<u>અસ્વીકરણ:</u> 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.

<u>DISCLAIMER:</u> 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.
===

[૨૦૧૫] ૧૧ એસ.સી.આર. ૭૨૩

રાજેન્દ્ર શંકર શુક્લા અને અન્ય

વિ.

છત્તીસગઢ રાજ્ય અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ નં. ૫૭૬૯–૫૭૭૦/૨૦૧૫)

૨૯ જુલાઈ, ૨૦૧૫

[વી. ગોપાલા ગૌડા અને સી. નાગપ્પન, ન્યાયમૂર્તિઓ]

મધ્ય પ્રદેશ નગર તથા ગ્રામ નિવેશ અધિનિયમ, ૧૯૭૩:

કલમો ૧૪, ૧૭, ૩૮(૧) – નગર રચના યોજના – કમલ વિહાર ટાઉનશીપ ડેવલપમેન્ટ સ્કીમ (કેવીટીડીએસ) સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના નિયામક દ્વારા યોજના ઘડવી – શું કેવીટીડીએસ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના નિયામકને નગર વિકાસ યોજના ઘડવાની સત્તા પૂરી પાડે છે અને શું તે ભારતના સંવિધાનના ૭૩મા અને ૭૪મા સુધારાઓની વિરુદ્ધમાં છે – ઠેરવવામાં આવ્યું: એકવાર જ્યારે સંવિધાન સ્થાનિક સ્વશાસન માટે લોકશાહી ઢબે ચૂંટાયેલી સંસ્થાઓની જોગવાઈ કરે છે, ત્યારે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ જેવી નામાંકિત સંસ્થા ચૂંટાયેલી સંસ્થાની ભૂમિકા ધારણ કરી શકે નહીં અને પરિણામે વિકાસ યોજનાઓ ઘડવામાં અને ત્યારબાદ કેવીટીડીએસ માં જમીનનું કદ અને ઉપયોગ બદલવામાં સ્થાનિક સત્તામંડળની સત્તા છીનવી શકે નહીં – કલમ ૧૭ ૧૯૯૫ ના અધિનિયમ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા જિલ્લાના વાર્ષિક વિકાસ પ્લાનને ધ્યાનમાં લેવાની આવશ્યકતા ફરજિયાત બનાવે છે – જો કે, હાથ પરના કેસમાં, એવું દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ ૧૯૯૫ ના અધિનિયમ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા કોઈપણ અહેવાલને ધ્યાનમાં લીધો હતો –

કલમ ૧૪ અધિનિયમ હેઠળ નિયુક્ત નગર તથા ગ્રામ આયોજન નિયામકને વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવાની સત્તા આપે છે – જો કે, નિયામકને અપાયેલી આ સત્તા કલમ ૧૭ ની સાથે વાંચવી પડશે જે નિયામક માટે ૧૯૯૫ ના અધિનિયમ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા જિલ્લાના કોઈપણ ડ્રાફ્ટ પંચવર્ષીય પ્લાન અને વાર્ષિક વિકાસ પ્લાનને ધ્યાનમાં લેવાનું ફરજિયાત બનાવે છે – નિયામકે ૧૯૯૫ ના અધિનિયમ હેઠળ કરાયેલા કોઈપણ અહેવાલને ધ્યાનમાં લીધો હતો તે સાબિત કરવા માટે કોઈ પુરાવો નથી – બીજી તરફ, પુરાવા સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે વિકાસ પ્લાનને કેવીટીડીએસ ની જરૂરિયાતને અનુરૂપ બનાવવા માટે બદલવામાં આવ્યો છે – નિયામક દ્વારા આ પગલું અસ્વીકાર્ય અને ગેરકાયદેસર છે – તેથી, સ્થાનિક સત્તામંડળના અહેવાલોને ધ્યાનમાં લીધા વિના સંપૂર્ણપણે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા જ ઘડવામાં આવેલ કેવીટીડીએસ, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ તેમજ સંવિધાનના ૭૩મા અને ૭૪મા સુધારાઓનું ઉલ્લંઘન કરે છે – ધ મધ્ય પ્રદેશ જિલ્લા યોજના સમિતિ અધિનિયમ, ૧૯૯૫ – ભારતના સંવિધાન, ૧૯૫૦ ભાગ **IX** અને **IX–A**; સાતમી અનુસૂચિ; યાદી **II**, પ્રવિષ્ટિ ૫ – ધ છત્તીસગઢ જિલ્લા યોજના સમિતિ એક્ટ, ૧૯૯૫ – કલમ ૩ – ધ મહારાષ્ટ્ર રિજનલ એન્ડ ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૬૬ – કલમ ૬૫(૧) – ધ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ – કલમ ૪૫(૧).

કલમ ૫૦(૧) – નગર વિકાસ યોજનાની તૈયારી – શું કેવીટીડીએસ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) માં ઉલ્લેખિત જોગવાઈ મુજબ ઘડવામાં આવી છે – ઠેરવવામાં આવ્યું: કલમ ૫૦(૧) સત્તામંડળને નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાનો તેનો ઈરાદો જાહેર કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર આપે છે જે આ કેસમાં સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ છે – કલમ ૪૯ જોગવાઈ કરે છે કે નગર વિસ્તરણના હેતુ માટે, ગંદા વિસ્તારોમાં ફેરવાઈ ગયેલા વિસ્તારોના પુનઃનિર્માણ અને પુનર્જીવન માટે, જાહેર, વાણિજ્યિક અને ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે જમીન સંપાદિત અને વિકસાવવા માટે અને અન્ય કામો માટે પણ નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરી શકાય છે જે પર્યાવરણીય સુધારો લાવશે જે રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરીથી પણ હાથ ધરવામાં આવશે – સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ હાઈકોર્ટ અથવા આ કોર્ટ સમક્ષ રેકર્ડ પર એવો કોઈ દસ્તાવેજ મૂક્યો નથી જે કેવીટીડીએસ પ્રસ્તાવિત કરતા પહેલા તેના દ્વારા હાથ ધરાયેલા નગર વિસ્તરણ માટેની "જરૂરિયાત" કે "આવશ્યકતા" નું કોઈ મૂલ્યાંકન દર્શાવે – કેવીટીડીએસ કથિત રીતે જમીનના ૪૦ હેક્ટર દીઠ ૧૬,૦૦૦ ની વસ્તી માટે રજૂ કરવામાં આવી હોવા છતાં, આરડીએ દ્વારા સદર આંકડો કેવી રીતે મેળવવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવતો કોઈ દસ્તાવેજ/સર્વે અહેવાલ નથી – વધુમાં, આરડીએ દ્વારા કેવીટીડીએસ માટે સંપાદિત જમીનના વિસ્તારમાં વારંવાર કરાયેલા ફેરફારો એ હકીકતનો ખૂબ જ મજબૂત સંકેત છે કે સદર યોજનાના પ્રસ્તાવ પાછળ કોઈ તર્કસંગતતા નથી – કેવીટીડીએસ ના મંજૂર વિસ્તારમાં ૪૧૬.૯૩ એકર જમીનથી ૨૩૦૦ એકર જમીન સુધીનો વધારો કરવા પાછળ રાજ્ય સરકાર

તરફથી સ્પષ્ટપણે મનનો ઉપયોગ ન થયો હોવાનું જણાય છે – તેથી, યોજના કલમ ૫૦(૧) મુજબ ઘડવામાં આવી નથી.

કલમ ૫૦ – શું સંપાદિત જમીનમાં ત્યારબાદ કરવામાં આવેલ ફેરફાર અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત છે – ઠેરવવામાં આવ્યું: ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨(યુ) નગર વિકાસ યોજનાને વિકાસ પ્લાનને અમલમાં મૂકવા માટે ઘડવામાં આવેલી યોજના તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે – પ્રસ્તુત કેસમાં, વિકાસ પ્લાન રાયપુર આયોજન વિસ્તારનો માસ્ટર પ્લાન છે – આ જ વ્યાખ્યા સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે જ્યાં સુધી માસ્ટર પ્લાન કોઈ ચોક્કસ વિસ્તારના ઉપયોગને 'રહેણાંક' તરીકે માન્ય ન રાખે, ત્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ માટે એવી ટાઉનશીપ અથવા નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરવી યોગ્ય નથી જેનો જમીન ઉપયોગ વિકાસ પ્લાનમાં આપેલી જોગવાઈ કરતાં ભિન્ન હોય – જ્યાં સુધી પ્રશ્નવાળી જમીનો રહેણાંક ઉપયોગ માટે અધિસૂચિત ન થાય ત્યાં સુધી, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ સદર જમીન માટે નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરી શકે નહીં – ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૩૮(૨) હેઠળ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને માસ્ટર પ્લાનનો અમલ કરવાની ફરજ સોંપવામાં આવી છે – સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ, બોર્ડના કોઈપણ ઠરાવ વિના, તેની પોતાની મેળે, તારીખ ૩૧.૭.૨૦૦૬ નો પત્ર લખ્યો અને જમીન ઉપયોગના ફેરફાર માટે રાજ્ય સરકારનો સંપર્ક કર્યો કારણ કે તેણે ટિકરાપારા, દેવપુરી અને બોરિયાખુર્દ ગામોમાં ટાઉનશીપ પ્રસ્તાવિત કરવાની હતી – ત્યારબાદ, રાજ્ય સરકાર દ્વારા જમીનનો ઉપયોગ બદલવામાં આવ્યો તે પહેલાં કેવીટીડીએસ પ્રસ્તાવિત, પ્રકાશિત, અંતિમ અને મંજૂર પણ કરવામાં આવી હતી – ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ, પ્રવર્તમાન વિકાસ પ્લાન/રાયપુર માસ્ટર પ્લાન સુધારેલ ૨૦૨૧ હેઠળ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ તેમજ રાજ્ય સરકારે કેવીટીડીએસ ને પ્રાધાન્ય આપ્યું અને કેવીટીડીએસ ને અનુકૂળ થવા માટે માસ્ટર પ્લાનમાં ફેરફારો માંગ્યા – કાયદામાં આ અસ્વીકાર્ય છે – તદનુસાર, કેવીટીડીએસ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમથી અલ્ટ્રા વાયરસ છે.

કલમો ૧૭, ૨૧ અને ૪૯ – શું પ્રસ્તુત કેસમાં સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં ઘડવામાં આવેલી નગર વિકાસ યોજના કાયદેસર અને માન્ય છે – ઠેરવવામાં આવ્યું: પર્યાપ્ત વિગતો સાથે જમીન ઉપયોગની વિગતવાર યોજના ઘડવામાં સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઝોનલ પ્લાન ઘડવો એ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અનિવાર્ય શરત છે – હાથ પરના કેસમાં, કેવીટીડીએસ ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં તૈયાર કરવામાં આવી છે – જ્યાં સુધી સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઘડવામાં આવેલ ઝોનલ પ્લાન પર્યાપ્ત વિગતવાર તે વિગતોનું વર્ણન ન કરે જેના માટે વિકાસ પ્લાનમાં જમીનનો વ્યાપકપણે દર્શાવેલ ઉપયોગ કરી શકાય, ત્યાં સુધી નગર વિકાસ યોજના હેઠળ જમીનનો ઉપયોગ વ્યાખ્યાયિત કરવો શક્ય નથી – સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને ઝોનિંગ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવા

માટે સ્થાનિક સત્તામંડળોમાં નિહિત સત્તાને છીનવી લેવાની અથવા બાયપાસ કરવાની પરવાનગી માત્ર એ આધાર પર આપી શકાય નહીં કે સ્થાનિક સત્તામંડળે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૦ હેઠળ સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારના નિર્દેશનું પાલન કરીને ઝોનલ પ્લાન તૈયાર કરવામાં તેની સંવિધાનિક સત્તાનો ઉપયોગ કર્યો ન હતો.

કલમ ૫૦(૫), (૬) – શું ૧૯૭૩ નો અધિનિયમ નગર આયોજન અને વિકાસ સત્તામંડળને જાહેર ઉપયોગિતા સિવાય પ્લોટોની પુનઃરચના કરવા અને જમીન ઉપયોગ બદલવાની સત્તા આપે છે – ઠેરવવામાં આવ્યું: નગર વિકાસ યોજનાના હેતુ માટે પ્લોટની પુનઃરચના માત્ર જાહેર હેતુ માટે જ માન્ય છે અને તે પણ જમીન સંપાદિત કરવાના તેના ઇરાદા વિશે ગેઝેટમાં સત્તામંડળ દ્વારા પ્રકાશનની કાનૂની પ્રક્રિયાને અનુસરીને – તેની ગેરહાજરીમાં, અને જ્યારે જમીનની પુનઃરચનાનો હેતુ જાહેર હેતુ માટે ન હોય, ત્યારે જમીનની આવી પુનઃરચના અધિનિયમ હેઠળ અસ્વીકાર્ય છે.

કલમ ૫૦(૬)(૬) – શું જમીન માલિકો પાસેથી લઈ લેવાયેલી જમીનના વિસ્તારના ૩૫% પરત કરવાની આરડીએ ની દરખાસ્ત કાયદેસર રીતે માન્ય છે – ઠેરવવામાં આવ્યું: કેશવાનંદ ભારતી કેસના ચુકાદાને ધ્યાને લેતાં, સંપાદનના બદલામાં ૩૫% જમીન પરત કરવી સંવિધાનિક રીતે અસ્વીકાર્ય છે – સામાવાળાઓ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી કોઈપણ વાજબી પ્રક્રિયાની ગેરહાજરીમાં, વિકાસ ફાળા તરીકે પ્લોટના ૬૫% વિસ્તારને લેવો એ તદ્દન અન્યાયી અને મનસ્વી છે, અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬)(૬) મુજબ પણ અસ્વીકાર્ય છે – સામાવાળાઓ માત્ર ૩૫% પુનઃરચિત પ્લોટ પરત કરવામાં અને તેમના દ્વારા દર્શાવેલ વિવિધ હેતુઓ માટે ૬૫% જાળવી રાખવામાં વાજબી ન હતા.

કલમ ૫૦(૮) – કેવીટીડીએસ નું આયોજન કરતી વખતે, શું સામાવાળાઓએ સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ઈઆઈએ ક્લિયરન્સ પ્રક્રિયાનું પાલન સુનિશ્ચિત કર્યું હતું – ઠેરવવામાં આવ્યું: પ્રોજેક્ટના કાર્યક્ષેત્રમાં ફેરફારને કારણે, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ કેન્દ્ર સરકાર પાસેથી પ્રોજેક્ટ માટે મંજૂરી મેળવવાની જરૂર હતી – તે કરવામાં આવ્યું ન હતું – તેથી, કેવીટીડીએસ યોજના પર્યાવરણીય મંજૂરીની આવશ્યકતા મેળવવામાં પણ નિષ્ફળ રહી જે આરડીએ દ્વારા કોઈપણ પ્રોજેક્ટ શરૂ કરવા માટે કાયદામાં ફરજિયાત આવશ્યકતા છે – કાનૂની અને પર્યાવરણીય પ્રક્રિયાના સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન સાથે અસમર્થ સત્તાવાળાઓ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલી ખામીયુક્ત નગર વિકાસ યોજના અપીલકર્તાઓના સંવિધાનિક અધિકારોથી વંચિત રાખવાનું કારણ બની શકે નહીં.

શબ્દો અને શબ્દસમૂહો: 'કોઈપણ સમયે' – ધ મધ્ય પ્રદેશ નગર તથા ગ્રામ નિવેશ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૫૦(૧) ના સંદર્ભમાં તેનો અર્થ.

અપીલો મંજૂર કરતાં, કોર્ટે

ઠેરવેલ કે: <u>મુદ્દા નં. ૧.</u> શું કેવીટીડીએસ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના નિયામકને નગર વિકાસ યોજના ઘડવાની સત્તા પૂરી પાડે છે અને શું તે ભારતના સંવિધાનના ૭૩મા અને ૭૪મા સુધારાઓની વિરુદ્ધમાં છે?

૧.૧. સંવિધાનના ભાગ **IX** અને ભાગ **IX–A** મુજબ, તેની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ લોકશાહી સંસ્થાઓ દ્વારા ઝોનલ પ્લાન ઘડવો પડશે. જો કે, પ્રસ્તુત કેસમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ પંચાયત અને જિલ્લા આયોજન સમિતિના મંતવ્યોની સલાહ લીધા વિના અથવા તેને ધ્યાનમાં લીધા વિના નગર વિકાસ યોજના ઘડી હતી જે યોજના ઘડવાનું કાર્ય હાથ ધરવા માટે સંવિધાનિક રીતે અધિકૃત છે. ગામ અને જિલ્લા બંને સ્તરે સ્થાનિક સ્વશાસનને મજબૂત બનાવવાના નિર્વિવાદ ઉદ્દેશ્ય અને હેતુ સાથે ભારતના સંવિધાનમાં ૭૩મો અને ૭૪મો સુધારો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. સંવિધાનમાં શરૂઆતમાં ગામડાઓ કે સમુદાયોને એકમો તરીકે સત્તા સોંપવામાં આવી ન હતી. તેણે સમાજના એકમો તરીકે વ્યક્તિ પર સત્તા સ્થાપિત કરી હતી. સંવિધાનની મુસદ્દા સમિતિના અધ્યક્ષ ડૉ. બી.આર. આંબેડકર દ્વારા પ્રસ્તાવ મૂકવામાં આવ્યો હતો કે ભારતનું વહીવટ ગામડાના સ્તરે ન ચલાવવું જોઈએ કારણ કે તેઓ સમુદાયોના અજ્ઞાની એકમો છે જે શહેરની પ્રગતિથી અલિપ્ત છે અને સામાજિક પૂર્વગ્રહોથી પણ પ્રભાવિત છે. આ પૂર્વગ્રહો સાથે, એવી આશંકા હતી કે સંવિધાનના મુસદ્દા ઘડતી વખતે ભારત ગામડા અને પંચાયત સ્તરે શાસન કરવા માટે અનુકૂળ ન હતું. બીજી બાજુ, ડૉ. આંબેડકરે પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો કે દેશના વહીવટ માટે કાયદાના શાસન દ્વારા સંચાલિત એક મજબૂત કેન્દ્ર હોવું જોઈએ. સંવિધાનિક પ્રણાલીમાં પંચાયતોનો ઔપચારિક સમાવેશ પછીના સમય માટે મુલતવી રાખવામાં આવ્યો હતો કારણ કે ભારતના નવા પ્રજાસત્તાક દ્વારા સામનો કરવામાં આવતી મર્યાદાઓના સંદર્ભમાં સંવિધાનના ઘડવૈયાઓએ તેમને સ્વશાસનની સત્તા આપતા પહેલા ગામમાં સામાજિક સુધારા દાખલ કરવાનું યોગ્ય માન્યું હતું. તેથી, જ્યારે સમય યોગ્ય જણાય ત્યારે સ્થાનિક શાસન દાખલ કરવાના વિઝન તરફ આગળ વધવા માટે સંવિધાનના ભાગ **IV** માં રાજ્યનીતિના માર્ગદર્શક સિદ્ધાંતોના રૂપમાં અનુચ્છેદ ૪૦ સંવિધાનમાં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો.

૧.૨. સંવિધાનની ૭મી અનુસૂચિની યાદી–**II** માં પ્રવિષ્ટિ ૫ રાજ્ય વિધાનમંડળને સ્થાનિક સરકાર સંબંધિત કાયદા બનાવવાની સત્તા આપે છે જેમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનો, ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટો, ઓથોરિટીઝ, માઈનિંગ સેટલમેન્ટ ઓથોરિટીઝ, ડિસ્ટ્રિક્ટ બોર્ડ અને અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળોને ગ્રામ વહીવટ અને સ્થાનિક સ્વશાસનના હેતુ માટે સત્તાઓ આપવાનો પણ સમાવેશ થાય છે. ૭૩મા અને ૭૪મા સુધારા અધિનિયમ દ્વારા ૧૯૯૨–૯૩ માં સંવિધાનિક સુધારાએ જિલ્લા (જિલ્લા પરિષદો), તાલુકા (પંચાયત સમિતિઓ) અને ગ્રામ્ય સ્તરે (ગ્રામ પંચાયતો) ત્રિ–સ્તરીય સ્થાનિક સરકારોના સંદર્ભમાં માળખામાં

એકરૂપતા પૂરી પાડી હતી. સંવિધાનિક સુધારા સાથે, પંચાયતો પાસેથી સંવિધાનિક રીતે એવી અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે કે તેઓ સરકારના ઉચ્ચ સ્તરો દ્વારા તેમને સોંપવામાં આવેલા કાર્યક્રમોને માત્ર અમલમાં મૂકવાની તેમની પરંપરાગત ભૂમિકાથી દૂર જાય. બીજી તરફ, તેઓ આર્થિક વિકાસ અને સામાજિક ન્યાયના પોતાના કાર્યક્રમોનો અમલ કરે તેવી અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે. આ સુધારાઓ પંચાયતોના ક્ષેત્રને વિસ્તૃત કરવા અને વિતરણલક્ષી પરિણામો ધરાવતા કાર્યોનો સમાવેશ કરવા માટે અનુસૂચિ **XI** ના રૂપમાં રાજ્યોને વધુ સત્તા આપે છે. આ અનુસૂચિમાં કૃષિ, પીવાનું પાણી, શિક્ષણ, સિંચાઈ, ગરીબી નાબૂદી, પ્રાથમિક, માધ્યમિક અને પુખ્ત શિક્ષણ, રસ્તાઓ અને ગ્રામીણ વીજળીકરણ અને સમુદાયિક સંપત્તિઓની જાળવણી જેવા મુખ્ય કાર્યોનો સમાવેશ થાય છે.

૧.૩. પ્રસ્તુત કેસમાં, વિધાનમંડળના આશયને અમલમાં મૂકવા માટે નગર આયોજન પ્રક્રિયાનું લોકશાહીકરણ કરવાના હેતુથી ધ છત્તીસગઢ જિલ્લા યોજના સમિતિ એક્ટ, ૧૯૯૫ ની કલમ ૩ હેઠળ જિલ્લા આયોજન સમિતિ ની રચના કરવામાં આવી છે. સંવિધાન અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી હેઠળ જિલ્લામાં પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા પ્લાનોને એકીકૃત કરવા અને સમગ્ર જિલ્લા માટે ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવા માટે ડીપીસી ની સ્થાપના કરવાનો નિર્દેશ આપે છે અને દરેક ડીપીસી ના નિયામક સમિતિ દ્વારા ભલામણ કરાયેલા આવા વિકાસ પ્લાનો રાજ્ય સરકારને મોકલશે. સંવિધાનમાં ભાગ **IX–A** ઉમેર્યા પછી, જિલ્લા માટેનો વિકાસ પ્લાન માત્ર લોકશાહી ઢબે ચૂંટાયેલી પ્રતિનિધિ સંસ્થા એટલે કે ડીપીસી દ્વારા અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી ના ખંડ (૩)(એ) (૧), (૨) માં દર્શાવેલા પરિબળોને ધ્યાનમાં લઈને જ બનાવી શકાય છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી ના ખંડ (૪) મુજબ, અન્ય ડીપીસી ના અધ્યક્ષ સમિતિ દ્વારા ભલામણ કરાયેલ વિકાસ પ્લાન રાજ્ય સરકારને મોકલશે.

૧.૪. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની રચના ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૩૮ હેઠળ કરવામાં આવી હતી. જો કે, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ઘડવામાં આવેલી નગર વિકાસ યોજના કલમ ૫૦(૪) ના સંદર્ભમાં વાંચવી પડશે જે યોગ્ય સત્તામંડળ દ્વારા નગર વિકાસ યોજનાની મંજૂરીની જોગવાઈ કરે છે. વધુમાં, નગર વિકાસ યોજનાના હેતુ માટે પ્લોટોની પુનઃરચનાનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે સમિતિની રચના કરવા અંગે માત્ર છત્તીસગઢ રાજ્ય માટે સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. તેથી, સુમેળભર્યા અર્થઘટન સાથે વાંચવામાં આવે તો આ જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસરને જિલ્લા આયોજન સમિતિ અને નગર તથા ગ્રામ આયોજન વિભાગના અધિકારી જેવી લોકશાહી ઢબે ચૂંટાયેલી સંસ્થાઓના અભિપ્રાય અને સૂચનો ધ્યાનમાં લીધા વિના ૧૯૭૩ ના અધિનિયમમાં દર્શાવ્યા મુજબ એકપક્ષીય રીતે જમીનની પુનઃરચનામાં પરિણમતી વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાની પરવાનગી નથી.

૧.૫. આ રીતે તૈયાર કરાયેલ માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧ એ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૪ સાથે સદર અધિનિયમની જ કલમ ૧૭ નું સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન છે. અધિનિયમની કલમ ૧૭ ધ મધ્ય પ્રદેશ જિલ્લા યોજના સમિતિ અધિનિયમ, ૧૯૯૫ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા જિલ્લાના વાર્ષિક વિકાસ પ્લાનને ધ્યાનમાં લેવાની આવશ્યકતા ફરજિયાત બનાવે છે. જો કે, હાથ પરના કેસમાં, એવું દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ ૧૯૯૫ ના અધિનિયમ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા કોઈપણ અહેવાલને ધ્યાનમાં લીધો હતો. બીજી તરફ, રેકર્ડ પર એવા પત્રવ્યવહારો છે જે સાબિત કરે છે કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ, પોતાની મેળે, કોઈપણ અહેવાલને ધ્યાનમાં લીધા વિના, કેવીટીડીએસ ની જરૂરિયાતને અનુરૂપ માસ્ટર પ્લાન ૨૦૨૧ માં સુધારો કર્યો હતો. તેથી, માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧ પર પુનર્વિચારણા જરૂરી છે.

૧.૬. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૩ સાથે વંચાતી કલમો ૧૪ અને ૧૭ હેઠળ સમિતિ વિકાસ પ્લાનમાં ફેરફાર અથવા બદલાવ કરવા માટે અધિકૃત છે તેવી સામાવાળાઓ વતી રજૂ કરાયેલી દલીલ સ્વીકાર્ય નથી. અધિનિયમની કલમ ૧૪ અધિનિયમ હેઠળ નિયુક્ત નગર તથા ગ્રામ આયોજન નિયામકને વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવાની સત્તા આપે છે. જો કે, નિયામકને અપાયેલી આ સત્તા અધિનિયમની કલમ ૧૭ સાથે વાંચવી પડશે. પ્રસ્તુત કેસમાં, નિયામકે ૧૯૯૫ ના અધિનિયમ હેઠળ કરાયેલા કોઈપણ અહેવાલને ધ્યાનમાં લીધો હતો તે સાબિત કરવા માટે કોઈ પુરાવો નથી. બીજી તરફ, પુરાવા સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે વિકાસ પ્લાનને કેવીટીડીએસ ની જરૂરિયાતોને અનુરૂપ બનાવવા માટે બદલવામાં આવ્યો છે. નિયામક દ્વારા આ પગલું અસ્વીકાર્ય અને ગેરકાયદેસર છે. તેથી, સ્થાનિક સત્તામંડળના અહેવાલોને ધ્યાનમાં લીધા વિના સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા સંપૂર્ણપણે ઘડવામાં આવેલ કેવીટીડીએસ, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ તેમજ સંવિધાનના ભાગ **IX** અને **IX–A** નું ઉલ્લંઘન કરે છે.

