

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.

=====

પૂનમ

વિ.

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી અને અન્ય

જુલાઈ ૨૭, ૨૦૦૦

[વી.એન. ખરે અને એસ.એન. વરીઆવા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

મ્યુનિસિપાલિટીઝ:

દિલ્હી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૫૭-કલમ ૩૩૭-કોર્પોરેશન દ્વારા ૯૮ પ્લોટ માટે મંજૂર થયેલ લેઆઉટ પ્લાન પરંતુ ભૂલથી ૧૦૮ પ્લોટ દર્શાવેલ-અનિયમિત સીમાઓ સીધી કરવા માટે પાડોશી પ્લોટ-ધારક સાથે બદલી કર્યા પછી પ્લોટ [E-25] અસ્તિત્વમાં રહ્યો ન હતો-સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર થયો પરંતુ ભૂલથી પ્લોટ અસ્તિત્વમાં હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું-સોસાયટી દ્વારા વધારાના પ્લોટ બનાવવામાં આવ્યા-વધારાના પ્લોટ માટે સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરીને આધીન અપીલકર્તાની માતાને પ્લોટ [E-25 (નવો)] ની શરતી ફાળવણી કરવામાં આવી-સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન નામંજૂર કરવામાં આવ્યો-અપીલકર્તાની માતાએ ઉક્ત પ્લોટની સોસાયટી દ્વારા નિયમિત ફાળવણીનો આગ્રહ રાખ્યો-માતા મૃત્યુ પામી-અપીલકર્તા દ્વારા કોર્પોરેશન સમક્ષ ઉક્ત પ્લોટ પર મકાન બનાવવાની પરવાનગી માટે અરજી દાખલ કરવામાં

આવી-ઉક્ત પ્લોટ મંજૂર-લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ ન હોવાથી પરવાનગી નામંજૂર કરવામાં આવી-અપીલકર્તાની રજૂઆત કે ઉક્ત પ્લોટ જૂના પ્લોટ [E-25] ની જગ્યાએ છે જે મંજૂર લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ હતો-બિલ્ડિંગ પ્લાનની ડીમ્ડ મંજૂરી-નો દાવો

કોર્ટે ઠેરવેલ કે, ડીમ્ડ મંજૂરી હોઈ શકે નહીં કારણ કે પ્લોટ પોતે જ મંજૂર લેઆઉટ પ્લાનમાં અસ્તિત્વમાં નથી.

સામાવાળા-સોસાયટીએ ૯૮ પ્લોટના લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરી માટે સામાવાળા-મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી (MCD) ને અરજી કરી. MCD એ, ૧-૫-૧૯૫૮ ના ઠરાવ દ્વારા, લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર કર્યો. ભૂલથી, ઠરાવમાં ૧૦૮ પ્લોટનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો. મંજૂર થયેલા લે-આઉટ પ્લાનમાં અનિયમિત સીમાઓ હતી જેના પરિણામે અમુક પ્લોટ માટે કોઈ યોગ્ય એપ્રોચ રોડ ન હતો જેમાં પ્લોટ નં. E-25, વિવાદિત પ્લોટનો સમાવેશ થાય છે. તેથી MCD એ તે પ્લોટમાં મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિઓ પર પ્રતિબંધ મૂક્યો. સોસાયટીએ, MCD ની પરવાનગી સાથે, સોસાયટીની સીમાઓ સીધી કરવા માટે અમુક પ્લોટની બદલી માટે પાડોશી પ્લોટ-ધારક સાથે વાટાઘાટો કરી. પરિણામે, પાડોશી પ્લોટ-ધારક સાથે બે પ્લોટ [C-23 અને E-25] ની બદલી કરવામાં આવી. સોસાયટીએ મંજૂરી માટે MCD ને સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન રજૂ કર્યો. MCD એ, ૧૮.૫.૧૯૬૪ ના ઠરાવ દ્વારા જમીનની બદલીની પરવાનગી આપી અને સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર કર્યો. ઠરાવમાં પ્લોટ નં. E-25 ભૂલથી અસ્તિત્વમાં હોવાનું દર્શાવવામાં આવ્યું હતું, જે બદલી પછી સોસાયટીમાં અસ્તિત્વમાં રહ્યો ન હતો. સોસાયટીએ રસ્તાઓ બનાવ્યા અને તમામ પ્લોટ પર મકાન બાંધકામ પરવાનગી માટે અરજી કરી. MCD એ, ૨૫-૮-૧૯૬૫ ના ઠરાવ દ્વારા, ૯૮ પ્લોટમાં મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિઓને પરવાનગી આપી. ઠરાવ સાથે જોડાયેલ લેઆઉટ પ્લાન MCD ના રેકૉર્ડમાંથી ગાયબ છે. સોસાયટીએ MCD દ્વારા ૧-૫-૧૯૫૮ ના ઠરાવમાં કરવામાં આવેલી ભૂલનો લાભ લઈને ૧૧ વધારાના પ્લોટ બનાવ્યા, જેમાં ૯૮ પ્લોટના બદલે ૧૦૮ પ્લોટ

દર્શાવવામાં આવ્યા હતા અને સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરી માટે અરજી કરી હતી. આ દરમિયાન, સોસાયટીએ એ મતલબનો પરિપત્ર બહાર પાડ્યો કે MCD દ્વારા સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરી બાકી છે ત્યાં સુધી વધારાના પ્લોટના ફાળવણીદારોને શરતી ફાળવણી કરવામાં આવે છે. પરિપત્રમાં એ પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે જો MCD સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને નામંજૂર કરે છે, તો ફાળવણીદારો ખર્ચ બાદ કર્યા પછી નાણાં પરત મેળવશે.

સોસાયટીના પરિપત્ર હેઠળ અપીલકર્તાની માતાને વધારાના પ્લોટ [પ્લોટ નં. E-25 (નવો)] માંથી એકની શરતી ફાળવણી કરવામાં આવી હતી. MCD એ, ૧૪-૧૧-૧૯૬૮ ના ઠરાવ દ્વારા, સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન નામંજૂર કર્યો જેમાં વધારાના પ્લોટ સામેલ હતા. સોસાયટીએ અપીલકર્તાની માતાને MCD દ્વારા સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનની નામંજૂરી વિશે જાણ કરી અને જમા રકમ પાછી લઈ લેવા જણાવ્યું. અપીલકર્તાની માતાએ પ્લોટ નં. E-25 (નવા) ની ફાળવણીનો આગ્રહ રાખ્યો અને નાણાં પાછા લેવાનો ઇનકાર કર્યો. બાદમાં, સોસાયટીએ બે નવા પ્લોટ [જૂના પ્લોટ C-23 અને E-25 ના બદલે C-35 અને C-36] બનાવવા માટે પરવાનગી માટે MCD ને અરજી કરી જે પાડોશી પ્લોટ-ધારક સાથે બદલીના પરિણામે અસ્તિત્વમાં રહ્યા ન હતા. MCD એ, ૨૯-૧-૧૯૭૬ ના ઠરાવ દ્વારા, નવા પ્લોટ બનાવવાની પરવાનગી આપી. અપીલકર્તાની માતાનું ૧૯૭૭ માં અવસાન થયું. ૧૯૯૧ માં, અપીલકર્તાએ મંજૂરી માટે બિલ્ડિંગ પ્લાન રજૂ કર્યો. MCD એ બિલ્ડિંગ પ્લાન એ આધાર પર નામંજૂર કર્યો કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) મંજૂર લેઆઉટનો ભાગ ન હતો. અપીલકર્તાએ એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી જે નામંજૂર કરવામાં આવી હતી. લેફ્ટનન્ટ ગવર્નરે અપીલ મંજૂર કરી. MCD એ હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ પિટિશન દાખલ કરી જે મંજૂર કરવામાં આવી હતી.

