સિટી સર્વે નંબર ૩૨૮૫ ના સંબંધમાં પરવાનગી માંગવામાં આવી હતી, પરંતુ અલગ અલગ પ્લોટોનું એકત્રીકરણ કરીને નહીં. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે, સિટી સર્વે નંબરોનું એકત્રીકરણ અગાઉથી જ થઈ ચૂક્યું હતું, જે આખરી થઈ ગયું હતું અને તે કાર્યવાહીને પડકારવામાં આવી ન હોવાની ગેરહાજરીમાં, અપીલકર્તાઓ માટે એવો બચાવ લેવો ખુલ્લો નથી કે એકત્રિત પ્લોટો પર વિકાસ પરવાનગી પરવાનગીપાત્ર નથી. વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ, શ્રી દેસાઈ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, પ્રશ્નાસ્પદ જમીન કોર વોલ્ડ સિટીના ઝોનમાં આવતી હોવાથી, કોર વોલ્ડ સિટીની અંદરનો વિકાસ માત્ર નિયમ ૧૦ અનુસાર જ પરવાનગીપાત્ર છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, નિયમ ૧૦ પ્લોટની અંદર માર્જિન રાખવાની જોગવાઈ કરતો નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, કોર વોલ્ડ સિટીમાં વિકાસ માટે માર્જિન રાખવાની જોગવાઈ યોગ્ય રીતે જ નથી કારણ કે, કોર વોલ્ડ સિટીના મોટાભાગના વિસ્તારોમાં, મકાનો એકબીજાને અડીને આવેલા છે, જેથી, બાંધકામ કરવા માટે કોઈ માર્જિન આપવું શક્ય ન હોઈ શકે. વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે, જો નિયમ ૧૦ માં અડીને આવેલા મકાન માટે માર્જિન આપવાની કોઈ ચોક્કસ જોગવાઈ ન હોય, તો એવું કહી શકાય નહીં કે આપવામાં આવેલી પરવાનગી નિયમોના ઉલ્લંઘનમાં

છે. ફાયર સેફ્ટીના ધોરણો અંગે પણ એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે, સુરક્ષા પ્રાવધાનોનું પાલન કરવા માટે યોગ્ય કાળજી લેવામાં આવી છે અને ફાયર સેફ્ટી માટેના સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરી પછી જ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી છે. અપીલકર્તાઓની એ વાંધા-અરજીઓ અંગે કે, તેમનો અંદર આવવા અને બહાર જવાનો (ઇંગ્રેસ અને ઇગ્રેસ) અથવા પ્રકાશ, હવા, વેન્ટિલેશન વગેરે મેળવવાનો હક્ક સુખાધિકારના (ઇઝમેન્ટરી) હક્ક સાથે સંબંધિત છે અને જ્યાં સુધી તે નિયમોને અનુરૂપ હોય અને કરવામાં આવેલા બાંધકામો પ્લાન મુજબ હોય ત્યાં સુધી તે વિકાસ પરવાનગીને ગેરકાયદેસર બનાવશે નહીં. પ્રાચીન સ્મારકો અધિનિયમના આક્ષેપ અંગે પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે, પ્રાચીન સ્મારકો અધિનિયમ હેઠળના સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ડેવલપરની તરફથી ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર (NOC) આપવામાં આવ્યું છે અને તેવા NOC ને પડકાર્યા વિના અને સદર અધિનિયમ હેઠળના કોઈપણ પક્ષકારોને પક્ષકાર તરીકે જોડ્યા વિના, અસ્પષ્ટપણે એવો બચાવ લેવો ખુલ્લો નથી કે, વિકાસ પરવાનગી પ્રાચીન સ્મારકો અધિનિયમના પ્રાવધાનોના ઉલ્લંઘનમાં પણ આપવામાં આવી છે.

