

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.

=====

મુની સુવારત-સ્વામી જૈન એસ.એમ.પી. સંઘ

વિ.

અરુણ નાથુરામ ગાયકવાડ અને અન્ય.

ઓક્ટોબર ૧૧. ૨૦૦૬

[ડૉ. એ.આર. લક્ષ્મણન અને તરુણ ચેટર્જી. ન્યાયમૂર્તિઓ.]

મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૮૮૮-કલમો ૩૫૧ અને ૩૫૪એ-અનધિકૃત બાંધકામનો આક્ષેપ કરતી રિટ અરજી-મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા માત્ર કામ બંધ કરાવવા માટે નોટિસ આપવામાં આવી અને ધરાશાયી કરવાના મુદ્દે કારણ દર્શાવવા માટે નહીં-વડી અદાલતે ઈમારત ધરાશાયી કરવાનો આદેશ આપ્યો-અપીલમાં, ઠરાવાયું: અનધિકૃત માળખું ધરાશાયી કરવાના પ્રશ્નનો નિર્ધાર મ્યુનિસિપલ સત્તાધિકારીની વિવેકસત્તા હેઠળ આવે છે-વડી અદાલત ફરજિયાત આદેશ આપી તે વિવેકસત્તામાં અવરોધ ઉભો કરી શકતી નથી-મ્યુનિસિપલ સત્તાધિકારીને ધરાશાયી કરવાના પ્રશ્નનો નિર્ધાર કરવા દિશાનિર્દેશ આપવામાં આવ્યો-અધિકારિતા-વડી અદાલતની

અધિકારિતા. વિવાદિત મિલ્કતમાં બે બંગલાઓ અને ૧ ચાલનો સમાવેશ થતો હતો, જેને મૂળ માલિક દ્વારા મંદિર સંકુલ તરીકે વિકસાવવામાં આવી હતી. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ ચાલના ભાડૂતોમાંના એક હતા. આ મિલ્કત સુધી પહોંચવા માટે ૧૨ ફૂટ પહોળી જમીનની પટ્ટી દ્વારા પ્રવેશ હતો. મૂળ માલિકે આ મિલ્કત અપીલકર્તા, એક જાહેર ટ્રસ્ટને વેચી હતી. પ્રવેશ માર્ગ સંબંધિત ઈઝમેન્ટરી અધિકારો પણ અપીલકર્તાઓને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યા હતા. વિવાદિત મિલ્કતને અડીને આવેલ પ્લોટના વિકાસકર્તાએ, જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે, આશરે ૭ ફૂટ પહોળો ભાગ ખોદીને ઉપરોક્ત પ્રવેશ માર્ગ બળજબરીથી સંકોચી નાખ્યો. અપીલકર્તાઓએ ઘોષણા અને મનાઈક્રમ માટે દાવો દાખલ કર્યો. ત્યારબાદ, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ એ મંદિરના અનધિકૃત બાંધકામ અંગે મ્યુનિસિપલ કમિશનર સહિત વિવિધ સત્તાધિકારીઓને અનેક ફરિયાદી પત્રો આપ્યા. નીચલી અદાલતે અંતરિમ આદેશ દ્વારા પ્રવેશ માર્ગ મારફતે મિલ્કત સુધી પહોંચવાની પરવાનગી આપી. દાવાની લંબિત સ્થિતિ દરમિયાન, વિકાસકર્તાએ ટ્રસ્ટે પ્રાપ્ત કરેલા માર્ગાધિકારના નિરાંતે ઉપયોગમાં વિક્ષેપ લાવવાનો પ્રયાસ કર્યો. ફરિયાદના અનુસંધાને, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને જાણ કરી કે વિકાસકર્તાએ બાંધેલી ઈમારત માટેનું કબજા પ્રમાણપત્ર અદાલતી કાર્યવાહીનો અંતિમ નિંકાલ થયા બાદ જ આપવામાં આવશે અને મંદિર સુધી પ્રવેશની જોગવાઈનો પણ વિચાર કરવામાં આવશે.

પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ એ આક્ષેપ કરતાં એક રિટ અરજિ દાખલ કરી હતી કે અપીલકર્તાઓ મહાનગરપાલિકાની પરવાનગી મેળવ્યા વિના મંદિરનું નિર્માણ

કરવાની પ્રક્રિયામાં હતા અને તે જનો ધરાશાયી કરવાની માગણી કરી હતી. અપીલકર્તાઓએ એવો વાંધો ઉપસ્થિત કર્યો કે મિલકતનું નિર્માણ તો પાંચ વર્ષ પહેલાં જ થઈ ચૂક્યું હતું.

મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૮૮૮ ની કલમ ૩૫૪ એ હેઠળ મંદિરનું કામ બંધ કરવા માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને નોટિસ જારી કરી હતી. અપીલકર્તાએ મંદિરની ઇમારતને નિયમિત કરવા માટે અરજી રજૂ કરી હતી.

વડી અદાલતે પોતાના આદેશ દ્વારા મ્યુનિસિપલ સત્તાવાળાઓને મંદિરનું સમગ્ર ગેરકાયદેસર અને બિનઅધિકૃત બાંધકામ તોડી પાડવાનો નિર્દેશ કર્યો. તેથી હું હાજર અપીલ.

અપીલ મંજૂર કરતાં, અદાલતે

ઠરાવાયું: ૧.૧. મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૮૮૮ ની કલમ ૩૫૪એ ની જોગવાઈઓ કામ બંધ કરવાની નોટિસ સંબંધે છે, જ્યારે અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ ની જોગવાઈઓ બિનઅધિકૃત બાંધકામના ધરાશાયીકરણ માટે કારણ દર્શાવો નોટિસ સંબંધે છે. અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ માત્ર મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા જ કરવો પડે છે અને આક્ષેપિત બિનઅધિકૃત મંદિરનું ધરાશાયીકરણ કરવા અંગે આદેશ કરવો કે ન કરવો તે બાબત કલમ ૩૫૧(૨) ની જોગવાઈઓ મુજબ મ્યુનિસિપલ કમિશનર પર છોડી દેવામાં આવી છે. આ મામલામાં અપીલકર્તા વિરુદ્ધ મ્યુનિસિપલ કમિશનરે અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ ની જોગવાઈઓ હેઠળ કોઈ નોટિસ જારી

કરી નથી. કોર્પોરેશને અધિનિયમની કલમ ૩૫૪એ હેઠળ કામ બંધ કરવાની નોટિસ જારી કરી હતી. કોર્પોરેશનની તરફેણી દાખલ કરાયેલા સોગંદનામામાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે કલમ ૩૫૪એ હેઠળ કામ બંધ કરવાની નોટિસ બજાવ્યા બાદ કોઈ કામ કરવામાં આવ્યું ન હતું. હકીકતમાં, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ એ પોતે જ મ્યુનિસિપલ સત્તાધિકારીઓને અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ હેઠળ કાર્યવાહી કરવા વિનંતી કરી હતી. (૧૪૧-ઈ-એચજે)

૧.૨. કલમ ૩૫૧ મુજબ, જ્યારે કોઈ મકાનનું બાંધકામ અથવા કોઈ કામનું અમલીકરણ અધિનિયમની જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ શરૂ કરવામાં આવે ત્યારે, તે કામ કરનાર વ્યક્તિને શા માટે તે તોડી પાડવામાં ન આવે તે અંગે કારણ દર્શાવવા માટે નોટિસ આપવી મ્યુનિસિપલ કમિશનર માટે ફરજિયાત બનાવે છે. આ સંદર્ભમાં ઉપયોગમાં લેવાયેલ શબ્દ 'શેલ' છે. જો પૂરતું કારણ દર્શાવવામાં ન આવે, તો બિનઅધિકૃત બાંધકામ ધરાશાયી કરવું કે ન કરવું તે કમિશનરના વિવેકાધિકારે છોડવામાં આવ્યું છે અને તેથી વડી અદાલત ફરજિયાત આદેશ જારી કરીને તે વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં અવરોધ ઊભો કરી શકતી નથી. તેથી, કમિશનરને આ પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે તેણે ધરાશાયીકરણનો આદેશ કરવો જોઈએ કે નહીં. (૧૪૩-ડી-એફએફ)

૨. સત્તાવાળાઓને કાયદા હેઠળ અપીલકર્તાઓને જે રાહતનો હક હોઈ શકે તેવી રાહતની તપાસ કરવાની અને તે મંજૂર કરવાની સત્તા છે. પ્રતિવાદી-કમિશનરને પ્રથમ પ્રતિવાદીને અવસર આપ્યા બાદ મામલાનો નિર્ણય સંપૂર્ણપણે ગુણદોષના આધાર પર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. ૧૧૪૪-ડી.આઈ

કોર્પોરેશન ઓફકાફ્ન//આ વિ. મુફ્ચંદ અગરમ૧ફ્ફા, [૧૯૫૫] ૨
એસસીઆર ૯૯૫ અને સચ્ચદ મુઝજફ્ફર અલી અને અન્ય વિ. અફ્ફ્યુનિસિપલ
કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી, [૧૯૯૫] સપ્લિ. સેક ૪૨૬, નો ઉલ્લેખ કરવામાં
આવ્યો.

દીવાની અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: દીવાની અપીલ નં. ૪૪૪૮ ઓફ ૨૦૦૬.
બોમ્બેની ન્યાયિક વડી અદાલત દ્વારા રિટ અરજી નં. ૨૮૪૧ ઓફ ૨૦૦૫ માં
તા. ૨૩.૨.૨૦૦૬ના અંતિમ ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

એફ.એસ્. નરીમાન, શ્યામ દીવાન, પી.એચ્. પારેખ. ઈ.આર્. કુમાર, શકુમ
શર્મા અને કુશ ચતુર્વેદી (એમ્/એસ્. પી.એચ્. પારેખ એન્ડ કો. માટે)
અપીલકર્તા તરફથી.

પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ માટે રણજિત કુમાર, સંતોષ પોલ, વિભા દત્તા મખીજા અને
લક્ષ્મી રમણ સિંહ.

પદ્મવ શિશોદિયા, અતુલ વાચ. ચિતળે, સુચિત્રા અતુલ ચિતળે, સુજીતા
શ્રીવાસ્તવ અને મધુપ સિંઘલ પ્રતિવાદી ૨ અને ૩ તરફથી.

યુ.યુ. લલિત, પી.બી. સરપોતદાર, એ.કે. રાવ, પ્રજી કે.જે. અને પ્રસન્ના
બાલકૃષ્ણ સરપોતદાર, હસ્તક્ષેપકર્તા માટે.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યો હતો

ડૉ. એ.આર. લક્ષ્મણન, ન્યાયાધીશ. અપીલ કરવાની અનુમતિ મંજૂર કરવામાં
આવે છે.

આ અપીલ બોમ્બે સ્થિત ન્યાયિક વડી અદાલતે રિટ અરજી નં. ૨૮૪૧ સન ૨૦૦૫ માં તા. ૨૩.૦૨.૨૦૦૬ના રોજ આપેલા અંતિમ ચુકાદા અને આદેશ વિરુદ્ધ દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં વડી અદાલતે રિટ અરજી મંજૂર કરતાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૧૭ દ્વારા સમગ્ર સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬, ૨૦૬(૧ થી ૯), કુર્લા પેટ-૪, ન્યૂ મિલ રોડ, કુર્લા (ડબલ્યૂ), મુંબઈ પર કરવામાં આવેલ સમગ્ર ગેરકાયદેસર અને બિનઅધિકૃત બાંધકામ તોડી પાડવાનો આદેશ કર્યો હતો. ઉપરોક્ત અપીલ દાખલ થવા સુધીના સંક્ષિપ્ત તથ્યો, જેમ કે એસ.એલ.પી.માં દર્શાવવામાં આવ્યા છે, નીચે મુજબ છે:-

,...

શ્રી ફર્નાન્ડેસ અને અન્ય (આગળથી મૂળ માલિકો તરીકે ઉલ્લેખિત) સી.ટી.એસ. નં. ૧૦૬ તથા ૨૦૬/૧ થી ૯ અને સી.ટી.એસ. નં. ધરાવતો જમીનનો એક પ્લોટના માલિક હતા.

૧'.૧યુની સુ\રા.ટ-એસ\':\~૧૧ જેઃ\આઈ:\ એસ ~આઈ આઈ' એસ:\ એનજીલ ૧. . \અરુન આઈ\'. . \થલર .. \આઈ\૧ જી.\ઈક\':\ડ [એલ.-૧..કે.એસએચટી-૧એન.\એન .એલ]

૨૧૨ અને ૨૧૨/જે થી ૪. એન.એ. સર્વે નં. ૭૬૪ અને ૭૬૮. ગામ/તાલુકો, કુર્લા. મુંબઈ. ઉપનગર જિલ્લો. જેમાં બે બંગલા અને ૮ રહેણાંક એકમો ધરાવતી એક ચાલનો સમાવેશ થાય છે. નોંધનીય છે કે આ મિલ્કત માટે એ.એચ. વાડિયા માર્ગ (ન્યૂ મિલ રોડ) તરફથી આશરે ૧૨ ફૂટ પહોળી જમીનની પટ્ટી મારફતે માત્ર એક જ પ્રવેશદ્વાર છે (જેને આગળ 'પ્રવેશ માર્ગ' તરીકે ઓળખવામાં

આવશે). ભાડૂતો/કબજેદારો, જેમાં વડી અદાલત સમક્ષના રિટ અરજદાર (અહીં પ્રતિવાદી નં. ૧), જે ઉપરોક્ત મિલકતમાં આવેલી સી.ટી.એસ. નં. ૧ થી ૯ ની ચાલ નં. ૫૨૩૧૭ના ભાડૂત હતા, તેમનો સમાવેશ થાય છે, તેઓ પોતાના અનુરૂપ પરિસરમાં જવા માટે ઉક્ત પ્રવેશ માર્ગનો ઉપયોગ કરતા હતા.

શ્રી ફર્નાન્ડેસે મિલકતનો વિકાસ કરવા માટે સાધના બિલ્ડર્સના શ્રી ઘાગ સાથે વિકાસ કરાર કર્યો હતો. સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬, ૨૦૬૧૧ થી ૯ ખાતે પ્રસ્તાવિત મંદિર સંકુલની મંજૂરી માટેનો પ્રસ્તાવ બી.એમ.સી. સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો.

મંદિરનું નિર્માણ પૂર્ણ થયું અને મૂર્તિ સ્થાપન વિધિ (પ્રાણ પ્રતિષ્ઠા) સંપન્ન થઈ. નોંધવું જરૂરી છે કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ ઉજવણીમાં ભાગ લીધો હતો અને મંદિરના નિર્માણ અંગે કોઈ ફરિયાદ કરી નહોતી.

મૂળ માલિકે ઉપરોક્ત મિલકત (જેને હવેથી 'ટ્રસ્ટ મિલકત' તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) કબજાપત્ર દ્વારા અપીલકર્તા, એક જાહેર ટ્રસ્ટને, હસ્તાંતરિત કરી વેચી હતી, જેમાં શ્રી ઘાગ પુષ્ટિકારક પક્ષકાર હતા. જ્યારે મિલકત અપીલકર્તાને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવી ત્યારે ઉપરોક્ત મિલકતમાં ચાર દુકાનો, આઠ રહેણાંક પરિસરો, જૈન મંદિર, ઉપાશ્રય, પ્રવચન હોલ અને ખુદ્દી જગ્યા સામેલ હતી. નોંધવું જોઈએ કે એ.એચ. વાડિયા માર્ગ (ન્યૂ મિલ રોડ) તરફથી અંદાજે ૧૨ ફૂટ પહોળા પ્રવેશ માર્ગ મારફતે મળતા માર્ગાધિકાર સંબંધિત હકો પણ અપીલકર્તાઓને હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યા હતા.