અપીલમાં, અપીલકર્તાની રજૂઆત હતી કે ૨૫-૮-૧૯૬૫ ના ઠરાવે પ્લોટ નં. E-25 પર મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિને પરવાનગી આપી હતી; કે ઠરાવ સાથે જોડાયેલ લેઆઉટ પ્લાન દર્શાવે છે કે તે તારીખે પ્લોટ અસ્તિત્વમાં હતો; કે

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૩૩૭ હેઠળ ડીમ્ડ મંજૂરી હતી; કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) પ્લોટ નં. E-25 (જૂના) ની જગ્યાએ હતો અને તેથી તે સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ બન્યો; કે MCD અને સોસાયટી રપ.૮.૧૯૬૫ ના ઠરાવ દ્વારા મંજૂર કરાયેલ લેઆઉટ પ્લાનને દબાવી રહ્યા છે જે અપીલકર્તાના કેસને સમર્થન આપે છે; અને સોસાયટી દ્વારા એક્ટિવિટી કરાયેલા તમામ સેલ ડીડ શરતી સેલ ડીડ છે.

સામાવાળા-MCD ની રજૂઆત હતી કે સોસાયટીએ શરતી કરાર કર્યા છે જે વધારાના નવા પ્લોટના સંદર્ભમાં છે અને જૂના પ્લોટના રિપોર્ટમાં નથી; કે ૨૯-૧-૧૯૭૬ ના ઠરાવ કે જે સોસાયટીને જૂના પ્લોટ [E-25 અને C-23] ના બદલામાં નવા પ્લોટ [C-35 અને C-36] બનાવવાની પરવાનગી આપે છે તેને ક્યારેય પડકારવામાં આવ્યો ન હતો; કે કોઈએ એવી ફરિયાદ દાખલ કરી નથી કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) એ જૂના પ્લોટ નં. E-25 (નવા) ના બદલામાં પ્લોટ છે; અને કે અપીલકર્તા વધારાના પ્લોટ પર મકાન બાંધકામની પરવાનગી માંગી શકે નહીં, જે તેને ૯૯ પ્લોટ બનાવશે.

અપીલ કાઢી નાખતા, કોર્ટે

કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧.૧. **MCD** એ, રપ-૮-૧૯૬૫ ના ઠરાવ દ્વારા, સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપી ન હતી. સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન ૧૮-૫-૧૯૬૪ ના ઠરાવ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. આમાં તે સમયે અસ્તિત્વમાં રહેલા તમામ પ્લોટ નંબર સાથે દર્શાવવામાં આવ્યા હતા. લેઆઉટ પ્લાન રપ-૮-૧૯૬૫ ના ઠરાવ સાથે જોડાયેલ હોત. પરંતુ તે પ્લાન ગાયબ છે. સોસાયટી અને **MCD** સામે કોઈ પ્રતિકૂળ અનુમાન કાઢી શકાય નહીં કારણ કે રેકૉર્ડ પર એ દર્શાવવા માટે પૂરતી સામગ્રી છે કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) એ સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ નથી જે ૧૯૬૪ માં મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૮-૫-૧૯૬૪ ના ઠરાવ સાથે જોડાયેલ લેઆઉટ પ્લાન સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે જૂનો કે નવો કોઈ પ્લોટ નં. E-25 નથી. તેમ છતાં આ ઠરાવમાં પ્લોટ નં. E-25 નો

ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે અને જણાવે છે કે અન્ય પ્લોટની સાથે આના પર કોઈ બાંધકામ થઈ શકશે નહીં. આમ તે સ્પષ્ટ છે કે ઠરાવ ભૂલથી અગાઉના ઠરાવમાંથી પ્લોટની સંખ્યાનું પુનરાવર્તન કરી રહ્યો છે એ સમજ્યા વિના કે પ્લોટ નં. **E-25** ન હતો. આમ તે સ્પષ્ટ છે કે ભૂલ આગળ વધારવામાં આવી છે. જો અપીલકર્તાનો પ્લોટ નં. **E-25** (નવો) અસ્તિત્વમાં હોત, તો તે લેઆઉટ પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવ્યો હોત. [૭૧૮-એ-બી; ઈ-એફ]

૧.૨. સોસાયટીએ અપીલકર્તાની માતાને પત્ર લખીને જણાવ્યું હતું કે વધારાના પ્લોટ દર્શાવતો સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન **MCD** દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવ્યો છે. જો પ્લોટ નં. **E-25** (નવો) સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ હોત તો સોસાયટી દ્વારા અપીલકર્તાની માતાને આવો પત્ર લખવામાં ન આવ્યો હોત. અપીલકર્તાની માતા દ્વારા મોકલવામાં આવેલ પ્રત્યુત્તર એ પણ દર્શાવે છે કે તેઓ તેમને ફાળવવામાં આવેલ પ્લોટ, એટલે કે પ્લોટ નં. **E-25** (નવો) જૂના પ્લોટ નં. **E-25** ના બદલામાં હોવાનું માનતા ન હતા. ન તો માતા કે અપીલકર્તા જૂના પ્લોટ નં. **E-25** ના માલિક હતા. અપીલકર્તાની માતાને પ્લોટ નં. **E-25** (નવો) ની ફાળવણીના ઘણા સમય પહેલાં તે પ્લોટ અસ્તિત્વમાં ન હતો. તમામ તબક્કે, અપીલકર્તાની માતા અને અપીલકર્તા સારી રીતે જાણતા હતા કે પ્લોટ નં. **E-25** (નવો) જૂના પ્લોટ નં. **E-25** ની અવેજીમાં ન હતો અને તે પ્લોટ નવા પ્લોટ પૈકીનો એક હતો જેના માટે **MCD** પાસેથી મંજૂરી મેળવવી પડશે અને જો આવી મંજૂરી મેળવવામાં ન આવે તો તેમને સોસાયટીને ચૂકવેલા નાણાં પાછા મેળવવા સિવાય કોઈ અધિકાર રહેશે નહીં.

