

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.

=====

ટી. વિજયા લક્ષ્મી અને અન્ય

વિરુદ્ધ

નગર આયોજન સભ્ય અને અન્ય

ઓક્ટોબર ૧૯, ૨૦૦૬

[ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એસ. બી. સિંઘા અને ન્યાયમૂર્તિ શ્રી દલવીર ભંડારી]

શહેરી વિકાસ:

કર્ણાટક ટાઉન એન્ડ કન્ટ્રી પ્લાનિંગ એક્ટ-સૂચિત સુધારાઓની પેન્ડન્સી દરમિયાન હાલની યોજના હેઠળ રહેણાંક વિસ્તારમાં રહેણાંક મકાન બાંધવાની યોજનાને મંજૂરી-મિલકત 'સૂચિત વ્યાપક યોજનામાં વેલી ઝોન' ની અંદર આવે છે તે આધાર પર અસ્વીકાર-ટકાઉપણું:-ઠરાવ્યુ:વ્યક્તિને ઈમારત બાંધવાનો હક એ

મૂલ્યવાન હક છે, જે નિયમનકારી કાયદા દ્વારા નિયંત્રિત છે – ઈમારતના નકશા વર્તમાન કાયદા મુજબ જ વિચારવામાં આવવાના છે – આ હકને સ્પષ્ટ જોગવાઈ કે યોગ્ય સુધારા દ્વારા દૂર કરી શકાય – કાયદા મુજબ તૈયાર કરેલ વ્યાપક વિકાસ યોજના હજી અમલમાં હતી અને રાજ્યએ પ્રસ્તાવિત યોજનાને મંજૂરી આપવાની બાકી હતી – તેથી ઈમારતના નકશાની મંજૂરી માટેનો અરજીપત્ર તે સમયે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ નક્કી થવો જોઈએ જ્યારે પરવાનગી આપવામાં આવી – યોગ્ય અપેક્ષાનું સિદ્ધાંત લાગુ પડશે – સિદ્ધાંતો.

બેંગલોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીએ ૧૯૯૫માં એક વ્યાપક વિકાસ યોજના તૈયાર કરી હતી જે દસ વર્ષ માટે માન્ય હતી. આ યોજનાને વધુ દસ વર્ષ માટે લંબાવવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાઓએ ૨૯/૧૧/૨૦૦૪ના રોજ રહેણાંક વિસ્તારમાં રહેણાંક મકાન બાંધવાની યોજનાની મંજૂરી માટે અરજી દાખલ કરી હતી. અરજીઓનો નિર્દિષ્ટ સમયગાળાની અંદર નિકાલ કરવામાં આવ્યો ન હતો અને આવા અપીલકર્તાઓએ પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હોવાનું માનીને બાંધકામ પ્રવૃત્તિઓ શરૂ કરી હતી. સત્તામંડળે બાંધકામમાં અવરોધ ઊભો કર્યો હતો અને આ આધાર પર યોજનાની મંજૂરી માટેની અરજીને પણ નકારી કાઢી હતી કે મિલકત "સૂચિત વ્યાપક યોજનામાં ખીણ વિસ્તાર" માં આવે છે. અરજદારોએ આ આદેશને પડકાર્યો હતો. ઉચ્ચ ન્યાયાલયના એકલ ન્યાયાધીશે નિર્ધારિત કર્યું કે

અરજી ફગાવી શકાતી નહોતી. ત્યારબાદ, વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા પ્રસ્તાવિત નવી વ્યાપક વિકાસ યોજનાને હજુ સુધી સૂચિત કરવામાં આવી ન હોવા છતાં, સત્તામંડળે એકલ ન્યાયાધીશના આદેશને પડકારતી અપીલ દાખલ કરી હતી, જેને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. આથી વર્તમાન અપીલ દાખલ કરવામાં આવેલ છે.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે કહ્યું:

૧.૧. નગર આયોજન કાયદાઓ નિયમનકારી પ્રકૃતિના હોય છે. વ્યક્તિના સંપત્તિના અધિકારમાં રહેલાંક વિસ્તારમાં રહેલાંક મકાન બાંધવાનો અધિકાર સામેલ હશે. તે એક મૂલ્યવાન અધિકાર છે જેનું નિયમન માત્ર નિયમનકારી કાયદાના સંદર્ભમાં જ થઈ શકે છે પરંતુ જ્યાં સુધી કોઈ સ્પષ્ટ જોગવાઈ અસ્તિત્વમાં ન હોય ત્યાં સુધી તેને છીનવી શકાતો નથી. મકાનની યોજનાઓને વર્તમાન કાયદાના નિયમો અનુસાર હાથ ધરવાની આવશ્યકતા છે. આવા પ્રશ્નના નિર્ધારણને વધુ વિલંબિત ન કરી શકાય.આ પ્રકારના કિસ્સામાં કાયદેસર અપેક્ષાઓના સિદ્ધાંતની ભૂમિકા રહેશે. [૫૩૮-ડી; ૫૩૯-એ-સી]

૧.૨.કર્ણાટક નગર અને દેશ આયોજન અધિનિયમની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં, એક વ્યાપક વિકાસ યોજના તૈયાર કરવામાં આવી હતી.તે હજુ પણ અમલમાં છે.ઉચ્ચ ન્યાયાલયે આ નિર્ણય આપ્યો નથી કે વર્તમાન કાયદા અતિશય અધિકારક્ષેત્ર (અલ્ટ્રા વાયર્સ) હતા.સંબંધિત સત્તાધિકારીએ પ્રસ્તાવિત કરેલ વ્યાપક

વિકાસ યોજનામાં કરવામાં આવેલા સુધારાઓને સ્વીકારવા બાબતે રાજ્ય સરકારે હજી સુધી વિચારવિમર્શ કર્યો નથી.તેને નાગરિકોમાંથી આક્ષેપો (અપત્તિઓ) માંગ્યા છે.વિકાસ યોજનામાં સુધારા કાયદાની જોગવાઈઓને અનુરૂપ હોવા જોઈએ. પરંતુ જ્યાં સુધી કાયદામાં યોગ્ય સુધારો અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પક્ષોના અધિકારોમાં દખલ કરી શકાતી નથી.[૫૩૮-ડી-એફ; ૫૩૮-જી]

૧.૩.જે દિવસે આવી પરવાનગી આપવામાં આવે છે તે દિવસે લાગુ કાયદા અનુસાર મકાનના નિર્માણ માટે મંજૂરી માટેની અરજીનો નિર્ણય લેવો જરૂરી છે.જો કે, વૈધાનિક સત્તામંડળે વાજબી સમયની અંદર તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવો જ જોઈએ.તેથી, પ્રથમ પ્રતિવાદીને બાંધકામ યોજનાઓની મંજૂરી અથવા મંજૂરી માટેની અરજી પર વિચાર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.[૫૪૦-ડી-એફ]

જાહેર બાંધકામ નિયામક અને અન્ય વિરુદ્ધ એચ. ઓ. પી. ઓ. સાંગ અને અન્યો, (૧૯૬૧) એ. સી. ૮૦૧; હાવડા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્યો વિરુદ્ધ ગંગા રોપ કંપની લિમિટેડ અને અન્યો, (૨૦૦૪ (૧ એસ. સી. સી. ૬૬૩ અને કુલદિપ સિંહ વિરુદ્ધ એન. સી. ટી. દિલ્લી સરકાર, (૨૦૦૬) ૬ સ્કેલ ૫૮૮, થી.

૨. પર્યાવરણીય સંરક્ષણ જાળવવું જરૂરી છે અને કાયદાનું અર્થઘટન કરતી વખતે અદાલતોએ આ વતી ગંભીર વિચારણા કરવી જોઈએ, પરંતુ પર્યાવરણીય

પાસાઓ, સામાન્ય રીતે નગર આયોજન કાયદાનો એક ભાગ છે.જો કાયદામાં અથવા ક્ષેત્રને સંચાલિત કરતા કાયદામાં, ભવિષ્યની જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં રાખીને પર્યાવરણીય પાસાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા નથી, તો રાજ્ય અને સત્તામંડળે તેના માટે દોષ લેવો જોઈએ.એવું માનવામાં આવે છે કે સત્તામંડળ અને રાજ્ય દ્વારા આ બાબતના આ પાસાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા હતા.