એક શ્રી ઈસ્માઈલ યાકોબ પાયક, ટ્રસ્ટની મિલકતને અડીને આવેલા પ્લોટના વિકાસકર્તા, અર્થાત્ સીટીએસ નં. ૨૦૫, એન.એ. નં. ૭૬૫, ૭૬૬, ૭૬૭ ધરાવતા જમીનના પ્લોટના વિકાસકર્તાએ, ઉક્ત પ્લોટ પર બાંધકામ શરૂ કર્યું (આગળ જતાં તેને 'વિકાસકર્તા' તરીકે ઓળખવામાં આવે છે). ઉક્ત વિકાસકર્તાએ ભૂમિતળ ઉપરાંત ૬ માળ ધરાવતી "સાઈબા પેલેસ" તરીકે ઓળખાતી ઈમારત બાંધેલી. ઉક્ત ઈમારત બાંધ્યા પછી વિકાસકર્તાએ પ્રવેશ માર્ગની નીચેનાં જમીનનો ખોદકામ કર્યો અને પ્રવેશ માર્ગના પ્રવેશદ્વારે ગેટ સ્થાપિત કરવાનો પ્રયત્ન કર્યો.

અપીલકર્તા ક્રમાંક ૧ થી ૧૧ એ બોમ્બે સ્થિત સિટી સિવિલ અદાલતમાં જાહેરખબર અને પ્રતિબંધાજ્ઞા માટે ૨૦૦૫ નો દાવો ક્રમાંક ૧૪૭૮ દાખલ કર્યો હતો.

અપીલકર્તાઓ ઉપરોક્ત દાવાને આગળ ધપાવતાં ન રહે તે માટે તેમની ઉપર દબાણ લાવવાના પ્રયાસરૂપે વિકાસકર્તાએ અહીંના પ્રતિવાદી નં. ૧ (ટ્રસ્ટની મિલકતના એક ભાડૂત) ને અપીલકર્તાઓ વિરુદ્ધ કાર્યવાહી શરૂ કરવા માટે ઉભો કર્યો હતો. અપીલકર્તાઓના કહેવા મુજબ પ્રતિવાદી નં. ૧ ને ઉભો કરવામાં આવ્યો હતો તે બાબત નીચે મુજબથી સ્પષ્ટ થાય છે-ક) મંદિરનું બાંધકામ વર્ષમાં પૂર્ણ થઈ ગયું હોવા છતાં

૨૦૦૧. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧, જે પરિસરના ભાડુઆત હતા, તેમણે અહીંના અપીલકર્તાઓએ વિકાસકર્તા વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કર્યો ત્યાં સુધી અનધિકૃત બાંધકામ અંગે કોઈ ફરિયાદ કરી નહોતી; બ) કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧એ મૂર્તિ

સ્થાપનાના ઉજવણી કાર્યક્રમમાં ભાગ લીધો હતો; ક) કે વિકાસકર્તાના વકીલો તેમજ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ના વકીલો એક જ હતા; ડ) કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ અને વિકાસકર્તા એક જ નેશનલિસ્ટ કોંગ્રેસ પાર્ટી સાથે સંબંધિત છે.

પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ એ પોતાના વકીલ મારફતે અનધિકૃત માળખું/મંદિર અંગે મ્યુનિસિપલ કમિશનરને એક રજૂઆત કરી હતી. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ એ માનનીય મંત્રીઓ, સહાયક પોલીસ કમિશનર, ઉપ મુખ્યમંત્રી, પોલીસ કમિશનર, પોલીસ મહાનિરીક્ષક, સમાચારપત્રોના સંપાદકો વગેરેને પણ ફરિયાદના અનેક પત્રો લખ્યા હતા.

અપીલકર્તાએ વચગાળાની રાહત મંજૂર કરવા માટે દાવો ક્રમાંક ૧૪૭૮ સન ૨૦૦૫ માં વચગાળાની અરજી, નોટિસ ઓફ મોશન ક્રમાંક ૧૨૦ ૧ સન ૨૦૦૫, દાખલ કરી હતી. પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી સિટી સિવિલ અદાલતે નીચેનો આદેશ કર્યો:—

પ્રતિવાદીઓએ તેમની પરિસર-દીવાલનો એક ભાગ બાંધ્યો છે. વાદીઓ સંમત છે કે પ્રતિવાદીઓ વાદીઓની મિલ્કતમાં આવેલી ચાર દુકાનોના પાછળના ભાગમાં આવેલા ઓટલાથી ૬ ફૂટ છોડીને તે બાંધકામ આગળ વધારશે.

પ્રતિવાદીઓએ વાદપત્ર સાથેના આંક-એ સ્કેચ પ્લાનમાં વાદીઓની દુકાનોના પાછળના ભાગે આવેલા ઓટલાથી ૬ ફૂટનું અંતર છોડીને, પહેલેથી બાંધવામાં આવેલી દીવાલથી તેને લંબાવી, વાદપત્ર સાથેના આંક-એ સ્કેચ પ્લાનમાં વાદની રંગમાં દર્શાવ્યા મુજબ તેમની ચોખંડી દીવાલ બાંધવાની રહેશે.

ફરિયાદીઓને, દાવાની પેન્ડન્સી દરમિયાન, પ્રતિવાદીની મિલકતમાંથી ફક્ત પેદલ અવરજવર (પાલખીઓ સહિત) માટે પસાર થવાનો પ્રવેશાધિકાર મેળવવાનો હક રહેશે.

એન.આઈ.એમ. તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે. એન.ઓ.સી.

જો દાખલ કરવામાં આવી હોય."

—

ઉપરોક્ત આદેશમાં ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો અને તેમાં આ ઉમેરવામાં આવ્યું હતું કે "સંમતિથી તારીખ ૩.૫.૨૦૦૫નો આદેશ બંને પક્ષકારોના અધિકારો અને દલીલોને અશુભ રાખીને છે."

૧'૧યુની સુ\ 'રત-સ\ \ 'ા~દ્ધ જૈન એસ એમ.પી સંગ ઠ વિ. અરુણ નથુરામ ગાયકવાડ{એલ...\ \ કશ્મણનંજ જ } ૨) ઉક્ત દાવાની લંબિતાવસ્થા દરમિયાન, વિકાસકે ટેનેમેન્ટની દક્ષિણ બાજુએ પરિઘ દિવાલનું બાંધકામ શરૂ કર્યું, જેના કારણે વિકાસકે સીટીએસ નં. ૨૧૨ ધરાવતી જમીનના એક ભાગ પર અતિક્રમણ કર્યું અને પ્રવેશ માર્ગની પહોળાઈ ૧૨ ફૂટથી ઘટાડી ૬ ફૂટ કરી દીધી. તેણે સર્વિઅન્ટ ટેનેમેન્ટના પ્રવેશદ્વારે પણ ગેરકાયદેસર રીતે એક દરવાજો બાંધ્યો, જે સીટીએસ નં. ૨૧૨/૧ થી ૪ ધરાવતી જમીનને અડીને હતો અને તેથી ટ્રસ્ટ દ્વારા પ્રાપ્ત માર્ગાધિકારના નિર્વિદ્ધન ઉપયોગમાં વિક્ષેપ પેદા કરવાનો પ્રયત્ન કર્યો.

અપીલકર્તાએ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા કરવામાં આવેલા ગેરકાયદેસર બાંધકામ અને બિનઅધિકૃત વર્તન અંગે સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ ફરિયાદ કરી હતી.

જવાબમાં, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને અરજદારને જાણ કરી હતી કે સહાયક સંયુક્ત મ્યુનિસિપલ કમિશનરના તા. ૬.૮.૨૦૦૫ના આદેશ મુજબ વિકાસકર્તા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ અને સાઈબા પેલેસ નામ ધરાવતી ઇમારતને કબજાપત્ર અદાલતમાં ચાલી રહેલી કાર્યવાહીનો અંતિમ નિકાલ થયા બાદ જ જારી કરવામાં આવશે અને સંબંધિત મંદિર સુધી પહોંચ માટેની જોગવાઈઓનો પણ વિચાર કરવામાં આવશે.

પ્રતિવાદી નં. ૧ એ બોમ્બેની વડી અદાલત સમક્ષ રિટ અરજી દાખલ કરીને આ આક્ષેપ કર્યો હતો કે અપીલકર્તાઓ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની મંજૂરી મેળવ્યા વિના અત્યંત ભીડભાડવાળા વિસ્તારમાં મંદિરના બાંધકામની પ્રક્રિયામાં હતા અને આ બાંધકામના પરિણામે તે વિસ્તારમાંનું વાતાવરણ ભંગ થયું છે તથા વિવાદો ઊભા થયા છે. આ પરિસ્થિતિમાં તેણે નીચે મુજબની રાહતો માંગી હતી:

(૧) અહીંના અરજીકર્તાઓ દ્વારા સૂચવ્યા મુજબ સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬, ૨૦૬ (૧ થી ૯) પર થયેલ સમગ્ર અનધિકૃત અને ગેરકાયદેસર બાંધકામ તોડી પાડવા માટે નગરપાલિકાના સત્તાધિકારીઓને આદેશ આપવો;

(૨) રિટના નિકાલ સુધી, અરજદારોને કોઈપણ વધુ બાંધકામ હાથ ધરતા અટકાવવાના પ્રતિબંધાત્મક આદેશ આપવામાં આવે;

(૩) મિલકતની મુલાકાત લેવા અને તેનો અહેવાલ આપવા માટે અદાલતી કમિશનરની નિમણૂક.

અપીલકર્તાનો કેસ એ છે કે તે સમયે મંદિરનું બાંધકામ ચાલુ નહોતું. મંદિર તો વર્ષ ૨૦૦૧માં પહેલેથી જ બાંધવામાં આવ્યું હતું. અપીલકર્તાનો વધુ કેસ એ પણ છે કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧, જે ટ્રસ્ટની મિલકતમાં ચાવલ ૫૨૩/૭નો ભાડૂત હતો, તેણે ટ્રસ્ટની મિલકતમાં ગેરકાયદેસર અને અનધિકૃત બાંધકામ અંગે તાજેતરમાં જાણ થઈ હોવાનું દાવો કર્યો, છતાં રિટ અરજિયલિ તેણે વધુમાં એવો દાવો કર્યો હતો કે મિલકત સતત ૧૨ વર્ષથી તેની દેખરેખ હેઠળ હતી અને શ્રી ઘાગે પણ તેના પક્ષે ૧૮.૧૧.૧૯૯૮ના રોજ મુખત્યારનામું અમલમાં મૂક્યું હતું.

બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (સંક્ષેપમાં બીએમસી) એ મંદિરના પાછળના ભાગમાં ચાર આર.સી.સી. થાંભલાઓના બાંધકામ માટે બીએમસી અધિનિયમની કલમ ૩૫જએ હેઠળ કામ બંધ કરવાની નોટિસ જારી કરી હતી.

અપીલકર્તાએ મંદિરની ઇમારતના નિયમિતીકરણ માટે બી.એમ.સી. સમક્ષ અરજી રજૂ કરી હતી.

ટ્રસ્ટીઓ પૈકીના એક તથા અત્રેના અપીલકર્તા શ્રી અરવિંદ કોઠારીએ અરજિ સામે પ્રત્યુત્તર સોગંદનામું દાખલ કર્યું હતું અને બિલ્ડર દ્વારા પ્રેરિત પ્રોક્સી મુકદ્દમાબાજી વિશે તેમજ પ્રતિવાદી નં. ૧ વિરુદ્ધની દુર્ભાવના વિશે વિગતવાર જણાવ્યું હતું. એ પણ દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે એફ.એસ.આઈ. સંબંધિત બાય-લોઝનો કોઈ ભંગ થયો ન હતો. લાખો ભક્તો મંદિરની મુલાકાત લે છે.

પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ એ વડી અદાલત સમક્ષ પ્રતિઉત્તર-પ્રતિજવાબ દાખલ કર્યો હતો, જેમાં કરાયેલા મોટા ભાગના કથનો માત્ર નિરાધાર ઇનકાર અથવા ઇનકારના અભાવને કારણે અખંડિત રહ્યા છે. આ ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય રહેશે કે ડેવલપર અને પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ વચ્ચેનો સંબંધ મોટાભાગે અખંડિત રહ્યો હતો.

બીએમસીએ પ્રતિસોગંદનામું પણ દાખલ કર્યું, જેમાં સ્પષ્ટપણે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે એમએમસી અધિનિયમની કલમ ૩૫૪-એ હેઠળ કામ બંધ કરવાની નોટિસની બજવાણી થયા બાદ કોઈ કામ હાથ ધરવામાં આવ્યું નહોતું.

વડી અદાલતે એવો આદેશ કર્યો કે પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૧૭ દ્વારા સમગ્ર સીટીએસ નં. ૨૦૬, ૨૦૬(૧ થી ૯), કુર્લા ભાગ ૪, ન્યૂ મિલ રોડ, કુર્લા (ડબલ્યૂ), મુંબઈ-૪૦૦૦૭૦ ખાતે કરવામાં આવેલ સમગ્ર ગેરકાયદેસર અને બિનઅધિકૃત બાંધકામ તોડી પાડવામાં આવે, તેમ છતાં તેણે નોંધ્યું હતું કે નિયમિતીકરણનો મુદ્દો પ્રતિવાદી અને બી.એમ.સી. વચ્ચેનો વિષય હતો. વડી અદાલતે આ આદેશની અમલવારી પર ૪ અઠવાડિયાની સ્થગિતી આપી હતી, જે તા. ૫.૪.૨૦૦૬ના આદેશથી વધુ ૪ અઠવાડિયા માટે લંબાવવામાં આવી હતી. તેથી હાલની અપીલ એસ.એલ.પી. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી છે.

અમે અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી એફ.એસ. નરીમનને, પ્રતિવાદી નં. ૧ માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી મુકુલ રોહતગી અને શ્રી રણજિત કુમારને, પ્રતિવાદી નં. ૨ અને ૩ માટેના વિદ્વાન વકીલ શ્રી પદ્મવ શિશોદિયાને તથા વચ્ચે પ્રવેશ કરનારાઓ માટેના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી યુ. યુ. લલિતને સાંભળ્યા.

જ્યારે મામલો ૦૪.૦૭.૨૦૦૬ના રોજ પ્રવેશ માટે ઉપસ્થિત થયો, ત્યારે આ અદાલતે નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું:-

"મુંબઈ મહાનગરપાલિકા અધિનિયમ, ૧૮૮૮ની કલમ ૩૫૧ની જોગવાઈઓથી શાસિત બૉમ્બે શહેરમાં, જ્યાં તોડફોડ કરવી કે ન કરવી તે કમિશનરની વિવેકબુદ્ધિ પર છોડવામાં આવ્યું છે, તેવી સ્થિતિમાં વડી અદાલત તોડફોડ માટે પરમાદેશ જારી કરી શકે કે કેમ, તે પ્રશ્ન સુધી મર્યાદિત નોટિસ જારી કરો.

શ્રી લક્ષ્મી રમણ સિંહ, વકીલ, પ્રતિવાદી નં. ૧ તરફથી નોટિસ સ્વીકારે છે. ઉપરોક્ત પ્રશ્ન સુધી મર્યાદિત નોટિસ અન્ય તમામ પ્રતિવાદીઓને ચાર અઠવાડિયામાં પરત ફરતી રાખીને જારી કરાવો. દસ્તી, વધારામાં, અનુમતિ આપવામાં આવે છે. અરજદાર તરફના વિદ્વાન વકીલને પણ રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ. પોસ્ટ દ્વારા ખાનગી રીતે નોટિસ બજાવવાની અનુમતિ આપવામાં આવે છે. પ્રત્યુત્તર સોગંદનામું દાખલ કરવા માટે બે અઠવાડિયાનો સમય આપવામાં આવે છે. જો હોય તો, તેના પછીના બે અઠવાડિયામાં પ્રત્યુત્તર સોગંદનામા પર જવાબ દાખલ કરવામાં આવે. પક્ષકારોની સંમતિથી, મામલો અંતિમ સુનાવણી માટે ૧૦મી ઓગસ્ટ, ૨૦૦૬ના રોજ યાદીબદ્ધ કરવો.