૧.૭. વિકાસ પ્લાન અને તેમાં કરવામાં આવેલ ફેરફાર સંવિધાનિક આદેશ અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ અનુસાર કરવામાં આવ્યા નથી. અપીલકર્તાઓ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જુદા જુદા તબક્કે ૧૯૦૦ એકર જમીન ઉમેરવાનો અને જમીન ઉપયોગ બદલવાનો સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ નો નિર્ણય શ્રી એસ.એસ. બજાજના પૂર્વગ્રહથી દૂષિત હતો, જેમણે સમાન વ્યવહારના સંબંધમાં જુદી જુદી ક્ષમતાઓમાં કામ કર્યું હતું જ્યાં દરેક સત્તામંડળે એકબીજાથી સ્વતંત્ર રીતે મનનો ઉપયોગ કરવાની અપેક્ષા હતી. સદર રજૂઆત વાજબી હતી. ૨૦.૦૭.૨૦૦૯ ના રોજ રજૂ કરાયેલા પુરાવા મુજબ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના સીઈઓ તરીકે સેવા આપતા એક શ્રી એસ.એસ. બજાજે કેવીટીડીએસ માં ૧૯૦૦ એકર જમીન ઉમેરવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો. લગભગ ૨૦ દિવસ પછી, ૧૦.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ, એ જ શ્રી એસ.એસ. બજાજ હાઉસિંગ અને પર્યાવરણ વિભાગ, છત્તીસગઢ સરકારના વિશેષ સચિવ તરીકે સેવા આપી રહ્યા હતા, જે સામાવાળા નં. ૧ છે, તેમણે યોજનામાં ૧૯૦૦ એકર જમીનના સદર ઉમેરાને મંજૂરી આપી હતી જે પૂર્વગ્રહનો સ્પષ્ટ કેસ છે. પુરાવા

પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે એ જ વ્યક્તિ બે અલગ અલગ હોદ્દા પર કામ કરી રહ્યો હતો જેણે અનુગામી તબક્કે જમીન ઉમેરવાની યોજનાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો તેમજ સ્વીકાર પણ કર્યો હતો. સદર પ્રસ્તાવ માત્ર ૨૦ દિવસના ગાળામાં એટલે કે ૧૦.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો. સદર નિર્વિવાદ હકીકતોને ધ્યાને લેતાં, આવાસ અને પર્યાવરણ વિભાગ, છત્તીસગઢ સરકાર (સામાવાળા નં. ૧) ના વિશેષ સચિવ તરીકે શ્રી એસ.એસ. બજાજ દ્વારા આરડીએ ની યોજનામાં મોટા પાયે જમીનનો સમાવેશ કરવાની દરખાસ્તને મંજૂરી આપવા અંગે લેવાયેલો સદર નિર્ણય કાયદામાં દૂષિત પગલું છે કારણ કે તે પૂર્વગ્રહથી અને યોજનામાં મોટા પાયે જમીનનો સમાવેશ કરવા માટે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની દરખાસ્ત અંગે રાજ્ય સરકાર–સામાવાળા નં. ૧ તરફથી મનનો ઉપયોગ ન થવાને કારણે દૂષિત છે.

૧.૮. કોઈ "સમિતિ" અસ્તિત્વમાં ન હતી તેવી રજૂઆત સાચી છે. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની મહેસૂલ શાખા દ્વારા જારી કરાયેલા હુકમ મુજબ, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) હેઠળ યોજનાની સમીક્ષા કરવાની હતી તે સદર સમિતિ માત્ર ૩૦.૧૧.૨૦૦૯ ના રોજ અથવા તેની આસપાસ રચવામાં આવી હતી પરંતુ નગર વિકાસ યોજનામાં જમીનનું કદ વધુ વિસ્તારવાનો નિર્ણય બોર્ડ મીટિંગના અહેવાલ સાથે ૧૪.૭.૨૦૦૯ જેટલો વહેલો શોધી શકાય છે.

મુદ્દા નં. ૨: શું પ્રસ્તુત કેસમાં નગર વિકાસ યોજના ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) માં ઉલ્લેખિત જોગવાઈ મુજબ ઘડવામાં આવી છે? શું સંપાદિત જમીનમાં ત્યારબાદ કરવામાં આવેલ ફેરફાર અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત છે?

૨.૧. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) જણાવે છે કે નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળ કોઈપણ સમયે નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાનો તેનો ઈરાદો જાહેર કરી શકે છે. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) હેઠળ "કોઈપણ સમયે" શબ્દસમૂહ જ્યારે પણ યોજના ઘડવાની હોય ત્યારે મનસ્વી નિર્ણય લેવા માટેનું અધિકારપત્ર નથી. 'કોઈપણ સમયે' શબ્દોને અસ્પષ્ટ અને અયોગ્ય વિલંબ માટે તમામ પ્રકારની મર્યાદાઓમાંથી કોઈ મુક્તિ નથી. આવા અર્થઘટનથી માત્ર નાગરિકોના અધિકારોનો નાશ જ નહીં થાય પરંતુ જે સમગ્ર સંદર્ભમાં સત્તામંડળને સત્તા આપવામાં આવી છે તેની વિરુદ્ધ પણ જશે. ઉપરાંત, વર્ષ ૨૦૧૨ માં અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) માં ઉમેરવામાં આવેલ પરંતુક જણાવે છે કે વિકાસ સત્તામંડળ માત્ર રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરીથી જ નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરી શકે છે.

૨.૨. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળને નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાનો તેનો ઈરાદો જાહેર કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર આપે છે, જે આ કેસમાં સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ છે. કલમ ૪૯ જોગવાઈ કરે છે કે નગર વિસ્તરણના હેતુ માટે, ગંદા વિસ્તારોમાં ફેરવાઈ ગયેલા

વિસ્તારોના પુનઃનિર્માણ અને પુનર્જીવન માટે, જાહેર, વાણિજ્યિક અને ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે જમીન સંપાદિત અને વિકસાવવા માટે અને અન્ય કામો માટે પણ નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરી શકાય છે જે પર્યાવરણીય સુધારો લાવશે જે રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરીથી પણ હાથ ધરવામાં આવશે. સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ એ હાઈકોર્ટ અથવા આ કોર્ટ સમક્ષ રેકર્ડ પર એવો કોઈ દસ્તાવેજ મૂક્યો નથી જે કેવીટીડીએસ પ્રસ્તાવિત કરતા પહેલા તેના દ્વારા હાથ ધરાયેલા નગર વિસ્તરણ માટેની "જરૂરિયાત" કે "આવશ્યકતા" નું કોઈ મૂલ્યાંકન દર્શાવે. કેવીટીડીએસ કથિત રીતે જમીનના ૪૦ હેક્ટર દીઠ ૧૬,૦૦૦ ની વસ્તી માટે રજૂ કરવામાં આવી હોવા છતાં, આરડીએ દ્વારા સદર આંકડો કેવી રીતે મેળવવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવતો કોઈ દસ્તાવેજ/સર્વે અહેવાલ રેકર્ડ પર નથી. આવા મૂલ્યાંકનની આવશ્યકતા વધુ જરૂરી હતી કારણ કે રાયપુર નજીક 'નવા રાયપુર' નામની નવી રાજધાની પહેલેથી જ બનાવવામાં આવી છે. વધુમાં, આરડીએ દ્વારા કેવીટીડીએસ માટે સંપાદિત જમીનના વિસ્તારમાં વારંવાર કરાયેલા ફેરફારો એ હકીકતનો ખૂબ જ મજબૂત સંકેત છે કે સદર યોજનાના પ્રસ્તાવ પાછળ કોઈ તર્કસંગતતા નથી. સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ એ યોજનામાં વિસ્તાર વિસ્તરણ અંગે આવા તારણો પર આવવાના કારણો દર્શાવ્યા વિના, ૩૧.૭.૨૦૦૬ ના રોજ કેવીટીડીએસ નો વિસ્તાર ૯૦૦ એકર, ૧૪.૧૧.૨૦૦૬ ના રોજ ૧૧૦૦ એકર, ૩.૬.૨૦૦૮ ના રોજ ૩૯૪ એકર અને છેવટે ૨૦.૭.૨૦૦૯ ના રોજ ૨૩૦૦ એકર પ્રસ્તાવિત કર્યો હતો. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, કેવીટીડીએસ ના મંજૂર વિસ્તારમાં ૪૧૬.૯૩ એકર જમીનથી ૨૩૦૦ એકર જમીન સુધીનો વધારો કરવા પાછળ રાજ્ય સરકાર તરફથી સ્પષ્ટપણે મનનો ઉપયોગ ન થયો હોવાનું જણાય છે. વાસ્તવમાં, નગર તથા ગ્રામ આયોજન સત્તામંડળના સંયુક્ત નિયામકને લખેલા તારીખ ૨૭.૮.૨૦૦૮ ના પત્રમાં, ખાસ નોંધવામાં આવ્યું છે કે વિસ્તારનો ભૌતિક સર્વે હાથ ધરવો આવશ્યક છે. જો કે, કેવીટીડીએસ કરવાનો પ્રસ્તાવ તેમજ સામાવાળા નં. ૧- રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેના માટેની મંજૂરી પહેલાં વિસ્તારનો સર્વે કરવામાં આવ્યો ન હતો, જે તેની સત્તાના ઉપયોગને ઘટના પછીના સર્વેને માત્ર ઔપચારિકતા બનાવી દે છે જે પગલું કાયદામાં સંપૂર્ણપણે ટકી શકે તેમ નથી. વધુમાં, કેવીટીડીએસ નો પ્રસ્તાવ માત્ર ગેરકાયદે પ્લોટિંગને અંકુશમાં લેવાના હેતુથી છે જે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ હેઠળ સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ માં નિહિત કાનૂની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને વિકાસ કાર્યનું નિયમન કરીને પૂર્ણ કરી શકાય છે. વિકાસનું નિયમન કરવાના અથવા ગેરકાયદેસર બાંધકામ/પ્લોટિંગ રોકવાના બહાને, સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ રાજ્ય સરકાર દ્વારા સર્વોચ્ચ સત્તાના ઉપયોગમાં અપીલકર્તાઓની જમીન છીનવી શકે નહીં.

૨.૩. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨(યુ) નગર વિકાસ યોજનાને વિકાસ પ્લાનને અમલમાં મૂકવા માટે ઘડવામાં આવેલી યોજના તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે. પ્રસ્તુત કેસમાં, વિકાસ પ્લાન રાયપુર આયોજન વિસ્તારનો માસ્ટર પ્લાન છે.

તેથી, આ જ વ્યાખ્યા સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે જ્યાં સુધી માસ્ટર પ્લાન કોઈ ચોક્કસ વિસ્તારના ઉપયોગને 'રહેણાંક' તરીકે માન્ય ન રાખે, ત્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ માટે એવી ટાઉનશીપ અથવા નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરવી યોગ્ય નથી જેનો જમીન ઉપયોગ વિકાસ પ્લાનમાં આપેલી જોગવાઈ કરતાં ભિન્ન હોય. જ્યાં સુધી પ્રશ્નવાળી જમીન રહેણાંક ઉપયોગ માટે અધિસૂચિત ન થાય ત્યાં સુધી, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ સદર જમીન માટે નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરી શકે નહીં. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને માસ્ટર પ્લાનનો અમલ કરવાની ફરજ સોંપવામાં આવી છે. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૫.૧૧.૨૦૦૯ ના ઠરાવમાં રાજ્ય સરકારને અધિનિયમની કલમ ૨૩એ હેઠળ જમીનનો ઉપયોગ બદલવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હતી જેથી કરીને તેના પોતાના દ્વારા અથવા સીઈઓ દ્વારા, પોતાની મેળે અથવા ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ તેમજ લખાણ સાથે અસંગત હોય તેવી રીતે તેના ટાઉનશીપ પ્રોજેક્ટનો અમલ કરી શકાય. આ કેસની વાસ્તવિક રજૂઆતો મુજબ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ, બોર્ડના કોઈપણ ઠરાવ વિના, તેની પોતાની મેળે, તારીખ ૩૧.૭.૨૦૦૬ નો પત્ર લખ્યો અને જમીન ઉપયોગના ફેરફાર માટે રાજ્ય સરકારનો સંપર્ક કર્યો કારણ કે તેણે ટિકરાપારા, દેવપુરી અને બોરિયાખુર્દ ગામોમાં ટાઉનશીપ પ્રસ્તાવિત કરવાની હતી. ત્યારબાદ, રાજ્ય સરકાર દ્વારા જમીનનો ઉપયોગ બદલવામાં આવ્યો તે પહેલાં કેવીટીડીએસ પ્રસ્તાવિત, પ્રકાશિત, અંતિમ અને મંજૂર પણ કરવામાં આવી હતી. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ, પ્રવર્તમાન વિકાસ પ્લાન/રાયપુર માસ્ટર પ્લાન સુધારેલ ૨૦૨૧ હેઠળ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ તેમજ રાજ્ય સરકારે કેવીટીડીએસ ને પ્રાધાન્ય આપ્યું અને કેવીટીડીએસ ને અનુકૂળ થવા માટે માસ્ટર પ્લાનમાં ફેરફારો માંગ્યા. કાયદામાં આ અસ્વીકાર્ય છે. માસ્ટર પ્લાનને કોઈ આખરી ઓપ આપી શકાય નહીં તે અંગે હાઈકોર્ટે નોંધેલ તારણ ભૂલભરેલું છે. તદનુસાર, કેવીટીડીએસ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦ અનુસાર તૈયાર કરવામાં આવી ન હતી અને કેવીટીડીએસ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમથી અલ્ટ્રા વાયરસ છે.

મુદ્દા નં. ૩: શું પ્રસ્તુત કેસમાં સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં ઘડવામાં આવેલી નગર વિકાસ યોજના કાયદેસર અને માન્ય છે?

૩.૧. નગર વિકાસ યોજના હંમેશા માસ્ટર પ્લાન તેમજ ઝોનલ પ્લાનને આધીન હોય છે, જે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૭ હેઠળ પ્રદાન કરવામાં આવેલ છે. માસ્ટર પ્લાન વ્યાપક વિકાસ પ્લાનોની શ્રેણીમાં આવે છે અને તે સ્થાનિક પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ વગેરેની સંવિધાનિક રીતે ચૂંટાયેલી સંસ્થાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા વાર્ષિક વિકાસ અહેવાલોને ધ્યાનમાં લીધા પછી જ તૈયાર કરવામાં આવે છે. વિકાસ પ્લાનના પ્રકાશન પછી જ ઝોનલ પ્લાન તૈયાર કરવાનું ફરજિયાત છે. અધિનિયમની કલમો ૨૦ અને ૨૧ ની ભાષા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, ઝોનલ પ્લાન માત્ર વિકાસ પ્લાનને અનુસરીને જ તૈયાર કરી શકાય છે જે

પ્રસ્તુત કેસમાં ૨૦૨૧ નો રાયપુર માસ્ટર પ્લાન છે. આગળ, અધિનિયમની કલમ ૪૯ જે જોગવાઈઓ પૂરી પાડે છે જેના માટે નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરી શકાય છે, તેને અધિનિયમની કલમ ૨૧ સાથે વાંચવી પડશે, જે સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરે છે કે કોઈપણ વિકાસ યોજનાના હેતુ માટે નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા સંપાદન માટે જરૂરી જમીન ઝોનલ પ્લાનમાં દર્શાવવી પડશે. તેથી, કલમો ૧૭, ૨૧ અને ૪૯ નું સંયુક્ત વાંચન દર્શાવે છે કે વિકાસ પ્લાન એ છત્ર છે જેના હેઠળ શહેર માટે ઝોનલ પ્લાન બનાવવામાં આવે છે. ઝોનલ પ્લાન બદલામાં, નગર વિકાસ યોજનાઓ માટે સંપાદિત કરી શકાય તેવી જમીનની ફાળવણી કરે છે. યોગ્ય ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં, સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ એ નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવા માટેના કાનૂની આદેશને છોડી દીધો છે.

૩.૨. ઝોનલ પ્લાનિંગનું મહત્વ તેની વિશિષ્ટ લાક્ષણિકતામાં રહેલું છે જે પર્યાપ્ત વિગતવાર તે ઉપયોગ નક્કી કરે છે જેમાં જમીનનો ચોક્કસ ટુકડો મૂકી શકાય છે. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમનો ઉદ્દેશ્ય અને હેતુ પોતે જ અગાઉથી જુએ છે કે નગર વિકાસ યોજનાના અમલીકરણ માટે ઝોનલ પ્લાન જરૂરી છે. અધિનિયમની પ્રસ્તાવના સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે નગર વિકાસ યોજના શ્રેષ્ઠ રીતે વિકાસ પ્લાન અને ઝોનલ પ્લાનને અમલમાં મૂકવાનું એક માધ્યમ છે. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમો ૪૯ અને ૫૦ ની જોગવાઈઓ સ્પષ્ટપણે "વિકાસ પ્લાન" નો અર્થ "માસ્ટર પ્લાન" તેમજ "ઝોનલ પ્લાન" તરીકે દર્શાવે છે. હાથ પરના કેસમાં, કેવીટીડીએસ ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં તૈયાર કરવામાં આવી છે. સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ ને ઝોનિંગ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવા માટે સ્થાનિક સત્તામંડળોમાં નિહિત સત્તાને છીનવી લેવાની અથવા બાયપાસ કરવાની પરવાનગી માત્ર એ આધાર પર આપી શકાય નહીં કે સ્થાનિક સત્તામંડળે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૦ હેઠળ સામાવાળા નં. ૧- રાજ્ય સરકારના નિર્દેશનું પાલન કરીને ઝોનલ પ્લાન તૈયાર કરવામાં તેની સંવિધાનિક સત્તાનો ઉપયોગ કર્યો ન હતો. માસ્ટર પ્લાન પર એક નજર નાખવાથી સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે તે પર્યાપ્ત વિગતો સાથે વિગતવાર જમીન ઉપયોગ નક્કી કરતું નથી. તેથી, પર્યાપ્ત વિગતો સાથે જમીન ઉપયોગની વિગતવાર યોજના ઘડવામાં સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઝોનલ પ્લાન ઘડવો એ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અનિવાર્ય શરત છે.

મુદ્દા નં. ૪: શું ૧૯૭૩ નો અધિનિયમ નગર આયોજન અને વિકાસ સત્તામંડળને જાહેર ઉપયોગિતા સિવાય પ્લોટોની પુનઃરચના કરવા અને જમીન ઉપયોગ બદલવાની સત્તા આપે છે?

૪.૧. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬) સાથે વંચાતી કલમ ૫૦(૫), એક સમિતિની રચના કરવાની જોગવાઈ કરે છે જે નગર વિકાસ યોજનાના વિવિધ પાસાઓ જેવા કે તેની સદ્ધરતા, ખર્ચ અસર વગેરે નક્કી કરશે. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬) જોગવાઈ કરે છે કે અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫)

હેઠળ રચાયેલી સમિતિ વાંધાઓ અને સૂચનો પર વિચાર કરશે અને સાંભળવાની ઈચ્છા ધરાવનાર કોઈપણ વ્યક્તિને સુનાવણી આપશે. ત્યારબાદ, સમિતિ નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળને પોતાનો અહેવાલ સુપરત કરશે અને આ પાસાઓ પર તેની દરખાસ્ત રજૂ કરવી જરૂરી છે: જાહેર હેતુ માટે ફાળવેલ અથવા અનામત રાખેલા વિસ્તારોને વ્યાખ્યાયિત કરવા અને સીમાંકન કરવા; પુનઃરચિત પ્લોટોનું સીમાંકન કરવું; મૂળ પ્લોટો અને પુનઃરચિત પ્લોટોના મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરવું; જાહેર હેતુ માટે ચિહ્નિત થયેલ વિસ્તારો સંપૂર્ણપણે કે આંશિક રીતે રહેવાસીઓ માટે ફાયદાકારક છે કે કેમ તે નક્કી કરવું; યોજનાના લાભાર્થીઓ પાસેથી વળતર અથવા ફાળાનો અંદાજ કાઢવો; વધારાના મૂલ્યની ગણતરી માટે પુનઃરચિત પ્લોટના મૂલ્યમાં વધારાનું મૂલ્યાંકન કરવું; મૂલ્યમાં ઘટાડાનું મૂલ્યાંકન કરવું અને તેના માટે ચૂકવવાપાત્ર વળતરનું મૂલ્યાંકન કરવું.

૪.૨. હાથ પરના કેસમાં સમિતિએ તેના અહેવાલમાં માત્ર પ્રથમ ચાર પાસાઓ પર જ નોંધ કરી છે અને કોઈપણ માન્ય કારણો દર્શાવ્યા વિના છેલ્લા ત્રણ પાસાઓને યોજના માટે લાગુ પડતા નથી તેવું માન્યું છે. તેથી, આ અહેવાલ આપવામાં, સમિતિએ જમીન માલિકો પાસેથી જમીન સંપાદિત કરતાં પહેલાં સંપૂર્ણ અહેવાલ આપવાની ફરજિયાત જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે જે ઘણીવાર ગરીબ ખેડૂતો માટે આજીવિકા ગુમાવવામાં પરિણમે છે. હાઈકોર્ટના સિંગલ જજે ઠેરવ્યું હતું કે ઉપરોક્ત ત્રણ પાસાઓ પ્રસ્તુત કેસમાં લાગુ પડતા નથી કારણ કે સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારે વિસ્તારના વિકાસના કારણે જમીનધારક પાસેથી વધારાના ખર્ચ/ફાળાના ખર્ચની ચૂકવણી ન માંગવાનો નિર્ણય લીધો છે જ્યારે પુનઃરચિત પ્લોટનું કદ નિર્ધારિત કર્યું છે જેના માટે સંબંધિત જમીનધારકો હકદાર હશે. સિંગલ જજના સદર મંતવ્યને હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા ભૂલભરેલી રીતે સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે. હાઈકોર્ટના સિંગલ જજ અને ડિવિઝન બેંચ બંને દ્વારા લેવાયેલ સદર મંતવ્ય ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈની વિરુદ્ધ છે, કારણ કે હાઈકોર્ટે ઉપરોક્ત તારણ પર પહોંચવામાં એ નોંધ્યું નથી કે સમિતિ વિકાસ યોજના સંબંધિત ફરજિયાત જોગવાઈઓનું પાલન કરતી ન હતી. તેથી, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવાને કારણે યોજના કાયદામાં દૂષિત છે. પુનઃરચિત પ્લોટના મૂલ્યમાં વધારાની ગણતરી જે રીતે કરવામાં આવી છે તે અસ્પષ્ટ છે.

૪.૩. સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને માત્ર ડુંડા ગામ માટે ૨૫.૧.૨૦૦૮ ના રોજ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૨) હેઠળ તેનો ઈરાદો પ્રકાશિત કરવાની પરવાનગી આપી હતી. તેણે તારીખ ૧૨.૫.૨૦૦૯ અને ૫.૬.૨૦૦૯ ના સરક્યુલેશન દ્વારા બોર્ડના ઠરાવને અનુસરીને ડુંડા તેમજ ટિકરાપારા ગામો માટે સદર જોગવાઈ હેઠળ પોતાનો ઈરાદો પ્રકાશિત કર્યો હતો. ત્યારબાદ સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારે યોજનાનો વિસ્તાર વધારીને ૨૩૦૦ એકર કરવા માટે તારીખ ૧૦.૮.૨૦૦૯ ની પરવાનગી આપી હતી. આરડીએ ના બોર્ડે બોરિયાખુર્દ, ડુમરતરાઈ અને દેવપુરી નામના ત્રણ ગામોનો સમાવેશ કરવા માટે તારીખ ૨૦.૮.૨૦૦૯ ના સરક્યુલેશન દ્વારા

બીજો ઠરાવ પસાર કર્યો હતો. બોર્ડનો ઠરાવ માત્ર ગેઝેટમાં યોજનાના પ્રકાશન માટે છે અને તે કેવીટીડીએસ સ્કીમ નં. ૫ માટે હતો અને કેવીટીડીએસ સ્કીમ નં. ૪ માટે ન હતો. તારીખ ૨૦.૦૮.૨૦૦૯ ના બોર્ડ ઠરાવ મુજબ, સુધારેલી યોજના માટે ઈરાદાની જાહેરાત ૪.૯.૨૦૦૯ ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. બોર્ડનો ઠરાવ માત્ર સત્તાવાર ગેઝેટમાં યોજનાના પ્રકાશન માટે છે. સુધારેલા ભાગ પૂરતી જ જાહેરાત જારી કરવાની ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ હેઠળ કોઈ જોગવાઈ નથી. આમ, ટિકરાપારા ગામનો સમાવેશ અધિનિયમ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર નથી અને સમગ્ર પ્રક્રિયા નવેસરથી શરૂ કરવાની હતી.

૪.૪. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળની જોગવાઈ નગર વિકાસ યોજનાને માત્ર ઈમારતો, રસ્તાઓ, ગટરો, ગટર લાઈનો અને અન્ય સમાન સુવિધાઓના હેતુ માટે પ્લોટના પુનઃનિર્માણ માટે જોગવાઈ કરવાની મંજૂરી આપે છે. એ નોંધી શકાય કે ધ મહારાષ્ટ્ર રિજનલ એન્ડ ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૬૬ અને ધ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ ખાસ કરીને પુનઃરચિત પ્લોટ્સ માટે જોગવાઈ કરે છે અને અધિનિયમો સંબંધિત કાયદાઓ હેઠળ તે માટે અનુસરવાની પ્રક્રિયા પણ પૂરી પાડે છે. મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમની કલમ ૬૫(૧) અને ગુજરાત અધિનિયમની કલમ ૪૫(૧) સમાન છે. વધુમાં ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૯(૮) આરડીએ ને પુનઃરચના માટે જોગવાઈ કરવાની સત્તા આપે છે. બોર્ડે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને પુનઃરચના માટે જોગવાઈ કરવાની સત્તા આપી હતી અને પુનઃનિર્માણ માટે નહીં. કોઈપણ સંજોગોમાં, પુનઃરચના માટે જોગવાઈ કરવાની આવી સત્તા અમુક ચોક્કસ જાહેર હેતુઓ પૂરતી મર્યાદિત છે, જેમાં સામાન્ય આવાસ યોજનાનો સમાવેશ થતો નથી.