(૫૩૮-એફ-જી)

બેંગલોર ખાતે કાર્ણટક હાઈકોર્ટના રિટ અપીલ નંબર ૩૩૦૧/૨૦૦૫ બીડીએ ના તારીખના ૩.૧.૨૦૦૬ ચુકાદા પરથી.

સાથે

સી. એ. નંબર ૪૫૫૬/૨૦૦૬

સોલી જે સોરાબજી, વરુણ ઠાકુર.અપીલકર્તાઓ માટે એ. એસ. ભાસ્કર, એલ. એન. ડી. મલ્હોત્રા, વિક્રમ મહેતા, મલિકા ચૌધરી અને વિકાસ મહેતા.

પ્રતિવાદીઓ માટે એસ. કે. કુલકર્ણી, વિજય કુમાર અને સંજય આર. હેગડે.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એસ. બી. સિન્હા દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો, મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.

કાયદા અને હકીકતના સમાન પ્રશ્નો સાથે સંકળાયેલી આ બે અપીલ એક સાથે સુનાવણી માટે લેવામાં આવી હતી અને આ સામાન્ય ચુકાદા દ્વારા તેનો નિકાલ કરવામાં આવી રહ્યો છે.

જો કે, અમે સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (દિવાની) નંબર ૪૭૧૯/૨૦૦૬ માંથી ઉદ્ભવતા દિવાની અપીલના મામલાના તથ્યાત્મક મેટ્રિક્સની નોંધ લઈશું.અહીં અપીલ કરનારાઓ ખેતીની જમીનના માલિકો હતા.તેમને ૨૦૦૪માં આ જમીનનો ઉપયોગ બિન-કૃષિ હેતુઓ માટે કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.જમીન રહેણાંક વિસ્તારની અંદર છે અને રહેણાંક હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવાય છે.બિલ્ડિંગ પ્લાનની મંજૂરી માટેની અરજી બેંગ્લોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ટૂંકમાં, 'ઓથોરિટી') સમક્ષ ૨૯/૧૧/૨૦૦૪ના રોજ દાખલ કરવામાં આવી હતી.તેના સંદર્ભમાં સત્તામંડળ દ્વારા કેટલાક પ્રશ્નો ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા, જેના જવાબો પણ આપવામાં આવ્યા હતા.

નિર્વિવાદપણે, સત્તામંડળ એ કર્ણાટક ટાઉન એન્ડ કન્ટ્રી પ્લાનિંગ એક્ટ (ટૂંકમાં, 'ધ એક્ટ') ની કલમ ૨ (૭) ના અર્થમાં આયોજન સત્તામંડળ છે.તેમણે વર્ષ ૧૯૯૫માં એક વ્યાપક વિકાસ યોજના તૈયાર કરી છે.ઉપરોક્ત કાયદાની જોગવાઈઓમાં વિકાસ યોજના દસ વર્ષના સમયગાળા માટે માન્ય રહે છે.આમ, કર્ણાટક રાજ્ય દ્વારા મંજૂર કરાયેલી વિકાસ યોજના વર્ષ ૨૦૦૫ સુધી માન્ય

હતી.જોકે, ત્યારબાદ આ યોજનાને વધુ દસ વર્ષ એટલે કે વર્ષ ૨૦૧૫ સુધી લંબાવવામાં આવી છે.સત્તામંડળ સમક્ષ, અપીલકર્તાઓએ દલીલ કરી હતી કે તેમની અરજીઓનો નિકાલ તે માટે નિર્દિષ્ટ સમયગાળાની અંદર કરવામાં આવ્યો ન હોવાથી, કાયદાના અર્થમાં પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર મંજૂર કરવામાં આવ્યું હોવાનું માનવામાં આવવું જોઈએ.સત્તામંડળના અધિકારીઓએ અપીલકર્તાઓ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી બાંધકામ પ્રવૃત્તિઓમાં કથિત રીતે અવરોધ ઊભો કર્યો હતો.

ઉપરોક્ત આધારમાં અરજદારોએ કર્ણાટક હાઈકોર્ટમાં રિટ પિટિશન દાખલ કરી હતી.