તે દરમિયાન, તોડફોડ પર આંતરિમ સ્થગિતી રહેશે. વધુમાં, આ પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે અરજદાર આગામી આદેશો સુધી કોઈપણ વધુ બાંધકામ કરશે નહીં."

અપીલકર્તાઓ તરફથી હાજર વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી નરીમન દ્વારા નીચે મુજબની રજૂઆતો કરવામાં આવી:

(૧) વડી અદાલત એ તર્કવિરુદ્ધ આધાર પર આગળ વધી કે "અરજી એ દર્શાવીને દાખલ કરવામાં આવી છે કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૩ થી ૧૭ અત્યંત ગીચ વિસ્તારમાં મંદિરનું નિર્માણ કરવાની પ્રક્રિયામાં છે." એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે મંદિરનું નિર્માણ વર્ષ ૨૦૦૧ માં કરવામાં આવ્યું હતું અને મંદિર નિર્માણની પ્રક્રિયામાં નહોતું.

(૨) અપીલકર્તાની આ રજૂઆતનો જવાબ આપતાં વડી અદાલતે કે નિયમિતીકરણ માટેની અરજી એક તરફ લંબિત હતી, એમ ઠરાવ્યું કે "તે પ્રતિવાદી અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વચ્ચેનો વિષય છે" અને એ જ પરિચ્છેદમાં એ પણ ઠરાવ્યું કે "એ ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે કે બાંધકામ ગેરકાયદેસર છે, કાયદાની કોઈ સત્તા વિના અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની કોઈ પણ પરવાનગી વિના કરવામાં આવ્યું છે." તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે અપીલકર્તાઓને સાંભળવાની તક આપ્યા વિના, વડી અદાલતે બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૮૮ (આગળ "અધિનિયમ" તરીકે ઉલ્લેખિત) હેઠળ મ્યુનિસિપલ કમિશનરને અપાયેલ સત્તાઓ પોતે ગ્રહણ કરી લીધી અને માળખું કાયદેસર છે કે ગેરકાયદેસર તે નક્કી કર્યું. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે બીએમસી અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ હેઠળ નોટિસ જારી કરવી અને મકાનના માલિકને સાંભળવાની તક આપવી, મકાન તોડી પાડવાનો આદેશ જારી કરવા માટે પૂર્વશરતો છે અને જ્યાં સુધી, સાંભળણી પછી, મ્યુનિસિપલ કમિશનર વિવાદિત મિલકત પરનું બાંધકામ અનધિકૃત અને ગેરકાયદેસર હોવાનું ઠરાવે નહીં, ત્યાં સુધી તેને તોડી પાડવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી.

(૩) વડી અદાલત એ બાબતની મૂલવણી કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ કે મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૮૮૮ (એમ.એમ.સી. અધિનિયમ) ની કલમ ૩૫૧ (૨) ની જોગવાઈઓ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૪૨ અથવા ૩૪૭ ની જોગવાઈઓનું પાલન કર્યા વગર બાંધવામાં આવેલ ઇમારતને દૂર કરવા, તેમાં ફેરફાર કરવા અથવા તેને ધરાશાયી કરવા કે ન કરવા અંગે અત્યંત વ્યાપક વિવેકાધીન સત્તાઓ પ્રદાન કરે છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અદાલત કમિશનરની આવી વિવેકાધીન સત્તાના સ્થાને પોતાની સત્તા મૂકી શકતી નથી અને રિટ અદાલત કમિશનરને તે વિવેકાધીન સત્તાનો ઉપયોગ કોઈ નિશ્ચિત રીતથી કરવા માટે દિશાનિર્દેશ આપી શકતી નથી.

(૪) અપીલકર્તાને સાંભળવાની તક આપ્યા વિના કોઈ માળખું/મંદિર તોડી પાડવા બાબતે વડી અદાલતે કઠોર દિશા-નિર્દેશ આપીને ભૂલ કરી હતી, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે મ્યુનિસિપલ કમિશનર પાસે બાંધવામાં આવેલી ઇમારતને નિયમિત કરવાની સત્તા છે અને નિયમિતકરણ માટેની અરજી મ્યુનિસિપલ કમિશનર સમક્ષ બાકી હતી. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે મંદિરના માળખાને નિયમિત કરી શકાય તે દર્શાવવા પૂરતું સામગ્રી ઉપલબ્ધ હતું. જે પ્લોટ પર મંદિર આવેલું છે તેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૨૯૦.૩૦ ચો.મીટર છે. હાલના માળખાઓ, જેમાં મંદિરનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેનું ક્ષેત્રફળ ૫૭૪.૯૧ ચો.મીટર છે અને તેથી તે ૧ ની એફ.એસ.આઈ. મર્યાદાની અંદર આવે છે, જે અનુમત્ય એફ.એસ.આઈ.ના ૪૪.૫૫% જેટલું છે. આ અદાલતે કોર્પોરેશન ઓફ કલકત્તા વિ. મૂળચંદ અગરવાલ, એ.આઈ.આર. (૧૯૫૬) એસ.સી. ૧૧૦ ના નિર્ણયમાં

એવો નિર્ધાર કર્યો છે કે જો માળખું અન્યથા બિલ્ડિંગ બાય-લોઝનું ઉલ્લંઘન કરતું ન હોય, તો તેને તોડી પાડવાની જરૂર નથી. જોકે, ઉક્ત અરજી હવે આક્ષેપિત આદેશને ધ્યાને લઈને મ્યુનિસિપલ કમિશનરે તા. ૯.૩.૨૦૦૬ ના આદેશથી નામંજૂર કરી છે. તે સામેની અપીલ સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ બાકી છે.

(૫) વાંધાજનક આદેશના પેરા-૪ માં વડી અદાલતે ભૂલથી એવું ઠરાવ્યું કે "અંતે કામ બંધ કરવાની નોટિસ આપવામાં આવી હતી. આવી નોટિસની સંપૂર્ણ અવગણના કરીને, બાંધકામનું કામ આગળ વધારવામાં આવ્યું હતું." એ રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું કે નિગમે પોતે જ સોગંદનામું દાખલ કરીને એવું જણાવ્યું હતું કે "પ્રતિવાદી નિગમે સ્થળની મુલાકાત લીધી હતી અને ~આઈયુએનઆઈ એસએલએલ\આર.આઈ ટી-એસ\'.આઈએમઆઈ એલ.એલએન એસ.~૧ ~ સાંઘ,._ .,રુન એન..\ ટી એલ એલ 'આર.\~આઈ જી..\આઈકે\વી..\ડી [લક્ષ્મ.. \ન..\ન એલ)

એમ.એફ.વી.સી. અધિનિયમની કલમ ૩૫ હેઠળની નો/આઈસ :/ મુજબ, હાલમાં ત્યાં કોઈ વધુ બાંધકામનું કામ ચાલુ હાલતમાં જોવા મળ્યું નથી. "

(૬) વડી અદાલતે તેની રિટ અધિકારક્ષેત્ર હેઠળ ધ્વંસ કરવાની દિશા આપતાં ભૂલ કરી હતી, જ્યારે પરમાદેશ માત્ર એટલો જ જારી કરી શકાય કે વહીવટી સત્તાધિકારીઓ કાયદા અનુસાર કાર્ય કરે.

(૭) અપીલકર્તાની તે પ્રાર્થના મંજૂર કરવામાં વડી અદાલતે ભૂલ કરી હતી, જેમાં સીટીએસ નં. ૨૦૬, ૨૦૬ (૧ થી ૯) પર આવેલ સમગ્ર ગેરકાયદેસર અને અનધિકૃત માળખું તોડી પાડવા માટે દિશાનિર્દેશ માંગવામાં આવ્યો છે, કારણ કે

ઉક્ત પ્લોટ પર ઘણા માળખાં એવા છે, જે વર્ષ ૧૯૬૨ પહેલાં બાંધવામાં આવ્યા હતા અને જેમને ધરોહર તરીકે માનવામાં આવ્યા હતા.

(૮) વડી અદાલત નીચેના પુરાવાની મૂલવણી કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ, જેનાથી સ્પષ્ટપણે દર્શાવતું હતું કે રિટ અરજી એવા વ્યક્તિ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી જેને વિકાસકર્તાએ ઊભો કર્યો હતો: (એ) મંદિરનું બાંધકામ વર્ષ ૨૦૦૧ માં પૂર્ણ થઈ ગયું હોવા છતાં, પરિસરના ભાડૂત રહેલા રિટ અરજદારે અહીંના અરજદારો દ્વારા વિકાસકર્તા વિરુદ્ધ દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો ત્યાં સુધી અનધિકૃત બાંધકામ અંગે કોઈ ફરિયાદ કરી નહોતી; (બી) કે રિટ અરજદારે મૂર્તિ સ્થાપનાના ઉજવણી કાર્યક્રમમાં ભાગ લીધો હતો; (સી) વિકાસકર્તા તથા રિટ અરજદાર બંનેના વકીલો એક જ છે; (ડી) કે રિટ અરજદાર અને વિકાસકર્તા એક જ નેશનાલિસ્ટ કોંગ્રેસ પાર્ટી સાથે સંબંધિત છે. સ્વીકાર્ય રીતે, અરજદાર ૧૮ વર્ષથી વિકાસકર્તાનો મિત્ર હતો અને હાલના અરજદાર વિરુદ્ધ ફરિયાદ પણ બિલ્ડર વિરુદ્ધ દીવાની કેસ દાખલ થયા પછી જ કરવામાં આવી હતી.

(૯) વડી અદાલતે કામ બંધ કરવાની નોટિસ પર આધાર રાખી સમગ્ર માળખું તોડી પાડવાનો આદેશ કરીને ભૂલ કરી, કારણ કે ઉપરોક્ત કામ બંધ કરવાની નોટિસ માત્ર મંદિરની પાછળની બાજુએ આવેલા ચાર થાંભલાઓના બાંધકામને બંધ કરાવવા માટે જ જારી કરવામાં આવી હતી.

શ્રી નરીમને પણ હાલના પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા દાખલ કરાયેલ રિટ અરજી એટલે કે રિટ અરજી ક્રમાંક ૨૮૪૧ સન ૨૦૦૫ ની પરા ૫ અને ૭ માં કરાયેલા કેટલાંક કથનો તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું. પ્રતિભાવક દ્વારા સોગંદનામાની પરા ૭ તરફ

અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું, જેમાં રિટ અરજદાર તરીકે પ્રતિવાદીએ જણાવ્યું હતું કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ એ તા. ૦૫.૧૦.૨૦૦૫ ના પત્ર દ્વારા પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ ને જાણ કરી હતી કે તેઓ બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમની કલમ ૩૫૪એ મુજબ જૈન મંદિર/દેરાસર વિરુદ્ધ કાનૂની કાર્યવાહી કરી રહ્યા હતા. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રિટ અરજીમાં પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧૪ દ્વારા દાખલ કરાયેલ પ્રત્યુત્તર સોગંદનામા તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોર્યું અને ખાસ કરીને પરિચ્છેદ ૧૭ તરફ. સંબંધિત ભાગ આ મુજબ છે: “મંદિરનું બાંધકામ સન ૧૯૯૯ દરમ્યાન અથવા તેની આસપાસ શરૂ થયું હતું અને “પ્રતિષ્ઠા” (મૂર્તિ સ્થાપન સમારોહ) સન ૨૦૦૧ માં યોજાઈ હતી. અરજદારે હકીકતમાં પ્રતિષ્ઠા મહોત્સવ સંબંધિત ઉજવણીમાં ટ્રસ્ટ સાથે જોડાઈ હતી. બાંધકામના સમયગાળા દરમ્યાન અથવા ઉક્ત પ્રતિષ્ઠા મહોત્સવ યોજાયો ત્યારે કે સન ૨૦૦૧ ની આસપાસ પણ અરજદારે ક્યારેય કોઈ ફરિયાદ કરી નહોતી. નોંધપાત્ર રીતે, ઉક્ત પાયક દ્વારા અનધિકૃત બાંધકામ અને કબજો કરવાનો પ્રયાસ થવાને કારણે ટ્રસ્ટ અને ઉક્ત પાયક વચ્ચે વિવાદો અને મતભેદો શરૂ થયા બાદ જ અરજદારે સત્તાધિકારીઓને પત્રો લખવા શરૂ કર્યા હતા.”

અમારું ધ્યાન વર્ષ ૨૦૦૫ ની રિટ અરજી ક્રમાંક ૨૮૪૧ માં કરવામાં આવેલી પ્રાર્થના તરફ પણ દોરવામાં આવ્યું, જે નીચે મુજબ છે:—

“(એ) વડી અદાલત પરમાદેશની રિટ અથવા પરમાદેશના સ્વરૂપનો અન્ય કોઈ રિટ, આદેશ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા કૃપા કરે, જેમાં પ્રતિવાદી નં. ૧ અને ૨ ને પ્રતિવાદી નં. ૩ થી ૧૭ દ્વારા સમગ્ર સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬, ૨૦૬(૧ થી ૯),

કુર્લા ભાગ ૪, ન્યૂ મિલ રોડ, કુર્લા (પશ્ચિમ), મુંબઈ ૪૦૦૦૭૦ પર કરવામાં આવેલ સમગ્ર અનધિકૃત અને ગેરકાયદેસર બાંધકામ તોડી પાડવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે.

(બી) અરજની સુનાવણી અને અંતિમ નિકાલ બાકી હોય ત્યારે; પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૩ થી ૧૭ ને આ અદાલતના પ્રતિબંધાજ્ઞાના આદેશ દ્વારા સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬, ૨૦૬ (૧ થી ૯), કુર્લા ભાગ ૪, ન્યૂ મિલ રોડ, કુર્લા (પશ્ચિમ), મુંબઈ ૪૦૦૦૭૦ પર કોઈપણ વધુ બાંધકામ આગળ વધારવાથી રોકવામાં આવે."