પ્લોટ નં. **E-25** (નવો) એ એક નવો પ્લોટ હતો જે **MCD** દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવે તો જ ફાળવી શકાય. સોસાયટી દ્વારા કરવામાં આવેલા તમામ કરારો એ અપીલકર્તાની રજૂઆત મુજબ શરતી કરાર નથી. [૭૪૮-બી-સી, ડી-જી]

૧.૩. ૧૯૫૮ માં, ૯૮ પ્લોટ ધરાવતો લેઆઉટ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ૯૮ થી વધુ પ્લોટ માટે કોઈ મંજૂરી નથી. પ્લોટ નં. **C-35** અને **C-36** સહિત સોસાયટીમાં પહેલાથી જ ૯૮ પ્લોટ અસ્તિત્વમાં છે. **MCD** ને વધુ એક પ્લોટ બનાવવાનો નિર્દેશ આપી શકાય નહીં. અપીલકર્તાની માતા અને/અથવા અપીલકર્તાનો અધિકાર, જો કોઈ અસ્તિત્વમાં હોય, તો તે પ્લોટ નં. **C-35** અને/અથવા **C-36** ની મંજૂરીને પડકારવાનો હતો જે ક્યારેય કરવામાં આવ્યો નથી. [૭૨૧-એ-બી]

૧.૪. પ્લોટ નં. **E-25** (નવો) મંજૂર થયેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ નથી અને મંજૂર થયેલા લેઆઉટ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં મકાન બાંધકામની કોઈ પ્રવૃત્તિ થઈ શકે નહીં. આવી મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિને પરવાનગી આપવી એ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૩૩૭(૧) નું સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન ગણાશે. [૭૨૧-સી-ડી]

સિવિલ અપીલ હુકમત: વર્ષ ૨૦૦૦ ની સિવિલ અપીલ નં. ૪૨૪૬.

સી.ડબલ્યુ.પી. નં. ૧૪૬૦ વર્ષ ૧૯૯૪ માં દિલ્લી હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૯.૧.૯૯ ના ચુકાદા અને હુકમ સામે.

હાજર રહેલા પક્ષકારો તરફે મુકુલ રોહતગી, અધિક સોલિસિટર જનરલ, એ.એન. પારેખ, બી. સેન, જસપાલ સિંહ, શાંતિ ભૂષણ, શ્યામ કિશોર, સુશીલ કુમાર જૈન, રબીન્દ્ર સિંહ, સુશ્રી મધુ તેવટિયા, સી.એસ. અશ્રી, શૈલી બી. મહેશ્વરી, રાહુલ ગુપ્તા, ઋષિ મહેશ્વરી, આર.કે. મહેશ્વરી અને એ.પી. ધમીજા.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ એસ.એન. વરીઆવા દ્વારા આપવામાં આવેલ.

એસ.એન. વરીઆવા, ન્યાયમૂર્તિ.
મંજૂરી આપવામાં આવી.

આ સિવિલ અપીલ દિલ્લી હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૯ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૯ ના ચુકાદા સામે છે.

ટૂંકમાં જણાવેલ હકીકતો નીચે મુજબ છે:

સ્વતંત્ર કો-ઓપરેટિવ હાઉસ બિલ્ડિંગ સોસાયટી (જે હવે પછી 'સોસાયટી' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) એ શરૂઆતમાં લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરી માટે અરજી કરી હતી. ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીની સ્થાયી સમિતિએ તારીખ ૧ ઓક્ટોબર, ૧૯૫૮ ના ઠરાવ દ્વારા તે લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપી હતી. તે લેઆઉટ પ્લાનમાં ૯૮ પ્લોટ હતા. જોકે, ભૂલથી ઠરાવમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૧૦૮ પ્લોટ હતા. મંજૂર થયેલા લેઆઉટ પ્લાનમાં અનિયમિત સીમાઓ હતી, જેના પરિણામે બ્લોક-બીના પ્લોટ નં. ૧,૨, ૧૦-૧૫ અને બ્લોક-ઈના પ્લોટ નં. ૧૮-૨૫ માટે કોઈ યોગ્ય એપ્રોચ રોડ ન હતો. તેથી, ૧૯૫૮ ના ઠરાવે ઉપર જણાવેલ પ્લોટો પર કોઈપણ મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિઓ પર પ્રતિબંધ મૂક્યો હતો.

ત્યારબાદ સોસાયટીએ, ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીની પરવાનગીથી, સીમાઓને સીધી કરવા માટે તેમના પાડોશી એટલે કે સેન્ટ્રલ રોડ રિસર્ચ ઇન્સ્ટિટ્યુટ સાથે વાટાઘાટો શરૂ કરી. આ વાટાઘાટોના પરિણામે સોસાયટીની સીમાઓ સીધી થઈ શકી. સીમાઓ સીધી કરવામાં પ્લોટ નં. E-25 અને C-23 સેન્ટ્રલ રોડ રિસર્ચ ઇન્સ્ટિટ્યુટના હિસ્સામાં ગયા. આમ, આ બે પ્લોટ અસ્તિત્વમાં રહ્યા ન હતા. ત્યારબાદ સોસાયટીએ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીને સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન રજૂ કર્યો અને સીમાઓ સીધી કરવા માટે સેન્ટ્રલ રોડ રિસર્ચ ઇન્સ્ટિટ્યુટ સાથે જમીનની અદલાબદલી કરવાની પરવાનગી માંગી. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તેના તારીખ ૮ મે, ૧૯૬૪ ના ઠરાવ નં. ૧૫૮ દ્વારા જમીનની અદલાબદલી કરવાની પરવાનગી આપી અને સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપી પરંતુ હજુ પણ બ્લોક-બીના પ્લોટ નં. ૧,૨ અને ૧૦ થી ૧૫ અને બ્લોક-ઈના પ્લોટ નં. ૧૮ થી ૨૫ પર મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિઓ પર પ્રતિબંધ મૂક્યો. અમે સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન જોયો છે જે આ તબક્કે મંજૂરી માટે રજૂ કરવામાં આવ્યો હતો. સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્લોટ નં. E-25 હવે અસ્તિત્વમાં નથી અને કોઈ પ્લોટ E-25 (નવો) ન હતો.

આમ, સ્પષ્ટ છે કે ઠરાવમાં પ્લોટ નં. E-25 નો ઉલ્લેખ ભૂલથી થયો હતો. આ ઠરાવમાં પ્લોટ નં. E-25 નો ઉલ્લેખ સ્પષ્ટપણે E-25 (નવો) નંબર ધરાવતા કોઈપણ પ્લોટનો હોઈ શકે નહીં કારણ કે આ તબક્કે સોસાયટી દ્વારા કોઈ નવા પ્લોટ બનાવવામાં આવ્યા ન હતા.

સોસાયટીએ પછી રસ્તાઓ બનાવ્યા અને તમામ પ્લોટ પર મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિઓને મંજૂરી આપવા પરવાનગી માંગી. ધ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ તારીખ ૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૬૫ ના ઠરાવ નં. ૫૮૮ દ્વારા બ્લોક-બીમાં પ્લોટ નં. ૧,૨, ૧૦ થી ૧૫ અને બ્લોક-ઈમાં પ્લોટ નં. ૧૮ થી ૨૫ પર મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિઓની પરવાનગી આપી. આ ઠરાવ સાથે હોવો જોઈતો લેઆઉટ પ્લાન મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના રેકૉર્ડમાં ગાયબ છે. જોકે સ્વીકૃતપણે બાંધકામની પરવાનગી માત્ર ૯૮ પ્લોટ પૂરતી જ મર્યાદિત હતી.