ઉપરોક્ત રિટ પિટિશનની પેન્ડન્સી દરમિયાન, ઓથોરિટી દ્વારા યોજનાની મંજૂરી માટેની અરજીને તેના ૧૫/૦૬/૨૦૦૫ ના પત્રમાં સમાવિષ્ટ તેના આદેશના સંદર્ભમાં આ આધાર પર નકારી કાઢવામાં આવી હતી કે પ્રશ્નમાં મિલકત "સૂચિત વ્યાપક યોજનામાં વેલી ઝોન" માં આવે છે.હાઈકોર્ટ સમક્ષ અપીલકર્તાઓ દ્વારા ૧૫/૦૬/૨૦૦૫ તારીખના ઉપરોક્ત આદેશ પર પણ સવાલ ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો.૨૬/૦૭/૨૦૦૫ ના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા, એક વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે ઉપરોક્ત રિટ અરજીને મંજૂરી આપી, અભિપ્રાય આપ્યો:

"અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલમાં મને થોડું બળ જોવા મળે છે.બેંગલોર વિકાસ સત્તામંડળ કાયદા અનુસાર રહેણાંક મકાન બાંધવાની પરવાનગી માંગતી પક્ષ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીને નકારી શકે નહીં.જ્યારે આવી અરજી દાખલ કરવામાં આવે છે, ત્યારે આવી પરવાનગી આપવામાં બી.ડી.એ. ના સંબંધિત નિયમોને ધ્યાનમાં રાખીને આવી અરજી પર વિચાર કરવો એ બી. ડી. એ. ની ફરજ છે.અરજદારોની અરજી બી. ડી. એ. દ્વારા નકારી શકાતી ન હતી "

બેંગલોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી દ્વારા ઇન્ટ્રા-કોર્ટ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી.હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ સમક્ષ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે નવી વ્યાપક વિકાસ યોજનાને હજુ સુધી સૂચિત કરવામાં આવી નથી, પરંતુ અપીલકર્તાઓનું પ્રસ્તાવિત બાંધકામ 'વેલી ઝોન' માં આવે છે, તેથી સત્તામંડળે અહીં અપીલકર્તાઓની અરજીઓને નકારી કાઢવાનું વાજબી ઠેરવ્યું હતું.ઉચ્ચ અદાલતની ખંડપીઠે અભિપ્રાય આપ્યો હતો કે સત્તામંડળે પહેલેથી જ ખીણની ઓળખ કરી લીધી છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને, જે વિસ્તાર તેના કાર્યક્ષેત્રમાં આવે છે તેમાં કોઈ બાંધકામ કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ નહીં.

"તેમાં કોઈ શંકા નથી કે દરેક વહીવટી કાર્યવાહી, જો તે કોઈ પણ વ્યક્તિના પૂર્વગ્રહ માટે કામ કરવાની હોય તો તેને કોઈ કાયદાકીય સત્તા દ્વારા સમર્થન આપવું આવશ્યક છે.પરંતુ એ પણ એટલું જ સાચું છે કે ખાનગી હિત હંમેશા જાહેર હિતને સ્થાન આપશે અને કોર્ટ આવા કોઈ નિર્દેશો જારી કરી શકશે નહીં, જે અધિકારીઓને પર્યાવરણીય કાયદાનું ઉલ્લંઘન કરવા માટે મજબૂર કરશે.

આમ, અપીલકર્તાઓ આપણી સમક્ષ હાજર થયેલ છે.

આ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે બેંગલોર વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા પ્રસ્તાવિત સુધારેલ વ્યાપક વિકાસ યોજના રાજ્ય સરકાર સ્વીકારશે કે નહીં, કર્ણાટક રાજ્યને આ અપીલોમાં પક્ષકાર તરીકે સામેલ કરવાની દિશા આપવામાં આવી હતી.

કર્ણાટક રાજ્ય વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી સંજય આર. હેગડેએ જણાવ્યું હતું કે રાજ્ય દ્વારા ઉપરોક્ત વ્યાપક વિકાસ યોજના સામે વાંધા ઉઠાવવા માટે નોટિસો જારી કરવામાં આવી છે અને તેમાં અંતિમ નિર્ણયની હજુ રાહ જોવાઈ રહી છે.