શ્રી નરીમાનએ, તેમના આ મતના સમર્થનમાં કે બોમ્બે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૮૮ (સંક્ષેપમાં "અધિનિયમ") હેઠળ માળખું કાયદેસર છે કે ગેરકાયદેસર તે જાહેર કરવાની જે સત્તા મ્યુનિસિપલ કમિશનરને અપાયેલી છે, તે સત્તા વડી અદાલત સ્વયં ગ્રહણ કરી શકતી નથી, એવી રજૂઆત કરી કે અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ હેઠળ નોટિસ જારી કરવી અને મકાનના માલિકને તક આપવી, મકાન તોડી પાડવાના આદેશ જારી કરવા માટે પૂર્વશરતો છે, અને જ્યાં સુધી સુનાવણી બાદ મ્યુનિસિપલ કમિશનર આ નિષ્કર્ષે ન પહોંચે કે વિવાદિત મિલકત પરનું બાંધકામ અનધિકૃત અને ગેરકાયદેસર છે, ત્યાં સુધી તેને તોડી પાડવાનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે અધિનિયમની કલમ ૩૫૧(૨) ની જોગવાઈઓ મ્યુનિસિપલ કમિશનરને, ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૩૪૨ અથવા ૩૪૭ ની જોગવાઈઓનું પાલન કર્યા વગર બાંધવામાં આવેલા મકાનને દૂર કરવું, તેમાં ફેરફાર કરવો અથવા તેને તોડી પાડવું કે ન પાડવું, તે અંગે અત્યંત વ્યાપક વિવેકાધીન સત્તાઓ પ્રદાન કરે છે. તેથી, તેમણે રજૂ કર્યું કે

વડી અદાલત કમિશનરના આવા વિવેકના સ્થાને પોતાનો વિવેક મૂકી શકતી નથી અને ન જ વડી અદાલત કમિશનરને તે વિવેકનો ઉપયોગ કોઈ નિશ્ચિત રીતે કરવા દિશાનિર્દેશ આપી શકે. ઉપરોક્ત દલીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે સૌપ્રથમ અમારું ધ્યાન અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ તરફ દોર્યું, જે આ પ્રમાણે વાંચાય છે:

.. ૩૫૧. કલમ ૩૪૭ના વિરુદ્ધ પ્રારંભ કરવામાં આવેલી ઇમારતો અથવા કામ બાબતે હાથ ધરવાની કાર્યવાહી --(એલ) જો કોઈ ઇમારતનું નિર્માણ અથવા કલમ ૩૪૨માં વર્ણવાયેલું એવું કોઈ કામનું અમલીકરણ, કલમ ૩૪૨ અથવા ૩૪૭ની જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ પ્રારંભ કરવામાં આવે, તો કમિશનર, જો તે કલમ ૩૫૪ હેઠળ આવી ઇમારત અથવા કામ બાબતે કાર્યવાહી હાથ ધરવી જરૂરી છે એમ માનતા ન હોય, તો તે

(એ) લેખિત નોટિસ દ્વારા, જે વ્યક્તિ આવી ઇમારત બાંધે છે અથવા આવું કામ કરે છે, અથવા આવી ઇમારત બાંધી છે અથવા આવું કામ કર્યું છે, અથવા જે હાલ માટે આવી ઇમારત અથવા કામનો માલિક છે, તેને આવી નોટિસની તામીલની તારીખથી સાત દિવસની અંદર, તેના દ્વારા અથવા તે હેતુ માટે તેના દ્વારા વિધિવત્ અધિકૃત કરાયેલા એજન્ટ દ્વારા સહી કરાયેલ અને કમિશનરને સંબોધિત લેખિત નિવેદન દ્વારા, પૂરતું કારણ દર્શાવવા માંગ કરી શકાય કે આવી ઇમારત અથવા કામ દૂર, ફેરફાર અથવા ધરાશાયી કેમ ન કરવું જોઈએ; અથવા

(બી) આવી નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ તેવા દિવસે તથા તેવા સમયે અને સ્થળે, ઉક્ત વ્યક્તિએ વ્યક્તિગત રીતે, અથવા તે હેતુ માટે તેની તરફથી

સમ્યક રીતે અધિકૃત કરવામાં આવેલ પ્રતિનિધિ મારફતે, હાજર રહેવું તથા તે ઇમારત અથવા કાર્યને શા માટે દૂર, ફેરફાર અથવા ધરાશાયી ન કરવું જોઈએ તે બાબતે પૂરતું કારણ દર્શાવવું, તેવી માંગ કરવામાં આવશે.

આ ઉપકલમમાં "પૂરતું કારણ દર્શાવવા" નો અર્થ એવો થશે કે ઉક્ત નોટિસમાં ઉલ્લેખિત કાર્ય કલમ ૩૩૭ અથવા ૩૪૨ ની જોગવાઈઓ અનુસાર કરવામાં આવે છે તે સાબિત કરવું અને ~~~વ~~~

(૨) જો આવો વ્યક્તિ કમિશનરની સંતોષ મુજબ પૂરતું કારણ દર્શાવવામાં નિષ્ફળ જાય કે આવી ઇમારત અથવા કામને કેમ દૂર કરવામાં ન આવે, ફેરફાર કરવામાં ન આવે અથવા તોડી પાડવામાં ન આવે, તો કમિશનર ઇમારત અથવા કામને દૂર કરી શકે, તેમાં ફેરફાર કરી શકે અથવા તેને તોડી પાડી શકે અને તે સંબંધિત ખર્ચનો ભોગવટો ઉક્ત વ્યક્તિએ કરવો પડશે. કમિશનર દ્વારા ઇમારત અથવા કામને દૂર કરવામાં આવે અથવા તોડી પાડવામાં આવે તેવી સ્થિતિમાં, આવી ઇમારત અથવા કામનો મલબો તથા બાંધકામના સ્થળે આવેલ અને આવા વ્યક્તિનો માલિકીહક ધરાવતી બાંધકામ સામગ્રી, જો હોય તો, જપ્ત કરવામાં આવશે અને વિહિત રીતસર તેનો નિકાલ કરવામાં આવશે અને આવી વેચાણની આવકમાંથી કપાત કર્યા પછી અથવા

..

નિકાલ, આવા કચરા અને સામગ્રીને દૂર કરવા તથા વેચાણ માટે થયેલો ખર્ચ કપાઈ ગયા બાદ, પ્રાપ્ત રકમનો વધિયારો કમિશનર દ્વારા સંબંધિત વ્યક્તિને પરત કરવામાં આવશે.

(૩) કોઈપણ અદાલત, રાજ્ય સરકાર અથવા નિગમ અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સત્તાધિકારીની માલિકીની કોઈપણ જમીન અથવા મિલ્કતમાંથી બેદખલી, ધરાશાયી કરવું અથવા દૂર કરવાની નોટિસ સહિત કોઈપણ જાહેર નોટિસ અંગેની કાર્યવાહી, અથવા કોઈપણ જાહેર પ્રકલ્પ અથવા નાગરિક સુવિધાઓ માટે આવશ્યક એવી કોઈપણ જમીન સંબંધિત કાર્યવાહી, કમિશનરને તે બાબતમાં રજૂઆત કરવાની ચુકિતસંગત તક પહેલાં આપ્યા વિના, સ્થગિત કરશે નહીં."

ઉપરોક્ત કાનૂની રજૂઆતના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે પ્રથમ બોમ્બે વડી અદાલતની રિટ અરજી નં. ૧૨૮૬ ઓફ ૧૯૯૦ માં ભારૂચા, ન્યાયાધીશના તા. ૧૦.૦૮.૧૯૮૩ના ચુકાદા પર આધાર મૂક્યો, જેમાં વિદ્વાન ન્યાયાધીશે આ મુજબ ઠરાવ્યું હતું: "કલમ ૩૫૧ મુજબ, જો કોઈ ઇમારતનું બાંધકામ અથવા કોઈ કામનું અમલીકરણ અધિનિયમની જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ શરૂ કરવામાં આવ્યું હોય, તો મ્યુનિસિપલ કમિશનર ઉપર તે બાંધકામ કરનાર અથવા કામ કરનાર વ્યક્તિને કારણ દર્શાવવા માટે નોટિસ આપવાની ફરજ પડે છે કે તે શા માટે ધરાશાયી ન કરવું જોઈએ. આ સંદર્ભમાં "શેલ" શબ્દનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે. જો પૂરતું કારણ દર્શાવવામાં ન આવે, તો કમિશનર ઇમારત અથવા કામને દૂર કરી શકે, તેમાં ફેરફાર કરી શકે અથવા તેને ધરાશાયી કરી શકે. પૂરતું કારણ દર્શાવવામાં ન આવે ત્યારે બિનઅધિકૃત બાંધકામ તોડવું કે નહીં તે કમિશનરના વિવેકાધિકાર પર છોડી દેવાયું છે. અદાલત ફરજિયાત આદેશ જારી કરીને તે વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં અવરોધ ઊભો કરી શકતી નથી."

ઉપરોક્ત ચુકાદાનું અનુસરણ અબ્દુલ રહેમાન સિદ્દીકે અને અન્ય વિ. અહમદ મિયા ગુલામ મોહુદ્દીન અહમદજી અને અન્ય, (૧૯૯૬) ૨ એમએચ. એલ. જે. ૧૦૪૨ ખાતે ૧૦૪૭ માં કરવામાં આવ્યું હતું, જેમાં બોમ્બે વડી અદાલતના એક વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે આ પ્રમાણે ઠરાવ્યું હતું: "૯ કમિશનર અથવા તેવી સત્તાધિકારીની આવી વિવેકસત્તાને અદાલત દ્વારા પ્રતિસ્થાપિત કરી શકાતી નથી અને અદાલત કમિશનર અથવા તેવી સત્તાધિકારીને વિશિષ્ટ રીતે વિવેકસત્તાનો ઉપયોગ કરવા માટે નિર્દેશ પણ આપી શકતી નથી. જો કમિશનર અથવા તેવી સત્તાધિકારી દ્વારા વિવેકસત્તાનો ઉપયોગ કાયદા અનુસાર કરવામાં આવ્યો નથી એવું જણાય, તો અદાલત માત્ર કમિશનર અથવા તેવી સત્તાધિકારીને કાયદા અનુસાર મુદ્દાનો પુનઃવિચાર કરવા અનુરોધ કરી શકે છે.

૧૦. રિટ પિટિશન ક્રમાંક ૧૨૮૬ ઓફ ૧૯૮૦ માં આ અદાલતના ચુકાદાથી મારા આ અભિપ્રાયને બળ મળે છે. બી./કિશભાઈ મોઈઝભાઈ વાસી અને અન્ય, અરજદારગણ વિ. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ફોર ગ્રેટર બોમ્બે અને ૩ અન્ય, પ્રતિવાદીગણ, જેનો નિર્ણય ૧૦.૦૮.૧૯૮૩ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત ચુકાદામાં માનનીય ન્યાયાધીશ એસ.પી. બાર્યા (તે સમયે જેમ હતા તે રીતે) એ બી.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ની જોગવાઈઓનો કમિશનર અથવા તેવી સત્તા સોંપવામાં આવેલી સત્તાધિકારીની અનધિકૃત બાંધકામ તોડી પાડવાની ફરજના સંદર્ભમાં વિચાર કર્યો હતો. બાર્યા, જે. એ નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:— "કલમ ૩૫૧ મુજબ, જો કોઈ ઇમારતનું બાંધકામ અથવા કોઈ કામનું અમલીકરણ અધિનિયમની જોગવાઈઓના વિરુદ્ધ શરૂ

કરવામાં આવે, તો મ્યુનિસિપલ કમિશનર માટે તે બાંધકામ કરનાર અથવા કામ કરનાર વ્યક્તિને કારણ દર્શાવવા નોટિસ આપવી ફરજિયાત બને છે કે તે કેમ તોડી પાડવામાં ન આવે. આ સંદર્ભમાં વપરાયેલ શબ્દ "શેલ" છે. જો પૂરતું કારણ દર્શાવવામાં ન આવે, તો કમિશનર ઇમારત અથવા કામને દૂર કરી શકે, તેમાં ફેરફાર કરી શકે અથવા તેને તોડી પાડી શકે. જો પૂરતું કારણ દર્શાવવામાં ન આવે, તો અનધિકૃત બાંધકામ તોડી પાડવું કે નહીં તે કમિશનરના વિવેકાધિકાર પર છોડી દેવામાં આવ્યું છે. આ અદાલત ફરજિયાત આદેશ જારી કરીને તે વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં અવરોધ ઊભો કરી શકતી નથી."

૧૦-એ. તેથી, દેખીતી રીતે, સિટી સિવિલ અદાલતે આપેલ દિશાનિર્દેશ અને પસાર કરેલ આદેશ, જેને વર્તમાન અપીલમાં પડકારવામાં આવ્યો છે, અને જેના દ્વારા પ્રાર્થનાઓ (બી) અને (ડી) ની શરતો મુજબ નોટિસ ઓફ મોશનને સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવી છે, તે કમિશનર અથવા તેવી સત્તા સોંપવામાં આવેલ સત્તાધિકારીના વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં અવરોધ ઊભો કરે છે. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ ને પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ થી ૩૧ સુધીના બાંધકામોના સંદર્ભમાં નોટિસ જારી કરવાનો જે આદેશ આપવામાં આવ્યો છે, તે કમિશનર અથવા તેવી સત્તા સોંપવામાં આવેલ સત્તાધિકારીની વિવેકાધીન સત્તાના ઉપયોગમાં સ્પષ્ટ અવરોધ છે. આવો ફરજિયાત આદેશ, અને તે પણ દાવાની સુનાવણી બાકી હોય ત્યારે, જ્યાં હજી એ મુદ્દાનો વિચાર થવાનો બાકી છે કે આક્ષેપિત બાંધકામ અનધિકૃત છે કે નહીં, તે ન્યાયસંગત કહી શકાય નહીં."

સૈયદ મુઃઃઃઅજફર અઈ અને અન્ય વિ. દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન,
[૧૯૯૫] સપ્ ૪ એસ.સી.સી. ૪૨૬ માં, આ અદાલતે પરિચ્છેદ ૪ અને ૫ માં
નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

તથાપિ, એ સૂચવવાનું છે કે માત્ર મંજૂર કરાયેલ યોજનાથી વિરુદ્ધ થવો અથવા
મંજૂરી વિના બાંધકામ ઉભું કરવું, માત્ર તે હકીકતથી અને તેથી વધુ કંઈ વિનાના
આધાર પર, અનિવાર્ય રીતે તથા અવશ્યપણે તે બંધારણના દ્વંસને ન્યાયસંગત
ઠરાવતું નથી. આવા અનધિકૃત બાંધકામોના પ્રકારભેદ હોય છે. કેટલાક
સંયોજનયોગ્ય હોઈ શકે અને કેટલાક એવા ન પણ હોઈ શકે. પરવાના સંબંધિત
જોગવાઈઓ અથવા બાંધકામ નિયમોના ગંભીર અને જટિલ ભંગના એવા બનાવો
હોઈ શકે છે કે જેમાં દ્વંસ જેવા અંતિમ પગલાં લેવાની આવશ્યકતા ઊભી થાય.

આ બાબતો ઉદ્બંધનોના સ્વરૂપને ધ્યાનમાં રાખીને યોગ્ય સમયે
સત્તાધિકારીઓએ વિચારવાની છે. અરજદારોને કાયદા મુજબ તેમને ઉપલબ્ધ
હોઈ શકે તેવી રાહત માટે સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ રજૂઆત કરવાની છૂટ છે.
અરજદારો, જો તેમનો એવો સલાહભર્યો નિર્ણય હોય, તો કરવામાં આવેલ
અનધિકૃત બાંધકામોના સ્વરૂપ અને વ્યાપ દર્શાવતી યોજના રજૂ કરી શકે છે અને
જો એવી નિયમિતીકરણ કાયદેસર રીતે પરવાનગીપાત્ર હોય તો તેનું
નિયમિતીકરણ માંગણી કરી શકે છે. અરજીઓના નામંજૂર થવાથી
સત્તાધિકારીઓને અરજદારો કાયદા હેઠળ જે રાહત મેળવવા હકદાર હોય તેવી
રાહતનું પરીક્ષણ કરવા અને મંજૂર કરવા કોઈ અડચણ ઊભી થશે નહીં.
અરજદારો આ હેતુસર આવા સમાધાન અથવા નિયમિતીકરણ માટે તથા તેમની

પ્રાર્થનાના વિચારાધીન રહેવા સુધી તોડફોડ પર સ્થગિતી માટે આજથી એક અઠવાડિયાની અંદર સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ રજૂઆત કરી શકે છે. જોકે, આજથી એક અઠવાડિયાની અવધિ દરમિયાન કોઈ તોડફોડ કરવામા આવશે નહીં."

યુ.પી. રાજ્ય માર્ગ પરિવહન નિગમ અને અન્ય વિ. મોહદ. ઈસ્માઈલ અને અન્યગણ, [૧૯૯૧] ૩ એસ.સી.સી. ૨૩૯, માં, આ અદાલતે પૃષ્ઠ ૨૪૪ પરના પરિષ્કેદ ૧૧ અને ૧૨ માં નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું હતું:—

૧૧. વડી અદાલતે લીધેલો અભિપ્રાય ભ્રાંત જણાય છે. નિયમન ૧૭(૩) દ્વારા પ્રદાન કરવામાં આવેલ વિવેકાધિકારથી છટણી કરાયેલા કામદારોને નિગમમાં વૈકલ્પિક નોકરી મેળવવાનો કોઈ હસ્તગત અધિકાર પ્રાપ્ત થતો નથી. વહીવટી કાયદામાંના અન્ય તમામ વૈધાનિક વિવેકાધિકારોની જેમ, નિયમન ૧૭(૩) તે વ્યક્તિના હિતમાં, જેના સંબંધે આ વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવો જરૂરી હોય, કોઈ કાનૂની અધિકાર સર્જતું નથી, સિવાય એટલા અધિકારના કે નિગમ દ્વારા વૈકલ્પિક નોકરી માટે તેના મામલાની પ્રામાણિકતાપૂર્વક વિચારણા કરવામાં આવે.