આ દરમિયાન, ૧૯૫૮ ના ઠરાવમાં પ્લોટની સંખ્યા ૧૦૮ દર્શાવવામાં આવી હોવાની હકીકતનો લાભ લઈને, વધારાના પ્લોટ બનાવ્યા. સોસાયટીએ તારીખ ૨૧ જુલાઈ, ૧૯૬૫ નો પરિપત્ર બહાર પાડ્યો. તે પરિપત્રમાં એવું દર્શાવવામાં આવ્યું હતું કે સોસાયટીએ વસાહતની સીમા પર જમીનના અનિયમિત ટુકડાઓની સેન્ટ્રલ રોડ રિસર્ચ ઇન્સ્ટિટ્યુટ સાથે અદલાબદલી કરી છે જેના પરિણામે જમીનના અનિયમિત ટુકડાઓ અદ્રશ્ય થઈ ગયા છે અને આ અદલાબદલીના પરિણામે કેટલાક વધુ નિયમિત પ્લોટ બનાવવામાં આવી રહ્યા છે. આ પરિપત્રમાં એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે આ નવા પ્લોટ માટે સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન મંજૂરી માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી સમક્ષ રજૂ કરવો પડશે અને ફાળવણી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી પાસેથી લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરી મળવા પર જ શરતી રહેશે. પરિપત્રમાં એ પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે જો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને નામંજૂર કરશે અથવા સુધારા સાથે તેને પસાર કરશે, તો જે ફાળવણીદારોને આ નવા પ્લોટ ફાળવવામાં આવશે, તેમને ખર્ચ બાદ કર્યા પછી થાપણો પાછી મળશે. પરિપત્રમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે માત્ર તે જ વ્યક્તિઓ કે જેઓ આ

શરતો અને નિયમો સ્વીકારે છે તેમણે પ્લોટની ફાળવણી માટે અરજી કરવી જોઈએ.

અપીલકર્તાની માતાએ આ શરતો સ્વીકારી અને પ્લોટની ફાળવણી માટે અરજી કરી. તેમણે તારીખ ૨૨ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૫ ના રોજ સોસાયટીને એક બાંધકર્તા આપી જેમાં જણાવાયું હતું કે તેઓ તેમની તરફેણમાં પ્લોટની શરતી ફાળવણી માટે ૨૧ જુલાઈ, ૧૯૬૫ ના પરિપત્રમાં નિર્ધારિત શરતો અને નિયમો સ્વીકારે છે. બાંધકર્તામાં એવો પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે તેમણે "શરતી ફાળવણી" માટે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) પસંદ કર્યો હતો.

અપીલકર્તાની માતાને સોસાયટી દ્વારા તારીખ ૭ ઓક્ટોબર, ૧૯૬૫ ના કરાર દ્વારા કાલિંદી કોલોની, E-25 (નવો) નંબર ધરાવતો પ્લોટ ફાળવવામાં આવ્યો હતો. કરાર નીચે મુજબ જોગવાઈ કરે છે:

"જ્યારે 'વેન્ડર સોસાયટી' એ તેના તારીખ ૨૧.૭.૧૯૬૫ ના પરિપત્ર દ્વારા કિલોકરી ગામ, રિંગ રોડ, નવી દિલ્હીમાં 'કાલિંદી' તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક વસાહતમાં આવેલા જમીનના પ્લોટ, તેના સભ્યોને વેચાણ માટે ઓફર કર્યા હતા, તે સ્પષ્ટ સમજણ પર કે આ પ્લોટનો સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન અત્યાર સુધી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો નથી, અને સંભવિત ખરીદદારોએ એ જોખમ લેવા તૈયાર રહેવું જોઈએ કે જો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી છેવટે સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને નામંજૂર કરે છે અથવા સુધારા સાથે તેને પસાર કરે છે, તો સંભવિત ખરીદદાર આ સંબંધમાં થયેલા ખર્ચને બાદ કર્યા પછી તેના નાણાં પાછા લેવા માટે સંમત છે;

અને જ્યારે ઉપરોક્ત તારીખ ૨૧.૭.૧૯૬૫ ના પરિપત્રમાં સમાવિષ્ટ શરતો અને નિયમોને આધીન, વેન્ડર સોસાયટીએ વેન્ડીને ૩૯૯.૯૩ ચો. વાર માપવાળો તે તમામ ફીફોલ્ડ પ્લોટ નં.

25(નવો) કેટેગરી II ગ્રુપ B વેચવાનું હાથ ધર્યું જે કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ દિલ્હીમાં કિલોકરી ગામમાં કાલિંટી કોલોનીમાં આવેલો છે જે સોસાયટીની માલિકીનો છે અને આ ડીડ સાથે જોડાયેલા પરિશિષ્ટમાં વધુ સંપૂર્ણ રીતે વર્ણવેલ છે."

XXX XXX XXX XXX XXX XXX

"૭. કે વેન્ડી આગળ સંમત થાય છે કે જો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન નામંજૂર કરે છે અથવા સુધારાઓ સાથે પસાર કરે છે, તો વેન્ડીને આ સંબંધમાં થયેલા ખર્ચને બાદ કર્યા પછી તેના નાણાં પાછા મેળવવાનો જ હક રહેશે અથવા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા સુધારેલ પ્લોટ સ્વીકારશે."

એ ઉલ્લેખ કરવો આવશ્યક છે કે સોસાયટીએ પ્લોટની કુલ સંખ્યા ૧૦૮ કરવા માટે ૧૧ વધારાના પ્લોટ બનાવ્યા હતા. સોસાયટીએ વધારાના પ્લોટ વિવિધ લોકોને (અપીલકર્તાની માતા સહિત) વેચ્યા હતા. આ તબક્કે કરવામાં આવેલા તમામ કરારો શરતી કરારો હતા એટલે કે તેઓ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવતા સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને આધીન હતા. અમે અપીલકર્તાની માતા સાથે કરવામાં આવેલા કરાર સાથે જોડાયેલ પ્લાન જોયો છે. તે દર્શાવે છે કે જૂના પ્લોટ E-25 અને C-23 હવે ત્યાં નથી અને ૯૬ જૂના પ્લોટ ઉપરાંત ૧૧ વધારાના પ્લોટ છે. સોસાયટીએ ફરીથી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીને સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર કરવા અરજી કરી જેમાં હવે આ ૧૧ વધારાના પ્લોટ સામેલ હતા. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ તેના તારીખ ૧૪ નવેમ્બર, ૧૯૬૮ ના ઠરાવ નં. ૭૯૬ દ્વારા સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને નામંજૂર કર્યો અને વધારાના પ્લોટને મંજૂરી આપી નહીં. સોસાયટીને સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે ૧૯૫૮ ના ઠરાવ દ્વારા માત્ર ૯૮ પ્લોટ જ મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા અને ૧૦૮ પ્લોટ નહીં.