૪.૫. ઉપરોક્ત હેતુ માટે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ હેઠળ કોઈ સશક્તિકરણ વ્યવસ્થાની સ્પષ્ટ ગેરહાજરી છે અને છત્તીસગઢને લાગુ પડતા અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ જમીનમાં પક્ષકારોના અધિકારોને સમાયોજિત કરવા માટે કોઈ સત્તા આપવામાં આવી નથી. સદર જોગવાઈને ધ્યાને લેતાં, અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ નગર વિકાસ યોજનામાં પ્રવૃત્તિનું માત્ર પ્રિસ્ક્રિપ્શન અથવા કાર્યક્ષેત્ર સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને જમીન માલિકોના તેમની મિલકતોમાંના અધિકારો બદલવાની સત્તા આપમેળે આપશે નહીં. અધિનિયમ હેઠળની આ અનોખી વિસંગતતા ગુજરાત અધિનિયમ અને મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ સાથે વિરોધાભાસી હોઈ શકે છે જેમાં ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની કચેરી સદર હેતુ માટે ખાસ બનાવવામાં આવી છે. વધુમાં, ગુજરાત અધિનિયમની કલમ ૫૨ હેઠળ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર જમીનની પુનઃરચનાનું કાર્ય કરે છે. ૧૯૬૬ નો મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિયુક્ત લવાદને આ અધિકાર આપે છે. આ જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં, તે સ્પષ્ટ છે કે ગુજરાત અને મહારાષ્ટ્ર રાજ્યો માટેના બંને નગર આયોજન કાયદાઓ હેઠળ, એક ચોક્કસ સત્તામંડળને કાયદાકીય રીતે મિલકતના અધિકારોમાં ફેરફાર કરવા અને પ્લોટોની પુનઃરચના કરવા માટે અધિકૃત કરવામાં આવ્યા છે, જ્યારે છત્તીસગઢ ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ,

૧૯૭૩ હેઠળ આવા કોઈ સત્તામંડળને સત્તા આપવામાં આવી નથી. તેથી, છત્તીસગઢ અધિનિયમમાં સત્તાવાર સુધારા વિના અને ફરજિયાત પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના, નગર વિકાસ યોજના હેઠળ જમીનની કોઈ પુનઃરચના થઈ શકે નહીં. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) હેઠળ સમિતિની કામગીરી અસંતોષકારક છે અને પ્રક્રિયાને નવેસરથી અનુસરવાની જરૂર હતી. ઈચ્છુક પક્ષકારોના વાંધાઓ સાંભળવા માટે સદર અધિનિયમ હેઠળ રચાયેલી સમિતિ માત્ર એક દેખાવ માત્ર હતી. સમિતિએ અપીલકર્તાઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા વાંધાઓને તેના માટે કોઈ કારણ આપ્યા વિના અને સદર સમિતિ સમક્ષ તેમના વાંધાઓ રજૂ કરવા માટે સુનાવણીની કોઈ તક આપ્યા વિના પણ ફગાવી દીધા હતા. તેથી, સમિતિની ભલામણોનું કોઈ મહત્વ ન હતું. રાજ્ય સરકારનું આ પગલું કાયદામાં દૂષિત છે અને તેથી તે રદ કરવાને પાત્ર છે.

૪.૬. સમિતિએ ખેતીની જમીનને બાકાત રાખવાનો નિર્ણય લીધો હતો જે સમિતિના તારીખ ૮.૬.૨૦૧૦ ના અહેવાલને સ્વીકાર્યા પછી ૨૨.૬.૨૦૧૦ ના રોજ ઔપચારિક રીતે લેવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ આ પહેલા પણ, તારીખ ૧૫.૪.૨૦૧૦ ના પત્ર દ્વારા, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના સીઈઓએ સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારને સ્પષ્ટ કરી દીધું હતું કે ખેતીની જમીનને બાકાત રાખવામાં આવશે. કલમ ૫૦(૫) હેઠળ રચાયેલી સમિતિના વડા સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના સીઈઓ હતા જેમણે પોતે તારીખ ૨૦.૭.૨૦૦૯ ના પત્ર દ્વારા ૧૯૦૦ એકર જમીનનો સમાવેશ કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો. આ બાબત અપીલકર્તાઓના અધિકારોને અસર કરે છે. આ કારણોસર પણ, તેમને સમિતિ તરફથી યોગ્ય સુનાવણી મળી ન હતી. સમિતિની ભલામણો પર સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટર્સ દ્વારા ૨૧.૬.૨૦૧૦ ના રોજ વિચારણા કરવામાં આવી હતી. જ્યારે સમિતિ વાંધાઓ સાંભળી રહી હતી, ત્યારે જમીનના ઉપયોગ પર કોઈ રોક ન હતી અને સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ જમીન ઉપયોગમાં ફેરફારનો પ્રસ્તાવ મૂકતી રહી. આનાથી જમીન માલિકોના વૈધાનિક અધિકારો પ્રભાવિત થયા જેઓ જમીન સંપાદન સામે યોગ્ય સુનાવણી મેળવવા માટે હકદાર હતા. તેથી, કેસના તથ્યો અને સંજોગો અને આ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કાનૂની સિદ્ધાંતોના સંદર્ભમાં, નગર વિકાસ યોજનાના હેતુ માટે પ્લોટની પુનઃરચના માત્ર જાહેર હેતુ માટે જ માન્ય છે અને તે પણ જમીન સંપાદિત કરવાના તેના ઈરાદા વિશે ગેઝેટમાં સત્તામંડળ દ્વારા પ્રકાશનની કાનૂની પ્રક્રિયાને અનુસરીને. તેથી, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ જાહેર હેતુ સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે પ્લોટની પુનઃરચના કરી શક્યા ન હોત.

મુદ્દા નં. ૫: શું જમીન માલિકો/અપીલકર્તાઓ પાસેથી લઈ લેવાયેલી જમીનના વિસ્તારના ૩૫% પરત કરવાની આરડીએ ની દરખાસ્ત કાયદેસર રીતે માન્ય છે?

૫. ન્યાયના હિતમાં જમીન સંપાદન માટેનું વળતર વાજબી અને પર્યાપ્ત હોવું જરૂરી હોવાથી, કેશવાનંદ ભારતી કેસના ચુકાદાને ધ્યાને લેતાં, સંપાદનના

બદલામાં ૩૫% જમીન પરત કરવી સંવિધાનિક રીતે અસ્વીકાર્ય ઠેરવવામાં આવે છે. આ એટલા માટે પણ છે કારણ કે નગર વિકાસ યોજનાના અમલીકરણને કારણે જે 'વિકાસ' થાય છે તેનો લાભ દરેકને મળે છે. એ જ રીતે, જે અપીલકર્તાઓની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી છે અને વિકસાવવા માટે પ્રસ્તાવિત કરવામાં આવી છે, તેમને નગર વિકાસ યોજનામાંથી લાભ મેળવનાર સમુદાયના સભ્ય તરીકે જો કોઈ લાભ થયો હોય તો તે વિકાસથી થયો હોત અને તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં નહીં. જ્યારે જમીન સંપાદન માટે વળતર નક્કી કરવામાં આવે છે, ત્યારે સંપાદનના ઈરાદાની જાહેરાતની તારીખે જમીનની કિંમત ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે અને સંપાદન પછીના અનુગામી વિકાસને ધ્યાનમાં લેવામાં આવતો નથી કારણ કે વિકાસ સંપાદન સાથે જોડાયેલ નથી. એ જ રીતે, જો સમુદાયના આર્થિક રીતે નબળા વર્ગો અથવા અન્ય જાહેર હેતુઓ માટે વિતરણ માટે પ્લોટમાં જમીનની પુનઃરચના કરવામાં આવે છે, તો ભારતના સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૩૦૦એ હેઠળ ખાતરી આપવામાં આવેલા તેમના સંવિધાનિક અધિકારોથી જમીન માલિકોને મનસ્વી રીતે વંચિત કરીને તે કરી શકાતું નથી. તેઓ રાજ્ય સરકાર પાસેથી વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે. બીજી તરફ રાજ્ય સરકાર અનિચ્છાએ જમીન સંપાદન કરી શકે નહીં અને તે જ સમયે વિકાસ શુલ્ક લાદી શકે નહીં. વધુમાં, સામાવાળાઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી ગણતરીના કોઈપણ માન્ય સ્વરૂપ વિના, અપીલકર્તાઓને પુનઃરચિત જમીન ફાળવતી વખતે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ૩૫% નો આંકડો નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. સામાવાળાઓનું આ પગલું મનસ્વી છે કારણ કે જમીન માલિકોને પરત કરવાની પુનઃરચિત જમીનની ટકાવારી મોટા પ્લોટ ધારકો અને નાના પ્લોટ ધારકો માટે ૩૫% થી ૫૮% સુધી બદલાય છે. સામાવાળાઓ દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી કોઈપણ વાજબી પ્રક્રિયાની ગેરહાજરીમાં, વિકાસ ફાળા તરીકે પ્લોટના ૬૫% વિસ્તારને લેવો એ તદ્દન અન્યાયી અને મનસ્વી છે, અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬)(૬) મુજબ પણ અસ્વીકાર્ય છે. અમે ઠેરવીએ છીએ કે સામાવાળાઓ માત્ર ૩૫% પુનઃરચિત પ્લોટ પરત કરવામાં અને તેમના દ્વારા દર્શાવેલ વિવિધ હેતુઓ માટે ૬૫% જાળવી રાખવામાં વાજબી ન હતા.

મુદ્દા નં. ૬: કેવીટીડીએસ નું આયોજન કરતી વખતે, શું સામાવાળાઓએ સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ઈઆઈએ ક્લિયરન્સ પ્રક્રિયાનું પાલન સુનિશ્ચિત કર્યું હતું?

૬.૧. એમઓએફ મુજબ, તારીખ ૧૪.૯.૨૦૦૬ ની ઈઆઈએ અધિસૂચના જારી કરવામાં આવી હતી જેના દ્વારા ટાઉનશીપ અને એરિયા ડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ્સને કેટેગરી–બી૧ માં મૂકવામાં આવ્યા છે. કેવીટીડીએસ સ્કીમ નં.–૦૪ આ શ્રેણીમાં આવે છે. ૧૪.૯.૨૦૦૬ ની અધિસૂચનાની સામાન્ય શરતો મુજબ, "બી૧" કેટેગરીના પ્રોજેક્ટ્સને કેટેગરી "એ" ના પ્રોજેક્ટ્સ તરીકે ગણવામાં આવશે જો તે ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારોમાં આવતા હોય. ત્યારે કેન્દ્ર સરકાર આવા પ્રોજેક્ટ્સને મંજૂરી આપવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળ છે. વધુમાં, એમઓએફ એ તારીખ ૨૫.૮.૨૦૦૯ નો પરિપત્ર બહાર પાડ્યો હતો, જેમાં નોંધવામાં આવ્યું છે

કે સેન્ટ્રલ પોલ્યુશન કંટ્રોલ બોર્ડ (સીપીસીબી) એ ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારોની ઓળખ કરી છે. એક્સપર્ટ એપ્રેઇઝલ કમિટી (ઇએસી) આ વિસ્તારો માટે ઈસી ની દરખાસ્તનું મૂલ્યાંકન કરી રહી છે. ત્યારબાદ સંબંધિત રાજ્ય પ્રદૂષણ નિયંત્રણ બોર્ડ તેના મંતવ્યો સાથે તેના પ્રતિનિધિને મોકલશે. આ પરિપત્ર ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારોમાં વિકાસ પ્રોજેક્ટ્સને ઈસી આપવાની પ્રક્રિયાને લગતો હતો. એમઓએફ એ 'ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત' અને 'ખૂબ જ પ્રદૂષિત' વિસ્તારોની યાદી આપતો તારીખ ૧૩.૧.૨૦૧૦ નો ઓ.એમ. જારી કર્યો. રાયપુર અત્યંત પ્રદૂષિત વિસ્તારમાં આવે છે (સીઈપીઆઇ–૬૫.૪૫ સાથે ક્રમ નં. ૬૩). સદર ઓ.એમ. નો પેરા ૪.૧.૧ અને ૪.૧.૨ 'ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારો' માં આવતા પ્રોજેક્ટ્સને ૮ મહિના માટે પર્યાવરણીય મંજૂરી આપવા પર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ મૂકે છે અને સદર મૉરેટોરિયમ તારીખ ૩૧.૧૦.૨૦૧૦ ના પત્ર દ્વારા વધુ લંબાવવામાં આવ્યો હતો. સદર ઓ.એમ. નો પેરા ૪.૨ જોગવાઈ કરે છે કે 'અત્યંત પ્રદૂષિત' વિસ્તારોમાં વિકાસ પ્રોજેક્ટ્સને પર્યાવરણીય મંજૂરી આપવાની પ્રક્રિયા તારીખ ૨૫.૮.૨૦૦૯ ના પરિપત્ર મુજબ હશે, એટલે કે ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારો માટે. તેથી, ઓ.એમ. ની અસર એ છે કે સદર પ્રોજેક્ટ્સ માટે ઈસી કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા આપવી પડશે. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ ૨૩૦૦ એકરની ટાઉનશીપ માટે ઈઆઇએ મંજૂરી માટે ૧૭.૬.૨૦૧૦ ના રોજ તેની અરજી સબમિટ કરી હતી. ૨૫.૧.૨૦૧૧ ના રોજ, સ્ટેટ લેવલ એન્વાયર્નમેન્ટ ઈમ્પેક્ટ એસેસમેન્ટ ઓથોરિટી (એસઈઆઇએએ) દ્વારા સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને ઈસી ક્લિયરન્સ/ઈઆઇએ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી જે તારીખ ૧૩.૧.૨૦૧૦ ના ઓ.એમ. મુજબ આવી મંજૂરી આપવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળ નથી કારણ કે તે એમઓએફ દ્વારા મંજૂર થવી જોઈએ.

૬.૨. એમઓએફ એ રિટ પિટિશન (સી) નં. ૬૦૪૦/૨૦૧૧ માં હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરેલી તેની એફિડેવિટમાં જણાવ્યું છે કે તારીખ ૧૪.૯.૨૦૦૬ ની ઈઆઇએ અધિસૂચનાની સામાન્ય શરતો એમઓએફ ના તારીખ ૨૪.૫.૨૦૧૧ ના ઓ.એમ. દ્વારા આઇટમ ૮(બી) ના પ્રોજેક્ટ્સ પર લાગુ ન થઈ શકે તેવી કરવામાં આવી હતી. હાઈકોર્ટે ઉપરોક્ત એફિડેવિટ પર આધાર રાખ્યો છે અને ઈસી મુદ્દા અંગે અપીલકર્તાઓની રજૂઆતને ફગાવી દીધી છે, જેથી એસઈઆઇએએ એ કેવીટીડીએસ–૦૪ ને ઈસી આપ્યા પછી જારી કરાયેલા સદર ઓ.એમ. ની યોગ્ય કદર ન કરવામાં ભૂલ કરી છે. ૨૫.૧.૨૦૧૧ ના રોજ, તારીખ ૧૪.૯.૨૦૦૬ ની ઈઆઇએ અધિસૂચનાની સામાન્ય શરતો કેટેગરી 'બી' પ્રોજેક્ટ્સ પર લાગુ થતી હતી અને કેવીટીડીએસ–સ્કીમ નં. ૦૪ ને ઈસી આપવા માટે કેન્દ્ર સરકાર સક્ષમ સત્તામંડળ હતી. જો એમ માની લેવામાં આવે કે એસઈઆઇએએ દ્વારા આરડીએ ને આપવામાં આવેલી ઈઆઇએ મંજૂરી માન્ય છે, તો પણ આરડીએ એ તારીખ ૨૫.૧.૨૦૧૧ ની ઈસી હેઠળ નિર્ધારિત ફરજિયાત શરતોનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે. ઈસી પ્રમાણપત્રમાં, એક ચોક્કસ શરત છે કે 'પ્રોજેક્ટ પ્રસ્તાવકે સદર માસ્ટર પ્લાન હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ યોજના વિસ્તારમાં જમીન ઉપયોગની દરખાસ્તોથી વિચલિત થવું જોઈએ નહીં'. ૩૧.૧.૨૦૧૧ ના

રોજ, સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારે ખેતીમાંથી રહેણાંક હેતુ માટે જમીન ઉપયોગ બદલવા અંગે પરિપત્ર બહાર પાડ્યો હતો. સંબંધિત ખસરાઓમાં જમીનનો ઉપયોગ માસ્ટર પ્લાન હેઠળ પહેલેથી જ 'રહેણાંક' તરીકે અધિસૂચિત કરવામાં આવ્યો હતો. ડુંડા, દેવપુર અને ડુમરતરાઈ ગામોમાં ખસરાના જમીન ઉપયોગને ખેતીમાંથી રહેણાંક હેતુઓમાં અને ટિકરાપારા ગામમાં શૈક્ષણિકમાંથી રહેણાંક વિસ્તારમાં બદલવા અંગે રાજ્ય સરકારના સત્તાવાર ગેઝેટમાં તારીખ ૪.૩.૨૦૧૧ ની અધિસૂચના પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. સદર અધિસૂચનાની શરત (૨) મુજબ, ૧૮૫ હેક્ટર જમીન જાળવવાની રહેશે. ૨૨.૬.૨૦૧૦ ના રોજ બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરાયેલ જમીન ઉપયોગ માત્ર ગ્રીન ઝોન માટે ૧૨૯.૪૨ હેક્ટર જમીન પૂરી પાડે છે. ૨૫.૧.૨૦૧૧ ના રોજ, સામાન્ય શરતોની શરત (૫) માં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે જો પ્રોજેક્ટના કાર્યક્ષેત્રમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો, એસઈઆઈએએ પાસેથી નવી પરવાનગી મેળવવી જોઈએ. કેવીટીડીએસ–૦૪ નું કાર્યક્ષેત્ર બદલાયું હતું. ૧૭.૬.૨૦૧૦ ના રોજ, એટલે કે ઈઆઈએ માટેની અરજીની તારીખે, આરડીએ એ ૨૩૦૦ એકર/૮૪૭.૮૪ હેક્ટર માટે મંજૂરી માંગી હતી પરંતુ છેવટે યોજના ૧૬.૭.૨૦૧૦ ના રોજ ૧૬૦૦ એકર માટે પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. ૪.૩.૨૦૧૧: સત્તાવાર ગેઝેટમાં પ્રકાશિત ૩૧.૧.૨૦૧૧ ના રોજ અધિસૂચિત જમીન ઉપયોગમાં ફેરફાર. ૧૭.૮.૨૦૧૧: આરડીએ બોર્ડ મીટિંગમાં, તારીખ ૨૫.૨.૨૦૧૧ ના જી.ઓ. ને ધ્યાનમાં રાખીને લેઆઉટ પ્લાનમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. આના પરિણામે પ્રોજેક્ટના કાર્યક્ષેત્રમાં ફેરફાર થયો. આમ તારીખ ૨૫.૧.૨૦૧૧ ની પર્યાવરણીય મંજૂરીની ચોક્કસ શરત (૨) ને ધ્યાને લેતાં, આરડીએ દ્વારા નવી ઈસી મેળવવી જોઈતી હતી પરંતુ તે તેના દ્વારા મેળવવામાં આવી નથી.

૬.૩. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૮) પૂર્વવર્તી રીતે લાગુ કરી શકાતી નથી. આરડીએ માં જમીન નિહિત ન હોવાની સ્થિતિમાં, લેઆઉટ પૂર્ણ થતો નથી અને કોઈ ફાળવણી થઈ શકતી નથી. અધિનિયમની ઉપરોક્ત જોગવાઈ તારીખ ૧૬.૬.૨૦૧૦ ના વટહુકમ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેથી, સદર યોજના પર તેને પૂર્વવર્તી રીતે લાગુ કરી શકાતી નથી કારણ કે તે રાજ્ય સરકાર દ્વારા ૨૫.૧.૨૦૦૮ અને ૧૦.૮.૨૦૦૯ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી. આ યોજના ૨૬.૫.૨૦૧૦ ના રોજ આખરી કરવામાં આવી હતી, જે તારીખ સુધીમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા કોઈ જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી ન હતી કે કોઈ જમીનનો ટુકડો તેમાં નિહિત થયો ન હતો. પ્લોટ માત્ર કાગળ પર જ ચિહ્નિત કરવામાં આવી રહ્યા છે અને આવા 'કાગળ પર' પ્લોટની ફાળવણી સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા કરવામાં આવી છે. તેથી, પ્રોજેક્ટના કાર્યક્ષેત્રમાં ફેરફારને કારણે, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ કેન્દ્ર સરકાર પાસેથી પ્રોજેક્ટ માટે મંજૂરી મેળવવાની જરૂર હતી. તે કરવામાં આવ્યું નથી. તેથી, કેવીટીડીએસ યોજના પર્યાવરણીય મંજૂરીની આવશ્યકતા મેળવવામાં પણ નિષ્ફળ રહી છે જે આરડીએ દ્વારા કોઈપણ પ્રોજેક્ટ શરૂ કરવા માટે કાયદામાં ફરજિયાત આવશ્યકતા છે. કાનૂની અને પર્યાવરણીય પ્રક્રિયાના સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન

સાથે અસમર્થ સત્તાવાળાઓ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલી ખામીયુક્ત નગર વિકાસ યોજના અપીલકર્તાઓના સંવિધાનિક અધિકારોથી વંચિત રાખવાનું કારણ બની શકે નહીં.

કેસ લૉ રેફરન્સ	
૨૦૧૨ (૪) બોમ્બ સી.આર. ૪૦	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૧૫
૨૦૦૭ (૬) એસ.સી.આર. ૭૯૯	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૧૬
(૧૮૯૨) એ.સી. ૪૭૩, ૪૮૦	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૨૧
૧૯૭૬ (૧) એસ.સી.આર. ૭૩૯	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૨૧
૨૦૧૩ (૮) એસ.સી.આર. ૮૪૯	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૨૧
૨૦૧૦ (૧૦) એસ.સી.આર. ૧૩૪	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૨૧
૨૦૧૨ (૧૪) એસ.સી.આર. ૪૭૨	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૨૧
(૧૯૭૯) ૪ એસ.સી.સી. ૧૭૬	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૨૨
૧૯૭૮ (૨) એસ.સી.આર. ૨૭૨	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૨૬
૧૯૭૦ (૧) એસ.સી.આર. ૪૫૭	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૨૬
૧૯૮૦ (૧) એસ.સી.આર. ૧૦૭૧	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૩૦
૧૯૮૫ (૧) એસ.સી.આર. ૩૨૨	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૩૧
૨૦૧૦ (૬) એસ.સી.આર. ૨૯	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૩૭
૧૯૯૧ (૩) એસ.સી.આર. ૧૦૨	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૩૮
(૨૦૧૪) ૭ એસ.સી.સી. ૩૫૭	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૫૧
૨૦૧૧ (૧૪) એસ.સી.આર. ૧૧૧૩	સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૬૭

(૧૯૯૦) ૨ એસ.સી.સી. ૩૩૪	**સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૬૭**
૧૯૬૯ (૩) એસ.સી.આર. ૩૪૧	**સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૬૮**
૧૯૭૩ (૦) સપ્લી. એસ.સી.આર. ૧	**સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો. પેરા ૬૮**

સિવિલ એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન: સિવિલ અપીલ નં. ૫૭૬૯-૫૭૭૦/૨૦૧૫ બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઈકોર્ટના રિટ અપીલ નં. ૩૮૨/૨૦૧૩ અને રિટ અપીલ નં. ૩૯૩/૨૦૧૩ માં તારીખ ૧૬.૦૬.૨૦૧૪ ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી

સાથે સી.એ. નં. ૫૭૭૧-૫૭૭૫/૨૦૧૫

ગોપાલ સુબ્રમણ્યમ, હુઝેફા અહમદી, અમિત આનંદ તિવારી, તલ્હા એ. રહેમાન, કુશાગ્ર પાંડે, અભિનંદન બેનર્જી, રોહિત શુક્લા, તલ્હા રહેમાન, નિશિત અગ્રવાલ, એમ. શોએબ આલમ અપીલકર્તાઓ તરફે. પિન્કી આનંદ, એએસજી, પ્રશાંત દેસાઈ, ડી.એન. ગોબર્ધન, રાજેશ રંજન, સુમેશ બજાજ, રુતુલ દેસાઈ, પ્રબલ બાગચી સામાવાળાઓ તરફે.

કોર્ટનો ચુકાદો **ન્યાયમૂર્તિ વી. ગોપાલા ગૌડા** દ્વારા આપવામાં આવેલ. ૧. લીવ મંજૂર કરવામાં આવે છે.

૨. અપીલકર્તાઓ-જમીન માલિકોએ બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા રિટ અપીલ નં. ૩૭૯, ૩૮૦, ૩૮૧, ૩૮૨,

૩૮૯ અને ૩૯૩/૨૦૧૩ માં પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૬.૬.૨૦૧૪ ના સંયુક્ત વાદગ્રસ્ત ચુકાદા અને હુકમને પડકારતી અપીલોનો હાલનો જૂથ દાખલ કરેલ છે જેમાં હાઈકોર્ટે બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઈકોર્ટના વિદ્ધાન સિંગલ જજ દ્ધારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૧૫.૪.૨૦૧૩ ના હુકમને માન્ય રાખ્યો હતો, જેમાં 'કમલ વિહાર ટાઉનશીપ ડેવલપમેન્ટ સ્કીમ નં. ૪' નામની નગર વિકાસ યોજનાની માન્યતાને માન્ય રાખવામાં આવી હતી.

૩. કેસની હકીકતો નીચે મુજબ જણાવવામાં આવી છે:- હાલના અપીલકર્તાઓ છત્તીસગઢ રાજ્યના રાયપુર જિલ્લાના ડુમરતરાઈ, ટિકરાપારા, બોરિયા ખુર્દ, દેવપુરી અને ડુંડા ગામોમાં આવેલી જમીનના ભાગોના જમીન માલિકો છે. સામાવાળા નં. ૨- રાયપુર વિકાસ સત્તામંડળ (આરડીએ) ની સ્થાપના ધ એમ.પી. (સી.જી.) નગર તથા ગ્રામ નિવેશ અધિનિયમ, ૧૯૭૩ ની કલમ ૩૮(૧) હેઠળ કરવામાં આવી હતી. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૩૮(૨) હેઠળ તેના કાર્યોનું નિર્વહન કરતી વખતે સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ દ્ધારા કેવીટીડીએસ નું આયોજન કરવામાં આવ્યું હતું. જો કે કેવીટીડીએસ શરૂઆતમાં એક નાની નગર વિકાસ યોજના તરીકે શરૂ થઈ હતી, ત્યારબાદ તેણે રાયપુરના ઉપરોક્ત પાંચ ગામોનો તેની યોજનામાં સમાવેશ કર્યો હતો.