૧૨. વડી અદાલતે પણ, જેમના વિષે તેઓ તબીબી રીતે અયોગ્ય હોવાનું નિશ્ચિત થાય એવા ડ્રાઈવરોની સેવાઓ સમાપ્ત કરતા પહેલાં નિગમને તેમને વિકલ્પરૂપ નોકરી આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં, સમાન રીતે ભૂલ કરી હતી. નિર્ધારિત પ્રાધિકરણને, નિર્ધારિત પરિસ્થિતિમાં વિવેકાધિકારના પ્રયોગમાં જે નિર્ણય લેવો યોગ્ય હોય તે બાબતમાં, અદાલત દિશાનિર્દેશ આપી શકતી નથી. અદાલત નિર્ધારિત પ્રાધિકરણને, કાયદા દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે આવશ્યક ન હોય તેવી

કોઈ વિશિષ્ટ રીતથી વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવા માટે નિર્દેશ આપી શકતી નથી. અદાલત માત્ર મંડેમસના રિટ દ્વારા નિર્ધારિત પ્રાધિકરણને, કાયદા અનુસાર વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરીને પોતાની ફરજ નિભાવવાનો આદેશ આપી શકે. વિકલ્પરૂપ નોકરી આપવી કે નહીં તે બાબત નિગમના સક્ષમ પ્રાધિકરણના વિવેકાધિકારે છોડવામાં આવેલી બાબત છે અને નિગમે વ્યક્તિગત પ્રકરણોમાં તે વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવો રહે છે. અદાલત નિગમને કોઈ વિશિષ્ટ રીતથી અને કોઈ વિશિષ્ટ વ્યક્તિના હિતમાં વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવા માટે આદેશ આપી શકતી નથી. તે અદાલતના અધિકારક્ષેત્રની બહારની બાબત ગણાશે.

શ્રી મુકુલ રોહતગીએ વિગતવાર રજૂઆતો કરી, જેને પછીથી શ્રી રણજિત કુમાર, વરિષ્ઠ વકીલે સમર્થન આપ્યું. તેમણે અમારી દૃષ્ટિ પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ વતી દાખલ કરાયેલા પ્રતિ-સોગંદનામા તરફ દોરેલી. શ્રી રોહતગીએ રજૂ કર્યું કે કલમ ૩૫૪એ ગેરકાયદેસર રીતે હાથ ધરાયેલા કાર્યો અંગે કમિશનરની સત્તાઓને સ્પષ્ટ અને નિર્વિવાદ રીતે નિર્ધારિત કરે છે અને વર્તમાન મામલામાં અપીલકર્તાઓ તરફથી ગેરકાયદેસર તથા જાનીજોઈને ખોટી રજૂઆત કરવામાં આવી છે અને, તેથી, આ જ આધાર પર દીવાની અપીલ ફગાવી દેવી યોગ્ય છે. તેમણે વધુમાં રજૂ કર્યું કે અપીલકર્તાએ વડી અદાલતમાં અરજી બાકી હોવા દરમિયાન બાંધકામ ચાલુ રાખ્યું હતું અને આ અદાલતના આદેશો છતાં પણ બાંધકામ ચાલુ રાખી રહ્યો છે તથા પ્રવેશ અટકાવવા માટે સ્થળને આવરણથી ઢાંકી દીધું છે.

શ્રી રોહતગીએ રજૂ કર્યું કે પ્રથમ પ્રતિવાદી – મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર બૉમ્બે દ્વારા અનેક ફરિયાદો કરવામાં આવી હોવા છતાં ગેરકાયદેસર બાંધકામ તોડવા માટે કંઈ કરવામાં આવ્યું નહોતું અને મ્યુનિસિપલ કમિશનરે અધિનિયમ હેઠળ તેમની પાસે નિહિત સત્તાનો ઉપયોગ કરીને તે ગેરકાયદેસર માળખું તોડ્યું નહોતું. વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું કે મ્યુનિસિપલ કમિશનર ઉપર ગેરકાયદેસર માળખું દૂર કરવાની આજ્ઞા આપવા અથવા નિર્દેશ આપવા ફરજ અને બાધ્યતા હતી, કારણ કે તે સ્વયં સ્વરૂપે જ ગેરકાયદેસર હતું અને કમિશનરે ગેરકાયદેસર બાંધકામ તોડવાનો આદેશ આપવો જોઈએ હતો, કારણ કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને અધિનિયમની કલમ ૩૫૪એ હેઠળ નોટિસ જારી કરી હતી અને તે છતાં પ્રતિવાદીએ ગેરકાયદેસર બાંધકામ ચાલુ રાખ્યું હતું. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં રજૂ કર્યું કે ગેરકાયદેસર માળખું તોડવાના પ્રશ્ને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની નિષ્ક્રિયતાને કારણે પ્રતિવાદી પાસે બૉમ્બે વડી અદાલતમાં રિટ અરજી નં. ૨૮૪૧ ઓફ ૨૦૦૫ દાખલ કરવા સિવાય બીજો કોઈ વિકલ્પ રહ્યો નહોતો. તેમણે વડી અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોર્યું, જેમાં સ્પષ્ટ રીતે જણાવ્યું હતું કે વડી અદાલતનો તા. ૨૧.૧૨.૨૦૦૫નો આદેશ, જો બાંધકામ અનધિકૃત હોવાનું જણાય, તો કાનૂન અનુસાર કોઈ કાર્યવાહી કરવાથી કોર્પોરેશનને અટકાવશે નહીં. વડી અદાલતના આદેશ પછી, પ્રથમ પ્રતિવાદીના વકીલે બીએમસી ને અનધિકૃત બાંધકામ સામે કાર્યવાહી કરવા અનુરોધ કરતી અનેક ચિઠ્ઠીઓ મોકલી હતી અને આ ચિઠ્ઠીઓ છતાં બીએમસી એ મામલામાં કોઈ કાર્યવાહી કરી નહોતી અને અંતે વડી અદાલતે

આક્ષેપિત આદેશ દ્વારા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને જણાવેલ ગેરકાયદેસર માળખું તોડવા નિર્દેશ આપ્યો. એવું રજૂ કરવામાં આવ્યું કે રિટ અરજી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની નિષ્ક્રિયતા સામે દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તેનો હેતુ એ હતો કે સત્તાવાળું પ્રાધિકરણ કાયદા હેઠળ તેના પર નાંખવામાં આવેલી ફરજ બજાવે અને વડી અદાલતે આ બાબત ધ્યાનમાં લઈને કે કમિશનરે જણાવેલ ગેરકાયદેસર માળખા અંગે કોઈ કાર્યવાહી કરી નહોતી, તે તોડવાનો નિર્દેશ આપ્યો. તેથી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી કે વડી અદાલતે પસાર કરેલો આદેશ કાનૂનનો અમલ કરાવવા માટેનો સુધારાત્મક આદેશ હતો અને જો કમિશનરે પોતાની સત્તાનો ઉપયોગ કરવાનું અથવા કાનૂનનો અમલ કરવાનું નકારી દીધું હોય, તો વડી અદાલતને તે અમલમાં મૂકવાની સંપૂર્ણ સક્ષમતા હતી અને વડી અદાલતની રિટ કોર્પોરેશનની કાયદેસરની સત્તાઓ કરતાં શ્રેષ્ઠ રીતે પ્રવર્તે છે. પોતાની દલીલ પૂર્ણ કરતાં વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂ કર્યું કે નોંધ પર રહેલી સામગ્રી અને બીએમસી અધિનિયમની જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેતાં, આ અદાલત એવો નિષ્કર્ષ કાઢશે કે માળખું તોડવા માટે મ્યુનિસિપલ કમિશનરને આદેશ કરવામાં વડી અદાલત યોગ્ય હતી અને જ્યારે કાર્યપાલિકા પોતાની ફરજો બજાવવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તે બજાવવામાં ભૂલ કરે, ત્યારે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ નિહિત અસાધારણ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરતી વડી અદાલતને કાયદાઓમાં નિર્ધારિત મુજબ કાનૂનનો અમલ કરાવવા માટે કાર્યપાલિકાને નિર્દેશ કરવાની અને

ગેરકાયદેસર માળખાં તોડવાનો આદેશ આપવાની જરૂરી સત્તા છે, કારણ કે કમિશનર એવું કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હતા.

શ્રી રોહતગીએ અપીલકર્તાઓને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા એમ.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૬૮ હેઠળ જારી કરાયેલી નોટિસ તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોર્યું, જેમાં અપીલકર્તાને તાત્કાલિક અસરથી કામના અમલીકરણને બંધ કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો અને પરવાનગી રજૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, કમિશનર કલમ ૩૫જએ હેઠળ તથા ઉપરોક્ત રીતે તેમને સોંપવામાં આવેલી સત્તાઓ અને ફરજોનો ઉપયોગ કરીને, કોઈ વધુ નોટિસ આપ્યા વિના, જણાવેલ ઈમારત અથવા કામ દૂર કરાવશે અથવા જોખમ અને ખર્ચે તોડી પાડશે. આ નોટિસ ૦૮.૦૬.૨૦૦૫ના રોજ જારી કરવામાં આવી હતી. ડેપ્યુટી ચીફ એન્જિનિયર દ્વારા ૦૪.૦૩.૨૦૦૬ના રોજ ગામ કુર્લાના સર્વે નં. સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬, ૨૦૬/૧-૯ ધરાવતા પ્લોટ પર મંદિરના નિયમિતીકરણ અંગે જારી કરાયેલ કાર્યવાહી તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું હતું. અપીલકર્તાને જાણ કરવામાં આવી હતી કે તેઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલ યોજના વિકાસ, નિયંત્રણ અને નિયમન, ૧૯૯૧ સાથે સુસંગત નથી અને જાહેર ઉપાસનાના સ્થળ તરીકે તેમણે પોલીસ કમિશનરનું એન.ઓ.સી. રજૂ કર્યું નથી, તેથી મંદિરના નિયમિતીકરણ માટેનો તેમનો પ્રસ્તાવ નકારવામાં આવ્યો હતો. આ જ અસરના બે પત્રો બૃહન્મુંબઈ મહાનગરપાલિકા દ્વારા ૧૩.૧૦.૨૦૦૫ અને ૧૨.૦૭.૨૦૦૬ના રોજ જારી કરવામાં આવ્યા હતા, જેમાં વિવાદિત પ્લોટ પર મંદિરના બાંધકામ સંબંધિત અપીલકર્તાના પ્રસ્તાવને નકારવામાં આવ્યો હતો.

તેમની દલીલના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે આ અદાલતના સ્ટેટ (દિલ્હી એડમ્ન.) વિ. એલ.કે. નાંગીયા અને અન્ય, [૧૯૮૦] ૧ એસ.સી.સી. ૨૫૮ ના નિર્ણયના પરિચ્છેદ ૧૫ પર આધાર મૂક્યો.

ઉપરોક્ત નિર્ણયનો ઉલ્લેખ આ પ્રતિપાદન માટે કરવામાં આવ્યો હતો કે “મે” શબ્દ સામાન્ય રીતે વૈકલ્પિક બાબતનો સંકેત આપે છે, પરંતુ દર્શાવાયેલા કારણસર, અહીં જે સંદર્ભમાં તે પ્રગટ થાય છે તેમાં તેનો અર્થ “મસ્ટ” એટલે કે કરવું જ પડે એવો થવો જોઈએ અને તેમાં બાધ્યતાનો એક તત્ત્વ સમાયેલો છે તથા સત્તા સાથે ફરજ પણ સંકળાયેલી છે. તે જાહેર ફરજના નિર્વહણ સાથે સંબંધિત છે અને લોર્ડ કેન્સ દ્વારા .જુલિયસ વિ. લોર્ડ બિશપ ઓફ ઓક્સફર્ડ, (૧૮૭૪-૮૦) ૫ એસી ૨૧૪ માં ઉલ્લેખિત સિદ્ધાંતની હદમાં આવે છે. તે સિદ્ધાંત

—

આ મુજબ વાંચાય છે:—“જે કાર્ય કરવાનું અધિકૃત કરાયું છે તેની સ્વભાવસિદ્ધ પ્રકૃતિમાં કંઈક એવું હોઈ શકે છે; જે હેતુ માટે તે કરવાનું છે તેમાં કંઈક એવું હોઈ શકે છે; જે પરિસ્થિતિઓ હેઠળ તે કરવાનું છે તેમાં કંઈક એવું હોઈ શકે છે; અને જે વ્યક્તિ અથવા વ્યક્તિઓના હિત માટે તે સત્તાનો ઉપયોગ થવાનો છે, તેમના અધિકારના આધારશીર્ષકમાં કંઈક એવું હોઈ શકે છે, જેના કારણે સત્તા સાથે ફરજ સંલગ્ન થઈ જાય અને જે વ્યક્તિમાં તે સત્તા નિહિત છે, તેને જ્યારે તે કરવા માટે કહેવામાં આવે ત્યારે તે સત્તાનો ઉપયોગ કરવો તેની ફરજ બની જાય.”

સ્ટેટ્યુટ્સના અર્થઘટન વિષયક મેક્સવેલ, ૧૧મી આવૃત્તિ, પાનું ૨૩૧ પર, આ સિદ્ધાંત આ મુજબ દર્શાવવામાં આવ્યો છે:

એવા કાયદાઓ, જે વ્યક્તિઓને અન્ય લોકોના હિતાર્થે કૃત્યો કરવા માટે અથવા, જેમ ક્યારેક કહેવામાં આવે છે તેમ, જાહેર હિત માટે અથવા ન્યાયના પ્રોત્સાહન માટે અધિકૃત કરે છે, તેઓએ ઘણી વાર વિવાદોને જન્મ આપ્યો છે, જ્યાં તેવો અધિકાર આપતો ઉપબંધ માત્ર સક્ષમ બનાવનાર શબ્દોમાં હોય છે અને ફરજિયાત સ્વરૂપનો ન હોય. જ્યારે એમ જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે તેઓ "કરી શકે" અથવા "જો તેઓ યોગ્ય માને તો કરશે", અથવા, "તેમને સત્તા હશે", અથવા કે "તેમના માટે આવા કૃત્યો કરવું કાયદેસર રહેશે", ત્યારે કાયદો માત્ર અનુમતિની ભાષાનો ઉપયોગ કરતો જણાય છે. પરંતુ એટલી વાર એવો નિર્ણય આપવામાં આવ્યો છે કે તે એક સ્વીકારાયેલ મૂળસિદ્ધાંત બની ગયો છે કે આવા કિસ્સાઓમાં આવા અભિવ્યક્તિઓને, ઓછામાં ઓછું કહીએ તો, ફરજિયાત બળ હોઈ શકે છે, અને તેથી એવું જણાય છે કે તેઓ ન્યાયિક વ્યાખ્યા દ્વારા પરિવર્તિત થયેલા ગણાય છે.

ત્યારબાદ વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે એમસી. મહેતા વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા નો ઉલ્લેખ કર્યો

અન્ય., [૨૦૦૬] ૨ સ્કેલ ૩૬૪.