સોસાયટીએ, તેથી, તારીખ ૧૮ જુલાઈ, ૧૯૬૯ ના પત્ર દ્વારા અપીલકર્તાની માતાને જાણ કરી કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી દ્વારા સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન નામંજૂર કરવામાં આવ્યો છે અને સોસાયટી લેઆઉટને મંજૂર કરાવવા માટે નવેસરથી પ્રયાસો કરી રહી હોવા છતાં, જો તેઓ ઈચ્છે તો સોસાયટીને ચૂકવેલ પ્લોટની કિંમત પરત મેળવવા માટે સોસાયટીને અરજી કરી શકે છે. અપીલકર્તાની માતાએ તેમના પતિ (જે વકીલ છે) મારફતે સોસાયટીને તારીખ ૨૪ જુલાઈ, ૧૯૬૯ નો પત્ર મોકલ્યો. પત્રમાં જણાવાયું છે કે તેઓ નાણાં પરત મેળવવામાં રસ ધરાવતા નથી અને તેમને જે પ્લોટ ફાળવવામાં આવ્યો હતો તે મેળવવામાં જ રસ ધરાવે છે. પત્રમાં જણાવાયું છે કે તેઓ માને છે કે સોસાયટી આ બાબતમાં નિષ્ઠાવાન પ્રયાસો કરશે અને લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર કરાવવા માટે તમામ સંસાધનોનો ઉપયોગ કરશે. આમ, એ જોવાનું રહે છે કે અપીલકર્તાની માતા એવો દાવો કરતા નથી કે તેમનો પ્લોટ નં. E-25 (નવો) એ પ્લોટમાંથી એક છે જેના પર તારીખ ૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૬૫ ના ઠરાવ ૫૮૮ દ્વારા મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાની માતા એવો દાવો કરતા નથી કે તેમનો પ્લોટ નવો પ્લોટ નથી. અપીલકર્તાની માતા એવો દાવો કરતા નથી કે તેમનો પ્લોટ નં. E-25 (નવો) જૂના પ્લોટ E-25 ના બદલામાં છે.

ત્યારબાદ સોસાયટીએ વધારાના પ્લોટ મંજૂર કરાવવાના પ્રયાસમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી સાથે આ બાબત આગળ ધપાવી. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ તારીખ ૭ ઓગસ્ટ, ૧૯૭૩ ના ઠરાવ દ્વારા ફરીથી દરખાસ્ત નામંજૂર કરી. આમ, વધારાના પ્લોટ ધરાવતો સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી દ્વારા ક્યારેય સ્વીકારવામાં કે મંજૂર કરવામાં આવ્યો ન હતો.

સોસાયટીએ પછી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીને અરજી કરી એ નિર્દેશ કરીને કે ૧૯૫૮ ના મૂળ ઠરાવે ૯૮ પ્લોટ મંજૂર કર્યા હતા. સોસાયટીએ નિર્દેશ કર્યો કે, સીમાઓમાં ફેરફારને કારણે, બે પ્લોટ એટલે કે E-25 અને C-

23 અસ્તિત્વમાં રહ્યા ન હતા અને, તેથી, તેમના સ્થાને નં. C-35 અને C-36 ધરાવતા બે નવા પ્લોટની પરવાનગી આપવી જોઈએ. સોસાયટીએ દાવો કર્યો કે નં. C-35 અને C-36 ધરાવતા પ્લોટ પ્લોટ નં. E-25 અને C-23 ના વિકલ્પ હતા. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ તેના તારીખ ૨૯ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૬ ના ઠરાવ દ્વારા જૂના પ્લોટ નં. E-25 અને C-23 ના સ્થાને પ્લોટ C-35 અને C-36 બનાવવાની પરવાનગી આપી. જૂના પ્લોટ નં. C-23 અને E-25 ના સ્થાને નવા પ્લોટ નં. C-35 અને C-36 બનાવવા માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવેલી આ મંજૂરીને અપીલકર્તાની માતા સહિત કોઈએ ક્યારેય પડકારી નથી. આ ઠરાવ દર્શાવે છે કે જૂના પ્લોટ C-23 અને E-25 ના સ્થાને નવા પ્લોટ C-35 અને C-36 હતા.

અપીલકર્તાની માતાનું ૧૯૭૭ માં અવસાન થયું. અપીલકર્તા દાવો કરે છે કે તેમની માતાનો પ્લોટ તેમના હિસ્સામાં આવ્યો છે. અપીલકર્તા ૧૯૭૭ થી ૧૯૯૧ સુધી કંઈ કરતા નથી. ૨૧ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૧ ના રોજ અપીલકર્તાએ પ્લોટ નં. E-25 (નવા) પરના મકાન માટે મંજૂરી અર્થે બિલ્ડિંગ પ્લાન રજૂ કર્યો. ૭ ફેબ્રુઆરી, ૧૯૯૧ ના રોજ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ અપીલકર્તાને ચોક્કસ દસ્તાવેજો એટલે કે માલિકીના દસ્તાવેજો, સંબંધિત જમીનવેરાની રસીદો, ચાર્જની ચુકવણી અંગેના દસ્તાવેજો વગેરે પૂરા પાડવા જણાવ્યું. અપીલકર્તાએ તારીખ ૧૮ માર્ચ, ૧૯૯૧ ના પત્ર દ્વારા દસ્તાવેજો મોકલી આપ્યા અને એવું પણ જણાવ્યું કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) એ પ્લોટમાંથી એક હતો જેના પર તારીખ ૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૬૫ ના ઠરાવ નં. ૫૮૮ દ્વારા મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિને મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ૧ ઓગસ્ટ, ૧૯૯૧ સુધી કોર્પોરેશન તરફથી અપીલકર્તાને કોઈ જવાબ મળ્યો ન હતો. ૧ ઓગસ્ટ ૧૯૯૧ ના રોજ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ બિલ્ડિંગ પ્લાન એ આધાર પર નામંજૂર કર્યો કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) મંજૂર લેઆઉટનો ભાગ ન હતો. અપીલકર્તાએ એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ દાખલ કરી. અપીલમાં તેમના દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા કારણો, અન્ય બાબતોની સાથે એ હતા કે,

પ્લોટ નં. E-25 (નવો) મંજૂર લેઆઉટનો એક ભાગ હતો અને તારીખ ૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૬૫ ના ઠરાવ નં. ૫૮૮ દ્વારા તે પ્લોટ પર મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિને પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. અપીલકર્તાએ એવી પણ રજૂઆત કરી કે કારણ કે ૬૦ દિવસની અંદર કોઈ જવાબ મળ્યો ન હતો, તેથી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૩૩૭ ની જોગવાઈઓના આધારે ડીમ્ડ મંજૂરી હતી. તારીખ ૧૭ જુલાઈ, ૧૯૯૨ ના કારણદર્શક હુકમ દ્વારા, એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલે એવું ઠેરવતા અપીલ નામંજૂર કરી કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) મંજૂર લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ ન હતો.