૪. અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા કેસના રેકર્ડ પરના પુરાવા મુજબ, જે રાજ્ય સરકાર, સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ અને નગર તથા ગ્રામ આયોજન નિયામક વચ્ચેના લેખિત પત્રવ્યવહારો છે, કેવીટીડીએસ શરૂઆતમાં માત્ર ૪૧૬.૯૩

એકર વિસ્તાર માટે આયોજિત અને પ્રસ્તાવિત કરવામાં આવી હતી. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસરે માત્ર ૪૧૬.૯૩ એકરની સંકલિત ટાઉનશીપ સાથે આવવાના પોતાના ઈરાદાની જાહેરાત કરતી જાહેર અધિસૂચના બહાર પાડી હતી. જો કે, સદર અધિસૂચનાના પ્રકાશનના એક મહિના પછી, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના બોર્ડે, સંકલિત ટાઉનશીપ યોજનાનો વિસ્તાર ૪૧૬.૯૩ એકરથી વધારીને ૨૩૦૦ એકર કર્યો જેના પરિણામે હાલના અપીલકર્તાઓની જમીનોનો સમાવેશ થયો. હાલમાં, સદર યોજનાનો કુલ પ્રોજેક્ટ વિસ્તાર ૬૪૭.૮૪ હેક્ટર છે, જેમાંથી વિકાસ માટે ઉપલબ્ધ વિસ્તાર ૬૧૦.૪૬ હેક્ટર છે. જ્યારે કુલ જમીનમાંથી ૪૮૨.૨૯ હેક્ટર ખાનગી જમીન છે, ૧૨૮.૧૭ હેક્ટર સરકારી જમીન છે.

૫. વિકાસ પ્લાન મુજબ, ૬૪૭.૮૪ હેક્ટરના ઉપરોક્ત વિસ્તારમાં, મનોરંજક જમીન, રસ્તાઓ અને ગલીઓ અને અન્ય પરચુરણ માળખાકીય સુવિધાઓ જેવી કે શૈક્ષણિક, આરોગ્યપ્રદ અને વિવિધ જાહેર હેતુની સુવિધાઓ માટે વધુ વિસ્તારો ચિહ્નિત કરવામાં આવ્યા છે. યોજનાની વ્યાપક વિશેષતાઓ દર્શાવે છે કે ૧૫ સેક્ટર હશે અને માળખાકીય સુવિધાઓના વિકાસનો અંદાજિત ખર્ચ ૧૦૮૫ કરોડ રૂપિયા થશે. સરકાર તેની જમીન સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને સોંપવા માટે સંમત થઈ હતી અને ખાનગી માલિકોની જમીન સંમતિથી અથવા ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૬ હેઠળ સંપાદન દ્વારા લેવાની હતી.

૬. આરડીએ એ જમીન વિકસાવવાનું અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૬ હેઠળ કેવીટીડીએસ ના વિકાસ માટે તેમની સંપાદિત જમીનના બદલામાં જમીન માલિકો પાસેથી કોઈપણ ફાળો/વધારાનો ખર્ચ વસૂલ્યા વિના વિકસિત પ્લોટના લગભગ ૩૫% જમીન માલિકોને સોંપવાનું આયોજન કર્યું હતું. તેમના અવિકસિત પ્લોટનો બાકીનો વિસ્તાર જાળવી રાખવામાં આવશે અને ત્યારબાદ, તે અન્ય જમીન માલિકોને જઈ શકે છે અથવા વિકાસ યોજના હેઠળ અન્ય સુવિધાઓ બનાવવા માટે ઉપયોગમાં લેવાય તેવી શક્યતા છે. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ અનુસાર, વિકસિત પ્લોટના ૧૫% આર્થિક રીતે નબળા વર્ગો માટે પણ અનામત રાખવામાં આવ્યા છે જે લગભગ ૩૨.૧૫ હેક્ટર થાય છે.

૭. કુલ ૪૯૬૯ ખાનગી જમીન માલિકોમાંથી, ૩૯ જમીન માલિકો અપનાવવામાં આવેલી યોજના/પ્રક્રિયા સાથે સંમત ન હતા અને તેમણે વિવિધ કારણોસર ૨૩ રિટ અરજીઓ દાખલ કરેલ જેને બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી. તેનાથી વ્યથિત થઈને, ૧૩ જમીન માલિકો દ્વારા છ રિટ અપીલો દાખલ કરવામાં આવી હતી. બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચે કેસોના તથ્યો, સંજોગો અને રેકર્ડ પરના પુરાવાઓની પુરાવાની મૂલવણી કર્યા પછી, આરડીએ દ્વારા આયોજિત કેવીટીડીએસ ની કાયદેસરતા અને ચોક્કસાઈ ને સમર્થન આપ્યું અને અપીલો ગુણદોષ વિનાની હોવાના કારણોસર ફગાવી દીધી. તેથી, હાલની અપીલો દાખલ કરેલ છે.

૮. અમે બંને પક્ષકારોના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલોને સાંભળ્યા છે. વાસ્તવિક સંજોગો અને અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા કેસના રેકર્ડ પરના પુરાવાના આધારે અને બંને પક્ષો માટે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી પરસ્પર કાનૂની રજૂઆતોના સંદર્ભમાં, અમે વ્યાપકપણે નીચેના મુદ્દાઓ ઘડ્યા છે જેના પર અમારા ધ્યાનની જરૂર છે. આ કેસમાં ઉદ્‌ભવતા મુખ્ય કાનૂની મુદ્દાઓ નીચે મુજબ છે:–

(૧) શું કેવીટીડીએસ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના નિયામકને નગર વિકાસ યોજના ઘડવાની સત્તા પૂરી પાડે છે અને શું તે ભારતના સંવિધાનના ૭૩મા અને ૭૪મા સુધારાઓની વિરુદ્ધમાં છે?

(૨) શું પ્રસ્તુત કેસમાં નગર વિકાસ યોજના ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) માં ઉલ્લેખિત જોગવાઈ મુજબ ઘડવામાં આવી છે? શું સંપાદિત જમીનમાં ત્યારબાદ કરવામાં આવેલ ફેરફાર અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત છે?

(૩) શું પ્રસ્તુત કેસમાં સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં ઘડવામાં આવેલી નગર વિકાસ યોજના કાયદેસર અને માન્ય છે?

(૪) શું ૧૯૭૩ નો અધિનિયમ નગર આયોજન અને વિકાસ સત્તામંડળને જાહેર ઉપયોગિતા સિવાય પ્લોટોની પુનઃરચના કરવા અને જમીન ઉપયોગ બદલવાની સત્તા આપે છે?

(૫) શું જમીન માલિકો/અપીલકર્તાઓ પાસેથી લઈ લેવાયેલી જમીનના વિસ્તારના ૩૫% પરત કરવાની આરડીએ ની દરખાસ્ત કાયદેસર રીતે માન્ય છે?

(૬) કેવીટીડીએસ નું આયોજન કરતી વખતે, શું સામાવાળાઓએ સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી ઈઆઈએ ક્લિયરન્સ પ્રક્રિયાનું પાલન સુનિશ્ચિત કર્યું હતું?

<u>મુદ્દા નં. ૧ નો જવાબ</u>

૯. સંવિધાનના ભાગ IX અને ભાગ IX–A મુજબ, તેની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ લોકશાહી સંસ્થાઓ દ્વારા ઝોનલ પ્લાન ઘડવો પડશે. બીજી બાજુ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ પંચાયત અને જિલ્લા આયોજન સમિતિના મંતવ્યોની સલાહ લીધા વિના અથવા તેને ધ્યાનમાં લીધા વિના નગર વિકાસ યોજના ઘડી છે જે યોજના ઘડવાનું કાર્ય હાથ ધરવા માટે સંવિધાનિક રીતે અધિકૃત છે. અપીલકર્તાઓ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગોપાલ સુબ્રમણ્યમ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ રાયપુર માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧ માં નિર્ધારિત જમીન ઉપયોગ કરતાં ભિન્ન જમીન ઉપયોગ સાથે કેવીટીડીએસ

પ્રસ્તાવિત અને ઘડીને નગર આયોજન સત્તામંડળની ભૂમિકા ધારણ કરી લીધી હતી. વાસ્તવમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા કરાયેલી દરખાસ્તમાં વ્યાપારિક વિસ્તારો, જાહેર ઉપયોગ, શાળાઓ, મકાનો અને બગીચાઓ વગેરે માટે બનાવાયેલી જગ્યાઓ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી હતી. જગ્યાઓની ફાળવણીનું સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલું આ કાર્ય કાયદા દ્વારા ઝોનલ પ્લાન બનાવવાની તેની સત્તા હેઠળ 'સ્થાનિક સત્તામંડળ' માં નિહિત છે. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે રાયપુર માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧, જેના આધારે કેવીટીડીએસ યોજનાનો અમલ કરવાનો દાવો કરે છે, તેણે જિલ્લા આયોજન સમિતિની ભાગીદારી વિના તેમાં સુધારો પણ કર્યો છે જે જિલ્લા માટે સામાજિક અને આર્થિક આયોજન કરવા માટે સંવિધાનિક રીતે સશક્ત સંસ્થા છે.

૧૦. ગામ અને જિલ્લા બંને સ્તરે સ્થાનિક સ્વશાસનને મજબૂત બનાવવાના નિર્વિવાદ ઉદ્દેશ્ય અને હેતુ સાથે ભારતના સંવિધાનમાં ૭૩મો અને ૭૪મો સુધારો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગોપાલ સુબ્રમણ્યમ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સ્વશાસન ઐતિહાસિક રીતે ભારતીય સમાજનો એક મોટો ભાગ હતો. તેમની રજૂઆતના સમર્થનમાં, તેમણે ૧૮૩૫ થી ૧૮૩૬ દરમિયાન ભારતના કાર્યકારી ગવર્નર જનરલ સર ચાર્લ્સ મેટકલ્ફના ૧૯મી સદી દરમિયાન ગ્રામ પંચાયતોની કામગીરી પરના શબ્દો પર આધાર રાખ્યો હતો જે નીચે મુજબ નોંધાયેલા છે:

"ગ્રામીણ સમુદાયો નાના પ્રજાસત્તાક છે, તેમની પાસે પોતાની અંદર જોઈતી લગભગ બધી વસ્તુઓ છે, અને કોઈપણ વિદેશી સંબંધોથી લગભગ સ્વતંત્ર છે. જ્યાં બીજું કંઈ ટકતું નથી ત્યાં તેઓ ટકી રહેતા જણાય છે. એક પછી એક વંશ પતિત થાય છે; ક્રાંતિ પછી ક્રાંતિ સફળ થાય છે; પરંતુ ગ્રામીણ સમુદાય એવો જ રહે છે. ગ્રામીણ સમુદાયોનું સંગઠન, પ્રત્યેક પોતાનામાં એક અલગ નાનું રાજ્ય બનાવે છે, જેણે મારા મતે ભારતના લોકોના રક્ષણ માટે અન્ય કોઈપણ કારણ કરતાં વધુ યોગદાન આપ્યું છે, તે તમામ ક્રાંતિઓ અને પરિવર્તનો દ્વારા જે તેમણે સહન કર્યા છે, અને તે ઉચ્ચ સ્તરે તેમની સ્વતંત્રતા અને સ્વાયત્તતાના મોટા હિસ્સાના આનંદ માટે અનુકૂળ છે."

અહીં એ નોંધવું હિતાવહ છે કે સંવિધાનમાં શરૂઆતમાં ગામડાઓ કે સમુદાયોને એકમો તરીકે સત્તા સોંપવામાં આવી ન હતી. તેણે સમાજના એકમો તરીકે વ્યક્તિ પર સત્તા સ્થાપિત કરી હતી. સંવિધાનની મુસદ્દા સમિતિના અધ્યક્ષ ડૉ. બી.આર. આંબેડકર દ્વારા પ્રસ્તાવ મૂકવામાં આવ્યો હતો કે ભારતનું વહીવટ ગામડાના સ્તરે ન ચલાવવું જોઈએ કારણ કે તેઓ સમુદાયોના અજ્ઞાની એકમો છે જે શહેરની પ્રગતિથી અલિપ્ત છે અને સામાજિક પૂર્વગ્રહોથી પણ પ્રભાવિત છે. આ પૂર્વગ્રહો સાથે, એવી આશંકા હતી કે સંવિધાનના મુસદ્દા ઘડતી વખતે ભારત ગામડા અને પંચાયત સ્તરે શાસન કરવા માટે અનુકૂળ ન હતું. બીજી બાજુ, ડૉ. આંબેડકરે પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો કે દેશના વહીવટ માટે કાયદાના શાસન દ્વારા સંચાલિત એક મજબૂત કેન્દ્ર હોવું જોઈએ. સંવિધાનિક પ્રણાલીમાં પંચાયતોનો ઔપચારિક સમાવેશ પછીના સમય માટે મુલતવી રાખવામાં આવ્યો હતો કારણ કે ભારતના નવા પ્રજાસત્તાક દ્વારા સામનો કરવામાં આવતી મર્યાદાઓના સંદર્ભમાં સંવિધાનના ઘડવૈયાઓએ તેમને સ્વશાસનની સત્તા આપતા પહેલા ગામમાં સામાજિક સુધારા દાખલ કરવાનું યોગ્ય માન્યું હતું. તેથી, જ્યારે સમય

યોગ્ય જણાય ત્યારે સ્થાનિક શાસન દાખલ કરવાના વિઝન તરફ આગળ વધવા માટે સંવિધાનના ભાગ IV માં રાજ્યનીતિના માર્ગદર્શક સિદ્ધાંતોના રૂપમાં અનુચ્છેદ ૪૦ સંવિધાનમાં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. જો કે, સંવિધાનના મુસદ્દા ઘડતી વખતે આ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો, તેમ છતાં સંવિધાન સભાના મોટાભાગના ઘડવૈયાઓએ ગ્રામ પંચાયતોની સંભાવના પર વિશ્વાસ મૂક્યો હતો અને તેમનો અભિપ્રાય હતો કે આપણા દેશ માટે સ્વરાજ સાકાર કરવાનો એકમાત્ર રસ્તો સ્થાનિક સ્તરે સ્વશાસન છે. સંવિધાન સભાના સભ્ય શ્રી અનંતશયનમ આયંગરે સભા સમક્ષ ગ્રામ પંચાયતો અંગે પોતાનો અભિપ્રાય રજૂ કર્યો હતો જે નીચે મુજબ નોંધાયેલ છે:

> "પરંતુ આ પ્રજાસત્તાકો કોણ છે? તેઓને અસ્તિત્વમાં લાવવા પડશે..... તેથી, હું સલાહ આપીશ કે નિર્દેશોમાં, એક કલમ ઉમેરવી જોઈએ, જે ભવિષ્યમાં અસ્તિત્વમાં આવી શકે તેવી વિવિધ સરકારોને ગ્રામ પંચાયતોની સ્થાપના કરવા, તેમને રાજકીય સ્વાયત્તતા આપવા અને તેમની પોતાની બાબતોનું સંચાલન કરવા માટે તેમની પોતાની રીતે આર્થિક સ્વતંત્રતા આપવા માટે આગ્રહ રાખશે."

૧૧. વધુમાં એ નોંધવું રહ્યું કે સંવિધાનની ૭મી અનુસૂચિની યાદી–II માં પ્રવિષ્ટિ ૫ રાજ્ય વિધાનમંડળને સ્થાનિક સરકાર સંબંધિત કાયદા બનાવવાની સત્તા આપે છે જેમાં ગ્રામ વહીવટ અને સ્થાનિક સ્વશાસનના હેતુ માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનો, ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટો, ઓથોરિટીઝ, માઇનિંગ સેટલમેન્ટ ઓથોરિટીઝ, ડિસ્ટ્રિક્ટ બોર્ડ અને અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળોને સત્તાઓ આપવાનો પણ સમાવેશ થાય છે. ૭૩મા અને ૭૪મા સુધારા અધિનિયમ દ્વારા ૧૯૯૨–૯૩ માં સંવિધાનિક સુધારાએ જિલ્લા (જિલ્લા પરિષદો), તાલુકા

(પંચાયત સમિતિઓ) અને ગ્રામ્ય સ્તરે (ગ્રામ પંચાયતો) ત્રિ-સ્તરીય સ્થાનિક સરકારોના સંદર્ભમાં માળખામાં એકરૂપતા પૂરી પાડી હતી. સંવિધાનિક સુધારા સાથે, પંચાયતો પાસેથી સંવિધાનિક રીતે એવી અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે કે તેઓ સરકારના ઉચ્ચ સ્તરો દ્વારા તેમને સોંપવામાં આવેલા કાર્યક્રમોને માત્ર અમલમાં મૂકવાની તેમની પરંપરાગત ભૂમિકાથી દૂર જાય. બીજી તરફ, તેઓ આર્થિક વિકાસ અને સામાજિક ન્યાયના પોતાના કાર્યક્રમોનો અમલ કરે તેવી અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે. આ સુધારાઓ પંચાયતોના ક્ષેત્રને વિસ્તૃત કરવા અને વિતરણલક્ષી પરિણામો ધરાવતા કાર્યોનો સમાવેશ કરવા માટે અનુસૂચિ XI ના રૂપમાં રાજ્યોને વધુ સત્તા આપે છે. આ અનુસૂચિમાં કૃષિ, પીવાનું પાણી, શિક્ષણ, સિંચાઈ, ગરીબી નાબૂદી, પ્રાથમિક, માધ્યમિક અને પુખ્ત શિક્ષણ, રસ્તાઓ અને ગ્રામીણ વીજળીકરણ અને સમુદાયિક સંપત્તિઓની જાળવણી જેવા મુખ્ય કાર્યોનો સમાવેશ થાય છે.

૧૨. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગોપાલ સુબ્રમણ્યમ દ્વારા આગળ રજૂઆત

કરવામાં આવી હતી કે અનુચ્છેદ ૨૪૩જી(૧) મુજબ, આર્થિક વિકાસ અને સામાજિક ન્યાય માટે પ્લાન તૈયાર કરવાની સત્તા ગ્રામ પંચાયતને સોંપવામાં આવી છે. આર્થિક વિકાસ માટે યોજનાઓ તૈયાર કરવાની સત્તા સ્થાનિક સત્તામંડળને સોંપવા માટે અનુચ્છેદ ૨૪૩ડબલ્યુ અને ૨૪૩ઝેડએફ પણ દાખલ કરવામાં આવ્યા છે. સંવિધાનમાં દાખલ કરાયેલ ૧૨મી અનુસૂચિ ખાસ કરીને "નગર આયોજન સહિત શહેરી આયોજન" ને એક પ્રવિષ્ટિ તરીકે

સૂચિબદ્ધ કરે છે જેના પર સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૪૩ડબલ્યુ હેઠળ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓને સંપૂર્ણ સત્તા છે. વધુમાં, સંવિધાનમાં અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવાની સત્તા જિલ્લા આયોજન સમિતિ (ડીપીસી) ને સોંપવામાં આવી છે. સંવિધાનની ઉપરોક્ત જોગવાઈ નીચે મુજબ છે:

> "૨૪૩ઝેડડી. (૧) જિલ્લામાં પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા પ્લાનોને એકીકૃત કરવા અને સમગ્ર જિલ્લા માટે એક ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવા માટે જિલ્લા સ્તરે દરેક રાજ્યમાં એક જિલ્લા આયોજન સમિતિની રચના કરવામાં આવશે.
>
> (૨) રાજ્યનું વિધાનમંડળ, કાયદા દ્વારા, નીચેની બાબતો સંબંધિત જોગવાઈ કરી શકે છે–
>
> (એ) જિલ્લા આયોજન સમિતિઓની રચના;
>
> (બી) જે રીતે આવી સમિતિઓમાં બેઠકો ભરવામાં આવશે: પરંતુક એવી સમિતિના સભ્યોની કુલ સંખ્યાના ચાર–પંચમાઉંશથી ઓછા સભ્યો જિલ્લા સ્તરે પંચાયતના અને જિલ્લાની નગરપાલિકાઓના ચૂંટાયેલા સભ્યો દ્વારા અને તેમાંથી જિલ્લામાં ગ્રામીણ વિસ્તારો અને શહેરી વિસ્તારોની વસ્તી વચ્ચેના ગુણોત્તરના પ્રમાણમાં ચૂંટાશે;
>
> (સી) જિલ્લા આયોજન સંબંધિત કાર્યો જે આવી સમિતિઓને સોંપવામાં આવી શકે છે;
>
> (ડી) જે રીતે આવી સમિતિઓના અધ્યક્ષો પસંદ કરવામાં આવશે.
>
> (૩) દરેક જિલ્લા આયોજન સમિતિ, ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવામાં, –
>
> (એ) નીચેની બાબતો ધ્યાનમાં રાખશે– (૧) પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ વચ્ચે સામાન્ય હિતની બાબતો જેમાં અવકાશી આયોજન, પાણી અને અન્ય ભૌતિક અને કુદરતી સંસાધનોની વહેંચણી, માળખાકીય સુવિધાઓનો સંકલિત વિકાસ અને પર્યાવરણીય સંરક્ષણનો સમાવેશ થાય છે;
>
> (૨) નાણાકીય કે અન્ય ઉપલબ્ધ સંસાધનોનું પ્રમાણ અને પ્રકાર;

(બી) રાજ્યપાલ, હુકમ દ્વારા, નિર્દિષ્ટ કરે તેવી સંસ્થાઓ અને સંગઠનોની સલાહ લેશે.

(૪) દરેક જિલ્લા આયોજન સમિતિના અધ્યક્ષ આવી સમિતિ દ્વારા ભલામણ કરાયેલ વિકાસ પ્લાન રાજ્ય સરકારને મોકલશે."

ઉપરાંત, અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડએફ હેઠળ, સંવિધાનની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત કોઈપણ કાયદો રદબાતલ ગણવામાં આવશે. અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડએફ નીચે મુજબ છે:

"૨૪૩ઝેડએફ. પ્રવર્તમાન કાયદાઓ અને નગરપાલિકાઓનું ચાલુ રહેવું.– આ ભાગમાં કંઈપણ સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, સંવિધાન (ચોરંતેરમો સુધારો) અધિનિયમ, ૧૯૯૨ ના પ્રારંભ પહેલાં તરત જ રાજ્યમાં અમલમાં રહેલા નગરપાલિકાઓ સંબંધિત કોઈપણ કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈ, જે આ ભાગની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત છે, જ્યાં સુધી સક્ષમ વિધાનમંડળ અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા તેમાં સુધારો કરવામાં ન આવે અથવા રદ કરવામાં ન આવે અથવા આવા પ્રારંભથી એક વર્ષની મુદત પૂરી ન થાય ત્યાં સુધી, જે વહેલું હોય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે: પરંતુક પ્રારંભ પહેલાં તરત જ અસ્તિત્વમાં રહેલી તમામ નગરપાલિકાઓ તેમની મુદત પૂરી થાય ત્યાં સુધી ચાલુ રહેશે, સિવાય કે તે રાજ્યની વિધાનસભા દ્વારા અથવા, વિધાન પરિષદ ધરાવતા રાજ્યના કિસ્સામાં, તે રાજ્યના વિધાનમંડળના દરેક ગૃહ દ્વારા તે અસર માટે પસાર કરાયેલા ઠરાવ દ્વારા વહેલા વિસર્જન કરવામાં આવે."

સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૪૩એન હેઠળ ગ્રામ પંચાયતો માટે સમાન જોગવાઈ અસ્તિત્વમાં છે.

૧૩. પ્રસ્તુત કેસમાં, વિધાનમંડળના આશયને અમલમાં મૂકવા માટે નગર આયોજન પ્રક્રિયાનું લોકશાહીકરણ કરવાના હેતુથી ધ છત્તીસગઢ જિલ્લા યોજના સમિતિ એક્ટ, ૧૯૯૫ ની કલમ ૩ હેઠળ જિલ્લા આયોજન સમિતિ (ડીપીસી)

ની રચના કરવામાં આવી છે. ૧૯૯૫ ના અધિનિયમની કલમ ૭ ડીપીસી ના કાર્યો પૂરા પાડે છે જે સંવિધાન દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યા છે. સંવિધાન અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી હેઠળ જિલ્લામાં પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા પ્લાનોને એકીકૃત કરવા અને સમગ્ર જિલ્લા માટે ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવા માટે ડીપીસી ની સ્થાપના કરવાનો નિર્દેશ આપે છે અને દરેક ડીપીસી ના નિયામક સમિતિ દ્વારા ભલામણ કરાયેલા આવા વિકાસ પ્લાનો રાજ્ય સરકારને મોકલશે.

૧૪. સંવિધાનમાં ભાગ IX–A ઉમેર્યા પછી, જિલ્લા માટેનો વિકાસ પ્લાન માત્ર લોકશાહી ઢબે ચૂંટાયેલી પ્રતિનિધિ સંસ્થા એટલે કે ડીપીસી દ્વારા અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી ના ખંડ (૩)(એ) (૧), (૨) માં દર્શાવેલા પરિબળોને ધ્યાનમાં લઈને જ બનાવી શકાય છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી ના ખંડ (૪) મુજબ, અન્ય ડીપીસી ના અધ્યક્ષ સમિતિ દ્વારા ભલામણ કરાયેલ વિકાસ પ્લાન રાજ્ય સરકારને મોકલશે.