અપીલકર્તાઓની તરફેણી હાજર થયેલા માનનીય વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી સોલી જે. સોરાબજી એ રજૂઆત કરી કે કારણ કે હજી સુધી કોઈ નવી યોજના અમલમાં લાવવામાં આવી નથી, અને તેથી રહેણાંક વિસ્તારમાં આવેલી સંબંધિત જમીન પર

મકાન બાંધકામના મુદ્દે કોઈ અવરોધ કે પ્રતિબંધ નથી, તેથી પડકારાયેલ ચુકાદો ટકાવી શકાતો નથી.

સત્તાધિકારીની તરફેણી હાજર થયેલા માનનીય વકીલ શ્રી એસ.કે. કુલકર્ણીએ બીજી બાજુ રજૂઆત કરી કે વ્યાપક વિકાસ યોજનાના સુધારણા સંબંધિત મુદ્દો રાજ્ય સરકાર સમક્ષ વિચારાધીન હોવાથી પડકારાયેલા ચુકાદામાં દખલ કરવો ન જોઈએ.

શહેર આયોજન સંબંધિત કાયદા નિયમનકારી સ્વરૂપના હોય છે. કોઈ વ્યક્તિના સંપત્તિ અધિકારમાં મકાન બાંધવાનો અધિકાર પણ સમાવેશ થાય છે.પરંતુ, આવો અધિકાર કાયદાના પ્રાવધાનોથી મર્યાદિત થઈ શકે છે.કર્ણાટક નગર અને દેશ આયોજન અધિનિયમની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં, એક વ્યાપક વિકાસ યોજના તૈયાર કરવામાં આવી હતી.તે નિર્વિવાદપણે હજુ પણ અમલમાં છે.સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રસ્તાવિત વ્યાપક વિકાસ યોજનામાં કરાયેલા સુધારાઓને અંતે રાજ્ય સ્વીકારશે કે નહીં તે અનિશ્ચિત છે.તે હજુ વિચારણા હેઠળ છે.વિકાસ યોજનામાં સુધારા કાયદાની જોગવાઈઓને અનુરૂપ હોવા જોઈએ. અહીં અગાઉ નોંધ્યું છે તેમ, રાજ્યએ નાગરિકો પાસેથી વાંધો ઉઠાવ્યો છે.તેમાં કોઈ શંકા નથી કે પર્યાવરણીય સંતુલન જાળવવું જરૂરી છે અને કાયદાનું અર્થઘટન કરતી વખતે

અદાલતોએ આ વતી ગંભીર વિચારણા કરવી જોઈએ, પરંતુ પર્યાવરણીય પાસાઓ, તે સામાન્ય રીતે નગર આયોજન કાયદાનો એક ભાગ છે.જો કાયદામાં જ અથવા સંબંધિત ક્ષેત્રને નિયંત્રિત કરનાર કાયદામાં ભવિષ્યની જરૂરિયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને પર્યાવરણીય પાસાઓનો વિચાર કરવામાં આવ્યો ન હોય, તો તેની જવાબદારી રાજ્ય અને સત્તાધિકારી ઉપર રહેશે.આપણે એવું માનવું જોઈએ કે સત્તામંડળ અને રાજ્ય દ્વારા આ બાબતના આ પાસાઓને ધ્યાનમાં લેવામાં આવ્યા હતા.પરંતુ જ્યાં સુધી કાયદામાં યોગ્ય સુધારો અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પક્ષોના અધિકારોમાં દખલ કરી શકાતી નથી.

હાલના કાયદાની માન્યતા પર કોઈએ સવાલ ઉઠાવ્યો નથી.ઉચ્ચ અદાલતે એવું માન્યું નથી કે હાલના કાયદાઓ સત્તાની બહાર છે. તે માત્ર આ ધારણાની આધાર પર આગળ વધ્યું કે રાજ્યપુસ્તકમાં લાવવામાં આવનાર કાયદો વધુ પર્યાવરણમૈત્રીપૂર્ણ હશે.