હવે, અમે અમલવારીના કાર્ય તરફ ફરીએ છીએ. તેની મુશ્કેલી હોવા છતાં, જ્યારે ઉદ્બંધનો પર્યાવરણ તથા કાનૂનનું પાલન કરનારાઓના સ્વસ્થ જીવનને પણ અસર કરે છે, ત્યારે આ અદાલત મૌન દર્શક બની રહી શકતી નથી. સમસ્યાની

વ્યાપકતા, જે બહુ અંશે પોતે સત્તાધિકારીઓના કર્તૃત્વનું પરિણામ છે, તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે પરિસ્થિતિ સુધારવા માટે શરૂઆત ન કરવામાં આવે. જો સમગ્ર દુરુપયોગને તેના વ્યાપક સ્વરૂપને કારણે એક જ સમયે બંધ કરવો શક્ય ન હોય, તો મુખ્ય ઉદ્દેશનકારોથી શરૂઆત કરીને તેને તબક્કાવાર રીતે બંધ કરવો ફરજિયાત બને છે. તે માટે ઇચ્છાશક્તિ હોવી જ જોઈએ. અમે અહીં અગાઉ સંક્ષેપમાં છેલ્લા ઘણા વર્ષોમાં કરવામાં આવેલા આદેશોની નોંધ લીધી છે, પરંતુ એવું લાગે છે કે તેનો સત્તાધિકારીઓ પર કોઈ અસર થયો નથી. પરિસ્થિતિને આ રીતે અનંતકાલ સુધી ચાલવા દેવામાં આવી શકશે નહિ. એક તરફ વિવિધ કાયદાઓ બનાવવામાં આવે છે, નિષ્ણાત આયોજનકારો દ્વારા માસ્ટર પ્લાનો તૈયાર કરવામાં આવે છે, યોજનાઓમાં અસ્તિત્વમાં રહેલા બિનઅધિકૃત બાંધકામો અને ૧૧૧ દુરુપયોગકારોના પ્રશ્નનો સામનો કરવા માટે જોગવાઈ પણ કરવામાં આવે છે, અને બીજી તરફ આવી ગેરકાયદેસર પ્રવૃત્તિઓ કાયદા તથા અન્ય નાગરિકો પ્રત્યે કોઈ માન-આદર રાખ્યા વિના, સર્વના સમક્ષ ખુલ્લેઆમ અવિરત ચાલુ રહે છે. ઉપર અમે આવી ગેરકાયદેસરતાઓ બાબતે કેટલાક રહેવાસીઓની ફરિયાદોની નોંધ લીધી છે. છેલ્લા ઘણાં વર્ષોથી વડી અદાલત પણ મોટી સંખ્યામાં કેસોમાં કરવામાં આવેલા આદેશોમાં સમાન વ્યથા વ્યક્ત કરતી રહી છે. અમે તેમાંના કેટલાક આદેશોની સંક્ષેપમાં નોંધ લઈ શકીએ છીએ .~.. .

કાનૂનનો શાસન લોકશાહીનો મર્મ છે. તેનું સંરક્ષણ થવું જ જોઈએ. કાયદાઓનો અમલ થવો જ જોઈએ. હાલના કેસમાં, પ્રગટ અને સ્પષ્ટ દુરુપયોગ રોકવા માટે કાયદાનો અમલ અને અમલવારીને એમ.સી.ડી. દ્વારા સૂચિત કહેવાતા

પ્રસ્તાવિત સર્વેની રાહ જોતા વધુ મુલતવી રાખી શકાય નહિ. આવી સૂચનાઓનો પરિણામ માત્ર ગેરકાયદેસરતાઓ સામેની કાર્યવાહી વધુ લંબાવવામાં જ થશે. નોંધનીય છે કે એમ.સી.ડી.એ નવેમ્બર, ૨૦૦૫ની સ્થિતિ મુજબ વ્યાપારીકરણના આધાર પર ઉદ્ધંધનોનું ઝોનવાર/વોર્ડવાર સારતત્ત્વ નોંધાવ્યું છે. એમ.સી.ડી. મુજબ, જ્યાં ઇમારતોનું વ્યાપારીકરણ ૫૦% કરતાં વધુ છે એવા માર્ગોના સંદર્ભમાં મુખ્ય ઉદ્ધંધન નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે. તેના મુજબ, ૧૨ ઝોનમાં મુખ્ય ઉદ્ધંધનો ૨૨૯ માર્ગો પર ફેલાયેલા છે. અતએવ, જ્યાં મુખ્ય ઉદ્ધંધનો છે તે માર્ગો જાણીતા છે. આ સંબંધે કોઈ સર્વે અથવા વ્યક્તિગત નોટિસની આવશ્યકતા નથી. ૮૦ ફૂટ અથવા તેથી વધુ પહોળાઈ ધરાવતા મુખ્ય માર્ગો પર દુરુપયોગ રોકવા માટે શરૂઆત થવી જ જોઈએ. આવા માર્ગોના નામો અખબારોમાં પ્રકાશિત કરી શકાય અને પૂરતી જાહેરખબર આપવામાં આવે, જેથી ઉદ્ધંધનકારોને મિલકતના ઉપયોગને અનુમતિપ્રાપ્ત ઉપયોગ સાથે સુસંગત બનાવવા માટે થોડો સમય મળે, અર્થાત્ જો યોજનાઓ રહેણાંક મકાનના બાંધકામ માટે મંજૂર કરવામાં આવી હોય તો તેનો ઉપયોગ રહેણાંક માટે જ કરવામાં આવે. જો માલિક/ઉપયોગકર્તા એવું કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો એમ.સી.ડી. સીલ કરવાની કાર્યવાહી કેવી રીતે, કયા રીતે અને કઈ તારીખથી શરૂ કરશે તે બાબતનું નિવેદન તેની કમિશનર દ્વારા બે અઠવાડિયામાં દાખલ કરવામાં આવનાર સોગંદનામાના સ્વરૂપમાં નોંધ પર મૂકવામાં આવશે. આ સોગંદનામાના વિચાર બાદ, અમે આવશ્યક હોય તો મોનિટરિંગ સમિતિની રચના સહિત વધુ આદેશો બહાર પાડીશું. અધિકારીઓની જવાબદારીનો મુદ્દો તેમજ માલિકો અને

અધિકારીઓ પર પ્રદૂષક ચૂકવે સિદ્ધાંત કેવી ચોક્કસ રીતે લાગુ પડે તે બાબત પણ ઓછામાં ઓછું મુખ્ય માર્ગો પરનો દુરુપયોગ રોકાયા પછી આગળ લેવામાં આવશે. ઉપર ઉલ્લેખિત સિવિલ અપીલ નં. ૬૦૮/૨૦૦૩ રિંગ રોડ, લાજપત નગર-૨ને લગતી છે. અન્ય કેસો ગ્રીન પાર્ક એક્સ્ટેન્શન, ગ્રીન પાર્ક મેઈન, ગ્રેટર કૈલાશ, ન્યૂ ફ્રેન્ડ્સ કોલોની, ડિફેન્સ કોલોની, વેસ્ટ પટેલ નગર વગેરે વિસ્તારોને લગતા છે. આ વિસ્તારો દૃષ્ટાંતરૂપ છે. પ્રવૃત્તિઓમાં મોટા ફર્નિશિંગ સ્ટોર્સ, ગેલેરીઓ, હીરા અને સોના ના દાગીનાના વેચાણ, કારના ભાગોનું વેચાણ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે ત્યારબાદ ,\આઈ.આઈ.બિલ્ડર્સ પ્રા. લિ. વિ. રુધે શ્યામ સાહુ અને અન્ય .. [૧૯૯૯] ૬ એસસીસી ૪૬૪ ના પરિચ્છેદ ૭૩ નો ઉલ્લેખ કર્યો, જે આ મુજબ છે:

"વડી અદાલતે સમગ્ર પ્રકલ્પને વિખેરી નાખવાનો અને ઉધાનને તેની મૂળ સ્થિતિમાં પુનઃસ્થાપિત કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે. આ અદાલતે અસંખ્ય નિર્ણયોમાં ઠરાવ્યું છે કે જ્યાં બાંધકામ અનધિકૃત હોય ત્યાં બિલ્ડર અથવા અન્ય કોઈ વ્યક્તિ પ્રત્યે કોઈ રિયાયત દર્શાવવી નહીં. આ ઉક્તિ હવે લગભગ કાયદાના શાસનની સીમાએ પહોંચેલા નિયમ સમાન બની ગઈ છે. અપીલકર્તા તથા દુકાનોના સંભવિત ફાળવણીધારકો દ્વારા રાહતને યોગ્ય સ્વરૂપ આપતી વખતે ન્યાયિક વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવા ભારપૂર્વક રજૂઆત કરવામાં આવી હતી. એવો વિવેકાધિકાર વાપરી શકાતો નથી જે ગેરકાયદેસરતાને પ્રોત્સાહન આપે અથવા ગેરકાયદેસરતાને કાયમી બનાવે. અનધિકૃત બાંધકામ જો ગેરકાયદેસર

હોય અને તેને નિયમિત કરી શકાય તેમ ન હોય, તો તેને ધરાશાયી કરવું જ પડે. તેની બહાર કોઈ માર્ગ નથી. ન્યાયિક વિવેકાધિકાર સુવિધાસાધકતાથી માર્ગદર્શિત થઈ શકતો નથી. અદાલતો કાનૂની બંધનોમાંથી મુક્ત નથી. ન્યાય કાયદા અનુસાર જ આપવાનો હોય છે. ન્યાયાધીશો ન્યાયિક વિવેકાધિકારના વસ્ત્રો પહેરીને અને ફક્ત પોતાના વ્યક્તિગત ઝોકો તથા વિશિષ્ટ વૃત્તિઓના આધાર પર આદેશો પસાર કરીને વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવા અધિકૃત નથી. જ્યાં જ્યાં ન્યાયિક વિવેકાધિકારનો ઉપયોગ કરવો આવશ્યક હોય ત્યાં તે કાયદા તથા સ્થિર થયેલા કાનૂની સિદ્ધાંતો અનુસાર જ થવો જોઈએ. હાલના કેસમાં રાહતને સ્વરૂપ આપતી વખતે અને પાર્કિંગ માટે નિર્ધારિત બ્લોકોમાંથી એકને યથાવત્ રહેવા દેતી વખતે, મહાપાલિકાની પાર્કિંગ સ્થળો બાંધવાની અને જાળવવાની ફરજિયાત ફરજોથી અમે માર્ગદર્શિત થયા છીએ." શ્રી પદ્મવ સિસોદિયા, કોર્પોરેશન તરફથી હાજર શીખેલ વકીલે, લેખિત અરજિયલ દાખલ કરાયેલ પ્રતિ-સોગંદનામા તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યું અને રજૂ કર્યું કે અપીલકર્તાએ હકીકત સંબંધિત અનેક વિવાદાસ્પદ પ્રશ્નો ઊભા કર્યા છે, જેઓમાં આ અદાલતે પ્રવેશ કરવો શક્ય નથી અને કરવો પણ જોઈએ નહીં, અને માત્ર આ આધારે જ એસ.એલ.પી. નામંજૂર થવી યોગ્ય છે. ઉપરોક્ત દલીલને અહિંત કર્યા વિના, તેમણે રજૂ કર્યું કે માલિકોએ તેમના સ્થાપત્યવિદ્ મારફતે પ્રસ્તાવિત મંદિર સંકુલની મંજૂરી માટે એમ.ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૪૪/૮૮ હેઠળની નોટિસ તથા એમ.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૩૩૭ હેઠળની નોટિસ સાથે પોતાનો પ્રસ્તાવ રજૂ કર્યો હતો. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ અને ૩ એ તા.

૦૮.૦૪.૧૯૯૯ની અરજી દ્વારા રજૂઆત કરી હતી અને તેના પ્રતિઉત્તરમાં એ.ઈ.એ પોતાના પત્ર દ્વારા જણાવ્યું હતું કે ઉક્ત પત્રમાં દર્શાવેલા કેટલાક દસ્તાવેજોના પાલન પછી જ આ પ્રસ્તાવની આગળ પ્રક્રિયા કરવામાં આવશે. રજૂ કરવામાં આવે છે કે શરતોમાંની એક શરત મુજબ મિલ્કત સુધી પૂરતી પહોળાઈ ધરાવતા પ્રવેશમાર્ગો સંબંધિત દસ્તાવેજો રજૂ કરવાના આવશ્યક હતા. વધુમાં રજૂ કરવામાં આવે છે કે ટ્રસ્ટે હવે તા. ૦૯.૧૨.૨૦૦૫ના પત્ર દ્વારા નવા સ્થાપત્યવિદ્ મારફતે એકિઝક્યુટિવ એન્જિનિયર (બી.પી.) ઈ.એસ. સમક્ષ મંદિરના બાંધકામને નિયમિત કરવા માટે અરજી કરી છે, તથા ટ્રસ્ટ ડીડની નકલ, દાવો ક્રમાંક ૧૪૭૮માં દાખલ કરાયેલ આદેશ અને સંમતિની શરતોની નકલ જેવા અનેક દસ્તાવેજો સાથે

૨૦૦૫. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઈ.ઈ. (પી.પી.) સમક્ષ કરવામાં આવેલી ઉક્ત અરજી બાકી છે અને તેની ડી.સી. નિયમન તથા કાયદાની અન્ય જોગવાઈઓ મુજબ વિચારણા કરવામાં આવશે. તે દરમિયાન, ફરિયાદ પ્રાપ્ત થતાં પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૨ અને ૩ જૈન મંદિર સ્થિત પરિસરમાં ગયા હતા અને તેમણે નોંધ્યું કે પ્રતિવાદીઓની પરવાનગી વિના સ્થળ પર બાંધકામ કાર્ય ચાલુ હતું અને તેથી એમ.એમ.સી.ની કલમ ૩૫જએ હેઠળ કામ બંધ કરવાની નોટિસ

તા. ૦૮.૦૬.૨૦૦૫નો અધિનિયમ ટ્રસ્ટીઓને જારી કરવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત નોટિસ દ્વારા, સંબોધિતને પ્રતિવાદીઓની મંજૂરી વિના પાછળની બાજુએ આર.સી.સી. થાંભલાઓનું બાંધકામરૂપ ઉક્ત કામ, એટલે કે ઇમારતનું

નિર્માણ/ઉક્ત કામનું અમલીકરણ, બંધ કરવા જણાવવામાં આવ્યું હતું. પક્ષકારને એ પણ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે, જો હોય તો, ઉક્ત કામ અંગે સક્ષમ સત્તાધિકારીએ આપેલી મંજૂરી/મંજૂરનામું, ઉક્ત નોટિસની પ્રાપ્તિથી ૨૪ કલાકની અંદર રજૂ કરે. ત્યારબાદ

૦૫.૧૨. ૨૦૦૫ના રોજ પ્રતિવાદીઓના અધિકારીઓ દ્વારા સ્થળનું ફરીથી નિરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું, ત્યારે ધ્યાનમાં આવ્યું કે અસ્તિત્વમાં રહેલા પ્લોટની સામેની બાજુએ સંગમરમરથી એક મંદિર બાંધવામાં આવ્યું હતું અને પાછળની બાજુએ ૧૪.૫ મીટર X ૩.૧૦ મીટર માપનું એક શેડ પણ એમ.એસ.નો ઉપયોગ કરીને સંયુક્ત માળખા તરીકે બાંધવામાં આવ્યું હતું!

શેડના પરિસરની અંદર એંગલ સેક્શન અને એ.સી. શીટ છાપરાવાળા વિભાગમાં ૬.૫ મીટર X ૨.૮૫ મીટર માપનું એક કેબિન, જેમાં ૨.૦ મીટરનો ઓફ છે, તે જોવા મળે છે અને હાલમાં તે કેબિનમાં કોઈ પ્રવૃત્તિ હાથ ધરવામાં આવતી નથી. ઉપરોક્ત માળખા સિવાય, મંદિરના પરિસરની અંદર સ્થળ પર આર.સી.સી.ના ૪ સ્તંભો અસ્તિત્વમાં છે.