૧૫. પોતાની રજૂઆતના વધુ સમર્થન માટે, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગોપાલ સુબ્રમણ્યમે, ચરણ વિ. મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય ના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખ્યો હતો જેમાં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

> "૨૨. ભારતના સંવિધાનનો અનુચ્છેદ ૨૪૩ જિલ્લો, ગ્રામસભા, પંચાયત, પંચાયત વિસ્તાર અને ગામને વ્યાખ્યાયિત કરે છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩જી રાજ્યના વિધાનમંડળને પંચાયતોને સ્વશાસનની સંસ્થાઓ તરીકે કાર્ય કરવા સક્ષમ બનાવવા માટે સત્તા અને અધિકાર આપવા માટે કાયદો બનાવવાની આવશ્યકતા

પૂરી પાડે છે. તે અન્ય બાબતોની સાથે સાથે આર્થિક વિકાસ અને સામાજિક ન્યાય માટેના પ્લાનો તૈયાર કરવા, આર્થિક વિકાસ અને સામાજિક ન્યાય માટેની યોજનાઓના અમલીકરણ માટે, જે પંચાયતોને સોંપવામાં આવી શકે છે, જેમાં સંવિધાનની અગિયારમી અનુસૂચિમાં સૂચિબદ્ધ બાબતોના સંબંધમાં સમાવિષ્ટ બાબતોનો સમાવેશ થાય છે. ગ્રામીણ વિસ્તારો માટે અનુચ્છેદ ૨૪૩બી હેઠળ રચાયેલ સ્વશાસનની એક સંસ્થા તરીકે પંચાયતને વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવી છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી દરેક રાજ્યમાં જિલ્લા સ્તરે જિલ્લા આયોજન સમિતિ તરીકે ઓળખાતી સમિતિની રચના કરવાની જોગવાઈ કરે છે. તેનો ઉદ્દેશ્ય જિલ્લાઓમાં પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા પ્લાનોને એકીકૃત કરવાનો અને સમગ્ર જિલ્લા માટે ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવાનો છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩પી નગરપાલિકાઓને વ્યાખ્યાયિત કરે છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩પી અને ૨૪૩ માં જિલ્લાની વ્યાખ્યા, તેમજ બંને અનુચ્છેદોમાં પંચાયતની વ્યાખ્યા સમાન છે. તેથી અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી નો ઉદ્દેશ્ય પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા અલગ-અલગ પ્લાનોને અસરકારક રીતે એકીકૃત કરવા અને તેના આધારે સમગ્ર જિલ્લા માટે ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવા માટે એક સમિતિ બનાવવાનો જણાય છે. તે અનુચ્છેદનો અર્થ એ પણ હોઈ શકે છે કે ડીપીસી આ પ્લાનોને એકીકૃત કરી શકે છે અને વધુમાં, સમગ્ર જિલ્લા માટે સ્વતંત્ર રીતે ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન પણ તૈયાર કરી શકે છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩-ઝેડડી[૨] મુજબ, રાજ્ય વિધાનમંડળે ડીપીસી ની રચના અને બેઠકો ભરવા માટે જોગવાઈ કરવાની રહેશે. આવી સમિતિના કુલ સભ્યોમાંથી ૪/૫ ભાગના સભ્યો જિલ્લા સ્તરે પંચાયતના અને જિલ્લાઓમાં નગરપાલિકાઓના ચૂંટાયેલા સભ્યો દ્વારા અને તેમાંથી ચૂંટાયેલા હોવા જરૂરી છે. રાજ્ય વિધાનમંડળ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ કાયદો આવી સમિતિઓને જિલ્લા આયોજન સંબંધિત કાર્ય સોંપી શકે છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩-ઝેડડી [૩] ડીપીસી ને પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ વચ્ચે સામાન્ય હિતની બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવાની ફરજ પાડે છે, જેમાં અવકાશી આયોજન, પાણી અને અન્ય ભૌતિક અને કુદરતી સંસાધનોની વહેંચણી, માળખાકીય સુવિધાઓનો સંકલિત વિકાસ અને પર્યાવરણ સંરક્ષણનો સમાવેશ થાય છે. તે હેતુ માટે, સંસાધનોની મર્યાદા અને પ્રકાર પર ધ્યાન આપવાની જરૂર છે અને આવા સંસાધનોમાં નાણાં અથવા અન્ય સંસાધનોનો સમાવેશ થઈ શકે છે. રાજ્યના વિધાનમંડળને ડીપીસી ને જિલ્લા આયોજન સંબંધિત કાર્યો સોંપવા માટે કાયદો બનાવવાની સત્તા આપવામાં

આવી છે. પેટા–અનુચ્છેદ [૪] હેઠળ દરેક જિલ્લા આયોજન સમિતિના અધ્યક્ષે આવી સમિતિ દ્વારા ભલામણ કરાયેલ વિકાસ પ્લાન રાજ્ય સરકારને મોકલવાનો રહેશે. દેખીતી રીતે, તે અગાઉના ભાગમાં ઉલ્લેખિત ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન છે. અગિયારમી અનુસૂચિનું અવલોકન ૨૯ પ્રવિષ્ટિઓ દર્શાવે છે, જેમાં કૃષિ, જમીન સુધારણા, પશુપાલન, સામાજિક વનીકરણ, ગ્રામીણ આવાસ, પીવાનું પાણી, ગરીબી નાબૂદી, શિક્ષણ, પુસ્તકાલયો, બજાર અને મેળાઓ, આરોગ્ય અને સ્વચ્છતા, પરિવાર કલ્યાણ, મહિલા અને બાળ વિકાસ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. તેમાં પ્રવિષ્ટિ નં. ૧૩ રસ્તાઓ, નાળા, પુલો, ફેરી, જળમાર્ગો અને સંદેશાવ્યવહારના અન્ય માધ્યમો સાથે સંબંધિત છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩ડબલ્યુ નગરપાલિકાઓ પર સમાન સત્તા અને જવાબદારી લાદે છે. તેમાં સુસંગત અનુસૂચિ બારમી અનુસૂચિ છે અને રસ્તા અને પુલ તેમાં પ્રવિષ્ટિ નં. ૪ છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩એન નિર્દિષ્ટ કરે છે કે સંવિધાન [૭૩મો સુધારો] અધિનિયમ, ૧૯૯૨ ના પ્રારંભ પહેલાં તરત જ અમલમાં રહેલા પંચાયત સંબંધિત કોઈપણ કાયદો જે સંવિધાનના આ ભાગ IX ની જોગવાઈ સાથે અસંગત છે, જ્યાં સુધી સક્ષમ વિધાનમંડળ દ્વારા સુધારો કરવામાં ન આવે અથવા રદ કરવામાં ન આવે અથવા તેના પ્રારંભથી એક વર્ષની મુદત પૂરી ન થાય ત્યાં સુધી, જે વહેલું હોય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે. આમ, પંચાયતી રાજને મજબૂત કરવા માટે સંવિધાનમાં ઉમેરવામાં આવેલી આ નવી જોગવાઈ ૧ વર્ષ પછી કાર્યરત થવી જોઈએ, જો રાજ્ય વિધાનમંડળ પાસે સદર ભાગની જોગવાઈ સાથે અસંગત કાયદો હોય અને જો તે વિધાનમંડળ તેને સદર એક વર્ષના સમયગાળામાં સદર ભાગ સાથે સુસંગત ન બનાવે.

૨૩. આ સંવિધાનિક જોગવાઈઓ ક્યાંય પણ સંસદનો એવો ઈરાદો દર્શાવતી નથી કે પંચાયતો અથવા નગરપાલિકાઓને તેમની સત્તાઓથી વંચિત રાખવામાં આવે અથવા સ્વશાસનની સંસ્થાઓ તરીકે તેમના કાર્યોને નબળા પાડવામાં આવે. તેનાથી વિપરીત, સંવિધાનની જોગવાઈઓને આધીન રહીને, રાજ્યના વિધાનમંડળને આ સંસ્થાઓને અસરકારક રીતે કાર્ય કરવા સક્ષમ બનાવવા માટે જરૂરી સત્તાઓ અને અધિકારો આપવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી જે ડીપીસી ની જોગવાઈ કરે છે, તે આવી જ એક જોગવાઈ છે. તે વિધાનમંડળને કાયદો બનાવવાની આવશ્યકતા પૂરી પાડે છે અને શરત મૂકે છે કે ડીપીસી નો હેતુ જિલ્લાઓમાં પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા પ્લાનને એકીકૃત કરવાનો અને સમગ્ર જિલ્લા માટે એક ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવાનો છે. અમે ઉપર નોંધેલી

જોગવાઈ સદર હેતુ માટે અનુચ્છેદ ૨૪૩ ઝેડડી [૩][એ] માં નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબ સામાન્ય હિતની બાબતોની સુસંગતતા દર્શાવે છે. પંચાયત અથવા નગરપાલિકા માત્ર તે વિસ્તારમાં જ કામ કરી શકે છે જેના પર તેનું અધિકારક્ષેત્ર છે. તેના દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલી યોજનાઓ તેથી કોઈપણ વધારાની પ્રાદેશિક ઉપયોગિતા ધરાવી શકતી નથી, જો કે તેની આવી અસર અથવા બહારના લોકોને તેનો લાભ વિસ્તારવાની શક્યતા નકારી શકાય નહીં. સ્થાનિક સ્વરાજ્યની આવી સંસ્થાના અધિકારક્ષેત્રમાં જળાશય અથવા અન્ય ભૌતિક/કુદરતી સંસાધનોનો સમાન ખર્ચે અથવા જાહેર આવકની બચત કરીને બે અથવા વધુ પંચાયતો અથવા પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓના મોટા વિસ્તાર માટે સહેલાઈથી ઉપયોગ કરી શકાય છે. આવા સંસાધનોના ઉપયોગને સરળ બનાવવા માટે, સંસદે જિલ્લા આયોજન સમિતિ [ડીપીસી] બનાવવાનું યોગ્ય માન્યું છે જે પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા અન્યથા અલગ પ્લાનોને એકીકૃત કરી શકે છે અને સમગ્ર જિલ્લા માટે એક ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરી શકે છે. તેથી, તે સ્પષ્ટ છે કે જ્યારે વિકાસ પ્લાનોનું આવું એકીકરણ જે અન્યથા અલગ હોય છે, જરૂરી બને છે અથવા વ્યાપક જાહેર હિતમાં આવશ્યક જણાય છે, ત્યારે તે કવાયત હાથ ધરવા માટે ડીપીસી ની રચના કરવામાં આવી છે. તેને સમગ્ર જિલ્લા માટે ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવાની સત્તા પણ આપવામાં આવી છે. આમ આ વિચાર જિલ્લાની વિવિધ સ્થાનિક સંસ્થાઓ હેઠળ ફેલાયેલા મોટી સંખ્યામાં લોકો દ્વારા ન્યૂનતમ ખર્ચે સંસાધનોનો મહત્તમ ઉપયોગ કરવાનો જણાય છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી આવા પ્લાનોને કોઈ અમલ કરવા યોગ્ય દરજ્જો આપતો નથી અને તેને રાજ્ય સરકારને મોકલવાની જરૂર છે. આમ, જો વિકાસ માત્ર એક સત્તામંડળના વિસ્તાર પૂરતો મર્યાદિત હોય અને તેની કોઈ વધારાની પ્રાદેશિક સંભાવના ન હોય, તો તેની સાથે આગળ વધવાનો સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળનો અધિકાર સામાન્ય રીતે કોઈપણ રીતે પૂર્વગ્રહયુક્ત થતો નથી."

(કોર્ટ દ્વારા મહત્વ દર્શાવાયું)

ઉપર મુજબ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેમ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની રચના ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૩૮ હેઠળ કરવામાં આવી હતી. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ઘડવામાં આવેલી નગર વિકાસ યોજના, જો

કે, કલમ ૫૦(૪) ના સંદર્ભમાં વાંચવી પડશે જે યોગ્ય સત્તામંડળ દ્વારા નગર વિકાસ યોજનાની મંજૂરીની જોગવાઈ કરે છે જે નીચે મુજબ છે:

> "[(૪) નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળ પેટા કલમ (૩) હેઠળની નોટિસમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ સમયગાળામાં મળેલા તમામ વાંધાઓ અને સૂચનો પર વિચાર કરશે અને તેનાથી પ્રભાવિત થયેલા એવા વ્યક્તિઓને સાંભળવાની વાજબી તક આપ્યા પછી જેઓ સાંભળવા ઈચ્છુક હોય, અથવા પેટા કલમ (૫) હેઠળ રચાયેલી સમિતિના અહેવાલ પર વિચાર કર્યા પછી ડ્રાફ્ટ યોજનાને મંજૂર કરશે અથવા સુધારાઓ સાથે કે સુધારા વિના મંજૂર કરશે અથવા ડ્રાફ્ટ યોજનાને નામંજૂર કરશે અને જો ડ્રાફ્ટ યોજના મંજૂર કરવામાં ન આવે તો તે રદ થયેલી ગણાશે.]"

વધુમાં, નગર વિકાસ યોજનાના હેતુ માટે પ્લોટોની પુનઃરચનાનું મૂલ્યાંકન કરવા માટે સમિતિની રચના કરવા અંગે માત્ર છત્તીસગઢ રાજ્ય માટે સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. આ સુધારો તારીખ ૬.૯.૨૦૧૦ થી અમલમાં આવ્યો જે નીચે મુજબ છે:

> "[(૫) જ્યાં નગર વિકાસ યોજના પ્લોટોની પુનઃરચના સાથે સંબંધિત હોય, ત્યાં નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળ, પેટા-કલમ (૪) માં ગમે તે સમાવિષ્ટ હોવા છતાં, પેટા-કલમ (૩) હેઠળ મળેલા વાંધાઓ અને સૂચનો સાંભળવાના હેતુ માટે સદર સત્તામંડળના ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસર અને અન્ય બે સભ્યોની બનેલી એક સમિતિની રચના કરશે જેમાંથી એક ડેપ્યુટી કલેક્ટરના હોદ્દાથી નીચેના ન હોય તેવા જિલ્લા કલેક્ટરના પ્રતિનિધિ હશે અને બીજા નગર તથા ગ્રામ આયોજન નિયામક દ્વારા નામાંકિત ડેપ્યુટી ડાયરેક્ટરના હોદ્દાથી નીચેના ન હોય તેવા નગર તથા ગ્રામ આયોજન વિભાગના અધિકારી હશે.]"

(મહત્વ દર્શાવાયું)

તેથી, સુમેળભર્યા અર્થઘટન સાથે વાંચવામાં આવે તો ઉપર દર્શાવેલ જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસરને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમમાં દર્શાવ્યા મુજબ જિલ્લા આયોજન સમિતિ અને નગર તથા ગ્રામ આયોજન વિભાગના અધિકારી જેવી લોકશાહી ઢબે ચૂંટાયેલી સંસ્થાઓના અભિપ્રાય અને સૂચનો ધ્યાનમાં લીધા વિના એકપક્ષીય રીતે જમીનની પુનઃરચનામાં પરિણમતી વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાની પરવાનગી નથી. જો કે, પ્રસ્તુત કેસમાં, અમારી સમક્ષ મૂકવામાં આવેલા કેસના રેકર્ડ પરના પુરાવા મુજબ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસરે સ્થાનિક સમિતિઓના અભિપ્રાય લીધા વિના નગર વિકાસ યોજના ઘડી હતી જે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) ની સુધારેલી જોગવાઈઓ હેઠળ નગર વિકાસ યોજનાની બાબતમાં સૂચનો કરવા માટે સંવિધાનિક રીતે અધિકૃત છે.

આ ઉપરાંત, અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે વર્તમાન માસ્ટર પ્લાન, જેનો વિકાસ સત્તામંડળ અમલ કરવા માંગે છે, તે ચીફ એક્ઝિક્યુટિવ ઓફિસર દ્વારા સંવિધાનિક જોગવાઈઓ હેઠળ જિલ્લા આયોજન સમિતિની સત્તાને ધ્યાનમાં લીધા વિના તૈયાર કરવામાં આવ્યો છે જે જોગવાઈઓ રાજ્ય અધિનિયમમાં સામેલ કરવામાં આવી છે. તેથી, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સુધારેલ માસ્ટર પ્લાન પોતે જ સંવિધાનિક અને વૈધાનિક જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ

છે અને તેથી, તે કાયદાની નજરમાં રદબાતલ છે. તેને અનુસરીને, રાયપુર માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧ ના પાલનમાં ઘડવામાં આવેલ અને દર્શાવવામાં આવેલ કેવીટીડીએસ પણ કાયદાની નજરમાં રદબાતલ છે.

૧૬. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા ચેરમેન, ઈન્દોર વિકાસ પ્રાધિકરણ વિ. પ્યોર ઈન્ડસ્ટ્રીયલ કોક એન્ડ કેમિકલ્સ લિ. ના કેસ તરફ અમારું ધ્યાન દોરીને ઉપરોક્ત દલીલ ઉઠાવવામાં આવી છે જેની આ ચુકાદાના યોગ્ય સ્થળે ચર્ચા કરવામાં આવશે. તે કેસમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે વિકાસ પ્લાન અને માસ્ટર પ્લાન બંને એક જ વસ્તુ છે જેને વિવિધ રાજ્યોમાં અલગ અલગ નામોથી વર્ણવવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે તેઓએ માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧ તૈયાર કર્યો છે. અમારો અભિપ્રાય છે કે આ રીતે તૈયાર કરાયેલ માસ્ટર પ્લાન ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૪ સાથે સદર અધિનિયમની જ કલમ ૧૭ નું સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન છે. અધિનિયમની કલમ ૧૭ ધ મધ્ય પ્રદેશ જિલ્લા યોજના સમિતિ અધિનિયમ, ૧૯૯૫ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા જિલ્લાના વાર્ષિક વિકાસ પ્લાનને ધ્યાનમાં લેવાની આવશ્યકતા ફરજિયાત બનાવે છે. જો કે, હાથ પરના કેસમાં, એવું દર્શાવવા માટે કોઈ પુરાવો નથી કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ ૧૯૯૫ ના અધિનિયમ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા કોઈપણ અહેવાલને ધ્યાનમાં લીધો હતો. બીજી તરફ, રેકર્ડ પર એવા પત્રવ્યવહારો છે જે સાબિત કરે છે કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ, પોતાની મેળે, કોઈપણ અહેવાલને ધ્યાનમાં લીધા વિના,

કેવીટીડીએસ ની જરૂરિયાતને અનુરૂપ માસ્ટર પ્લાન ૨૦૨૧ માં સુધારો કર્યો હતો. તેથી, અમારો અભિપ્રાય છે કે માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧ પર પુનર્વિચારણા જરૂરી છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયા અનુસાર તૈયાર થવો જોઈએ.

૧૭. આગળ, આપણા માટે સંવિધાનની સાતમી અનુસૂચિની યાદી II ની પ્રવિષ્ટિ ૫ ની તપાસ કરવી સુસંગત છે જે સ્થાનિક સ્વશાસન અથવા ગ્રામ વહીવટના હેતુ માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનો, ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટો, ડિસ્ટ્રિક્ટ બોર્ડ, માઈનિંગ સેટલમેન્ટ ઓથોરિટીઝ અને અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળોમાં સભ્યોને ચૂંટવાની સ્થાનિક સરકારને સત્તા આપે છે. ઉપરાંત, બારમી અનુસૂચિની પ્રવિષ્ટિ ૧ અને ૩ હેઠળ, શહેરી આયોજનમાં અનુક્રમે નગર આયોજન અને આર્થિક અને સામાજિક વિકાસ માટેનું આયોજન સામેલ છે. ઉપરોક્ત પ્રવિષ્ટિઓના સંદર્ભમાં, અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી ગોપાલ સુબ્રમણ્યમ અને શ્રી હુઝેફા અહમદી દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રસ્તુત કેસમાં ૧૯૭૩ ના અધિનિયમને સામાવાળાઓ દ્વારા સંવિધાનિક સુધારાની જોગવાઈના પાલનમાં અધિનિયમમાં કરવામાં આવેલા અનુગામી સુધારાઓને ધ્યાનમાં લીધા વિના વાંચવામાં આવ્યો છે. પરિણામે, આયોજન સત્તામંડળના નિયામકમાં નિહિત સત્તા સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા અધિનિયમમાં કરાયેલા અનુગામી સુધારાઓથી અલગ રીતે વાંચવામાં આવી છે જેનાથી સ્વશાસનની વર્તમાન સંવિધાનિક યોજનાનું ઉલ્લંઘન થયું છે.

૧૮. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અનુચ્છેદ ૨૪૩એન અને અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડએફ હેઠળ, ૭૩મા અને ૭૪મા સંવિધાનિક સુધારાની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત બનાવવા માટે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમમાં સુધારો કરવો જરૂરી હતો. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી હતી કે સંવિધાનિક આદેશની અવગણના એ સંઘીય રાજ્યવ્યવસ્થાને તોડી પાડવા સમાન છે જે સંવિધાનિક મડાગાંઠ તરફ દોરી જાય છે. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની સુધારેલી જોગવાઈઓ આયોજન પ્રક્રિયામાં સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની ભૂમિકા માટે સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરે છે. તેને નાબૂદ કરી શકાય નહીં. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મધ્યપ્રદેશમાંથી છત્તીસગઢ અધિસૂચિત થયા પછી જિલ્લા આયોજન સમિતિની ભૂમિકા અને કાર્યો અધિસૂચિત કરવામાં આવ્યા હતા. આને જિલ્લા આયોજન સમિતિ દ્વારા વધુ પૂરક બનાવવામાં આવ્યું હતું. તેથી, અધિસૂચિત જિલ્લા આયોજન સમિતિની હાજરીમાં, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે, પંચાયતોના સમૂહ તરીકે જિલ્લાઓ માટેનું આયોજન સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા થઈ શકે નહીં.

૧૯. અમે અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી કાનૂની રજૂઆતો સાથે સંમત છીએ. એકવાર જ્યારે સંવિધાન સ્થાનિક સ્વશાસન માટે લોકશાહી ઢબે ચૂંટાયેલી સંસ્થાઓની જોગવાઈ કરે છે, ત્યારે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ જેવી નામાંકિત સંસ્થા ચૂંટાયેલી સંસ્થાની ભૂમિકા

ધારણ કરી શકે નહીં અને પરિણામે વિકાસ યોજનાઓ ઘડવામાં અને ત્યારબાદ કેવીટીડીએસ માં જમીનનું કદ અને ઉપયોગ બદલવામાં સ્થાનિક સત્તામંડળની સત્તા છીનવી શકે નહીં.

૨૦. બીજી બાજુ, સામાવાળાઓ તરફે ઉપસ્થિત વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રીમતી પિન્કી આનંદ અને શ્રી પ્રશાંત દેસાઈ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી મોટાભાગની રજૂઆતો નીચેની અદાલતો સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવી ન હતી અને સંવિધાનના ૭૩મા અને ૭૪મા સુધારાના ઉલ્લંઘનના આધાર પર આ કોર્ટ સમક્ષ પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવી છે. વધુમાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ૭૩મા અને ૭૪મા સંવિધાનિક સુધારાનું સંપૂર્ણ પાલન થયું છે અને સદર સુધારા દ્વારા વિચારવામાં આવેલી સમિતિ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમો ૧૪ થી ૧૮ સાથે વંચાતી કલમ ૨૩ હેઠળ વિકાસ પ્લાનના ફેરફાર અથવા સુધારણા માટે પણ જવાબદાર છે.

૨૧. અમે સામાવાળાની એવી દલીલ સાથે સંમત થવા સક્ષમ નથી કે આ કોર્ટ સમક્ષ પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવેલ આધાર ટકી શકે તેમ નથી કારણ કે તે અમારી સમક્ષ પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવ્યો છે અને નીચેની અદાલતો સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો. જો કે સદર કાનૂની દલીલ આ કાર્યવાહીમાં પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવી છે, તેમ છતાં અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે કનેક્ટિકટ ફાયર ઈન્સ્યોરન્સ કંપની વિ. કાવાનાઘ માં પ્રિવી કાઉન્સિલના

ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો જેમાં લોર્ડ વોટસને નીચે મુજબ અવલોકન કર્યું છે:

> "જ્યારે કોઈ દસ્તાવેજના અર્થઘટન પર, અથવા વિવાદથી પર સ્વીકૃત અથવા સાબિત થયેલા તથ્યો પર, અંતિમ અદાલતમાં પ્રથમ વખત કાયદાનો પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવે છે, ત્યારે ન્યાયના હિતમાં દલીલ સાંભળવી માત્ર સક્ષમ જ નહીં પરંતુ યોગ્ય પણ છે."

કોર્ટ ઓફ અપીલના ઉપરોક્ત મંતવ્યો પર આ કોર્ટ દ્વારા ગુરચરણ સિંહ વિ. કમલા સિંહ માં આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી નું ઉપરોક્ત પાસું, જો કે આ કોર્ટ સમક્ષ પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવી રહ્યું છે, અમારો અભિપ્રાય છે કે તે સ્વીકૃત તથ્યો પર આધારિત છે. સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૪૩ઝેડડી હેઠળ અપીલકર્તાઓ તરફે કરવામાં આવેલી કાનૂની રજૂઆત આ કોર્ટ દ્વારા સ્વીકારવી પડશે કારણ કે આ કોર્ટ દ્વારા વીએલએસ ફાઇનાન્સ લિમિટેડ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય માં નિર્ધારિત કર્યા મુજબ કાયદાનો શુદ્ધ પ્રશ્ન ઉઠાવતો નવો આધાર આ કોર્ટ સમક્ષ કોઈપણ તબક્કે ઉઠાવી શકાય છે, જે નીચે મુજબ છે:-

> "૭. શ્રી શંકરાનારાયણને આ કોર્ટ સમક્ષ આત્યંતિક વલણ અપનાવ્યું છે અને દલીલ કરે છે કે કંપની લો બોર્ડ પાસે અધિનિયમની કલમ ૨૧૧(૭) હેઠળ દંડનીય ગુનાનું સમાધાન કરવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી કારણ કે પૂરી પાડવામાં આવેલી સજામાં કેદ પણ સામેલ છે. જો કે, શ્રી ભૂષણ રજૂઆત કરે છે કે અધિનિયમની કલમ ૨૧૧(૭) હેઠળ કેદ એ ફરજિયાત સજા નથી અને તેથી કંપની લો બોર્ડ પાસે તેનું સમાધાન કરવાની સત્તા છે. તેઓ એ પણ નિર્દેશ કરે છે કે આ રજૂઆત કંપની લો બોર્ડ સમક્ષ બિલકુલ આગળ વધારવામાં આવી ન હતી અને તેથી, અપીલકર્તાને આ કોર્ટ સમક્ષ પ્રથમ વખત આ પ્રશ્ન ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. આ કોર્ટ દ્વારા પ્રથમ તબક્કે આ પ્રશ્નની

તપાસ થઈ શકતી નથી તેવી તેમની દલીલ સાથે અમે શ્રી ભૂષણ સાથે સંમત નથી. અમારા મતે, જે કેસમાં રજૂ કરાયેલા તથ્યો કેસના મૂળ સુધી જતા કાયદાના શુદ્ધ પ્રશ્નને જન્મ આપે છે, આ કોર્ટ તેમાં જવાની વિવેકબુદ્ધિ ધરાવે છે. જો અપીલકર્તાએ પ્રથમ વખત આ કોર્ટ સમક્ષ હકીકતના મુદ્દા પર નિર્ણય માટે અને પછી કાયદો લાગુ કરવા અને કંપની લૉ બોર્ડ પાસે ગુનાનું સમાધાન કરવાનો કોઈ અધિકારક્ષેત્ર નથી તેવું ઠેરવવા માટે અરજ કરી હોત તો સ્થિતિ અલગ હોત."

વધુમાં, આ કોર્ટે ગ્રેટર મોહાલી એરિયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અને અન્ય વિ.