આ અંગેનો કાયદો સ્પષ્ટ છે રહેણાંક વિસ્તારમાં રહેણાંક મકાનો બાંધવાનો વ્યક્તિનો અધિકાર એક મૂલ્યવાન અધિકાર છે. ઉપરોક્ત અધિકારનું નિયમન માત્ર નિયમનકારી કાયદાના સંદર્ભમાં જ થઈ શકે છે પરંતુ જ્યાં સુધી કોઈ સ્પષ્ટ જોગવાઈ અસ્તિત્વમાં ન હોય ત્યાં સુધી તેને છીનવી શકાતો નથી.આ એક સ્થાપિત

કાયદાકીય સિદ્ધાંત પણ છે કે મકાનની યોજનાઓનું નિવારણ વર્તમાન કાયદા અનુસાર કરવાનું હોય છે.આવા પ્રશ્નના નિર્ધારણને વધુ વિલંબિત ન કરી શકાય.આ પ્રકારના કિસ્સામાં કાયદેસર અપેક્ષા સિદ્ધાંતની ભૂમિકા મહત્વની રહેશે.

મકાનમાલિક અને ભાડૂત વટહુકમ, ૧૯૪૭ની જોગવાઈઓનું અર્થઘટન કરતા જાહેર બાંધકામ નિયામક અને અન્ય વિરુદ્ધ એચ. ઓ. પી. ઓ. સાંગ અને અન્યો, (૧૯૬૧) અધિનિયમ ૯૦-૧માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે:

સારાંશરૂપે, બીજા અપિલકર્તાની પુનઃનિર્માણ પ્રમાણપત્ર માટેની અરજી દ્વારા તેને કોઈ એવો અધિકાર મળ્યો નહોતો જે કલમો ૩એ-E ૨૬ થયા બાદ પણ જળવાઈ રહ્યો હોય, પરંતુ માત્ર એવી આશા અથવા અપેક્ષા મળી હતી કે કાઉન્સિલમાં ગવર્નર પોતાની કાર્યકારી અથવા વહીવટી વિવેકશક્તિ તેનો પક્ષ લેતા ઉપયોગ કરશે અને ત્યારબાદ પહેલો અપિલકર્તા પ્રમાણપત્ર જારી કરશે.તે જ રીતે, પહેલો અપિલકર્તા દ્વારા પુનઃનિર્માણ પ્રમાણપત્ર આપવા અંગેની મનોરથ સૂચના જારી કરવામાં આવી હતી, તે દ્વારા બીજા અપિલકર્તાને કોઈ એવો અધિકાર મળ્યો નહોતો જે ૨૬ થયા બાદ પણ જળવાઈ રહ્યો હોય, પરંતુ માત્ર એવી પ્રક્રિયા સ્થાપિત કરવામાં આવી હતી જેના દ્વારા મુદ્દો કાઉન્સિલમાં ગવર્નર સમક્ષ મોકલી શકાય.૨૬ કરવાથી પ્રથમ અપીલકર્તાને ત્યારબાદ કોઈ પણ પુનઃનિર્માણ પ્રમાણપત્ર જારી

કરવાથી વંચિત કરી દેવામાં આવ્યા હતા જ્યાં આ બાબત અરજી દ્વારા ગવર્નર ઇન કાઉન્સિલને મોકલવામાં આવી હતી પરંતુ રાજ્યપાલ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી ન હતી.

આ પ્રશ્ન હાવડા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્યો વિરુદ્ધ ગંગા રોપ કંપની લિમિટેડ અને અન્યો, [૨૦૦૪] I S સીસી ૬૬૩ માં વિચારણા માટે સીધો જ આવ્યો હતો, જેમાં તે યોજાયો હતો:

..... જે પરિસ્થિતિમાં પ્રતિસાદી કંપની મંજૂરી માટે હકદાર અધિકારનો દાવો કરે છે અને જે ઉચ્ચ ન્યાયાલયની વિંભાગીય પીઠ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યો છે, તે “કોઈ સંપત્તિના માલિકી હક્ક અથવા કબજાના હક્ક” સંબંધિત અધિકાર નથી, જેના માટે સામાન્ય રીતે “નિહિત” (vest) શબ્દપ્રયોગ થાય છે. પ્રતિવાદી કંપની દ્વારા સ્થાપિત “નિહિત અધિકાર” ના દાવા પરથી આપણે જે સમજી શકીએ છીએ તે એ છે કે બિલ્ડિંગ નિયમોના આધારે, મંજૂરી માટે અરજી કરવાની તારીખે તેમના કેસને લાગુ પડે છે અને કોર્ટ દ્વારા તેના વિચારણા માટે ફાળવવામાં આવેલા નિશ્ચિત સમયગાળાના આધારે, મંજૂરી મેળવવા માટે તેની પાસે “કાયદેસર” અથવા “સ્થાયી અપેક્ષા” હતી. અમારા માનવામાં આવેલા અભિપ્રાયમાં, આવી “સ્થાયી અપેક્ષા”, જો કોઈ હોય તો, મંજૂરી મેળવવાનો કોઈ નિહિત અધિકાર પેદા કરતી નથી. એ વાત સાચી છે કે, જે પ્રતિવાદી કંપની કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂરી માટેની અરજીની પ્રક્રિયાની