૧૩. ડેવલપર વતી ઉપસ્થિત વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી વિરલ શાહની સહાયતામાં વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ, શ્રી નિરુપમ નાણાવટીએ રજૂઆત કરી છે કે, સત્તામંડળો દ્વારા આપવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગી સંપૂર્ણપણે GDCR ને અનુરૂપ છે અને ડેવલપર દ્વારા કરવામાં આવેલા બાંધકામો મંજૂર થયેલા પ્લાનને અનુરૂપ છે, જેથી, ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ દાખલ કરાયેલી અરજીઓમાં ઉક્ત વિકાસ પરવાનગીને ગેરકાયદેસર જાહેર કરવા માટે અને વિકાસ યોજનાને અનુરૂપ હોય તેવા મકાનોના આવા બાંધકામોને દૂર કરવા

માટે અપીલકર્તાઓ કોઈ નિર્દેશો મેળવવા માટે હક્કદાર નથી. વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે, અપીલકર્તાઓની તેમની મિલકતો તરફ માર્જિન છોડવા સંબંધિત રજૂઆત અંગે વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા વિગતવાર વિચારણા કરવામાં આવી છે અને એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, વિદ્વાન સિંગલ જજના આદેશમાં હસ્તક્ષેપ કરવા માટે આ અપીલોમાં કોઈ ગુણદોષ (મેરિટ) નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, સુખાધિકારના હક્કોના દાવો માટે, અપીલકર્તાઓએ દીવાની ઉપાય (સિવિલ રેમેડી) મેળવવો પડે પરંતુ આવા આક્ષેપો કરીને, તેઓ એવો દાવો કરી શકે નહીં કે વિકાસ પરવાનગી ગેરકાયદેસર છે, જે અન્યથા GDCR અનુસાર છે. શ્રી નાણાવટી દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, અપીલકર્તાઓએ આ કોર્ટનો સંપર્ક કર્યો ત્યાં સુધીમાં પણ બાંધકામનું મૂળભૂત માળખું પૂરું થઈ ગયું હતું અને હવે મકાન તમામ રીતે પૂર્ણ થઈ ગયું છે અને અહીંના અપીલકર્તાઓ એક કે બીજા ગ્રાઉન્ડ ઊભા કરીને ડેવલપરને મકાનનો ઉપયોગ કરતા અટકાવી રહ્યા છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, કોર વોલ્ડ સિટીમાં મકાન અંગે, નિયમ ૧૦, જે લાગુ કરવામાં આવ્યો છે, તે પ્લોટની ચારે બાજુ માર્જિન રાખવાની કોઈ જોગવાઈ કરતો નથી. ફાયર સેફ્ટીના ધોરણો અને પ્રાચીન સ્મારકો અધિનિયમના પ્રાવધાનોના ઉલ્લંઘનના આક્ષેપ અંગે એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, સક્ષમ સત્તામંડળોએ અગાઉથી જ ના-વાંધા પ્રમાણપત્રો જારી કરી દીધા છે અને અસ્પષ્ટ આક્ષેપો કરીને, અપીલકર્તાઓ એવો બચાવ કરી શકે નહીં કે, આપવામાં આવેલી પરવાનગી ફાયર સેફ્ટીના ધોરણો અને પ્રાચીન સ્મારકો અધિનિયમનું પણ ઉલ્લંઘન કરે છે.

૧૪. વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલ, શ્રી દેવેન પરીખે, તેમની દલીલોના

સમર્થનમાં, (૨૦૧૪) ૪ સુપ્રીમ કોર્ટ કેસીસ પેજ ૫૩૮ પર રિપોર્ટ થયેલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ અને અન્ય વિરુદ્ધ કોહિનૂર CTNL ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર કંપની પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય, (૨૦૧૪) ૪ સુપ્રીમ કોર્ટ કેસીસ પેજ ૫૭૪ પર રિપોર્ટ થયેલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ અને અન્ય વિરુદ્ધ કોહિનૂર CTNL ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર કંપની પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય, ૧૯૮૯ સપ્લીમેન્ટરી (૨) સુપ્રીમ કોર્ટ કેસીસ પેજ ૫૪૭ પર રિપોર્ટ થયેલ N.D.M.C. વિરુદ્ધ સ્ટેટ્સમેન લિમિટેડના કિસ્સાઓમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના ચુકાદાઓ તેમજ ૨૦૦૧ (૪) G.L.R. પેજ ૨૭૭૭ પર રિપોર્ટ થયેલ સેન્ટર પોઈન્ટ વેલફેર એસોસિએશન વિરુદ્ધ નીતા ઇન્ટરનેશનલ અને અન્ય, ૨૦૦૦ (૩) G.L.H. પેજ ૫૧૦ પર રિપોર્ટ થયેલ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ વિજય ઓનર્સ એસોસિએશન અને ૨૦૧૪ (૨) G.L.H. પેજ ૨૬ પર રિપોર્ટ થયેલ સર્વેશ અતુલભાઈ ગોહિલ વિરુદ્ધ જામનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અને અન્યના કિસ્સાઓમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે.