મંજુ જૈન અને અન્ય માં નીચે મુજબ ઠેરવ્યું હતું:-

"૨૬. સામાવાળા ૧ એ હાઈકોર્ટ સમક્ષ પ્રથમ વખત ફાળવણી પત્ર ન મળવાની દલીલ ઉઠાવી હતી. જો એમ માની લેવામાં આવે કે તે સાચું છે, તો પણ પ્રશ્ન એ ઊભો થાય છે કે શું હકીકતો પર આવી નવી દલીલ રિટ કોર્ટ સમક્ષ કરી શકાય. આ સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ છે કે કાર્યવાહીના કોઈપણ સમયે કાયદાનો શુદ્ધ પ્રશ્ન ઉઠાવી શકાય છે પરંતુ હકીકતનો પ્રશ્ન કે જેમાં તપાસ અને પૂછપરછની જરૂર હોય છે, અને જેના માટે નીચેની અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ પક્ષકાર દ્વારા કોઈ વાસ્તવિક પાયો નાખવામાં આવ્યો નથી, તેને રિટ અરજીમાં ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં. જો રિટ કોર્ટ કેટલાક અનિવાર્ય સંજોગો માટે નવી વાસ્તવિક દલીલ પર વિચાર કરવા માંગતી હોય તો કોર્ટે સામાવાળા પક્ષને તેનું ખંડન કરવાની અને તેની રજૂઆતોને સમર્થન આપવા માટે પુરાવા રજૂ કરવાની યોગ્ય તક આપવી જોઈએ. આમ, નીચેની અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ પક્ષકારોનો જે કેસ ન હતો તેવા હકીકતો પરના નવા કેસ અથવા હકીકત અને કાયદાના મિશ્ર પ્રશ્ન પર વિચાર કરવાની હાઈકોર્ટ માટે પરવાનગી નથી. [જુઓ સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. વિ. ડૉ. અનુપમ ગુપ્તા, રામ કુમાર અગ્રવાલ વિ. થાવર દાસ, વસંત વિશ્વનાથન વિ. વી.કે. એલચાલવાર, અનુપ કુમાર કુંડુ વિ. સુદીપ ચરણ ચક્રવર્તી, તિરુપતિ જ્યુટ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ (પી) લિ. વિ. પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય અને સંઘવી રિકન્ડિશનર્સ (પી) લિ. વિ. ભારત સંઘ.] ૨૭. પ્રસ્તુત કેસમાં, હકીકત પરની નવી દલીલ હાઈકોર્ટ સમક્ષ પ્રથમ વખત ઉઠાવવામાં આવી હોવાથી તેને ધ્યાને લઈ શકાઈ ન હોત, ખાસ કરીને જે રીતે હાઈકોર્ટે તેની સાથે વ્યવહાર કર્યો છે કારણ કે અપીલકર્તાઓને તેનું ખંડન કરવાની કોઈ તક આપવામાં આવી ન હતી. વધુમાં, હાઈકોર્ટે કેસની યોગ્ય પરિપ્રેક્ષ્યમાં તપાસ કરવાને બદલે ઉતાવળમાં કાર્યવાહી કરી, જે

> પોતે મનસ્વીતા સમાન છે. (જુઓ કુલજીત કૌર વિ. પંજાબ રાજ્ય.)"

નેશનલ ટેક્સટાઈલ કોર્પોરેશન લિ. વિ. નરેશ કુમાર બદ્રીકુમાર જગદ માં, નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:-

> "૧૯. સુસ્થાપિત કાનૂની સ્થિતિ સામે કોઈ વિવાદ નથી કે કોઈપણ વાસ્તવિક વિવાદના સંદર્ભમાં નવી દલીલ લઈ શકાતી નથી, જો કે, એક નવો આધાર જે શુદ્ધ કાનૂની મુદ્દો ઉઠાવે છે જેના માટે કોઈ તપાસ/પુરાવાની જરૂર નથી તેને કાર્યવાહીના કોઈપણ તબક્કે કોર્ટ દ્વારા ઉઠાવવાની મંજૂરી આપી શકાય છે. [જુઓ સંઘવી રિકન્ડિશનર્સ (પી) લિ. વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને ગ્રેટર મોહાલી એરિયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. મંજુ જૈન.]"

૨૨. વધુમાં, આ કોર્ટે મદ્રાસ પોર્ટ ટ્રસ્ટ વિ. હિમાંશુ ઈન્ટરનેશનલ માં નાગરિકોના અધિકારોને હરાવવા માટે ટેકનિકલ દલીલો ઉઠાવવાની સરકારની પ્રથાને નકારી કાઢી છે જેમાં એવો અભિપ્રાય આપવામાં આવ્યો હતો કે હવે સમય આવી ગયો છે કે સરકારો અને જાહેર સત્તાવાળાઓ નાગરિકોના કાયદેસરના દાવાઓને હરાવવાના હેતુથી ટેકનિકલ દલીલો પર આધાર ન રાખવાની પ્રથા અપનાવે અને નાગરિકો સાથે જે વાજબી અને યોગ્ય હોય તે કરે. સદર કેસમાંથી પેરા ૨ નીચે મુજબ છે:-

> "૨. અમને નથી લાગતું કે આ એક એવો યોગ્ય કેસ છે જ્યાં આપણે એ નક્કી કરવા આગળ વધવું જોઈએ કે શું સામાવાળાનો દાવો મદ્રાસ પોર્ટ ટ્રસ્ટ એક્ટ (૧૯૦૫ નો II) ની કલમ ૧૧૦ દ્વારા બાધિત હતો. આ કલમ પર આધારિત મર્યાદાની દલીલ એવી છે જેને અદાલત હંમેશા અણગમા સાથે જુએ છે અને તે કમનસીબ છે કે પોર્ટ ટ્રસ્ટ જેવા જાહેર સત્તામંડળે તમામ નૈતિકતા અને ન્યાયમાં, નાગરિકના વાજબી દાવાને હરાવવા માટે આવી દલીલ લેવી જોઈએ. હવે સમય પાકી ગયો છે કે સરકારો અને જાહેર સત્તાવાળાઓ નાગરિકોના કાયદેસરના દાવાઓને હરાવવાના હેતુથી ટેકનિકલ દલીલો પર આધાર ન રાખવાની પ્રથા અપનાવે

અને નાગરિકો સાથે જે યોગ્ય અને ન્યાયી હોય તે કરે. અલબત્ત, જો કોઈ સરકાર અથવા જાહેર સત્તામંડળ ટેકનિકલ દલીલ લે છે, તો કોર્ટે તેનો નિર્ણય કરવો પડશે અને જો દલીલ યોગ્ય રીતે સ્થાપિત થાય, તો કોર્ટે તેને માન્ય રાખવી પડશે, પરંતુ અમને જે લાગે છે તે એ છે કે આવી દલીલ સામાન્ય રીતે સરકાર અથવા જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવવી જોઈએ નહીં, સિવાય કે અલબત્ત દાવો યોગ્ય રીતે સ્થાપિત ન હોય અને તે દાખલ કરવામાં વિલંબને કારણે, આવા દાવાનો વિરોધ કરવાના હેતુ માટેના પુરાવા અનુપલબ્ધ થઈ ગયા હોય. અહીં, એ સ્પષ્ટ છે કે સામાવાળાનો દાવો એક વાજબી દાવો હતો કારણ કે તેને કસ્ટમ્સના આસિસ્ટન્ટ કલેક્ટરની ભલામણનું સમર્થન હતું અને તેથી સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૧૩૬ હેઠળ અમારી વિવેકબુદ્ધિનો ઉપયોગ કરીને, અમને કોઈ કારણ જણાતું નથી કે શા માટે આપણે આ અપીલ સાંભળવા આગળ વધવું જોઈએ અને મદ્રાસ પોર્ટ ટ્રસ્ટ એક્ટ (૧૯૦૫ નો II) ની કલમ ૧૧૦ પર આધારિત અપીલકર્તાની દલીલ પર નિર્ણય કરવો જોઈએ."

૨૩. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૩ સાથે વંચાતી કલમો ૧૪ અને ૧૭ હેઠળ સમિતિ વિકાસ પ્લાનમાં ફેરફાર અથવા બદલાવ કરવા માટે અધિકૃત છે તેવી સામાવાળાઓ વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા રજૂ કરાયેલી દલીલ સ્વીકારવા અમે તૈયાર નથી.

૨૪. અગાઉ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેમ, અધિનિયમની કલમ ૧૪ અધિનિયમ હેઠળ નિયુક્ત નગર તથા ગ્રામ આયોજન નિયામકને વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવાની સત્તા આપે છે. જો કે, નિયામકને અપાયેલી આ સત્તા અધિનિયમની કલમ ૧૭ સાથે વાંચવી પડશે, જે નિયામક માટે ધ મધ્ય પ્રદેશ જિલ્લા યોજના સમિતિ અધિનિયમ, ૧૯૯૫ હેઠળ તૈયાર કરાયેલા જિલ્લાના કોઈપણ ડ્રાફ્ટ પંચવર્ષીય પ્લાન અને વાર્ષિક વિકાસ પ્લાનને ધ્યાનમાં લેવાનું ફરજિયાત બનાવે છે. પ્રસ્તુત કેસમાં, નિયામકે ૧૯૯૫ ના અધિનિયમ હેઠળ

કરાયેલા કોઈપણ અહેવાલને ધ્યાનમાં લીધો હતો તે સાબિત કરવા માટે કોઈ પુરાવો નથી. બીજી તરફ, અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા કેસના રેકર્ડ પરના પુરાવા સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે વિકાસ પ્લાનને કેવીટીડીએસ ની જરૂરિયાતોને અનુરૂપ બનાવવા માટે બદલવામાં આવ્યો છે. નિયામક દ્વારા આ પગલું અસ્વીકાર્ય અને ગેરકાયદેસર છે.

૨૫. તેથી, અમે અપીલકર્તાઓ વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલને સ્વીકારવા તૈયાર છીએ અને ઠેરવીએ છીએ કે કેવીટીડીએસ, સ્થાનિક સત્તામંડળના અહેવાલોને ધ્યાનમાં લીધા વિના સંપૂર્ણપણે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા જ ઘડવામાં આવી હોવાથી, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ તેમજ સંવિધાનના ભાગ IX અને IX–A નું ઉલ્લંઘન કરે છે.

૨૬. અમે એ હકીકત સાથે સંમત થવા તૈયાર છીએ કે વિકાસ પ્લાન અને તેના ફેરફાર સંવિધાનિક આદેશ અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ અનુસાર કરવામાં આવ્યા નથી. અપીલકર્તાઓ વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત સંવિધાનિક નૈતિકતા અને હાથ પરના કેસોની વાસ્તવિક પરિસ્થિતિની પૃષ્ઠભૂમિમાં, જુદા જુદા તબક્કે ૧૯૦૦ એકર જમીન ઉમેરવાનો અને જમીન ઉપયોગ બદલવાનો સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ નો નિર્ણય શ્રી એસ.એસ. બજાજના પૂર્વગ્રહથી દૂષિત છે, જેમણે સમાન વ્યવહારના સંબંધમાં જુદી જુદી ક્ષમતાઓમાં કામ કર્યું હતું જ્યાં દરેક સત્તામંડળે

એકબીજાથી સ્વતંત્ર રીતે મનનો ઉપયોગ કરવાની અપેક્ષા હતી. અપીલકર્તાઓ વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી સદર રજૂઆત વાજબી છે અને આ કોર્ટ દ્વારા તેને સ્વીકારવી જ જોઈએ. અપીલકર્તાઓના વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલની રજૂઆતોમાં મજબૂત તથ્ય અને પુરાવા છે. અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા પુરાવા મુજબ, ૨૦.૦૭.૨૦૦૯ ના રોજ, સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ ના સીઈઓ તરીકે સેવા આપતા એક શ્રી એસ.એસ. બજાજે કેવીટીડીએસ માં ૧૯૦૦ એકર જમીન ઉમેરવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો. લગભગ ૨૦ દિવસ પછી, ૧૦.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ, એ જ શ્રી એસ.એસ. બજાજ હાઉસિંગ અને પર્યાવરણ વિભાગ, છત્તીસગઢ સરકારના વિશેષ સચિવ તરીકે સેવા આપી રહ્યા હતા, જે અમારી સમક્ષ સામાવાળા નં. ૧ છે, તેમણે યોજનામાં ૧૯૦૦ એકર જમીનના સદર ઉમેરાને મંજૂરી આપી હતી જે પૂર્વગ્રહનો સ્પષ્ટ કેસ છે. આ કોર્ટે ઘણી વખત સરકાર ચલાવવામાં રાજ્ય દ્વારા તેના લોકો પ્રત્યે સુનિશ્ચિત થવી જોઈએ તેવી વિશ્વાસ અને નિષ્પક્ષતાની ન્યૂનતમ આવશ્યકતાનો ઉલ્લેખ કર્યો છે. મોહિન્દર સિંહ ગિલ વિ. ચીફ ઇલેક્શન કમિશનર ના કેસમાં, આ કોર્ટે નીચે મુજબ ઠેરવ્યું હતું:

> "૩. વિલિયમ પિટના શબ્દોમાં કહીએ તો નૈતિકતાને સંક્ષિપ્તમાં કહી શકાય: 'જ્યાં કાયદાઓ સમાપ્ત થાય છે, ત્યાં જુલમ શરૂ થાય છે'. આ બંને આદેશોને સ્વીકારીને અને તેમની સંયુક્ત અસર પર ભાર મૂકતા બેન્જામિન ડિઝરાયલી દ્વારા શ્રેષ્ઠ રીતે વ્યક્ત કરવામાં આવેલ મૂળભૂત કાયદો અને રાજકારણ અથવા સત્તા છે: હું પુનરાવર્તન કરું છું... કે બધી સત્તા એક વિશ્વાસ છે - કે આપણે તેના ઉપયોગ માટે જવાબદાર છીએ - કે, લોકોમાંથી અને લોકો માટે, બધું ઉદ્ભવે છે, અને બધું અસ્તિત્વમાં હોવું જોઈએ."

(વિવિયન ગ્રે, પુસ્તક VI. પ્રકરણ ૭) આ સિવાય કુદરતી ન્યાય, તેની ઘોંઘાટ, બિન-ઉપયોગ, રૂપરેખા, રંગ અને સામગ્રી પર વધુ એક પ્રભાવ છે. કુદરતી ન્યાય એ ન્યાયાધીશ દ્વારા બનાવેલ કોઈ રહસ્યમય કાનૂની વસિયતનામું નથી પરંતુ સંસ્કારી ન્યાય-પ્રણાલીના ધોરણ અને સારા શાસનના ન્યૂનતમ તરીકે ક્રિયામાં નિષ્પક્ષતાની વ્યવહારુ, છતાં સૈદ્ધાંતિક આવશ્યકતા છે - જે આપણા ન્યાયશાસ્ત્રમાં અહીં અને અન્યત્ર કેસોની શ્રેણી દ્વારા સ્પષ્ટપણે સ્ફટિકીકૃત થયેલ છે...."

આ કોર્ટ દ્વારા એવું પણ ઠેરવવામાં આવ્યું છે કે કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતો વહીવટી તપાસ માટે પણ લાગુ પડે છે, અને કોઈ પણ વ્યક્તિ પોતાના કેસમાં ન્યાયાધીશ બની શકે નહીં. એ.કે. ક્રેપાક અને અન્ય વિ. ભારત સંઘ અને અન્ય ના કેસમાં ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

"૨૦. કુદરતી ન્યાયના નિયમોનો ઉદ્દેશ્ય ન્યાય સુરક્ષિત કરવાનો છે અથવા નકારાત્મક રીતે કહીએ તો ન્યાયના ગેરમાર્ગે દોરવાનું રોકવાનો છે. આ નિયમો માત્ર માન્ય રીતે બનેલા કોઈપણ કાયદા દ્વારા આવરી લેવામાં ન આવતા વિસ્તારોમાં જ કાર્ય કરી શકે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો તેઓ દેશના કાયદાનું સ્થાન લેતા નથી પરંતુ તેને પૂરક બનાવે છે. કુદરતી ન્યાયના ખ્યાલમાં તાજેતરના વર્ષોમાં ઘણો બદલાવ આવ્યો છે. ભૂતકાળમાં એવું માનવામાં આવતું હતું કે તેમાં માત્ર બે નિયમોનો સમાવેશ થતો હતો એટલે કે (૧) કોઈ પણ પોતાના કેસમાં ન્યાયાધીશ રહેશે નહીં (નેમો ડેબેટ એસે જુડેક્સ પ્રોપ્રિયા કોઝા) અને (૨) પક્ષકારને વાજબી સુનાવણી આપ્યા વિના તેની વિરુદ્ધ કોઈ નિર્ણય આપવામાં આવશે નહીં (ઓડી અલ્ટરમ પાર્ટેમ). તે પછી તરત જ ત્રીજો નિયમ વિચારવામાં આવ્યો હતો અને તે એ છે કે અર્ધ-ન્યાયિક તપાસ સદ્ભાવનાથી, પૂર્વગ્રહ વિના અને મનસ્વી કે અવાજબી રીતે ન થવી જોઈએ. પરંતુ વર્ષો દરમિયાન કુદરતી ન્યાયના નિયમોમાં ઘણા વધુ સહાયક નિયમો ઉમેરવામાં આવ્યા. બહુ તાજેતરમાં સુધી અદાલતોનો અભિપ્રાય એવો હતો કે જ્યાં સુધી સંબંધિત સત્તામંડળ જે કાયદા હેઠળ કાર્ય કરતું હતું તેના દ્વારા ન્યાયિક રીતે કાર્ય કરવાની જરૂર ન હોય ત્યાં સુધી કુદરતી ન્યાયના નિયમો લાગુ કરવા માટે કોઈ અવકાશ નહોતો. તે મર્યાદાની માન્યતા પર હવે પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો છે. જો કુદરતી ન્યાયના નિયમોનો હેતુ ન્યાયના ગેરમાર્ગે દોરવાનું રોકવાનો છે તો કોઈ

સમજી શકતું નથી કે તે નિયમોને વહીવટી તપાસ માટે શા માટે બિનઉપયોગી બનાવવામાં આવે. ઘણી વખત વહીવટી તપાસને અર્ધ–ન્યાયિક તપાસથી અલગ પાડતી રેખા દોરવી સરળ હોતી નથી. જે તપાસો એક સમયે વહીવટી ગણાતી હતી તેને હવે અર્ધ–ન્યાયિક સ્વરૂપની ગણવામાં આવે છે. ન્યાયી નિર્ણય પર પહોંચવું એ અર્ધ–ન્યાયિક તપાસ તેમજ વહીવટી તપાસ બંનેનો ઉદ્દેશ્ય છે."

અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા યોગ્ય રીતે રજૂઆત કરવામાં આવી છે તેમ માત્ર ઉપરોક્ત કારણોસર, કેવીટીડીએસ માં જમીનનો વધારો ઉદ્દેશ્યતાના અભાવ અને મનનો ઉપયોગ ન થવાને કારણે દૂષિત છે.

૨૭. ૪૧૬.૯૩ એકરની કેવીટીડીએસ તૈયાર કરવાનો પ્રારંભિક ઈરાદો ગેઝેટમાં ૦૫.૦૬.૨૦૦૯ ના રોજ પ્રકાશિત થયો હતો. ત્યારબાદ, ૧૪.૦૭.૨૦૦૯ ના રોજ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના સીઈઓ તરીકે સેવા આપતા શ્રી એસ.એસ. બજાજે આરડીએ ના બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટર્સની બેઠકની અધ્યક્ષતા કરી હતી જેમાં ડુમરતરાઈ ગામ સહિતના ગામોની ૧૯૦૦ એકર જમીન કેવીટીડીએસ માં ઉમેરવાનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો. સદર બોર્ડ ઠરાવ મુજબ, સીઇઓ–આરડીએ એ રાજ્ય સરકારને તારીખ ૨૦.૦૭.૨૦૦૯ નો પ્રસ્તાવ મોકલીને કેવીટીડીએસ માં ૧૯૦૦ એકર વિસ્તાર ઉમેરવાની માંગ કરી હતી. ૧૪.૭.૨૦૦૯ ના રોજની બોર્ડ મીટિંગની મિનિટ્સ તેમજ ૨૦.૭.૨૦૦૯ ના સદર પ્રસ્તાવ પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે યોજનાના વિસ્તારમાં જમીન ઉમેરવાની જરૂરિયાત અંગે આરડીએ દ્વારા કોઈ પૂર્વ સર્વે અથવા મૂલ્યાંકન હાથ ધરવામાં આવ્યું ન હતું.

૨૮. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા યોગ્ય રીતે નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો છે તેમ, તારીખ ૧૮.૧૧.૧૯૯૯ ના સરકારી હુકમ અનુસાર નગર વિકાસ યોજના માટેનો પ્રસ્તાવ રાજ્ય સરકારને સબમિટ કરવો જરૂરી હતો અને આવા પ્રસ્તાવ પર સ્વતંત્ર રીતે વિચારણા કરવી અને તે યોગ્ય છે કે કેમ અને જ્યારે નગર વિકાસ યોજના હેઠળ જમીનનો આવો સમાવેશ કરવામાં આવે ત્યારે તે જાહેર હિતની ચિંતાઓ ઊભી કરે છે કે કેમ તે અંગે મનનો ઉપયોગ કરવો એ સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારની જવાબદારી છે. સ્વતંત્ર રીતે, એ હકીકત પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે ૨૦મી જુલાઈ, ૨૦૦૯ ના રોજ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારને એક પ્રસ્તાવ મોકલવામાં આવ્યો હતો અને તેને શ્રી એસ.એસ. બજાજ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો, જેઓ તે સમયે હાઉસિંગ અને પર્યાવરણ વિભાગ, છત્તીસગઢ સરકારના વિશેષ સચિવ તરીકે કાર્ય કરી રહ્યા હતા, જેમણે જ્યારે તેઓ આરડીએ ના સીઈઓ તરીકે કામ કરી રહ્યા હતા ત્યારે યોજનામાં ૧૯૦૦ એકરનો ઉમેરો કરવાનો પ્રસ્તાવ પણ મૂક્યો હતો. અમારી સમક્ષ રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવેલા પુરાવા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે એ જ વ્યક્તિ બે અલગ–અલગ હોદ્દા પર કામ કરી રહ્યો હતો જેણે અનુગામી તબક્કે જમીન ઉમેરવાની યોજનાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો તેમજ સ્વીકાર પણ કર્યો હતો. સદર પ્રસ્તાવ માત્ર ૨૦ દિવસના ગાળામાં એટલે કે ૧૦.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો.

૨૯. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા નિર્દેશ કરવામાં આવેલી ઉપરોક્ત નિર્વિવાદ હકીકતોને ધ્યાને લેતાં, હાઉસિંગ અને પર્યાવરણ વિભાગ, છત્તીસગઢ સરકાર (સામાવાળા નં. ૧) ના વિશેષ સચિવ તરીકે શ્રી એસ.એસ. બજાજ દ્વારા કેવીટીડીએસ માં જમીનનો મોટો હિસ્સો સામેલ કરવાની આરડીએ ની દરખાસ્તને મંજૂરી આપવા અંગે લેવાયેલો ઉપરોક્ત નિર્ણય કાયદામાં દૂષિત પગલું છે કારણ કે તે પૂર્વગ્રહથી અને યોજનામાં મોટા પાયે જમીનનો સમાવેશ કરવા માટે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની દરખાસ્ત અંગે રાજ્ય સરકાર–સામાવાળા નં. ૧ તરફથી મનનો ઉપયોગ ન થવાને કારણે દૂષિત છે. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ પડકારના આધાર પર તારીખ ૨૩.૧૧.૨૦૧૦ ની એફિડેવિટ રજૂ કરી હતી જેમાં જણાવ્યું હતું કે:

> "તમામ નિર્ણયો અને પગલાં સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવ્યા છે અને કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા નહીં. અન્યથા પણ જવાબ આપનાર સામાવાળા માટે અધિકારી દ્વારા કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર તેમનો વ્યક્તિગત પત્રવ્યવહાર ન હતો પરંતુ સમિતિ તેમજ બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટર્સ વતી હતો અને તેથી તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં હોવાનું કહી શકાય નહીં. તેવી જ રીતે, રાજ્ય સરકાર વતી અને મહામહિમ રાજ્યપાલ વતી અને તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં સંપૂર્ણ પત્રવ્યવહાર."

૩૦. જો કે અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા કેસના રેકર્ડ પરના પુરાવાના આધારે, અમે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા રજૂ કરાયેલી આવી એફિડેવિટ સાથે સંમત થવા અસમર્થ છીએ કારણ કે પૂર્વગ્રહ અને સ્વાર્થના પુરાવા સ્પષ્ટ છે. આ કોર્ટે એક પ્રસંગે, પંજાબ રાજ્ય અને અન્ય વિ. ગુરદયાલ સિંહ અને અન્ય ના

કેસમાં સત્તાના ન્યાયશાસ્ત્રમાં બદઈરાદા (મેલા ફાઈડ) ના સંબંધમાં નીચે મુજબ અભિપ્રાય આપ્યો હતો:-

> "૯. ત્યારે પ્રશ્ન એ છે કે સત્તાના ન્યાયશાસ્ત્રમાં બદઈરાદો શું છે? જ્યાં સુધી કાનૂની સ્પષ્ટતા તેને અંગત દુર્ગુણના લોકપ્રિય ખ્યાલથી અલગ ન રાખે ત્યાં સુધી કાનૂની દ્વેષ એ અર્થહીન છે. સંક્ષિપ્તમાં કહીએ તો, ખરાબ દાનત જે સત્તાના ઉપયોગને અમાન્ય બનાવે છે જેને ક્યારેક સત્તાનો આભાસી ઉપયોગ અથવા કપટ કહેવામાં આવે છે અને ઘણીવાર હેતુઓ, જુસ્સા અને સંતોષને ઓવરલેપ કરે છે તે કાયદેસરનું લક્ષ્ય પ્રાપ્ત કરવાનો ઢોંગ કરીને સત્તાના "મંજૂર હેતુઓ" થી પર પરિણામોની પ્રાપ્તિ છે. જો સત્તાનો ઉપયોગ કાયદેસરના ઉદ્દેશ્યની પરિપૂર્ણતા માટે હોય તો દ્વેષ દ્વારા પ્રેરિત થવું એ કાયદાકીય હત્યા નથી. પગલું ત્યારે ખરાબ છે જ્યારે સાચો ઉદ્દેશ્ય જે હેતુ માટે સત્તા સોંપવામાં આવી છે તેના કરતાં ભિન્ન અંત સુધી પહોંચવાનો હોય, જે બાહ્ય બાબતો દ્વારા પ્રેરિત હોય, સારી કે ખરાબ હોય, પરંતુ સોંપણી માટે અપ્રસ્તુત હોય. જ્યારે સત્તાના રક્ષક તેના ઉપયોગમાં જે સત્તા જેના પ્રચાર માટે નિહિત છે તેનાથી બહારની બાબતોથી પ્રભાવિત થાય છે ત્યારે કોર્ટ તેને આભાસી ઉપયોગ કહે છે અને ભ્રમણાથી છેતરાતી નથી. વ્યાપક, અસ્પષ્ટ અર્થમાં, બેન્જામિન ડિઝરાયલી કાયદામાં પણ ખોટા નહોતા જ્યારે તેમણે કહ્યું હતું: "હું પુનરાવર્તન કરું છું કે બધી સત્તા એક વિશ્વાસ છે કે આપણે તેના ઉપયોગ માટે જવાબદાર છીએ કે, લોકોમાંથી અને લોકો માટે, બધું ઉદ્ભવે છે, અને બધું અસ્તિત્વમાં હોવું જોઈએ". સત્તા પર કપટ હુકમને રદબાતલ કરે છે જો તેનો ઉપયોગ નિર્ધારિત હેતુ માટે સદ્ભાવનાથી કરવામાં ન આવ્યો હોય. આ સંદર્ભમાં કપટ એ નૈતિક અધોગતિ સમાન નથી અને તે તમામ કેસોને આવરી લે છે જેમાં વાદગ્રસ્ત પગલું એવા કોઈ ઉદ્દેશ્યને અમલમાં મૂકવા માટે હોય છે જે સત્તાના હેતુ અને આશયથી પર હોય, પછી ભલે આ દ્વેષપૂર્ણ હોય કે સૌમ્ય હોય. જો હેતુ ભ્રષ્ટ હોય તો પરિણામી કૃત્ય ખરાબ છે. જો સત્તાના કાર્યક્ષેત્રથી વિપરીત અથવા કાયદાથી અપ્રસ્તુત બાબતો ચુકાદામાં પ્રવેશે છે અથવા પગલાંને પ્રેરિત કરે છે, તો સત્તા પરનો બદઈરાદો અથવા કપટ સંપાદન અથવા અન્ય સત્તાવાર કૃત્યને દૂષિત કરે છે."