રીત પર કોઈ નિયંત્રણ રાખી શકતી નથી, તે વિલંબ માટે દોષી ઠેરવી શકતી નથી, પરંતુ મંજૂરી માટેની તેની અરજીની પેન્ડિંગ દરમિયાન, જો રાજ્ય સરકારે તેની નિયમ બનાવવાની શક્તિનો ઉપયોગ કરીને, બિલ્ડિંગ નિયમોમાં સુધારો કર્યો અને જી. ટી. રોડ અને અન્ય વોર્ડ પર ઇમારતોની ઊંચાઈ પર પ્રતિબંધો લાદ્યા. કાયદામાં ફેરફારને કારણે આવી "સ્થાયી અપેક્ષા" પૂરી થવી અશક્ય બની ગઈ છે. કથિત "નિહિત અધિકાર" અથવા "સ્થાયી અપેક્ષા" પર આધારિત દાવો રાજ્ય સરકાર દ્વારા બિલ્ડિંગ નિયમોમાં સુધારો કરીને અમલમાં મુકવામાં આવેલી વૈધાનિક જોગવાઈઓ સામે સ્થાપિત કરી શકાતો નથી અને કોર્પોરેશન દ્વારા નહીં કે જેની સામે આવા "નિહિત અધિકાર" અથવા "સ્થાયી અપેક્ષા" લાગુ કરવાની માંગ કરવામાં આવી રહી છે. "નિહિત અધિકાર" અથવા "સ્થાયી અપેક્ષા" ને માત્ર કોર્પોરેશન દ્વારા જ નહીં પરંતુ રાજ્ય દ્વારા પણ બિલ્ડિંગ નિયમોમાં સુધારો કરીને રદ કરવામાં આવી છે. આ ઉપરાંત, આવી "સ્થિર અપેક્ષા" અથવા કહાતી "સ્થાયી હકદારી" ને, મકાન નિયમોમાં કરાયેલા સુધારા અને તેના આધારે નિગમ દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલા ઠરાવ દ્વારા સેવાતા જાહેર હિત અને સુવિધા સામે સ્વીકારી શકાતી નથી

આમ, હવે તે સારી રીતે સ્થાપિત કાયદો છે કે જે દિવસે આવી પરવાનગી આપવામાં આવે છે તે દિવસે લાગુ કાયદા અનુસાર મકાનના નિર્માણ માટે પરવાનગી આપવા માટેની અરજીનો નિર્ણય લેવો જરૂરી છે. જો કે, વૈધાનિક

સત્તામંડળે વાજબી સમયની અંદર તેના અધિકારક્ષેત્રનો ઉપયોગ કરવો જ જોઈએ.
[જુઓ કુલદિપ સિંહ વિરુદ્ધ દિલ્હીની એન. સી. ટી. સરકાર, (૨૦૦૬) (૬) સ્કેલ
૫૮૮].

અમે લીધેલા મંતવ્યો માટે, પ્રથમ પ્રતિવાદીને વહેલી તારીખે તેની સમક્ષ રજૂ
કરવામાં આવેલી બાંધકામ યોજનાઓની મંજૂરી અથવા મંજૂરી માટેની અરજી પર
વિચારણા કરવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે, પરંતુ કાયદા અનુસાર આઠ
અઠવાડિયા પછી નહીં.

ઉપરોક્ત કારણોસર, ડિવિઝન બેન્ચના વિવાદિત ચુકાદાને ટકાવી શકાતો
નથી, જે તે મુજબ રદ કરવામાં આવે છે. અપીલની મંજૂરી છે. જોકે, કેસની હકીકતો
અને સંજોગોમાં ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ આપવામાં આવશે નહીં.

એન. જે.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી.

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.