ત્યારબાદ અપીલકર્તાએ પ્રશાસક એટલે કે લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર સમક્ષ કલમ ૩૪૭-ડી હેઠળ અપીલ દાખલ કરી. લેફ્ટનન્ટ ગવર્નરે તારીખ ૬ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૪ ના હુકમ દ્વારા અપીલ મંજૂર કરી. લેફ્ટનન્ટ ગવર્નરે ઠેરવ્યું કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૩૩૭ હેઠળ ડીમ્ડ મંજૂરી હતી. લેફ્ટનન્ટ ગવર્નરે એવું પણ ઠેરવ્યું કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) પ્લોટ નં. E-25 (જૂના) ના સ્થાને હતો અને તેથી, તે સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ બન્યો.

મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ ત્યારબાદ દિલ્હી હાઈકોર્ટ સમક્ષ વર્ષ ૧૯૯૪ ની રિટ પિટિશન નં. ૧૪૬૦ દાખલ કરી. તારીખ ૨૯ જાન્યુઆરી, ૧૯૯૯ ના વાદગ્રસ્ત ચુકાદા દ્વારા હાઈકોર્ટે લેફ્ટનન્ટ ગવર્નર સાથે સંમતિ દર્શાવી કે ડીમ્ડ મંજૂરી હતી. જોકે, હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ ન હતો અને તેથી, પ્રશાસક દ્વારા અપીલકર્તા (અહીં) ને કોઈ રાહત આપી શકાઈ ન હોત. હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું કે બાંધકામ પ્રવૃત્તિને પરવાનગી આપવી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૩૩૭(૨) ની વિરુદ્ધ હશે જે જોગવાઈ કરે છે કે કોઈ પણ વ્યક્તિ કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈ અથવા અન્ય કાયદા અથવા કોઈપણ પેટા-કાયદાનું ઉલ્લંઘન કરવા માટે મકાન બાંધી શકશે નહીં અને કાર્ય ચલાવી શકશે નહીં. હાઈકોર્ટે ઠેરવ્યું કે આનો આવશ્યક અર્થ એ છે કે એવા કિસ્સાઓમાં જ્યાં લેઆઉટ પ્લાન જરૂરી હતો અને કોઈ લેઆઉટ પ્લાન

ન હતો, તો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૩૩૭(૧) ના આધારે ડીમ્ડ મંજૂરી હોવા છતાં બાંધકામ પ્રવૃત્તિ હાથ ધરી શકાશે નહીં. આ જ ચુકાદો છે જેને અમારી સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો છે.

શ્રી શાંતિ ભૂષણે અમને પ્રશાસકના ચુકાદા તેમજ હાઈકોર્ટના ચુકાદાથી માહિતગાર કર્યા છે. તેમણે પ્રશાસકના ચુકાદાને સમર્થન આપ્યું છે. તેમણે અમને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીના વિવિધ ઠરાવોથી પણ માહિતગાર કર્યા છે, ખાસ કરીને તારીખ ૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૬૫ ના ઠરાવ નં. ૫૮૮ થી. તેમણે આ ઠરાવ પર ભારે આધાર રાખ્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે આ ઠરાવ દ્વારા પ્લોટ નં. E-25 પર મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિને પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી કે આ ઠરાવ સાથે જોડાયેલ લેઆઉટ પ્લાન સ્પષ્ટપણે દર્શાવશે કે આ તારીખે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) અસ્તિત્વમાં હતો. તેમણે રજૂઆત કરી કે કોર્પોરેશન તેમજ સોસાયટી આ લેઆઉટ પ્લાનને દબાવી રહ્યા છે કારણ કે તે અપીલકર્તાના કેસને સમર્થન આપશે. તેમણે સોસાયટી અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી અને/અથવા ટાઉન પ્લાનિંગ ડિપાર્ટમેન્ટ વચ્ચે થયેલા વિવિધ પત્રવ્યવહાર દર્શાવ્યા. તેમણે નિર્દેશ કર્યો કે આ તમામ લેઆઉટ પ્લાન વિશે વાત કરે છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે આ પ્લાન પણ દબાવવામાં આવી રહ્યા છે. તેમણે રજૂઆત કરી કે કોર્પોરેશન સામે પ્રતિકૂળ અનુમાન કાઢવું જોઈએ અને એવું ઠેરવવું જોઈએ કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) એ જૂના પ્લોટ નં. E-25 ના સ્થાને છે અને તારીખ ૨૫ ઓગસ્ટ, ૧૯૬૫ ના ઠરાવ નં. ૫૮૮ દ્વારા જે બાંધકામની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, તેમાં પ્લોટ નં. E-25 (નવા) પર બાંધકામની મંજૂરીનો પણ સમાવેશ થાય છે.

અમે શ્રી શાંતિ ભૂષણની રજૂઆતો સ્વીકારવા અસમર્થ છીએ. એ જોવાનું રહે છે કે તારીખ ૨૫ ઓગસ્ટ ૧૯૬૫ ના ઠરાવ નં. ૫૮૮ દ્વારા સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનને મંજૂરી આપવામાં આવી ન હતી. સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન તારીખ ૧૮ મે ૧૯૬૪ ના ઠરાવ નં. ૧૫૮ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. આમાં તે સમયે અસ્તિત્વમાં રહેલા તમામ પ્લોટ નંબર સાથે દર્શાવવામાં આવ્યા હતા.

નિઃશંકપણે એક લેઆઉટ પ્લાન તારીખ રૂપ ઓગસ્ટ, ૧૯૬૫ ના ઠરાવ નં. ૫૮૮ સાથે જોડાયેલ હશે અને તે પ્લાન ગાયબ છે. જોકે, અમારા મતે, સોસાયટી અથવા કોર્પોરેશન સામે કોઈ પ્રતિકૂળ અનુમાન કાઢી શકાય નહીં કારણ કે રેકૉર્ડ પર એ દર્શાવવા માટે પૂરતી સામગ્રી છે કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ નથી જે ૧૯૬૪ માં મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો.

એ જોવાનું રહે છે કે ૧૯૫૮ ના ઠરાવ નં. ૧૫૮ દ્વારા ૯૮ પ્લોટ માટે લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ભૂલથી ઠરાવમાં ૧૦૮ પ્લોટનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો. એ સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે મંજૂર કરાયેલા લેઆઉટ પ્લાનમાં માત્ર ૯૮ પ્લોટ હતા. એ સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે આ ૯૮ પ્લોટમાંથી, પ્લોટ નં. E-25 અને C-23 તે સમયે સેન્ટ્રલ રોડ રિસર્ચ ઇન્સ્ટિટ્યુટના હિસ્સામાં ગયા જ્યારે સોસાયટી અને ઇન્સ્ટિટ્યુટ વચ્ચે સીમાઓની અદલાબદલી કરવામાં આવી હતી. સીમાઓની અદલાબદલી પછી ૮ મે, ૧૯૬૪ ના તેના ઠરાવ નં. ૧૫૮ દ્વારા કોર્પોરેશન દ્વારા સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. આ ઠરાવ સાથે જોડાયેલ લેઆઉટ પ્લાન રેકૉર્ડમાં ઉપલબ્ધ છે. આ લેઆઉટ પ્લાન સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે સોસાયટી પાસે બાકી રહેલા ૯૬ પ્લોટ હતા. આ લેઆઉટ પ્લાન સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે આ તબક્કે કોઈ પ્લોટ E-25 જૂનો કે નવો નથી. તેમ છતાં આ ઠરાવ પ્લોટ નં. E-25 નો ઉલ્લેખ કરે છે અને જણાવે છે કે આના પર, અન્ય પ્લોટની સાથે કોઈ બાંધકામ થઈ શકશે નહીં. આમ, તે સ્પષ્ટ છે કે ઠરાવ ભૂલથી અગાઉના ઠરાવમાંથી પ્લોટની સંખ્યાનું પુનરાવર્તન કરી રહ્યો છે એ સમજ્યા વિના કે હવે કોઈ પ્લોટ નં. E-25 ન હતો. તારીખ રૂપ ઓગસ્ટ ૧૯૬૫ નો ઠરાવ નં. ૫૮૮ એ માત્ર તારીખ ૧૮ મે ૧૯૬૪ ના ઠરાવ નં. ૧૫૮ માં ઉલ્લેખિત નંબરોનું પુનરાવર્તન કરે છે. આમ તે સ્પષ્ટ છે કે ઠરાવ નં. ૧૫૮ માં થયેલી ભૂલ ઠરાવ નં. ૫૮૮ માં આગળ વધારવામાં આવી છે.