હાથ પરના કેસમાં, અમને ખાતરી છે કે સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ દ્વારા જારી કરાયેલી એફિડેવિટમાં દર્શાવ્યા મુજબ લેવાયેલું પગલું, જે કારણસર તેને સત્તા

સોંપવામાં આવી હતી તેના કરતાં અલગ પરિણામો પ્રાપ્ત કરે છે. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્ધાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્ધારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે કોઈ "સમિતિ" અસ્તિત્વમાં ન હતી. વિદ્ધાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્ધારા ઉઠાવવામાં આવેલી આ રજૂઆત સાથે અમે સંમત છીએ. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની મહેસૂલ શાખા દ્ધારા જારી કરાયેલા હુકમ મુજબ, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) હેઠળ યોજનાની સમીક્ષા કરવાની હતી તે સદર સમિતિ માત્ર ૩૦.૧૧.૨૦૦૯ ના રોજ અથવા તેની આસપાસ રચવામાં આવી હતી પરંતુ નગર વિકાસ યોજનામાં જમીનનું કદ વધુ વિસ્તારવાનો નિર્ણય બોર્ડ મીટિંગ નં. ૦૩/૦૯ ના અહેવાલ સાથે ૧૪.૭.૨૦૦૯ જેટલો વહેલો શોધી શકાય છે.

૩૧. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્ધારા કરાયેલા સદર ઉલ્લંઘન ઉપરાંત, ૨૩૦૦ એકર જમીનની ટાઉનશીપ બનાવવાની તેની દરખાસ્તની તપાસ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) હેઠળ રચાયેલી એક સમિતિ દ્ધારા કરવામાં આવી હતી, જેણે તારીખ ૮.૬.૨૦૧૦ નો પોતાનો અહેવાલ તૈયાર કર્યો હતો. ૨૧.૬.૨૦૧૦ અને ૨૨.૬.૨૦૧૦ ના રોજ યોજાયેલી બોર્ડ મીટિંગમાં સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના અધ્યક્ષ શ્રી એસ.એસ. બજાજ દ્ધારા તેને સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો. તેથી, અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) હેઠળ આરડીએ દ્ધારા કરવામાં આવેલી સમગ્ર કવાયત ઉપર મુજબ ઉલ્લેખિત આ કોર્ટના નિર્ણયોના સંદર્ભમાં અને સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્ધારા સબમિટ કરવામાં આવેલી સામગ્રી પર સ્વતંત્ર રીતે પોતાનું મન લાગુ કર્યા પછી જ પરવાનગી

આપવા માટે સામાવાળા નં. ૧- રાજ્ય સરકાર દ્વારા લેવાયેલા પગલાંના સંબંધમાં ઉપરોક્ત નિર્વિવાદ હકીકતોને ધ્યાને લેતાં નિરર્થક અને માત્ર ઔપચારિકતા બની ગઈ છે જે રાજ્ય સરકાર દ્વારા કરવામાં આવ્યું નથી અને તેથી, સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ ની પ્રસ્તાવિત યોજનાને મંજૂરી આપવામાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલી સત્તા નિરર્થક બની ગઈ છે. ભારતીય ન્યાયશાસ્ત્રમાં એ સુસ્થાપિત સિદ્ધાંત છે કે કોઈ પણ પોતાના કેસમાં ન્યાયાધીશ બની શકે નહીં. આ હકીકત આ કોર્ટના વિવિધ નિર્ણયો દ્વારા સ્થાપિત કરવામાં આવી છે. મેસર્સ જે. મોહાપાત્રા એન્ડ કંપની અને અન્ય વિ. ઓરિસ્સા રાજ્ય અને અન્ય ના કેસમાં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

> "૧૨. જો કે, ઉપરોક્ત નિયમનો એક અપવાદ છે કે કોઈ પણ માણસ પોતાના કેસમાં ન્યાયાધીશ રહેશે નહીં, એટલે કે, અનિવાર્યતાનો સિદ્ધાંત. એક નિર્ણાયક, જેણે નિર્ણય કરવાનો છે તે બાબતમાં પૂર્વગ્રહ અથવા રસના આધારે ગેરલાયકાતને આધીન છે, જો અન્ય કોઈ વ્યક્તિ ન હોય જે નિર્ણય કરવા માટે સક્ષમ અથવા અધિકૃત હોય અથવા જો તેના વિના કોરમ રચી શકાતું ન હોય અથવા જો અન્ય કોઈ સક્ષમ ટ્રિબ્યુનલની રચના થઈ શકતી ન હોય તો તેણે નિર્ણય લેવો જરૂરી બની શકે છે. આવા કિસ્સાઓમાં કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતે અનિવાર્યતાને માર્ગ આપવો પડશે કારણ કે અન્યથા બાબતનો નિર્ણય કરવાનું કોઈ સાધન રહેશે નહીં અને ન્યાય અથવા વહીવટની વ્યવસ્થા તૂટી પડશે. આમ, ધ જજીસ વિ. એટર્ની-જનરલ ફોર સાસ્કાચેવાન ૫૩ ટીએલઆર ૪૬૪ માં, કોર્ટ ઓફ અપીલના ન્યાયાધીશો એ પ્રશ્નનો નિર્ણય કરવા માટે સક્ષમ માનવામાં આવ્યા હતા કે શું કોર્ટ ઓફ અપીલના, કોર્ટ ઓફ કિંગ્સ બેન્ચના અને સાસ્કાચેવાન પ્રાંતની ડિસ્ટ્રિક્ટ કોર્ટના ન્યાયાધીશો સાસ્કાચેવાનના ઈન્કમ-ટેક્સ એક્ટ, ૧૯૩૨ હેઠળ કરવેરાને આધીન હતા કે કેમ તે આધાર પર કે તેઓ અનિવાર્યતાથી કાર્ય કરવા માટે બંધાયેલા હતા. અનિવાર્યતાનો સિદ્ધાંત માત્ર ન્યાયિક બાબતોમાં જ નહીં પરંતુ અર્ધ-ન્યાયિક અને વહીવટી બાબતોમાં પણ લાગુ પડે છે.

> હાઈકોર્ટે, જો કે, એસેસમેન્ટ સબ–કમિટીના લેખક–સભ્યો પર આ સિદ્ધાંત ખોટી રીતે લાગુ કર્યો હતો. એ સાચું છે કે, આ સબ–કમિટીના સભ્યોની નિમણૂક સરકારી ઠરાવ દ્વારા કરવામાં આવી હતી અને તેમાંથી કેટલાકની નિમણૂક તેઓ જે સત્તાવાર હોદ્દો ધરાવતા હતા તેના આધારે કરવામાં આવી હતી, જેમ કે, ઓરિસ્સા સરકારના શિક્ષણ વિભાગના સચિવ અને ઉચ્ચ શિક્ષણ નિયામક વગેરે. જો કે, જેમનાં પુસ્તકો પસંદગી માટે રજૂ કરવામાં આવ્યાં હતાં તેમને આ હકીકત રાજ્ય સરકારના ધ્યાને લાવતાં રોકે તેવું કંઈ નહોતું જેથી તે યોગ્યતા અનુસાર અવેજી અથવા અવેજીઓની નિમણૂક કરીને તેના ઠરાવમાં સુધારો કરી શકે. સદર બાબતમાં રસ હોવાના કારણોસર આવા બિનસત્તાવાર લેખક–સભ્યોને સમિતિમાંથી રાજીનામું આપતાં રોકે તેવું પણ કંઈ નહોતું."

તેથી, અમારા દ્વારા ઉપર જણાવેલ કારણોના સંદર્ભમાં, અમારો સુવિચારીત અભિપ્રાય છે કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા પ્રસ્તાવિત નાણાકીય યોજના તેમજ કેવીટીડીએસ જાહેર કરતી વખતે તમામ સુસંગત પાસાઓને ધ્યાનમાં ન લેવામાં સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકાર દ્વારા મનનો ઉપયોગ કરવાનો સંપૂર્ણ અભાવ છે. સામાવાળા નં. ૧ રાજ્ય સરકાર ઉપરોક્ત યોજનાને મંજૂરી આપી શકી ન હોત કારણ કે તે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦ માં વ્યાપકપણે નિર્ધારિત પ્રક્રિયાની વિરુદ્ધ છે. યોજનાની પ્રારંભિક મંજૂરી ૨૫.૧.૨૦૦૮ ના રોજ હતી અને કેવીટીડીએસ માં ૧૯૦૦ એકર જમીન ઉમેરવાની તારીખ ૧૦.૦૮.૨૦૦૯ ની મંજૂરી સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકાર દ્વારા કોઈપણ મનનો ઉપયોગ કર્યા વિના અને ઉદ્દેશ્યપૂર્ણ વિચારણા વિના આપવામાં આવી હતી જે હકીકત સ્પષ્ટપણે સ્પષ્ટ છે કારણ કે સદર પ્રસ્તાવિત યોજના ન તો વિકાસ પ્લાન અનુસાર હતી કે ન તો કોઈ ઝોનલ પ્લાન જે તે મહત્વપૂર્ણ સમયે

અસ્તિત્વમાં હતો. તેથી, અમે દર્શાવેલા કારણોસર, અમે આ મુદ્દાનો જવાબ અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં આપીએ છીએ.

<u>મુદ્દા નં. ૨ નો જવાબ</u>

૩૨. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રસ્તુત કેસમાં તૈયાર કરાયેલી નગર વિકાસ યોજના કેવીટીડીએસ, અધિનિયમની કલમ ૫૦ માં નિર્ધારિત જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ છે. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) નીચે મુજબ છે:

> "નગર વિકાસ યોજનાઓની તૈયારી– (૧) નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળ, કોઈપણ સમયે, નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરી શકે છે: [પરંતુક રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી વિના આવી ઈરાદાની જાહેરાત કરવામાં આવશે નહીં]."

અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) માં "કોઈપણ સમયે" શબ્દસમૂહ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે અને એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે તે તેની સત્તાનો મનસ્વી રીતે ઉપયોગ કરવા માટે મનસ્વી અને અનિયંત્રિત સત્તા/વિવેકબુદ્ધિનો સ્ત્રોત નથી પરંતુ નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા આરડીએ નો ઈરાદો જાહેર કરી શકાય તે પહેલાં વિસ્તારના રહેવાસીઓ માટે પ્લોટની જરૂરિયાત/આવશ્યકતાનો અભ્યાસ, સર્વે અને મૂલ્યાંકન જરૂરી છે.

૩૩. આ સંબંધમાં, અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે આ કોર્ટના ચેરમેન, ઈન્દોર વિકાસ પ્રાધિકરણ (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં આપેલા ચુકાદા પર યોગ્ય રીતે આધાર રાખ્યો છે, જેમાં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

> "૮૦. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવા માટે "કોઈપણ સમયે" આ ઈરાદાની જાહેરાત કરવાની જોગવાઈ કરે છે. "કોઈપણ સમયે" શબ્દો કોઈપણ વૈધાનિક સત્તામંડળને જ્યારે પણ ઈચ્છે ત્યારે નગર વિકાસ યોજના ઘડવાની અનિયંત્રિત વિવેકબુદ્ધિ આપતા નથી. "કોઈપણ સમયે" શબ્દો જ્યારે પણ કોઈ યોજના ઘડવાની હોય ત્યારે મનસ્વી નિર્ણય લેવા માટેનું અધિકારપત્ર નથી. "કોઈપણ સમયે" શબ્દોને અસ્પષ્ટ અને અયોગ્ય વિલંબ માટે તમામ પ્રકારની મર્યાદાઓમાંથી કોઈ મુક્તિ નથી. આવા અર્થઘટનથી માત્ર નાગરિકોના અધિકારોનો નાશ જ નહીં થાય પરંતુ જે સમગ્ર સંદર્ભમાં સત્તામંડળને સત્તા આપવામાં આવી છે તેની વિરુદ્ધ પણ જશે.
>
> ૮૧. "કોઈપણ સમયે" શબ્દો જે સંદર્ભમાં ઉપયોગમાં લેવાય છે તે સંદર્ભમાં અર્થઘટન કરવા પડશે. અધિનિયમના સંદર્ભમાં નગર વિકાસ યોજનાનો હેતુ વિકાસ પ્લાનનો અમલ કરવાનો હોવાથી, યોજના તૈયાર કરવાના ઈરાદાની જાહેરાત માત્ર વિકાસ પ્લાનના સંદર્ભમાં જ હોઈ શકે છે. ઈરાદાની જાહેરાતનો પ્રારંભિક બિંદુ વિકાસ પ્લાનની અધિસૂચના પર હોવો જોઈએ અને પ્લાનની મુદત પૂરી થવા પર સત્તામંડળ માટે આવી યોજના ઘડવાની બાહ્ય મર્યાદા હોવી જોઈએ. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) માં વપરાયેલા "કોઈપણ સમયે" શબ્દોનું આ સંભવિત અર્થઘટન છે. (જુઓ એચ.પી. રાજ્ય વિ. રાજકુમાર બ્રિજેન્દર સિંહ)."

અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) હેઠળ "કોઈપણ સમયે" શબ્દસમૂહ જ્યારે પણ યોજના ઘડવાની હોય ત્યારે મનસ્વી નિર્ણય લેવા માટેનું અધિકારપત્ર નથી. 'કોઈપણ સમયે' શબ્દોને અસ્પષ્ટ અને અયોગ્ય વિલંબ માટે તમામ પ્રકારની મર્યાદાઓમાંથી કોઈ મુક્તિ નથી. આવા અર્થઘટનથી માત્ર નાગરિકોના

અધિકારોનો નાશ જ નહીં થાય પરંતુ જે સમગ્ર સંદર્ભમાં સત્તામંડળને સત્તા આપવામાં આવી છે તેની વિરુદ્ધ પણ જશે.

૩૪. ઉપરાંત, વર્ષ ૨૦૧૨ માં અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) માં ઉમેરવામાં આવેલ પરંતુક જણાવે છે કે વિકાસ સત્તામંડળ માત્ર રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરીથી જ નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાનો પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરી શકે છે.

૩૫. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૯ તે બાબતો પૂરી પાડે છે જેના માટે નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરી શકાય છે. અધિનિયમની કલમ ૪૯ નીચે મુજબ છે:

> "૪૯. નગર વિકાસ યોજના- નગર વિકાસ યોજના નીચેની કોઈપણ બાબત માટે જોગવાઈ કરી શકે છે:-
>
> (૧) નગર વિસ્તરણના હેતુ માટે જમીનનું સંપાદન, વિકાસ અને વેચાણ અથવા લીઝ પર આપવું;
>
> (૨) ખરાબ રીતે રચાયેલા અથવા ઝૂંપડપટ્ટીમાં વિકસિત અથવા અધોગતિ પામેલા વિસ્તારોનું સંપાદન, પુનઃલેઆઉટ, પુનઃનિર્માણ અથવા પુનર્વસન;
>
> (૩) જાહેર હેતુઓ જેવા કે આવાસ વિકાસ, શોપિંગ સેન્ટરોનો વિકાસ, સાંસ્કૃતિક કેન્દ્રો, વહીવટી કેન્દ્રો માટે જમીનનું સંપાદન અને વિકાસ;
>
> (૪) વાણિજ્યિક અને ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે વિસ્તારોનું સંપાદન અને વિકાસ;
>
> (૫) આવાસ, ખરીદી, વાણિજ્યિક અને અન્ય સુવિધાઓ પૂરી પાડવા માટે જરૂરી હોય તેવા મકાન અથવા બાંધકામનું કામ હાથ ધરવું;
>
> (૬) રસ્તા અને શેરી પેટર્ન બનાવવા અથવા પુનઃનિર્માણ કરવાના હેતુ માટે જમીનનું સંપાદન અને તેનો વિકાસ;

(૭) રમતના મેદાનો, બગીચાઓ, મનોરંજન કેન્દ્રો અને સ્ટેડિયમ માટે જમીનનું સંપાદન અને વિકાસ;

(૮) ઈમારતો, રસ્તાઓ, ગટરો, ગટર લાઈનો અને અન્ય સમાન સુવિધાઓના હેતુ માટે પ્લોટનું પુનઃનિર્માણ;

(૯) પર્યાવરણીય સુધારાઓ લાવવા જેવી પ્રકૃતિનું અન્ય કોઈપણ કાર્ય જે રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે સત્તામંડળ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવી શકે છે:"

૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળને નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવાનો તેનો ઈરાદો જાહેર કરવાનો અધિકારક્ષેત્ર આપે છે, જે આ કેસમાં સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ છે. કલમ ૪૯ જોગવાઈ કરે છે કે નગર વિસ્તરણના હેતુ માટે, ગંદા વિસ્તારોમાં ફેરવાઈ ગયેલા વિસ્તારોના પુનઃનિર્માણ અને પુનર્જીવન માટે, જાહેર, વાણિજ્યિક અને ઔદ્યોગિક હેતુઓ માટે જમીન સંપાદિત અને વિકસાવવા માટે અને અન્ય કામો માટે પણ નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરી શકાય છે જે પર્યાવરણીય સુધારો લાવશે જે રાજ્ય સરકારની પૂર્વ મંજૂરીથી પણ હાથ ધરવામાં આવશે. એ નોંધી શકાય કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ હાઈકોર્ટ અથવા આ કોર્ટ સમક્ષ રેકર્ડ પર એવો કોઈ દસ્તાવેજ મૂક્યો નથી જે કેવીટીડીએસ પ્રસ્તાવિત કરતા પહેલા તેના દ્વારા હાથ ધરાયેલા નગર વિસ્તરણ માટેની "જરૂરિયાત" કે "આવશ્યકતા" નું કોઈ મૂલ્યાંકન દર્શાવે. કેવીટીડીએસ કથિત રીતે જમીનના ૪૦ હેક્ટર દીઠ ૧૬,૦૦૦ ની વસ્તી માટે રજૂ કરવામાં આવી હોવા છતાં, આરડીએ દ્વારા સદર આંકડો કેવી રીતે મેળવવામાં આવ્યો હતો તે દર્શાવતો કોઈ દસ્તાવેજ/સર્વે અહેવાલ રેકર્ડ પર

નથી. આવા મૂલ્યાંકનની આવશ્યકતા વધુ જરૂરી હતી કારણ કે રાયપુર નજીક 'નવા રાયપુર' નામની નવી રાજધાની પહેલેથી જ બનાવવામાં આવી છે.

૩૬. વધુમાં, આરડીએ દ્વારા કેવીટીડીએસ માટે સંપાદિત જમીનના વિસ્તારમાં વારંવાર કરાયેલા ફેરફારો એ હકીકતનો ખૂબ જ મજબૂત સંકેત છે કે સદર યોજનાના પ્રસ્તાવ પાછળ કોઈ તર્કસંગતતા નથી. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ યોજનામાં વિસ્તાર વિસ્તરણ અંગે આવા તારણો પર આવવાના કારણો દર્શાવ્યા વિના, ૩૧.૭.૨૦૦૬ ના રોજ કેવીટીડીએસ નો વિસ્તાર ૯૦૦ એકર, ૧૪.૧૧.૨૦૦૬ ના રોજ ૧૧૦૦ એકર, ૩.૬.૨૦૦૮ ના રોજ ૩૯૪ એકર અને છેવટે ૨૦.૭.૨૦૦૯ ના રોજ ૨૩૦૦ એકર પ્રસ્તાવિત કર્યો હતો. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, કેવીટીડીએસ ના મંજૂર વિસ્તારમાં ૪૧૬.૯૩ એકર જમીનથી ૨૩૦૦ એકર જમીન સુધીનો વધારો કરવા પાછળ રાજ્ય સરકાર તરફથી સ્પષ્ટપણે મનનો ઉપયોગ ન થયો હોવાનું જણાય છે. વાસ્તવમાં, નગર તથા ગ્રામ આયોજન સત્તામંડળના સંયુક્ત નિયામકને લખેલા તારીખ ૨૭.૮.૨૦૦૮ ના પત્રમાં, ખાસ નોંધવામાં આવ્યું છે કે વિસ્તારનો ભૌતિક સર્વે હાથ ધરવો આવશ્યક છે. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારને સંબોધવામાં આવેલ તારીખ ૨૦.૭.૨૦૦૯ નો પત્ર પણ સ્વીકારે છે કે અગાઉની ૪૧૬.૯૩ એકર જમીનના સંબંધમાં વિસ્તારનો સર્વે હાથ ધરવામાં આવી રહ્યો છે. પ્રસ્તુત કેસમાં, કેવીટીડીએસ કરવાનો પ્રસ્તાવ તેમજ

સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકાર દ્વારા તેના માટેની મંજૂરી પહેલાં વિસ્તારનો સર્વે કરવામાં આવ્યો ન હતો, જે તેની સત્તાના ઉપયોગને ઘટના પછીના સર્વેને માત્ર ઔપચારિકતા બનાવી દે છે જે પગલું કાયદામાં સંપૂર્ણપણે ટકી શકે તેમ નથી.

૩૭. વધુમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેવીટીડીએસ નો હેતુ માત્ર ગેરકાયદે પ્લોટિંગને અંકુશમાં લેવાનો છે જે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ હેઠળ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ માં નિહિત કાનૂની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને વિકાસ કાર્યનું નિયમન કરીને પૂર્ણ કરી શકાય છે. વિકાસનું નિયમન કરવાના અથવા ગેરકાયદેસર બાંધકામ/પ્લોટિંગ રોકવાના બહાને, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ રાજ્ય સરકાર દ્વારા સર્વોચ્ચ સત્તાના ઉપયોગમાં અપીલકર્તાઓની જમીન છીનવી શકે નહીં. અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ પરિકલ્પિત નગર વિકાસ યોજના નગર વિસ્તરણના હેતુ માટે જમીન સંપાદન, વિકાસ અને વેચાણ અથવા લીઝ પર આપવાના હેતુ માટે છે. અધિનિયમની કલમ ૪૯ (૧) અને (૨) હેઠળ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ પાસે માત્ર આવાસની જોગવાઈ કરવાની સત્તા છે અને પ્લોટિંગ માટે નહીં. અધિનિયમની કલમ ૪૯ ખંડ (૮) હેઠળ પ્લોટનું પુનઃનિર્માણ માત્ર ઇમારતો, રસ્તાઓ, ગટરો, ગટર વ્યવસ્થા, ગટર લાઈનો અને અન્ય સમાન સુવિધાઓના મર્યાદિત હેતુ પૂરતું મર્યાદિત છે. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા બોન્ડુ રામાસ્વામી વિ. બેંગલોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી ના કેસમાં આ કોર્ટના નિર્ણય

પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો જેથી દર્શાવી શકાય કે આ કોર્ટે તે વિસ્તારના રહેવાસીઓની જરૂરિયાત અને જમીન માલિકોની દુર્દશા વિશે યોગ્ય તપાસ કર્યા વિના મેટ્રોપોલિટન વિસ્તારમાં હાઉસિંગ સ્કીમ માટે બેંગલોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીની તરફેણમાં રાજ્ય સરકાર દ્વારા જે ઉદાસીન રીતે જમીન સંપાદિત કરવામાં આવે છે તે અંગે પહેલેથી જ પોતાની ચિંતા વ્યક્ત કરી હતી. સદર કેસમાં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

> "૧૫૦. જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ દ્વારા સંચાલિત સંપાદનની પ્રવર્તમાન પ્રણાલીના સંદર્ભમાં, નીચેના પાંચ ક્ષેત્રોના સંબંધમાં વારંવારની ફરિયાદો અને મુશ્કેલીઓ પર રાજ્ય સરકારો અને વિકાસ સત્તામંડળોનું તાત્કાલિક ધ્યાન આપવાની જરૂર છે:
>
> (૧) સંપાદન શરૂ કરતા પહેલા યોગ્ય અથવા પર્યાપ્ત સર્વેક્ષણ અને આયોજનનો અભાવ;
>
> (૨) એલએ એક્ટની કલમ ૧૭ માં કટોકટીની જોગવાઈઓનો આડેધડ ઉપયોગ;
>
> (૩) સંપાદન માટે વાસ્તવમાં જે જરૂરી છે તેના કરતાં ઘણા મોટા વિસ્તારોની અધિસૂચના, અને પછી સંપાદનમાંથી મનસ્વી રીતે બાકાત રાખવું અને પાછું ખેંચવું;
>
> (૪) લેન્ડ એક્વિઝિશન કલેક્ટર્સ દ્વારા વળતર તરીકે ખૂબ ઓછી રકમની ઓફર, જેનાથી લગભગ તમામ કેસોમાં કોર્ટમાં રેફરન્સ જરૂરી બને છે;
>
> (૫) વળતરની ચુકવણીમાં અતિશય વિલંબ; અને
>
> (૬) કોઈપણ પુનર્વસન પગલાંનો અભાવ.
>
> જ્યારે ઉદ્યોગો માટેના સંપાદનથી પ્રભાવિત પ્રોજેક્ટ વિસ્થાપિતો અને જમીન ગુમાવનારાઓની દુર્દશા મીડિયામાં વારંવાર પ્રકાશિત કરવામાં આવી છે, ત્યારે શહેરી વિકાસ માટે વારંવાર સંપાદનથી પ્રભાવિત ખેડૂતોની દુર્દશા તરફ ધ્યાન દોરવાનો બહુ ઓછો પ્રયાસ થયો છે."
>
> XXX XXX XXX

"૧૫૬. જ્યારે બીડીએ વિકાસ યોજના તૈયાર કરે છે ત્યારે તેણે સંપાદિત કરવાની જમીનની ઉપલબ્ધતા અને યોગ્યતા વિશે પ્રારંભિક સર્વે હાથ ધરવો જરૂરી છે. એક સાથે ૧૬ ગામોનું સંપાદન કરતી વખતે, જો કોઈપણ ગામના સંબંધમાં, ગામનો લગભગ ૩૦% વિસ્તાર સંપાદન માટે ઉપલબ્ધ હોવા છતાં કલમ ૪(૧) હેઠળની અધિસૂચનામાં સામેલ ન હોય, અને બાકીના ૭૦% વિસ્તારમાંથી જે અધિસૂચિત છે, તેમાંથી અડધાથી વધુ (એટલે કે, ગામના વિસ્તારના લગભગ ૪૦%) અંતિમ અધિસૂચના જારી કરવામાં આવે ત્યારે બાકાત રાખવામાં આવે છે, અને સંપાદન માત્ર ૩૦% વિસ્તારનું છે જે બિન-સંલગ્ન છે, તો તેનો અર્થ એ છે કે વિકાસ યોજના ઘડતી વખતે યોગ્ય સર્વેક્ષણ અથવા મનનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો ન હતો અથવા બાકાત રાખવું બાહ્ય અથવા મનસ્વી કારણોસર હતું.