૧૫. પક્ષકારો માટે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલો દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલો પર અમે વિચારણા કરીએ તે પહેલાં, આ અપીલોના નિકાલના હેતુ માટે, સંબંધિત GDCR અને તેના સંબંધિત પ્રાવધાનોનો સંક્ષિપ્તમાં સંદર્ભ લેવો અમે યોગ્ય ગણીએ છીએ. GDCR મુજબ, વિકાસ યોજનામાં જુદા જુદા વિસ્તારોને જુદા જુદા ઝોનમાં વિભાજિત કરવામાં આવ્યા છે અને નિયમોની લાગુ પડવાની બાબત ઝોન-વાઈઝ દર્શાવવામાં આવી છે. એ બાબતે કોઈ વિવાદ નથી કે, પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટ/જમીન, જેના માટે પરવાનગી આપવામાં આવી છે, તે વિકાસ યોજના મુજબ કોર વોલ્ડ સિટીની અંદર આવેલ છે. અપીલકર્તાઓની મુખ્ય

વાંધા-અરજી એ જણાય છે કે, પ્રત્યુત્તરદાતા-ડેવલપરને તેમના મકાનની ચારે બાજુ માર્જિન છોડ્યા વિના બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવી છે, જેથી તે GDCR ને અનુરૂપ નથી. "માર્જિન" શબ્દ નિયમોના નિયમ ૨.૮૯ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે, જેનો અર્થ થાય છે બિલ્ડિંગ-યુનિટ, મકાનો અથવા કોમન પ્લોટની સીમાને અડીને આવેલી જગ્યા જે સંપૂર્ણપણે આકાશ તરફ ખુલ્લી રાખવી જોઈએ. માર્જિનની વ્યાખ્યા મુજબ, આ નિયમો હેઠળ ચોક્કસપણે પરવાનગી આપવામાં આવી હોય તે સિવાય, માર્જિન જગ્યામાં કોઈ બાંધકામ વાળા વિસ્તારની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં. ખુલ્લી જગ્યા નિયમ ૨.૧૧૭ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી છે, જેનો અર્થ થાય છે પ્લોટનો અભિન્ન ભાગ બનતો વિસ્તાર, જે કાયમી ધોરણે આકાશ તરફ ખુલ્લો રાખવામાં આવેલ હોય. નિયમ ૨.૮૯ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબ માર્જિન છોડીને પરવાનગીઓ આપવાની રહેશે તેવું દર્શાવવા માટે કોર વોલ્ડ સિટીને લાગુ પડતા નિયમ ૧૦ હેઠળ કોઈ જોગવાઈ અમારા ધ્યાને લાવવામાં આવી નથી. નિયમ ૧૦.૫ પરવાનગીપાત્ર ગ્રાઉન્ડ કવરેજ સાથે સંબંધિત છે અને નિયમ ૧૦.૫.૧ મુજબ, ૫૦૦ ચોરસ મીટર કે તેથી ઓછું ક્ષેત્રફળ ધરાવતા બિલ્ડિંગ-યુનિટ્સ માટે, બિલ્ડિંગ-યુનિટના સમગ્ર વિસ્તાર માટે ગ્રાઉન્ડ કવરેજ પરવાનગીપાત્ર છે. નિયમ ૧૦.૫.૨ મુજબ, ૫૦૦ ચોરસ મીટરથી વધુ અને ૧૫૦૦ ચોરસ મીટર સુધીનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતા બિલ્ડિંગ-યુનિટ્સ માટે, સમગ્ર બિલ્ડિંગ-યુનિટ વિસ્તારના વધુમાં વધુ ૭૫% સુધી ગ્રાઉન્ડ કવરેજ પરવાનગીપાત્ર છે. નિયમ ૧૦.૫.૩ હેઠળ, ૧૫૦૦ ચોરસ મીટરથી વધુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતા બિલ્ડિંગ-યુનિટ્સ માટે, પરવાનગીપાત્ર ગ્રાઉન્ડ કવરેજ સમગ્ર બિલ્ડિંગ-યુનિટ વિસ્તારના વધુમાં વધુ ૬૫% સુધીનું છે. વર્તમાન કિસ્સાઓમાં, પ્રશ્નાસ્પદ પ્લોટ ૧૫૦૦ ચોરસ મીટરથી વધુ હોવાથી,