આગળ વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું કે ફરિયાદ પ્રાપ્ત થતાં પ્રતિવાદીઓએ સ્થળની મુલાકાત લીધી હતી અને એમ.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૩૫૪એ હેઠળ નોટિસ જારી કરી હતી અને હાલમાં વધુ કોઈ બાંધકામનું કામ ચાલુ નથી. આગળ વધુમાં રજૂ કરવામાં આવ્યું કે ઉક્ત માળખું એક દેવસ્થાન હોવાને કારણે અને સ્થળ પર વધુ કોઈ કામ હાથ ધરવામાં આવ્યું ન હોવાથી તેમજ ઉક્ત માળખા સંબંધિત પ્રસ્તાવ બાકી હોવાથી, ઉક્ત પ્રસ્તાવ બાકી રહેલ હોવાથી

સત્તાવાળાઓ દ્વારા વધુ કોઈ કાર્યવાહી આરંભવામાં આવી નહોતી. આ પણ રજૂ કરવામાં આવે છે કે અરજદાર દ્વારા રજૂ કરાયેલ અરજી,

અર્થાત્. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૪ ને સત્તાવાળાઓ દ્વારા કડકપણે વિચારવામાં આવશે તેના આધારે

ગુણદોષના આધારે અને કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માટેના વિદ્વાન વકીલે જી.જે. કાંગા, એડમિ. ઓફ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, ગ્રેટર બોમ્બે અને અન્ય વિ. એસ.એસ. બાશા, (૧૯૯૨) ૨ એમ.એચ.એલ.જે. ૧૫૭૩ પરા ૩૫ નો ઉલ્લેખ કર્યો, જે આ પ્રમાણે છે:

"૩૫. કલમ ૩૫૧ હેઠળનો દ્વંસનો આદેશ વહીવટી આદેશ છે કે અર્ધ-ન્યાયિક આદેશ ૯? તે વિવાદિત કરી શકાય તેમ નથી કે દ્વંસથી ગંભીર નાગરિક પરિણામો ઊભા થાય છે. તેનાથી સંપત્તિની ખોટ અને વિનાશ થાય છે, જેના પરિણામે નાણાંકીય નુકસાન થાય છે. તે કબજેદારોને ગૃહવિહોળા બનાવી દે છે. તેથી, આદેશને એક

~દ્વ"એનઆઈ એસયુ\ "આરએટી-એસ\ ' .\ ; -..૧૧ જે.\ઈએન એસ.~આઈ પી એસ:\એનજીલ ઈર .. .\આરલ ;એન :-\.-\દ્વ એલલ.'આર . .\~૧ જીએઆઈકે \\\":\ડી એફ એલ .\કેસીઆઈ ૧૧૧.\:\જેએએન .આઈ આઈ

વહીવટી આદેશ અને તે આદેશ સુધી પહોંચાડતી પ્રક્રિયા એક અર્ધ-ન્યાયિક કાર્ય છે. જો હું એમ કહું કે, "તમને ફાંસી આપવામાં આવે". તો શું એવું કહી શકાય કે આ એક વહીવટી આદેશ છે અને તે આદેશ સુધી પહોંચાડતી કાર્યવાહી

ન્યાયિક અથવા અર્ધ-ન્યાયિક પ્રક્રિયા છે. જેમ ન્યાયિક આદેશો પસાર કરવાની બાબતમાં વિવેકાધિકાર રહેલો છે, તેમ જ કલમ ૩૫૧ હેઠળ આદેશો પસાર કરવાની બાબતમાં પણ વિવેકાધિકાર રહેલો છે. કલમ ૩૫૧ હેઠળનો નિર્ણય એ બાબતે નિર્ણય કરવાની આવશ્યકતા રાખે છે કે વિવાદાસ્પદ માળખું અધિકૃત છે કે અનધિકૃત. તે સમગ્રપણે અનધિકૃત છે કે માત્ર તેનો કોઈ ભાગ જ અનધિકૃત છે, જો તે અનધિકૃત હોય તો તે કેમ અનધિકૃત છે, તેને સહન કરી શકાય કે નહીં અથવા તેને નિયમિત કરી શકાય કે નહીં. મારા મત મુજબ, કલમ ૩૫૧ હેઠળ આદેશો પસાર કરવાની બાબતમાં વિવેકાધિકારનું વિશાળ ક્ષેત્ર રહેલું છે. કલમ ૩૫૧ હેઠળનો આદેશ નાગરિક પરિણામો ઉપજાવે છે, કલમ ૩૫૧ હેઠળ આદેશો પસાર કરવાની બાબતમાં વિવેકાધિકારનું વિશાળ ક્ષેત્ર રહેલું છે, અને આ જ આધાર પર સંબંધિત મ્યુનિસિપલ સત્તાધિકારીઓએ કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોનું પાલન કરવું આવશ્યક બને છે. તેથી, કલમ ૩૫૧ હેઠળ પસાર કરાયેલો આદેશ અર્ધ-ન્યાયિક આદેશ છે અને તેને વહીવટી આદેશ કહી શકાય નહીં. તેથી, એવો આદેશ ન તો પુનર્વિચારાધીન છે અને ન તો સમીક્ષા માટે ખુલ્લો છે. જો વિધાનમંડળનો આશય આવા આદેશોને અપીલ, પુનરીક્ષણ અથવા સમીક્ષા માટે આધીન બનાવવાનો હોય, તો તે બાબત માટે તેણે સ્પષ્ટ શબ્દોમાં જોગવાઈ કરી હોત. અપીલ, પુનરીક્ષણ અથવા સમીક્ષાની જોગવાઈઓ અનુમાનથી નીકાળી શકાય નહીં. તે માટે સ્પષ્ટ શબ્દોમાં જોગવાઈ કરવી આવશ્યક છે. સામાન્ય પ્રચલિત અર્થમાં સમજી શકાય તેવી સમીક્ષાની સત્તાનો અર્થ એ છે કે જે અધિકારીએ આદેશ પસાર કર્યો હોય તે જ અધિકારી દ્વારા તે સત્તાનો ઉપયોગ

કરવો, અને તેના ઉચ્ચ અધિકારી દ્વારા નહીં. કોઈ આદેશને માત્ર ઉચ્ચ અધિકારી સમક્ષ અપીલયોગ્ય અથવા પુનરીક્ષણયોગ્ય બનાવવામાં આવી શકે. તેથી, તે બાબતે કોઈ વિશિષ્ટ જોગવાઈના અભાવે, હું ઠરાવું છું કે કલમ ૩૫૧ હેઠળનો આદેશ ન તો પુનરીક્ષણયોગ્ય છે અને ન તો સમીક્ષાયોગ્ય."

તેમણે વધુમાં મનસુખલુ/ વિઠ્ઠલદાસ ચૌહાણ વિ. ગુજરાત રાજ્ય, [૧૯૯૭] ૭ એસસીસી ૬૨૨ નો પણ ઉલ્લેખ કર્યો હતો, તે પ્રશ્નના સંબંધમાં કે શું વડી અદાલત આ સ્વરૂપનો પરમાદેશની રિટ જારી કરી શકતી હતી અને શું આ પરિસ્થિતિઓમાં મંજૂરીનો આદેશ માન્ય છે.

"૨૨. બંધારણના કલમ ૨૨૬ હેઠળ વિવેકાધીન ઉપચારરૂપ પરમાદેશની રિટ, અન્ય બાબતો સાથે, જાહેર ફરજોનું પાલન કરાવવા માટે જારી કરવા વિનંતી કરવામાં આવે છે, જે વહીવટી, મંત્રાલયીન અથવા ધારાસભ્ય સ્વરૂપની હોઈ શકે છે. ધારાસભ્ય ફરજ માર્ગદર્શક અથવા ફરજિયાત એમ બંનેમાંથી કોઈ એક હોઈ શકે છે. ધારાસભ્ય ફરજો, જો તેમના સ્વરૂપે ફરજિયાત હોવાનો આશય હોય, તો તે 'કરશે' અથવા 'અનિવાર્ય છે' જેવા શબ્દોના ઉપયોગથી દર્શાવવામાં આવે છે.

“મે” તરીકે અર્થઘટિત કરવામાં આવ્યું છે. ફરજનું સ્વરૂપ શું છે, તે અનિવાર્ય, ફરજિયાત કે નિર્દેશાત્મક છે કે નહીં, તે નક્કી કરનાર બાબત તે અધિનિયમની યોજના છે, જેમાં આ “ફરજ” નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે. ભલે આ “ફરજ” અધિનિયમમાં સ્પષ્ટ અને વિશિષ્ટ રીતે નિર્ધારિત ન કરવામાં આવી હોય, તેમ છતાં તેને “અધિકાર”ના અનુસંગી રૂપે અનુમાનિત કરી શકાય છે.

૨૩. આ ફરજના નિર્વહણ દરમિયાન, જો અધિનિયમ હેઠળ જેને વિવેકાધિકાર સોંપવામાં આવ્યો છે તે સત્તાધિકારી સ્વતંત્ર રીતે કાર્ય કરતો ન હોય અને અન્ય કોઈ સત્તાધિકારીની સૂચનાઓ અને આદેશોના આધારે આદેશ પસાર કરે, તો અદાલત આ બાબતમાં હસ્તક્ષેપ કરશે, તે આદેશને રદ કરશે અને તે સત્તાધિકારીને પોતાનો વિવેકાધિકાર સ્વયં અમલમાં મૂકે તે માટે પરમાદેશ જારી કરશે."

અંતરવેતા (ડેવલપર્સ) ઇસ્માઈલ યાકુબ પાયક માટે હાજર રહેલ વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી યુ.યુ. લલિતે રજૂ કર્યું કે, અંતરવેતા અપીલકર્તાઓ વિરુદ્ધ વડી અદાલતે તા. ૨૩.૦૩.૨૦૦૬ના રોજ પસાર કરેલા વિવાદિત આદેશને ન તો સમર્થન આપવા માંગે છે અને ન તો તેને પડકારવા માંગે છે, પરંતુ અંતરવેતાનો હેતુ માત્ર અપીલકર્તાની ટ્રસ્ટના દાવાઓથી પોતાની મિલ્કત સી.ટી.એસ. ૨૦૫, ૨૦૫/૧-૩૪, ન્યૂ મિલ રોડ, કુર્લા વેસ્ટનું રક્ષણ કરવાનો હતો. વધુમાં એવું પણ રજૂ કરવામાં આવ્યું કે અંતરવેતાને આ મામલામાં સીધો હિત છે, કારણ કે આ અદાલતના આદેશથી તે પ્રભાવિત થશે.

પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ એ પણ બેન્જામિન સેબાસ્ટિયન ફર્નાન્ડેસ, થોમસ મેક્સિમ ફર્નાન્ડેસ અને સાદલ્મા બિલ્ડર્સ વગેરે વચ્ચે ૧૬.૦૮.૨૦૦૨ના રોજ કરવામાં આવેલ અને અમલમાં મૂકાયેલ ઇનડેન્ટર અથવા હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ જેવા વધારાના દસ્તાવેજો રેકૉર્ડ પર મુકવાની પરવાનગી માટે ૨૦૦૬ની આઈ.એ. ક્રમાંક ૫ દાખલ કરી છે.

અમે પક્ષકારો તરફથી હાજર રહેલા સંબંધિત વકીલો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પરસ્પર વિરુદ્ધ દાવાઓ અંગે અમારી ગંભીર અને સાવચેત વિચારણા કરી છે.

સ્પર્ધા દલીલોનું વધુ વિચારણા કરવા આગળ વધતા પહેલાં, બૃહન્મુંબઈ મહાનગરપાલિકાના કાર્યપાલક ઈજનેર (બિલ્ડિંગ પ્રસ્તાવ) પૂર્વ ઉપનગરના તા. ૧૬.૦૯.૨૦૦૫ના કાર્યવાહીપત્રને પુનઃઉત્પન્ન કરવું અત્યંત ઉપયોગી અને પ્રાસંગિક છે, જે આ પ્રમાણે વાંચાય છે:

"ઉપરોક્ત વિષયના સંદર્ભમાં, નોંધવામાં આવે છે કે સંયુક્ત આયુક્ત, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તા. ૬મી ઓગસ્ટ, ૨૦૦૪ના આદેશ દ્વારા એવો આદેશ કર્યો છે કે સાયબા પેલેસ ઈમારત અંગે ઓક્યુપેશન પ્રમાણપત્ર જારી કરતી વખતે જૈન મંદિર સુધી પહોંચવાના માર્ગની વ્યવસ્થા અદાલતના અંતિમ આદેશ અનુસાર વિચારવામાં આવશે." ઉપરોક્ત આદેશ તા. ૧૬.૦૯.૨૦૦૫ના રોજ જારી કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા તા. ૨૦.૦૧.૨૦૦૬ના રોજ બૃહન્મુંબઈ મહાનગરપાલિકાએ મંદિરના નિયમિતીકરણ માટેનો પ્રસ્તાવ નામંજૂર કર્યો હતો. કામ બંધ કરવાની નોટિસ તા. ૦૮.૦૬.૨૦૦૫ના રોજ જારી કરવામાં આવી હતી. વર્ષ ૨૦૦૫ની રિટ અરજી ક્રમાંક ૨૮૪૧માં કોર્પોરેશન દ્વારા દાખલ કરાયેલ પ્રતિસોગંદનામાં કોર્પોરેશને જણાવ્યું છે કે કોર્પોરેશનના સત્તાધિકારીઓની પરવાનગી વિના સ્થળ પર બાંધકામનું કામ ચાલુ હોવાથી એમ.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૩૫૪અ હેઠળ તા. ૦૮.૦૬.૨૦૦૫ની કામ બંધ કરવાની નોટિસ મંદિરના ટ્રસ્ટીઓને આપવામાં આવી હતી અને જણાવેલી નોટિસ દ્વારા સંબોધિત વ્યક્તિઓને ઉપરોક્ત સરનામે પાછળની બાજુએ

સત્તાધિકારીઓની પરવાનગી વિના આર.સી.સી. થાંભલાઓના બાંધકામરૂપે ઈમારત ઊભી કરવાની/ઉક્ત કાર્યના અમલને બંધ કરવા કહેવામાં આવ્યું હતું. અપીલકર્તાના જણાવ્યા મુજબ કામનો પ્રારંભ વર્ષ ૨૦૦૧માં થયો હતો, જ્યારે રિટ અરજી ૫ વર્ષ પછી દાખલ કરવામાં આવી હતી. જ્યારે વિશેષ અનુમતિ અરજીની સુનાવણી તા. ૦૪.૦૭.૨૦૦૬ના રોજ થઈ, ત્યારે આ અદાલતે માત્ર આ મર્યાદિત પ્રશ્ન પર નોટિસ જારી કરી હતી કે એમ.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ની જોગવાઈઓ મુજબ, જેમાં તોડફોડ કરવી કે ન કરવી તે કમિશનરના વિવેક પર છોડવામાં આવ્યું છે, ત્યારે વડી અદાલત તોડફોડ માટે પરમાદેશ જારી કરી શકે કે નહીં. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧એ મર્યાદિત પ્રશ્ન સાથે સંબંધિત જવાબી સોગંદનામું દાખલ કર્યું, પરંતુ તેણે માત્ર તે મર્યાદિત પ્રશ્ન પૂરતું જ નહીં, પરંતુ અન્ય અનેક મુદ્દાઓનો પણ સમાવેશ કર્યો, જેમનો ઉક્ત પ્રશ્ન સાથે કોઈ સંબંધ નથી. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧એ જવાબી સોગંદનામાં વિવિધ વિવાદિત હકીકતોનો ઉલ્લેખ કર્યો છે.