ઠરાવ નં. ૫૮૮ માં પ્લોટ નં. E-25 નો ઉલ્લેખ ભૂલથી થયો છે તે એ હકીકત પરથી વધુ સ્પષ્ટ થાય છે કે ૧૯૭૧ માં, જ્યારે સોસાયટીએ એક પ્લોટ, એટલે કે પ્લોટ નં. 16-B નું સ્થાન બદલવા માટે અરજી કરી, ત્યારે તેણે મંજૂર

કરાયેલ સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનની એક નકલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીને મોકલી. કોર્પોરેશને પ્લોટ નં. 16-B નું સ્થાન બદલવાની પરવાનગી આપી. મંજૂર થયેલો સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન જે આ સમયે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીને સુપરત કરવામાં આવ્યો છે તે રેકૉર્ડ પર છે. એ યાદ રાખવું જોઈએ કે અત્યાર સુધીમાં સોસાયટીએ વધારાના પ્લોટ બનાવી લીધા હતા અને વિવિધ પક્ષકારોને વેચી દીધા હતા. અત્યાર સુધીમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા વધુ પ્લોટ બનાવવાની પરવાનગી આપવાનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો હતો. આમ સોસાયટી દ્વારા જે મોકલવામાં આવ્યું હતું તે સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન હતો જે ૧૯૬૪ માં મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો અને જેના આધારે ૧૯૬૫ માં બાંધકામની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. જો અપીલકર્તાનો પ્લોટ E-25 (નવો) અસ્તિત્વમાં હોત તો તે આ લેઆઉટ પ્લાનમાં દર્શાવવામાં આવ્યો હોત. આ પ્લાન દર્શાવે છે કે સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનમાં કોઈ પ્લોટ E-25 (નવો) ન હતો.

એ પણ યાદ રાખવું જોઈએ કે ૧૮ જુલાઈ, ૧૯૬૯ ના રોજ સોસાયટીએ અપીલકર્તાની માતાને પત્ર લખીને નિર્દેશ કર્યો હતો કે વધારાના પ્લોટ દર્શાવતો સુધારેલો લેઆઉટ પ્લાન મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવ્યો છે. જો પ્લોટ E-25 (નવો) સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ હોત તો સોસાયટી દ્વારા અપીલકર્તાની માતાને આવો પત્ર લખવામાં ન આવ્યો હોત. અપીલકર્તાની માતા દ્વારા મોકલવામાં આવેલ પ્રત્યુત્તર એ પણ દર્શાવે છે કે અપીલકર્તાની માતા તેમને ફાળવવામાં આવેલ પ્લોટ, એટલે કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો), પ્લોટ નં. E-25 (જૂના) ના બદલામાં હોવાનું માનતા ન હતા.

શું મહત્વનું છે એ છે કે સ્વીકૃતપણે માતા કે અપીલકર્તા જૂના પ્લોટ નં. E-25 ના માલિક ન હતા. અપીલકર્તાની માતાને પ્લોટ નં. E-25 (નવો) ફાળવવામાં આવ્યો તે પહેલાં ઘણા સમયથી તે પ્લોટ અસ્તિત્વમાં ન હતો. સોસાયટીએ, અપીલકર્તાની માતાને આ પ્લોટ ફાળવતા પહેલાં, ૨૧ જુલાઈ, ૧૯૬૫ ના પરિપત્ર દ્વારા એ ખૂબ સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે સીમાઓમાં ફેરફાર કર્યા પછી

કેટલાક વધુ પ્લોટ ઉપલબ્ધ થઈ શકે છે અને આ પ્લોટની ફાળવણી માત્ર શરતી રહેશે. અપીલકર્તાની માતાએ ૨૨ સપ્ટેમ્બર, ૧૯૬૫ ના રોજ પ્લોટ નં. E-25 (નવા) ની શરતી ફાળવણી સ્વીકારતી બાંધધરી આપી હતી. પછી તેમણે એક કરાર કર્યો જે અહીં અગાઉ દર્શાવ્યા મુજબ એક શરતી કરાર છે. તેમની ફાળવણી વધારાના પ્લોટ ધરાવતા સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરીની શરતને આધીન હતી. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ મંજૂરી આપવાનો ઇનકાર કર્યો. આ અંગે અપીલકર્તાની માતાને ૧૯૬૯ માં જાણ કરવામાં આવી હતી. ૧૯૬૯ માં અપીલકર્તાની માતાએ પ્લોટ E-25 (નવા) ની ફાળવણીને શરતી અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી દ્વારા સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનની મંજૂરીને આધીન માની હતી. આમ, તમામ તબક્કે અપીલકર્તાની માતા જાણતી હતી અને એ હકીકત સ્વીકારી હતી કે તેમનો પ્લોટ નવા પ્લોટમાંથી એક હતો જેના માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી પાસેથી મંજૂરી મેળવવી પડશે અને જો આવી મંજૂરી મેળવવામાં ન આવે તો સોસાયટીને ચૂકવેલા નાણાં પરત મેળવવા સિવાય તેમને કોઈ અધિકાર રહેશે નહીં.