પરવાનગીપાત્ર ગ્રાઉન્ડ કવરેજ સમગ્ર બિલ્ડિંગ-યુનિટ વિસ્તારના વધુમાં વધુ ૬૫% સુધીનું છે. એવો કોઈ કેસ નથી કે, નિયમ ૧૦.૫.૩ હેઠળ ડેવલપરને પરવાનગીપાત્ર ગ્રાઉન્ડ કવરેજના ૬૫% કરતાં વધુ પરવાનગી આપવામાં આવી હોય. નિયમ ૧૦.૭ હેઠળ, કુદરતી પ્રકાશ અને વેન્ટિલેશન માટે ખુલ્લી આકાશ જગ્યા પૂરી પાડવામાં આવી છે અને, ખુલ્લી જગ્યાનું સ્થાન અને પરિમાણો બિલ્ડિંગ યુનિટના પરિમાણો અને પ્રસ્તાવિત મકાનની ઊંચાઈ પર આધારિત રહેશે, બેમાંથી જે પણ વધારે હોય. ખુલ્લી આકાશ જગ્યાને ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ના GDCR ના નિયમ ૨.૯૯ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબના માર્જિન સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી. કોર વોલ્ડ સિટીમાં GDCR મુજબ બિલ્ડિંગ યુનિટની અંદર ખુલ્લી આકાશ જગ્યા એ એક જરૂરિયાત છે.

૧૬. અપીલકર્તાઓ માટેના વિદ્વાન સીનિયર કાઉન્સેલોએ, તેમની દલીલોના સમર્થનમાં, નિયમોના નિયમ ૧૦.૭.૩(જ) નો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરીને ખુલ્લી જગ્યા માટેની સામાન્ય જરૂરિયાત પર આધાર રાખ્યો છે, જે નીચે મુજબ વંચાય છે:

“૧૦.૭.૩ ખુલ્લી આકાશ જગ્યા માટે સામાન્ય જરૂરિયાત

૧.

૨.

૩.

જ. મકાન પરના કોઈ પણ બાંધકામ કામની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં જો આવું કામ એ જ માલિકની અન્ય અડીને આવેલી મકાનની કોઈપણ ખુલ્લી

હવાની જગ્યાને તે સમયે અમલમાં રહેલા આ નિયમોમાંથી કોઈપણ દ્વારા નિયત કરાયેલ મર્યાદાથી ઓછી હદ સુધી ઘટાડવાનું કામ કરે છે જેથી જો તે અગાઉથી જ નિયત કરાયેલ કરતાં ઓછી હોય તો આવી ખુલ્લી જગ્યામાં વધુ ઘટાડો થાય.”