એવું જણાય છે કે આ મામલામાં અપીલકર્તા વિરુદ્ધ કલમ ૩૫૧ની જોગવાઈઓ હેઠળ મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા કોઈ નોટિસ જારી કરવામાં આવી નથી. વિશેષ અનુમતિ અરજીમાં અપીલકર્તાએ સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કર્યો છે કે બી.એમ.સી. અધિનિયમની કલમ ૩૫૪એ હેઠળ કોર્પોરેશને કામ બંધ રાખવાની નોટિસ જારી કરી હતી. અધિનિયમની કલમ ૩૫૧એ હેઠળની કોઈ નોટિસનો કોઈ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી. ખાસ કરીને એવું દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે કોર્પોરેશન તરફથી દાખલ કરવામાં આવેલ સોગંદનામાં સ્પષ્ટ અને નિર્વિવાદ

રીતે જણાવવામાં આવ્યું હતું કે કલમ ૩૫૪એ હેઠળ કામ બંધ રાખવાની નોટિસની તાર્મિલ બાદ કોઈ કામ કરવામાં આવ્યું નહોતું. પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ને સંપૂર્ણ જાણ છે કે અધિનિયમની કલમ ૩૫૪એની જોગવાઈઓ કામ બંધ રાખવાની નોટિસને સંબંધિત છે, જ્યારે અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ની જોગવાઈઓ અનધિકૃત બાંધકામના ધરાશાયીકરણ માટે કારણ દર્શાવો નોટિસને સંબંધિત છે. અહીં અપીલકર્તાની ફરિયાદ એવી રહી છે કે અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ હેઠળ નોટિસ જારી કર્યા વિના અને અપીલકર્તાને સાંભળવાની તક આપ્યા વિના મંદિરના બાંધકામને ધરાશાયી કરવાનો આદેશ વડી અદાલત આપી શકતી નહોતી. અમારી દ્રષ્ટિએ, અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ માત્ર મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા જ થઈ શકે અને કલમ ૩૫૧(૨)ની જોગવાઈઓ હેઠળ આક્ષેપિત અનધિકૃત મંદિરને ધરાશાયી કરવાનો આદેશ કરવો કે ન કરવો તે મ્યુનિસિપલ કમિશનર પર જ છોડવામાં આવ્યું છે. હકીકતમાં, પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧એ પોતે જ પોતાના વકીલના તા. ૧૬.૦૪.૨૦૦૫ના પત્ર દ્વારા (તેના જવાબી સોગંદનામા સાથે જોડાયેલ) મ્યુનિસિપલ સત્તાધિકારીઓને અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ હેઠળ કાર્યવાહી કરવા વિનંતી કરી હતી. આ વિશેષ અનુમતિ અરજીની પ્રવેશાવસ્થામાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે અધિનિયમની કલમ ૩૫૧ની જોગવાઈ તરફ ધ્યાન દોર્યું હતું જેથી દર્શાવી શકાય કે અનધિકૃત બાંધકામને ધરાશાયી કરવું કે ન કરવું તેની સત્તા માત્ર મ્યુનિસિપલ કમિશનરને જ આપવામાં આવી છે અને તેથી ધરાશાયીકરણના પ્રશ્ને કમિશનર દ્વારા કોઈ આદેશ પસાર થાય તે પહેલાં વડી અદાલતે મંદિરના ધરાશાયીકરણ માટે

પરમાદેશ જારી કરવો ન જોઈતો હતો. કલમ ૩૫૪એની જોગવાઈઓનો ધરાશાયીકરણના પ્રશ્ન સાથે કોઈ સંબંધ નથી. વધુમાં, સુનાવણી સમયે ખાસ કરીને એવો આક્ષેપ અને દલીલ કરવામાં આવી હતી કે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ તે વિકાસકર્તા દ્વારા ઉભો કરાયેલ એજન્ટ છે, જે લગોલગની જમીનનું વિકાસ કામ કરી રહ્યો છે અને જે અપીલકર્તા દ્વારા તે જ લગોલગના સીટીએસ ક્રમાંક ૨૦૬ ધરાવતા પ્લોટ મારફતે દાવો કરવામાં આવેલા માર્ગના અધિકારને વિભાજિત કરવામાં રસ ધરાવે છે.

જે પ્લોટ નં. ૨૦૬ પર મંદિર સ્થિત છે તે જમીનથી ઘેરાયેલો પ્લોટ છે, તે બાબત પણ નકારવામાં આવે છે. હાલમાં સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬ ધરાવતા બંને પ્લોટ અને બિલ્ડર (હસ્તક્ષેપકર્તા) દ્વારા વિકાસ કરાયેલ તેને અડીને આવેલો સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૫ ધરાવતો પ્લોટ, મૂળરૂપે એ.એચ. વાડિયાના માલિકીહકમાં હતા. હાલ સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૫ ધરાવતા જણાવેલ પ્લોટ ભાડાપટ્ટે આપવામાં આવે તે પહેલાં, હાલ સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬ ધરાવતી જમીન એ.એચ. વાડિયાએ ફર્નાન્ડીસ નામના વ્યક્તિને વેચી હતી, જેણે તેના પર અનેક માળખાં, જેમાં બંગલો પણ સમાવેશ પામે છે, બાંધ્યા હતા, જેનો ઉદ્દેશ પ્રતિવાદી નં. ૧ દ્વારા વડી અદાલત સમક્ષ તેમની રિટ અરજી સાથે જોડાયેલ પરિશિષ્ટ "એ" માં આધારરૂપ રાખવામાં આવેલી સિટી સર્વે યોજના મુજબ દર્શાવવામાં આવ્યો છે. જણાવેલ યોજનાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે હાલમાં મંદિર તે જ સ્થળે આવેલું છે જ્યાં મૂળરૂપે ફર્નાન્ડીસ પરિવારનો બંગલો બાંધવામાં આવ્યો હતો. જણાવેલ બંગલો જૂનો થઈ ગયો હતો અને તેથી તેને

એવી રીતે મરામત તથા સુધારણા કરવામાં આવી કે જેથી તેનું રૂપાંતર મંદિર તરીકે કરવામાં આવ્યું.

આ રીતે, ઉક્ત યોજનામાં દર્શાવ્યા મુજબ, સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬ ધરાવતી જમીનને અડીને આવેલી હાલ સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૫ ધરાવતી જમીનમાંથી ફર્નાન્ડિસ કુટુંબને અનિવાર્ય માર્ગાધિકાર હતો. ઉક્ત પ્રવેશમાર્ગ ૧૨' પહોળો હતો અને તેમાં સી.ટી.એસ. નં. ૨૧૨ ધરાવતી જમીન તથા સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૫નો એક ભાગ સમાવતો હતો. તથાપિ, સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૫ ધરાવતી અડીને આવેલી જમીનનો વિકાસ કરતી વખતે, વિકાસકર્તાએ અગાઉ ઉક્ત પ્રવેશમાર્ગ માટે વપરાતી આશરે ૭' પહોળી જમીનની પટ્ટી ખોદી કાઢીને બળજબરીપૂર્વક ઉક્ત પ્રવેશમાર્ગ સંકુચિત કર્યો અને અપીલકર્તાની માલિકીની સી.ટી.એસ. નં. ૨૧૨ના એક ભાગ પર ગેરકબજો કર્યો. આ માર્ગાધિકારનો દાવો અપીલકર્તાઓએ બૉમ્બે સ્થિત બૉમ્બે સિટી સિવિલ અદાલતમાં તેમના દ્વારા દાખલ કરાવેલા દાવામાં કર્યો છે, જે દાવો સુટ નં. ૫૭૫૫ ઓફ ૨૦૦૫ તરીકે નોંધાયેલ છે અને જે હાલમાં સિટી સિવિલ અદાલત સમક્ષ બાકી છે. ઉક્ત ૧૨' પહોળો પ્રવેશમાર્ગ જ મુખ્ય માર્ગ, જેને હવે એ.એચ. વાલિયા માર્ગ તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, ત્યાંથી સી.ટી.એસ. નં. ૨૦૬ ધરાવતી મિલકત સુધી પહોંચવા માટે ઉક્ત ફર્નાન્ડિસ કુટુંબ અને અપીલકર્તા ટ્રસ્ટને ઉપલબ્ધ એકમાત્ર પ્રવેશમાર્ગ હતો. ઉક્ત સ્થિતિ વિશેષ અનુમતિ અરજીએ સાથે જોડાયેલા પરિશિષ્ટ નં. પીપી-૧ અને પી-૨ ધરાવતા નકશાઓ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે।

જોકે પ્રતિવાદી ક્રમાંક ૧ દાવો કરે છે કે તે પોતાના જન્મથી મંદિરના પ્લોટ પર આવેલી ચાલમાં આવેલા ઓરડામાં રહેતો આવ્યો છે, તેમ છતાં તેણે વડી અદાલત સમક્ષ દાખલ કરેલી પોતાની રિટ અરજીમાં ફર્નાન્ડિસ કુટુંબની માલિકીના મંદિરના પ્લોટ પર આવેલ ઉક્ત બંગલાના અસ્તિત્વનો કોઈ ઉલ્લેખ કર્યો નથી.

અપીલકર્તાઓના જણાવ્યા મુજબ, મ્યુનિસિપલ કમિશનર અને તેમના અધીન અધિકારીઓને આ બાબતથી અવગત કરવામાં આવ્યા છે કે મંદિરનું બાંધકામ કોઈપણ રીતે એફ.એસ.આઈ. નિયમનું ઉલ્લંઘન કરતું નથી. જોકે, મંદિરના બાંધકામને નિયમિત કરવા માટે રજૂ કરવામાં આવેલ પ્રસ્તાવને વડી અદાલત દ્વારા જારી કરાયેલ ફરજિયાત આદેશના કારણે તથા એ.એચ. વાડિયા માર્ગ પરથી મંદિરના પ્લોટ સુધી ૧૨ ફૂટનો પ્રવેશમાર્ગ ઉપલબ્ધ ન હોવાના આધાર પર મંજૂરી આપવામાં આવી નહોતી. આ પણ રજૂ કરવામાં આવે છે કે, જો અપીલકર્તા બોમ્બે સિટી સિવિલ અદાલતમાં દાખલ કરેલા દાવામાં સફળ થાય, તો તેમને મંદિરના પ્લોટ સુધી ૧૨ ફૂટ પહોળો પ્રવેશમાર્ગ મળી રહેશે અને તેવી સ્થિતિમાં અપીલકર્તાઓ માટે તેમના પ્રસ્તાવો મંજૂર કરાવવું અશક્ય રહેશે નહીં. અમારા મત મુજબ, કલમ ૩૫૧ અનુસાર, જો કોઈ ઇમારતનું બાંધકામ અથવા કોઈ કામનું અમલીકરણ અધિનિયમની જોગવાઈઓના વિરોધમાં શરૂ કરવામાં આવ્યું હોય, તો મ્યુનિસિપલ કમિશનર માટે તે કામ કરનાર વ્યક્તિને તે કેમ તોડી પાડવામાં ન આવે તે દર્શાવવાનું કારણ જણાવવા નોટિસ આપવી ફરજિયાત છે. આ સંદર્ભમાં વપરાયેલ શબ્દ "શલ" છે. જો પૂરતું કારણ

દર્શાવવામાં ન આવે, તો બિનઅધિકૃત બાંધકામ તોડી પાડવું કે નહીં તે બાબત કમિશનરના વિવેકાધિકાર પર છોડી દેવામાં આવી છે અને તેથી, અમારા મત મુજબ, વડી અદાલત ફરજિયાત આદેશ જારી કરીને તે વિવેકાધિકારના ઉપયોગમાં અવરોધ ઉભો કરી શકતી નથી. તેથી, અમે કમિશનરને આ પ્રશ્ન નક્કી કરવાની દિશા આપીએ છીએ કે તેમણે તોડફોડ કરવાનો આદેશ પસાર કરવો જોઈએ કે નહીં.

આ અદાલતે કોર્પોરેશન ઑફ કલકત્તા વિ. મુલચંદ અગરવાલા, [૧૯૫૫] ૨ એસ.સી.આર. ૯૯૫ માં કલકત્તા મ્યુનિસિપલ અધિનિયમ, ૧૯૨૩ ની કલમ ૩૬૩ હેઠળ સમાન પ્રશ્ન પર વિચાર કર્યો હતો. આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે અધિનિયમની કલમ ૩૬૩ માં આવેલો “મે” શબ્દનો અર્થ “શેલ” થતો નથી અને તે કલમ હેઠળ મેજિસ્ટ્રેટને ધરાશાયી કરવાની આજ્ઞા કરવી કે નહીં તે અંગે વિવેકાધિકાર હતો. આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે નીચલી અદાલતોના આદેશો ભૂલો અને ગેરમાર્ગદર્શનના આધારે પસાર થયા હતા અને તેથી તેઓને સમર્થન મળી શકતું નહોતું. પરંતુ આ અદાલતે કેટલાક વિશેષ પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લઈ તેને ઇમારતને ધરાશાયી કરવાની આજ્ઞા માટે યોગ્ય કેસ માન્યો નહોતો, અર્થાત્, જો કે કલમ ૩૬૩(૨), જે કામની તારીખથી ૫ વર્ષ વીતી ગયા પછી ધરાશાયી કરવા માટેની કોઈ અરજી દાખલ ન કરવી એવો નિર્દેશ આપે છે, તે શાબ્દિક રીતે લાગુ પડતી નહોતી, કારણ કે કાર્યવાહી સમયસર શરૂ કરવામાં આવી હતી, તેમ છતાં ઇમારત પૂર્ણ થયાને લગભગ ૫ વર્ષ વીતી ગયા હતા અને જાહેર હિત તેની ધરાશાયીની માંગ કરતું નહોતું.

જેમ આ અદાલતે સૈયદ મુઝઝફર અલી અને અન્ય વિ. દિલ્લી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન (ઉપરોક્ત) મામલે સૂચવ્યું છે કે, માત્ર અધિકૃત યોજનાથી વિમુખતા થવી અથવા કોઈ મંજૂરી વિના બાંધકામ ઊભું કરવું, એટલા માત્રથી અને અન્ય કોઈ બાબત વિના, માળખું તોડી પાડવાનું અવશ્યક અને અનિવાર્ય રીતે ન્યાયસંગત ઠરતું નથી. આવા અનધિકૃત બાંધકામના પ્રકારભેદ હોય છે અને કેટલાક સમાધેય હોઈ શકે છે તથા કેટલાક ન પણ હોઈ શકે. પ્રથમ પ્રતિવાદીના વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, અપીલકર્તાઓએ કોઈપણ પ્રકારની મંજૂરી મેળવ્યા વિના મંદિરનું બાંધકામ કર્યું છે. લાયસન્સ સંબંધિત જોગવાઈઓ અથવા બાંધકામ નિયમોમાં ગંભીર ભંગ થયો છે, જે તોડી પાડવાના કઠોર પગલાંની માંગણી કરી શકે છે. અમારા મત અનુસાર, આ બાબતો યોગ્ય સમયે મ્યુનિસિપલ કમિશનરે વિચારવા જેવી છે.

બધા સંબંધિત તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લઈને અને મામલો નક્કી કરતાં, અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે પરસ્પર વિરોધી દાવાઓના ગુણદોષ અંગે અમે કોઈપણ અભિપ્રાય વ્યક્ત કરતા નથી. સત્તાધિકારીઓને કાયદા હેઠળ અપીલકર્તાઓ જે રાહત મેળવવા હકદાર હોય તેવી રાહતનું પરીક્ષણ કરવાની અને મંજૂર કરવાની સત્તા રહેશે. પ્રતિવાદી-કમિશનરને આ હુકમ આપવામાં આવે છે કે તેઓ હાલના પ્રથમ પ્રતિવાદીને અવસર આપ્યા બાદ આ ચુકાદાની તારીખથી ૩ મહિનાની અંદર મામલો સંપૂર્ણપણે ગુણદોષના આધારે નક્કી કરે. જોકે, આ અવધિ દરમિયાન કોઈ ધ્વંસ કરવામાં આવશે નહીં.

અમે આ પણ સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે અપીલકર્તા કોઈપણ વધુ બાંધકામ કરશે નહીં અથવા અગાઉથી કરવામાં આવેલ બાંધકામમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં.

અતઃ ઉપરોક્ત દિશાનિર્દેશ સાથે નાગરિક અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે. ખર્ચ નહીં.

અપીલ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

*The translation of this judgment has been provided by M/s
Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.*

=====

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.