જ્યારે શ્રી શાંતિ ભૂષણને એ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો કે અપીલકર્તાની માતાએ શરતી કરાર કર્યો હતો અને અપીલકર્તા, જેઓ માત્ર તેમની માતાના પગરખાંમાં પગ મૂકે છે, તેઓ કોઈ ઊંચા કે વધુ સારા અધિકારોનો દાવો કરી શકતા નથી. તેમણે રજૂઆત કરી કે સોસાયટી દ્વારા એકિઝક્યુટ કરાયેલા તમામ સેલ ડીડ શરતી સેલ ડીડ હતા. શ્રી શાંતિ ભૂષણે કોર્ટને ઘણા સેલ ડીડ દર્શાવ્યા અને દર્શાવ્યું કે સોસાયટી દ્વારા એકિઝક્યુટ કરાયેલા તમામ સેલ ડીડ શરતી હતા. જોકે, એ યાદ રાખવું જોઈએ કે સોસાયટીએ ૧૧ નવા પ્લોટ બનાવ્યા હતા અને તે તમામ વ્યક્તિઓ સાથે શરતી કરારો કર્યા હતા જેમને તે નવા પ્લોટની ફાળવણી જોઈતી હતી. શ્રી શાંતિ ભૂષણ કોર્ટને આ કરારો દર્શાવી રહ્યા હતા. શ્રી રોહતગીએ કોર્ટને નિર્દેશ કર્યો કે જે પ્લોટ નવા પ્લોટ ન હતા તેના સંદર્ભમાં સોસાયટીએ કરારો કર્યા હતા જે શરતી કરારો ન હતા. તેમણે નિર્દેશ કર્યો કે અપીલકર્તાના પિતા અને બહેન (એટલે કે અપીલકર્તાની માતાના પતિ અને

પુત્રી) ને પણ એવા પ્લોટ ફાળવવામાં આવ્યા હતા જે ૧૯૬૪ માં મંજૂર થયેલા સુધારેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ હતા. શ્રી રોહતગીએ નિર્દેશ કર્યો કે તે કરારો શરતી કરારો ન હતા. શ્રી રોહતગીએ રજૂઆત કરી કે શ્રી શાંતિ ભૂષણ દ્વારા બાર સમક્ષ કરવામાં આવેલું નિવેદન કે તમામ કરારો શરતી કરારો હતા તે સાચું નિવેદન ન હતું. શ્રી રોહતગી સાચા છે. કોર્ટે જોયું છે કે અપીલકર્તાના પરિવારના સભ્યોએ પોતે એવા કરારો કર્યા હતા જે શરતી કરારો ન હતા. કોર્ટના પ્રશ્ન પર કોર્ટમાં હાજર રહેલા અપીલકર્તાએ પુષ્ટિ કરી કે તેમના પિતા અને બહેને એવા કરારો કર્યા હતા જે શરતી ન હતા. આ બાબત એ ખૂબ સ્પષ્ટ કરે છે કે અપીલકર્તાની માતા અને અપીલકર્તા પણ સારી રીતે જાણતા હતા કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) જૂના પ્લોટ નં. E-25 ની અવેજીમાં ન હતો અને પ્લોટ નં. E-25 (નવો) એ નવો પ્લોટ હતો જેની ફાળવણી ત્યારે જ થઈ શકે જો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હી દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવે.

અમારા મતે, શ્રી રોહતગી પણ સાચા હતા જ્યારે તેમણે રજૂઆત કરી કે સોસાયટીના લેઆઉટ પ્લાનમાં માત્ર ૯૮ પ્લોટ હોઈ શકે છે. તેમણે યોગ્ય રીતે નિર્દેશ કર્યો કે જૂના પ્લોટ નં. E-25 અને C-23 (જે સેન્ટ્રલ રોડ રિસર્ચ ઇન્સ્ટિટ્યુટ પાસે ગયા હતા) ના બદલામાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીએ તેના તારીખ ૨૯ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૬ ના ઠરાવ દ્વારા સોસાયટીને પ્લોટ નં. C-35 અને C-36 બનાવવાની પરવાનગી આપી હતી. તેમણે રજૂઆત કરી, અને અમારા મતે યોગ્ય રીતે, કે જો કોઈને એવી કોઈ ફરિયાદ હોય કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) એ જૂના E-25 ના બદલામાં પ્લોટ હોવો જોઈતો હતો, તો તે તબક્કે ફરિયાદ થવી જોઈતી હતી અને પ્લોટ નં. C-35 અને C-36 ની પરવાનગી આપવાની સોસાયટીની વિનંતી અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નિર્ણયને તે તબક્કે પડકારવો જોઈતો હતો. તેઓ નિર્દેશ કરે છે કે તારીખ ૨૯ જાન્યુઆરી, ૧૯૭૬ ના ઠરાવ અને પ્લોટ નં. E-25 અને C-23 ના સ્થાને પ્લોટ નં. C-35 અને C-36 બનાવવાને કોઈએ ક્યારેય પડકાર્યો નથી. તેઓ રજૂઆત કરે છે કે સ્વીકૃતપણે માત્ર ૯૮ હોઈ શકે છે અને અપીલકર્તા વધારાના પ્લોટ પર

બાંધકામની પ્રવૃત્તિને મંજૂરી આપવા માટે કહી શકે નહીં, જે તેને ૯૯ પ્લોટ બનાવશે. તેઓ એ પણ નિર્દેશ કરે છે, અને અમારા મતે યોગ્ય રીતે, કે પ્લોટ નં. C-35 અને C-36 ના ફાળવણીદારો અથવા માલિકોને અપીલકર્તા દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી કોઈ અપીલ અથવા મુકદ્દમામાં પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા નથી અને મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તે પ્લોટની મંજૂરીને કોઈપણ તબક્કે પડકારવામાં આવી નથી.

અમારા મતે, ઉપરોક્ત પરથી સ્પષ્ટ છે કે ૧૯૫૮ માં ૯૯ પ્લોટ ધરાવતો લેઆઉટ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ૯૯ થી વધુ પ્લોટ માટે કોઈ મંજૂરી નથી. પ્લોટ C-35 અને C-36 સહિત સોસાયટીમાં પહેલાથી જ ૯૯ પ્લોટ અસ્તિત્વમાં છે. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીને વધુ એક પ્લોટ બનાવવાનો નિર્દેશ આપી શકાય નહીં. અપીલકર્તા, વાસ્તવમાં, જે દાવો કરી રહ્યા છે તે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ દિલ્હીને વધારાના પ્લોટને પ્લોટ નં. E-25 (નવા) તરીકે મંજૂર કરવાનો નિર્દેશ છે. અપીલકર્તાની માતા અને/અથવા અપીલકર્તાનો અધિકાર, જો કોઈ અસ્તિત્વમાં હોય, તો તે પ્લોટ C-35 અને/અથવા C-36 ની મંજૂરીને પડકારવાનો હતો. આવું ક્યારેય કરવામાં આવ્યું નથી. સ્પષ્ટતા કરી કે આ કોર્ટ એવું નથી કહી રહી કે અપીલકર્તા અથવા તેની માતાને પ્લોટ C-35 અને/અથવા C-36 ની મંજૂરીને પડકારવાનો અધિકાર છે.

આ સંજોગોમાં, અમારો અભિપ્રાય છે કે હાઈકોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવવામાં બિલકુલ સાચી હતી કે પ્લોટ નં. E-25 (નવો) મંજૂર થયેલા લેઆઉટ પ્લાનનો ભાગ નથી અને મંજૂર થયેલા લેઆઉટ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં મકાન બાંધકામની કોઈ પ્રવૃત્તિ થઈ શકે નહીં. આવી મકાન બાંધકામ પ્રવૃત્તિને પરવાનગી આપવી એ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૩૩૭(૧) નું સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન ગણાશે. આ સંજોગોમાં, અમને દખલગીરી કરવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી. અપીલ કાઢી નાખવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ કરવામાં આવશે નહિ.

અપીલ કાઢી નાખવામાં 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.