૧૭. નિયમન ૧૦.૭.૩(૪) હેઠળની ઉપરોક્ત જોગવાઈ માત્ર એવા કિસ્સાઓમાં જ લાગુ પડે છે જ્યાં સંલગ્ન (અડીને આવેલી) બિલ્ડિંગ એ જ માલિકની હોય, જે કિસ્સામાં, જો તેના પરિણામે સંલગ્ન બિલ્ડિંગ માટે નિયમો દ્વારા નિર્ધારિત કર્યા કરતાં ખુલ્લો વિસ્તાર ઓછો થતો હોય, તો તે જ માલિકની બિલ્ડિંગો પર કોઈ નિર્માણ કાર્ય કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં. આપું નિયમન હાજર કેસોના તથ્યોને બિલકુલ લાગુ પડશે નહીં, કારણ કે સંલગ્ન બિલ્ડિંગ/પ્લોટની માલિકી સામનો કરનાર ડેવલપરની નથી.

૧૮. નિયમન ૧૦ ના વિવિધ કલોઝની ચકાસણી પરથી, જે કોર વોલ્ડ સિટી (કોટ વિસ્તાર) ને લાગુ પડે છે, તે ડેવલપ કરવાના પ્લોટની અંદર માર્જિન રાખવાની જોગવાઈ કરતું નથી. જ્યારે નિયમન ૧૦ માં પ્લોટની અંદર માર્જિન રાખવાની કોઈ જોગવાઈ નથી, ત્યારે આવી જોગવાઈ નિયમન ૧૦ માં વાંચી શકાય નહીં, ખાસ કરીને જ્યારે નિયમન ૧૩ માં કરવામાં આવેલી માર્જિન માટેની જોગવાઈ તમામ ઝોનના વિકાસ માટે સામાન્ય રીતે લાગુ કરવામાં આવી નથી. નિયમો ૧૦ અને ૧૩ તથા અન્ય નિયમોના સંયુક્ત વાંચનથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે, કોર વોલ્ડ સિટીના વિસ્તારમાં વિકાસ માટે, પ્લોટની અંદર માર્જિન રાખવાની કોઈ જરૂરિયાત નથી, જેથી જો વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે અને અધિકારીઓ દ્વારા માર્જિન છોડ્યા વગર નકશા મંજૂર કરવામાં આવે, તો એમ કહી શકાય નહીં કે આપેલી વિકાસ પરવાનગી GDCR ના ઉદ્દેશ્યમાં છે,

જેથી તેને ગેરકાયદેસર જાહેર કરી શકાય.

૧૯. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ, શ્રી પરીખે GDCR ના નિયમન ૨૪.૩ નો સંદર્ભ આપીને રજૂઆત કરી છે કે, નિયમોના નિયમન ૨૪.૩.૧ માં ઉલ્લેખિત બિલ્ડિંગને અડીને આવેલી માર્જિનલ સ્પેસ વિકાસ યોજનાઓ હેઠળ આવરી લેવાયેલા તમામ ઝોનના વિસ્તારોમાં થનારા તમામ વિકાસ માટે સામાન્ય રીતે લાગુ પડે છે. નિયમન ૨૪ અગ્નિ નિવારણ અને સલામતી માટેની જોગવાઈ કરે છે. સદર નિયમો પરફોર્મન્સ નિયમો હેઠળ છે. નિયમન ૨૪.૩.૧ જોગવાઈ કરે છે કે મકાન ૧ અને ૨ સિવાયના તમામ મકાનો માટે, મકાનને અડીને આવેલી માર્જિનલ સ્પેસ આકાશ તરફ ખુલ્લી અને તેમાં દર્શાવેલ કોષ્ટક મુજબ લઘુત્તમ ભાર વહન ક્ષમતા સાથે મોટર વાહન ચાલી શકે તેવી હોવી જોઈએ. નિયમન ૨૪.૩ હેઠળ ઉલ્લેખિત બિલ્ડિંગને અડીને આવેલી માર્જિનલ સ્પેસ એ પ્લોટની અંદર બાંધવામાં આવનાર બિલ્ડિંગના સંદર્ભમાં છે. ઉપયોગમાં લેવાયેલ "માર્જિનલ સ્પેસ" શબ્દ બાંધકામ માટેના પ્લોટમાં રહેલી બિલ્ડિંગના સંદર્ભમાં છે અને જે આકાશ તરફ ખુલ્લી અને કોષ્ટક મુજબ લઘુત્તમ ભાર વહન ક્ષમતા ધરાવતી મોટેરેબલ હોવી જોઈએ. બિલ્ડિંગને અડીને આવેલી "માર્જિનલ સ્પેસ" વાક્યપ્રયોગને નિયમો હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કર્યા મુજબના માર્જિન સાથે કોઈ લેવાદેવા નથી. નિયમન ૨૪.૩ હેઠળ જે પરિકલ્પના કરવામાં આવી છે તે એ છે કે, બચાવ કામગીરી માટેના સાધનોની પહોંચ માટે બિલ્ડિંગમાં પૂરતી ખાલી જગ્યા હોવી જોઈએ જેમાંથી બચાવ કામગીરી શક્ય બને. એકવાર બિલ્ડિંગ ડિઝાઇન સબમિટ કરવામાં આવે અને ફાયર વિભાગના અધિકારીઓ દ્વારા અનાપત્તિ પ્રમાણપત્ર (NOC) જારી કર્યા પછી મંજૂર કરવામાં આવે, તો સંલગ્ન બિલ્ડિંગ સાથે સરખામણી કરીને માર્જિન ઓપન સ્પેસ લાગુ કરવાનો દાવો કરી

શકાય નહીં. નિયમન ૨૪.૩ હેઠળ ઉદ્દેશિત માર્જિન ઓપન સ્પેસને બાંધકામ માટેના બિલ્ડિંગ સાથે જ વાંચવી જરૂરી છે, પરંતુ સંલગ્ન બિલ્ડિંગના સંદર્ભમાં નહીં. ગમે તે હોય, એ પણ જોવાનું રહેશે કે, ૧૫૦૦ ચોરસ મીટરથી વધુ પ્લોટ માટે ખુદ્દી જગ્યા, ૩૫% આકાશ તરફ ખુદ્દી રાખીને ૬૫% સુધી કવરેજ માટે વિકાસ પરવાનગી આપવાની છૂટ છે. વર્તમાન કિસ્સાઓમાં, રોડસાઇડ તરફ આકાશ તરફ ખુદ્દી જગ્યાના ૧૦% થી વધુ ભાગ ઉપરાંત, એવું જણાવાયું છે કે, કવરેજ ૬૦% થી વધુ નથી. તે બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને પણ, અમારો અભિપ્રાય છે કે વિદ્વાન વકીલોની એ દલીલ સ્વીકારી શકાય નહીં કે સામાવાળા/ડેવલપરની તરફેણમાં મંજૂર કરાયેલા બિલ્ડિંગ પ્લાન GDCR ના નિયમન ૨૪ ના ભંગમાં છે.

૨૦. અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી વધુ એક દલીલ એ છે કે, જુદા જુદા પ્લોટોના એકત્રીકરણ (એમલ્ગમેશન) દ્વારા કોર વોલ્ડ સિટી વિસ્તારમાં વિકાસની પરવાનગી નથી. અમારા ધ્યાન પર એવી કોઈ જોગવાઈ લાવવામાં આવી નથી, જે કોર વોલ્ડ સિટી વિસ્તારમાં વિવિધ પ્લોટોના એકત્રીકરણને પ્રતિબંધિત કરતી હોય. ગમે તે હોય, એ નોંધવું જરૂરી છે કે એકત્રીકરણ અગાઉ ડેવલપરના વેચનાર દ્વારા અલગ કાર્યવાહી દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું અને તેને કોઈ પણ સમયે પડકારવામાં આવ્યું ન હતું. સામાવાળા/ડેવલપરે, એકત્રિત પ્લોટની ખરીદી પછી, માત્ર એક પ્લોટ નંબર ૩૨૮૫ ના સંબંધમાં જ વિકાસ પરવાનગી માગી છે. આમ, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે ડેવલપરે માત્ર એક જ સિટી સર્વે નંબર ધરાવતી જમીન ખરીદી છે. તેથી, અપીલકર્તાઓની એ દલીલ સ્વીકારી શકાય નહીં કે, પ્લોટોનું એકત્રીકરણ સ્વીકાર્ય ન હતું તેવા ગ્રાઉન્ડ પર મંજૂર કરાયેલી વિકાસ

પરવાનગી ગેરકાયદેસર ગણાશે.

૨૧. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ, શ્રી પરીખે તેમની દલીલોના સમર્થનમાં, (૨૦૧૪) જ સુપ્રીમ કોર્ટ કેસ પેજ ૫૩૮ માં રિપોર્ટ થયેલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ અને અન્ય વિરુદ્ધ કોહિનૂર સીટીએનએલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર કંપની પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્યના કિસ્સામાં ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો છે. ઉપરોક્ત કેસમાં, માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ એવા કેસની વિચારણા કરી રહી હતી જ્યાં, ડેવલપરે જમીન સ્તરે મનોરંજન માટેની જગ્યાનો વિસ્તાર જરૂરી લઘુત્તમ ૧૫% ની સામે ઘટાડીને માત્ર ૭.૭% કરીને બાંધકામ કર્યું હતું. તે સંદર્ભમાં, ભારતીય શહેરોમાં લઘુત્તમ મનોરંજન જગ્યાના ભોગે અતિશય બાંધકામની ગંભીર સમસ્યા અંગેના સામાન્ય મુદ્દા પર માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી છે.

૨૨. ૧૯૮૯ સુપ્લીમેન્ટરી (૨) સુપ્રીમ કોર્ટ કેસ પેજ ૫૪૭ માં રિપોર્ટ થયેલ એન.ડી.એમ.સી. વિરુદ્ધ સ્ટેટ્સમેન લિમિટેડના કેસ પર વધુ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. ઉપરોક્ત ચુકાદામાં, શરણાર્થી વિસ્તારમાં અગ્નિ સુરક્ષા જરૂરિયાતો સાથે કામ કરતી વખતે, માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો છે કે, વૈધાનિક બાય-લોઝમાં દર્શાવેલ સુરક્ષા કરતાં વધુ સારી પ્રસ્તાવિત સુરક્ષા સાવચેતીઓ સ્વીકારી શકાય છે. વધુમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે, જ્યારે ચીફ ફાયર ઓફિસર દ્વારા કિલચરન્સ એ સ્કીમની મંજૂરી માટેની પાત્રતા માટે અનિવાર્ય શરત છે, ત્યારે આવું કિલચરન્સ પોતે જ એનડીએમસી માટે આખરી કે બંધનકર્તા નથી.

૨૩. ૨૦૦૧(૪) જી.એલ.આર. પેજ ૨૭૭૭ માં રિપોર્ટ થયેલ સેન્ટર પોઈન્ટ વેલફેર એસોસિએશન વિરુદ્ધ નીતા ઈન્ટરનેશનલ અને અન્યના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચના ચુકાદા પર વધુ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. તે એક એવો કેસ હતો જ્યાં, આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચે એવા કિસ્સાની વિચારણા કરી હતી જ્યાં રેસિડેન્શિયલ ફ્લેટ્સ માટેના પ્લાનથી વિપરીત દુકાનો અને ઓફિસોનું બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હતું. સદર કેસમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે, એક ટાવરમાં બિલ્ડિંગ રેગ્યુલેશન્સના ભંગમાં આખો ફ્લોર બાંધવામાં આવ્યો હતો. જ્યારે આવી અનધિકૃત રીતે બાંધવામાં આવેલી દુકાનો તોડી પાડવામાં આવી અને દુકાનોના માલિકો દ્વારા વળતર માટે અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી, ત્યારે જાહેર કાયદાકીય ઉપાય તરીકે રિટ અરજી ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવી હતી અને બિલ્ડરને ૧૫% વ્યાજ વગેરે સાથે દુકાનની કિંમતનું વળતર ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૨૪. ૨૦૦૦(૩) જી.એલ.એચ. પેજ ૫૧૦ માં રિપોર્ટ થયેલ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ વિજય ઓનર્સ એસોસિએશનના કેસમાં આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચના ચુકાદા પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. ઉપરોક્ત ચુકાદામાં, આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચે સિવિલ કોર્ટ દ્વારા ઓર્ડર ૩૯, ૩૯ ૧ હેઠળ મંજૂર કરાયેલ મનાઈહુકમની પ્રેક્ટિસની ટીકા કરી હતી જ્યાં, મંજૂર કરાયેલા પ્લાનથી વિપરીત બાંધકામો કરવામાં આવ્યા છે. તે જ ચુકાદામાં, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે, વિસ્તારોમાં વિકાસ સખત રીતે ઝોનિંગ નિયમો અનુસાર થવો જોઈએ અને પાર્કિંગ, એફ.એસ.આઈ. વગેરે જેવી સુવિધાઓ માટેની જોગવાઈઓનું સખત પાલન કરવું જોઈએ.

૨૫. ૨૦૧૪(૨) જી.એલ.એચ. પેજ ૨૬.બી માં રિપોર્ટ થયેલ સર્વેશ અતુલભાઈ ગોહિલ વિરુદ્ધ જામનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અને અન્યના કેસમાં આ કોર્ટના ડિવિઝન બેંચના ચુકાદા પર વધુ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. તે એક એવો કેસ છે જ્યાં, આ કોર્ટની ડિવિઝન બેંચને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી મંજૂર પ્લાન અને પરવાનગી વિના સોસાયટીના કોમન પ્લોટ પર ૨૬ દુકાનોનું અનધિકૃત બાંધકામ માલૂમ પડ્યું હતું.

૨૬. વર્તમાન કેસોની પરિસ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, અમારો અભિપ્રાય છે કે, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી પરીખ દ્વારા જે કેસ લો (ન્યાયિક દ્રષ્ટાંતો) નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે અને જેના પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, તે તેમના કેસના સમર્થનમાં કોઈ મદદ કરશે નહીં. હાજર કેસોમાં, અપીલકર્તાઓએ એ દર્શાવવા માટે કોઈ કેસ બનાવ્યો નથી કે, સામાવાળા કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલી પરવાનગી અને મંજૂર કરાયેલા પ્લાન ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ અથવા બોમ્બે પ્રોવિન્શિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૮ અથવા GDCR ની કોઈ જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ છે. અપીલકર્તાઓનો એવો પણ કેસ નથી કે, ડેવલપરે મંજૂર કરાયેલા પ્લાનથી વિપરીત કોઈ બાંધકામ કર્યું છે. તે બાબતને ધ્યાનમાં રાખીને, જ્યારે આપેલી પરવાનગી અને મંજૂર કરાયેલા પ્લાન લાગુ જોગવાઈઓ અનુસાર હોય અને બાંધકામો મંજૂર પ્લાન મુજબ કરવામાં આવ્યા હોય, ત્યારે એમ કહી શકાય નહીં કે, પરવાનગી આપવી ગેરકાયદેસર છે અને કરાયેલા બાંધકામો અનધિકૃત છે, જેથી ઉપર ઉલ્લેખિત ચુકાદાઓ પર આધાર રાખીને અપીલકર્તાઓના કેસને સ્વીકારી શકાય. વધુમાં, અમારો અભિપ્રાય છે કે, વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા GDCR ના સંબંધિત કલોઝ અને અન્ય સંબંધિત જોગવાઈઓનું યોગ્ય

મૂલ્યાંકન કરવામાં આવ્યું છે અને તારણો નોંધવામાં આવ્યા છે, જે કાયદા અનુસાર છે. અમને વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા કોઈ ભૂલ કરવામાં આવી હોય તેવું જણાતું નથી, જેથી લેટર્સ પેટન્ટની કલમ ૧૫ હેઠળ દાખલ કરાયેલી આ અપીલોમાં, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન્સમાં આપેલા સામાન્ય સી.એ.વી. ચુકાદામાં દખલગીરી કરી શકાય.

૨૭. ઉપરોક્ત કારણોસર, આ બંને અપીલો મેરિટ વિનાની છે. તદનુસાર, તેને રદ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ ઓર્ડર નથી.

(આર. સુભાષ રેડ્ડી, મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ)

(વિપુલ એમ. પંચોલી, 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 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.