૧૫૭. સંપાદન અધિસૂચનામાં વ્યક્તિની જમીનનો સમાવેશ થવો એ જમીન માલિક માટે એક દુઃખદ અનુભવ છે, ખાસ કરીને જો તે તે જમીનમાંથી પોતાની આજીવિકા મેળવતો હોય. જો મોટા વિસ્તારો અધિસૂચિત કરવામાં આવે અને પછી મોટા ભાગો બાકાત રાખવાના હોય, તો તે અધિકારીઓમાં ભ્રષ્ટાચાર અને સગાંવાદ પેદા કરે છે. તે ગ્રામજનો વચ્ચે દુશ્મનાવટ, પરસ્પર અવિશ્વાસ અને અસંવાદિતા પણ પેદા કરે છે, તેમને "જેઓ પ્રભાવ પાડી શકે છે અને તેમની જમીન બાકાત કરાવી શકે છે" અને "જેઓ નથી કરી શકતા" ની રેખાઓ પર વિભાજિત કરે છે. જમીનો બાકાત કરાવવા માટે નાણાં પડાવતા રાજકીય સંબંધો ધરાવતા દલાલો અને વચેટિયાઓ ફાલેફૂલે છે. શા માટે મોટી સંખ્યામાં નાગરિકોને આવા દુઃખદ અનુભવમાંથી પસાર કરવા? સંપાદન પ્રક્રિયા શરૂ કરતા પહેલા યોગ્ય રીતે આયોજન કેમ ન કરવું? આ કેસમાં, વિકાસ યોજનાને આખરી ઓપ આપવાના અંતિમ તબક્કે સામેલ કરાયેલા ચાર ગામોમાંથી, ઓછામાં ઓછા ત્રણ ગામોના સંબંધમાં અનિયમિતતાઓ જોવા મળી છે, જેથી સંપાદન શરૂ કરતા પહેલા યોગ્ય આયોજન અને સર્વેક્ષણની જરૂરિયાત પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે.

૧૫૮. જ્યાં અધિસૂચિત જમીનોના મોટા વિસ્તારોને સંપાદનમાંથી મનસ્વી અને અસ્પષ્ટ રીતે બાકાત રાખવાથી સંપાદન અર્થહીન અથવા તદ્દન બિનઉપયોગી બની જાય છે, ત્યાં કોર્ટ પાસે સમગ્ર સંપાદનને રદ કરવા સિવાય કોઈ વિકલ્પ રહેશે નહીં. પરંતુ જ્યાં ઘણા જમીન ગુમાવનારાઓએ સંપાદન સ્વીકાર્યું છે અને વળતર મેળવ્યું છે, અને જ્યાં સંપાદિત જમીનના નોંધપાત્ર હિસ્સાનો કબજો પહેલેથી જ લેવામાં આવ્યો છે, અને પ્લોટ પાડીને વિકાસ

> પ્રવૃત્તિઓ હાથ ધરવામાં આવી છે અને કામચલાઉ અથવા વાસ્તવિક ફાળવણી પણ કરવામાં આવી છે, ત્યારે રાહત આપતી વખતે તે પરિબળોની નોંધ લેવી પડશે. ડિવિઝન બેંચે વિગતવાર નિર્દેશો જારી કરીને તથ્યો અને સંજોગો પર તમામ પક્ષકારોના હિતોનું રક્ષણ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. પરંતુ આ નિર્દેશોના અમલીકરણથી વધુ મુકદ્દમા અને ગૂંચવણો થઈ શકે છે."

૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨(યુ) નગર વિકાસ યોજનાને વિકાસ પ્લાનને અમલમાં મૂકવા માટે ઘડવામાં આવેલી યોજના તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે. પ્રસ્તુત કેસમાં, વિકાસ પ્લાન રાયપુર આયોજન વિસ્તારનો માસ્ટર પ્લાન છે. તેથી, આ જ વ્યાખ્યા સ્પષ્ટપણે જણાવે છે કે જ્યાં સુધી માસ્ટર પ્લાન કોઈ ચોક્કસ વિસ્તારના ઉપયોગને 'રહેણાંક' તરીકે માન્ય ન રાખે, ત્યાં સુધી સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ માટે એવી ટાઉનશીપ અથવા નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરવી યોગ્ય નથી જેનો જમીન ઉપયોગ વિકાસ પ્લાનમાં આપેલી જોગવાઈ કરતાં ભિન્ન હોય. જ્યાં સુધી પ્રશ્નવાળી જમીનો રહેણાંક ઉપયોગ માટે અધિસૂચિત ન થાય ત્યાં સુધી, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ સદર જમીન માટે નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરી શકે નહીં.

૩૮. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૩૮(૨) હેઠળ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને માસ્ટર પ્લાનનો અમલ કરવાની ફરજ સોંપવામાં આવી છે. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૫.૧૧.૨૦૦૯ ના ઠરાવમાં રાજ્ય સરકારને અધિનિયમની કલમ ૨૩એ હેઠળ જમીનનો ઉપયોગ બદલવાની દરખાસ્ત કરવામાં આવી હતી જેથી કરીને તેના પોતાના દ્વારા અથવા

સીઈઓ દ્વારા, પોતાની મેળે અથવા ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ તેમજ લખાણ સાથે અસંગત હોય તેવી રીતે તેના ટાઉનશીપ પ્રોજેક્ટનો અમલ કરી શકાય. આ સંબંધમાં, આ કોર્ટે બેંગલોર મેડિકલ ટ્રસ્ટ વિ. બી.એસ. મુદ્દપ્પા ના કેસમાં પહેલેથી જ કાનૂની સિદ્ધાંત નિર્ધારિત કર્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

> "૪૯. અધિનિયમમાં કોઈ કલમ નથી કે કોઈ નિયમ રજૂ કરવામાં આવ્યો નથી જે દર્શાવે કે એકલા અધ્યક્ષ, સત્તામંડળની સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકે છે. યોજનામાં ફેરફાર અંગે સત્તામંડળની કોઈ બેઠક યોજાઈ હોવાનું દર્શાવવા માટે કોઈ ઉલ્લેખ નથી કે કોઈ રેકોર્ડ નથી. કોઈપણ સંજોગોમાં આ સત્તા રાજ્ય સરકાર અથવા રાજ્યના મુખ્યમંત્રીમાં નિહિત નથી. સત્તાનો ઉપયોગ 'જો સત્તામંડળને જણાય' તેવા અભિવ્યક્તિના ઉપયોગ દ્વારા વધુ મર્યાદિત છે. કાનૂની પરિભાષામાં તે પૂર્વ વિચારણા અને ઉદ્દેશ્યપૂર્ણ નિર્ણયની કલ્પના કરે છે. અને આ બધાનું પરિણામ એવા તારણ પર આવ્યું હોવું જોઈએ કે ફેરફાર એ સુધારો હોત. એકનું પણ પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું. અધ્યક્ષ પોતાની મેળે કાર્ય કરી શક્યા ન હોત. છતાં સત્તામંડળની કે કોઈ સમિતિની કોઈ બેઠક બોલાવ્યા વિના તેમણે સ્થળ રૂપાંતરિત કરવા માટે પત્ર મોકલ્યો. તેમને તે કેમ જરૂરી જણાયું, તેનો ઉલ્લેખ ૨૧મી એપ્રિલના પત્રમાં કરવામાં આવ્યો છે, કારણ કે મુખ્યમંત્રી તેમ ઈચ્છતા હતા. સત્તામંડળ આવા નિર્ણય લેવાનો હેતુ સ્થાનિક પરિસ્થિતિઓનું તેમનું જ્ઞાન અને તેમના માટે શું સારું હતું તે છે. તેથી જ સહભાગી કવાયતનું ચિંતન કરવામાં આવ્યું છે. જો યોજનામાં કોઈ ફેરફાર અધ્યક્ષ અને મુખ્યમંત્રી દ્વારા થઈ શકતો હોય તો કલમ ૧૯ ની પેટા-કલમ (૪) નિરર્થક બની જાય છે. અધિનિયમમાં એક સ્થળને બીજા સ્થળે રૂપાંતરિત કરીને યોજનામાં ફેરફાર કરવાની કોઈ જોગવાઈ નથી, સિવાય કે, અલબત્ત જો તે સુધારો જણાય. પરંતુ તે સત્તા પણ સરકારને નહીં પણ સત્તામંડળમાં નિહિત હતી. શું થવું જોઈતું હતું તે એ હતું કે સત્તામંડળે પોતાનું મન લગાવવું જોઈતું હતું અને એવા તારણ પર આવવું જોઈતું હતું કે જાહેર બગીચા માટે અનામત રાખવામાં આવેલી જગ્યાનું ખાનગી નર્સિંગ હોમમાં રૂપાંતર એ એક સુધારો છે ત્યારે જ તે સત્તાનો ઉપયોગ કરી શકી હોત. પરંતુ વાસ્તવમાં શું બન્યું તે એ હતું કે સ્થળની ફાળવણી માટેની અરજી પ્રથમ સ્વીકારવામાં આવી હતી અને પ્રક્રિયાગત જરૂરિયાતો બાદમાં પૂર્ણ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો અને તે પણ રાજ્ય સરકાર

> દ્વારા જેને તેમ કરવાની સત્તા નહોતી. માત્ર એટલું જ નહીં કે સત્તામંડળે પોતાનું મન લગાવ્યું ન હતું અને યોજનામાં ફેરફાર કરવાની કોઈ જરૂરિયાત હતી કે કેમ તે અંગે કોઈ નિર્ણય લીધો ન હતો પરંતુ જો એમ માની લેવામાં આવે કે રાજ્ય સરકારની કોઈ ભૂમિકા હોઈ શકે છે, તો પણ નીચેથી આગળ વધવાને બદલે, એટલે કે, બીડીએ થી રાજ્ય સરકાર તરફ જવાને બદલે સમગ્ર કવાયત વિપરીત દિશામાં આગળ વધી, એટલે કે રાજ્ય સરકારથી બીડીએ તરફ......"

આ કેસની વાસ્તવિક રજૂઆતો મુજબ, સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ એ, બોર્ડના કોઈપણ ઠરાવ વિના, તેની પોતાની મેળે, તારીખ ૩૧.૭.૨૦૦૬ નો પત્ર લખ્યો અને જમીન ઉપયોગના ફેરફાર માટે રાજ્ય સરકારનો સંપર્ક કર્યો કારણ કે તેણે ટિકરાપારા, દેવપુરી અને બોરિયાખુર્દ ગામોમાં ટાઉનશીપ પ્રસ્તાવિત કરવાની હતી. ત્યારબાદ, રાજ્ય સરકાર દ્વારા જમીનનો ઉપયોગ બદલવામાં આવ્યો તે પહેલાં કેવીટીડીએસ પ્રસ્તાવિત, પ્રકાશિત, અંતિમ અને મંજૂર પણ કરવામાં આવી હતી. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ, પ્રવર્તમાન વિકાસ પ્લાન/રાયપુર માસ્ટર પ્લાન સુધારેલ ૨૦૨૧ હેઠળ, સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ તેમજ રાજ્ય સરકારે કેવીટીડીએસ ને પ્રાધાન્ય આપ્યું અને કેવીટીડીએસ ને અનુકૂળ થવા માટે માસ્ટર પ્લાનમાં ફેરફારો માંગ્યા. કાયદામાં આ અસ્વીકાર્ય છે. આ સંબંધમાં બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઈકોર્ટે તેના ચુકાદામાં નોંધેલું તારણ કે માસ્ટર પ્લાનને કોઈ આખરી ઓપ આપી શકાય નહીં તે એક ભૂલભરેલું તારણ છે. તદનુસાર, અમારો અભિપ્રાય છે કે નગર વિકાસ યોજના જે પ્રસ્તુત કેસમાં કેવીટીડીએસ છે, તે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ

૫૦ અનુસાર તૈયાર કરવામાં આવી ન હતી અને અમે ઠેરવીએ છીએ કે કેવીટીડીએસ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમથી અલ્ટ્રા વાયરસ છે.

<u>મુદ્દા નં. ૩ નો જવાબ</u>

૩૯. જો કે અમે મુદ્દા નં. ૨ નો જવાબ અપીલકર્તાની તરફેણમાં આપ્યો છે, તેમ છતાં અમે અન્ય આધારોનો પણ ઉલ્લેખ કરવા માંગીએ છીએ, જે કેવીટીડીએસ ને ગેરકાયદેસર બનાવે છે. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી હતી કે ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા નગર વિકાસ યોજના ઘડી શકાતી નથી, અને તેથી, અપીલકર્તાઓની જમીનની સંપાદન કાર્યવાહી ટકાવી રાખવાની મંજૂરી આપી શકાય નહીં.

નગર વિકાસ યોજના હંમેશા માસ્ટર પ્લાન તેમજ ઝોનલ પ્લાનને આધીન હોય છે, જે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૧૭ હેઠળ પ્રદાન કરવામાં આવેલ છે, જે નીચે મુજબ છે:–

> "કલમ ૧૭: વિકાસ પ્લાનની વિગતો. વિકાસ પ્લાનમાં ધ મધ્ય પ્રદેશ જિલ્લા યોજના સમિતિ અધિનિયમ, ૧૯૯૫ (૧૯૯૫ નો નં. ૧૯) હેઠળ તૈયાર કરાયેલા જિલ્લાના કોઈપણ ડ્રાફ્ટ પંચવર્ષીય અને વાર્ષિક વિકાસ પ્લાનને ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે જેમાં આયોજન વિસ્તાર આવેલો છે......"

માસ્ટર પ્લાન વ્યાપક વિકાસ પ્લાનોની શ્રેણીમાં આવે છે અને તે સ્થાનિક પંચાયતો અને નગરપાલિકાઓ વગેરેની સંવિધાનિક રીતે ચૂંટાયેલી સંસ્થાઓ દ્વારા તૈયાર કરાયેલા વાર્ષિક વિકાસ અહેવાલોને ધ્યાનમાં લીધા પછી જ તૈયાર

કરવામાં આવે છે. વિકાસ પ્લાનના પ્રકાશન પછી જ ઝોનલ પ્લાન તૈયાર કરવાનું ફરજિયાત છે. અધિનિયમની કલમ ૨૦ નીચે મુજબ છે:

> "૨૦. ઝોનલ પ્લાનની તૈયારી– સ્થાનિક સત્તામંડળ વિકાસ પ્લાનના પ્રકાશન પછી કોઈપણ સમયે પોતાની મેળે, અથવા ત્યારબાદ જો રાજ્ય સરકાર દ્વારા જરૂરી હોય તો, આવી માંગણીના આગામી છ મહિનાની અંદર, ઝોનિંગ પ્લાન તૈયાર કરશે"
>
> વધુમાં, અધિનિયમની કલમ ૨૧ નીચે મુજબ છે:
>
> "કલમ ૨૧: ઝોનિંગ પ્લાનની વિગતો. ઝોનિંગ પ્લાન વિકાસ પ્લાનમાં દર્શાવેલ જમીન ઉપયોગની વિગતોને "વિસ્તૃત" કરશે. ..."
>
> (મહત્વ દર્શાવાયું)

આમ, અધિનિયમની કલમો ૨૦ અને ૨૧ ની ભાષા પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, ઝોનલ પ્લાન માત્ર વિકાસ પ્લાનને અનુસરીને જ તૈયાર કરી શકાય છે જે પ્રસ્તુત કેસમાં ૨૦૨૧ નો રાયપુર માસ્ટર પ્લાન છે. આગળ, અધિનિયમની કલમ ૪૯ જે જોગવાઈઓ પૂરી પાડે છે જેના માટે નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરી શકાય છે, તેને અધિનિયમની કલમ ૨૧ સાથે વાંચવી પડશે, જે સ્પષ્ટપણે ઉલ્લેખ કરે છે કે કોઈપણ વિકાસ યોજનાના હેતુ માટે નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા સંપાદન માટે જરૂરી જમીન ઝોનલ પ્લાનમાં દર્શાવવી પડશે.

તેથી, કલમો ૧૭, ૨૧ અને ૪૯ નું સંયુક્ત વાંચન દર્શાવે છે કે વિકાસ પ્લાન એ છત્ર છે જેના હેઠળ શહેર માટે ઝોનલ પ્લાન બનાવવામાં આવે છે. ઝોનલ પ્લાન બદલામાં, નગર વિકાસ યોજનાઓ માટે સંપાદિત કરી શકાય તેવી જમીનની ફાળવણી કરે છે. બીજી તરફ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ રિટ

અરજીની કાર્યવાહીમાં દાખલ કરેલી તેમની તારીખ ૨૩.૧૧.૨૦૧૧ ની સામાન્ય જવાબ એફિડેવિટમાં નીચે મુજબનું વલણ અપનાવ્યું છે:

> "કે, આમ, અગાઉ માસ્ટર પ્લાન, ૨૦૨૧ કલમ ૨૩એ હેઠળની યોજના મુજબ સંશોધિત કરવામાં આવે અથવા યોજનાને અધિનિયમની કલમ ૫૨(૧)(બી) હેઠળ માસ્ટર પ્લાન મુજબ સંશોધિત કરવામાં આવે, ચોખ્ખું પરિણામ એ રહે છે કે માસ્ટર પ્લાન, ૨૦૨૧ નું કોઈ ઉલ્લંઘન નથી અને તેથી, અરજદારના આક્ષેપો કે યોજના માસ્ટર પ્લાન, ૨૦૨૧ ના ઉલ્લંઘનમાં ઘડવામાં આવી છે અને આખરી કરવામાં આવી છે તે ખોટા છે."

તેથી, યોગ્ય ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં, સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ એ નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવા માટેના કાનૂની આદેશને છોડી દીધો છે.

૪૦. ઝોનલ પ્લાનિંગનું મહત્વ તેની વિશિષ્ટ લાક્ષણિકતામાં રહેલું છે જે પર્યાપ્ત વિગતવાર તે ઉપયોગ નક્કી કરે છે જેમાં જમીનનો ચોક્કસ ટુકડો મૂકી શકાય છે. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમનો ઉદ્દેશ્ય અને હેતુ પોતે જ અગાઉથી જુએ છે કે નગર વિકાસ યોજનાના અમલીકરણ માટે ઝોનલ પ્લાન જરૂરી છે. અધિનિયમની પ્રસ્તાવના સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે નગર વિકાસ યોજના શ્રેષ્ઠ રીતે વિકાસ પ્લાન અને ઝોનલ પ્લાનને અમલમાં મૂકવાનું એક માધ્યમ છે. અધિનિયમનો ઉદ્દેશ્ય અને હેતુ નીચે મુજબ છે:

> "જમીનના આયોજન અને વિકાસ અને ઉપયોગ માટે જોગવાઈ કરવા માટેનો અધિનિયમ; નગર આયોજન યોજનાઓ યોગ્ય રીતે બનાવવામાં આવે અને તેનો અમલ અસરકારક બને તે સુનિશ્ચિત કરવાના ઉદ્દેશ્ય સાથે વિકાસ પ્લાનો અને ઝોનિંગ પ્લાનો તૈયાર કરવા માટે વધુ સારી જોગવાઈ કરવા માટે......"

(મહત્વ દર્શાવાયું)

તેથી, અધિનિયમનો ઉદ્દેશ્ય અને હેતુ એ પણ પૂરો પાડે છે કે ઝોનલ પ્લાનની હાજરીમાં નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરી શકાય છે જે બદલામાં વિકાસ પ્લાનના અમલીકરણ માટે તૈયાર થવી જોઈએ.

૭૧. વાસ્તવમાં, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨(જી) "વિકાસ પ્લાન" ને "ઝોનલ પ્લાન" સહિત તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરે છે. તેથી, જ્યાં સુધી ઝોનલ પ્લાન અને વિકાસ પ્લાન તૈયાર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી નગર વિકાસ યોજના પ્રસ્તાવિત કરી શકાતી નથી. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમો ૪૯ અને ૫૦ ની જોગવાઈઓ સ્પષ્ટપણે "વિકાસ પ્લાન" નો અર્થ "માસ્ટર પ્લાન" તેમજ "ઝોનલ પ્લાન" તરીકે દર્શાવે છે.

૭૨. હાથ પરના કેસમાં, કેવીટીડીએસ ઝોનલ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં તૈયાર કરવામાં આવી છે. જ્યાં સુધી સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઘડવામાં આવેલ ઝોનલ પ્લાન પર્યાપ્ત વિગતવાર તે વિગતોનું વર્ણન ન કરે જેના માટે વિકાસ પ્લાનમાં જમીનનો વ્યાપકપણે દર્શાવેલ ઉપયોગ કરી શકાય, ત્યાં સુધી નગર વિકાસ યોજના હેઠળ જમીનનો ઉપયોગ વ્યાખ્યાયિત કરવો શક્ય નથી. સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ ને ઝોનિંગ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં નગર વિકાસ યોજના તૈયાર કરવા માટે સ્થાનિક સત્તામંડળોમાં નિહિત સત્તાને છીનવી લેવાની અથવા બાયપાસ કરવાની પરવાનગી માત્ર એ આધાર પર આપી શકાય નહીં કે

સ્થાનિક સત્તામંડળે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૨૦ હેઠળ સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારના નિર્દેશનું પાલન કરીને ઝોનલ પ્લાન તૈયાર કરવામાં તેની સંવિધાનિક સત્તાનો ઉપયોગ કર્યો ન હતો. માસ્ટર પ્લાન પર એક નજર નાખવાથી સ્પષ્ટપણે જણાય છે કે તે પર્યાપ્ત વિગતો સાથે વિગતવાર જમીન ઉપયોગ નક્કી કરતું નથી. તેથી, પર્યાપ્ત વિગતો સાથે જમીન ઉપયોગની વિગતવાર યોજના ઘડવામાં સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા ઝોનલ પ્લાન ઘડવો એ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અનિવાર્ય શરત છે.

૪૩. સામાવાળાઓ વતી રજૂ કરાયેલી કાનૂની દલીલ કે નગર વિકાસ યોજના ઝોનલ પ્લાન વિના વિકાસ પ્લાનને અનુસરીને ઘડી શકાય છે, તે ટકી શકે તેવી નથી. સામાવાળાઓ વતી વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રીમતી પિન્કી આનંદ અને શ્રી પ્રશાંત દેસાઈએ ગુજરાત રાજ્ય માટેના સમાન અધિનિયમ પર આધાર રાખ્યો હતો જ્યાં ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ ઝોનલ પ્લાનની કલ્પના કરતો નથી, અને જે "ડીપી–ટીપી" ની કલ્પના કરે છે.

૪૪. વધેલા વિસ્તારમાં નગર વિકાસ યોજના માટે પરવાનગી મેળવવા માટે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારને સંબોધવામાં આવેલ તારીખ ૨૦.૦૭.૨૦૦૯ નો પત્ર પોતે જ ગેરકાયદે વિકાસને રોકવા માટે ઝોનલ સ્તરે આયોજનના મહત્વ પર પ્રકાશ પાડે છે. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમો ૧૭, ૧૯, ૨૦, ૨૧ અને ૪૯ ની જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં, વિકાસ પ્લાન, ઝોનિંગ પ્લાન અને નગર વિકાસ યોજનાના કાર્યક્ષેત્ર

વચ્ચેનો સંબંધ સારી રીતે સમજી શકાય છે અને ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ અને કેવીટીડીએસ ના સંબંધમાં વાસ્તવિક સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને, જ્યાં સુધી ઝોનિંગ પ્લાન અસ્તિત્વમાં ન હોય ત્યાં સુધી, આયોજન સત્તામંડળ માટે કયો વિસ્તાર કયા હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવાનો છે તે નક્કી કરવું શક્ય નથી. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૩૮(૨) હેઠળનું વિકાસ સત્તામંડળ, નગર વિકાસ યોજનાના આયોજન અને અમલીકરણના નામે, સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની સત્તા છીનવી શકે નહીં અને નગર વિકાસ યોજના હેઠળ જમીનનો ઉપયોગ વ્યાખ્યાયિત કરી શકે નહીં અને ત્યારબાદ, કેવીટીડીએસ સાથે સુસંગત બનાવવા માટે માસ્ટર પ્લાનમાં ફેરફારો માંગી શકે નહીં. આ રજૂઆતના સમર્થનમાં, અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા ઉપર મુજબ ઉલ્લેખિત ચેરમેન, ઈન્દોર વિકાસ પ્રાધિકરણ કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેનો સુસંગત ભાગ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યો છે:

> "૩૭. જ્યારે આયોજન વિસ્તાર વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે, ત્યારે તે વિકાસ પ્લાનની તૈયારી અને પ્રવર્તમાન જમીન ઉપયોગ જે રીતે અમલમાં મૂકવાનો છે તેની કલ્પના કરે છે. કેટલાક કાયદાઓમાં વિકાસ પ્લાનને માસ્ટર પ્લાન તરીકે પણ ઓળખવામાં આવે છે. તે વ્યાપક ઉદ્દેશ્યો અને પરિમાણો નક્કી કરે છે જેની સાથે વિકાસ પ્લાન વ્યવહાર કરવાનો છે. તે ભૌગોલિક વિભાજન પણ નક્કી કરે છે જેનાથી ઝોનલ પ્લાનની તૈયારી અને આખરીકરણ થાય છે. ઝોનલ પ્લાનમાં માસ્ટર પ્લાન અથવા વિકાસ પ્લાન કરતાં વધુ વિગતવાર અને ચોક્કસ બાબતો હોય છે. ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ અથવા લે-આઉટ પ્લાનમાં પ્લોટ મુજબના આધારે વધુ વિગતો હોય છે. તે દરેક પ્લોટ સાથે જે રીતે વ્યવહાર

કરવામાં આવશે તેમજ વિકાસના નિયમો સંબંધિત બાબતોની જોગવાઈ કરી શકે છે.

XXX XXX XXX

૭૨. જમીન ઉપયોગ, વિકાસ પ્લાન અને ઝોનલ પ્લાન મેક્રો લેવલ પર પ્લાન પૂરો પાડે છે જ્યારે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ માઈક્રો લેવલ પર છે અને આમ, વિકાસ પ્લાનને આધીન રહેશે. તેથી, એ સમજવું મુશ્કેલ છે કે જ્યારે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ તૈયાર કરવામાં આવે ત્યારે વ્યાપક આધારિત મેક્રો લેવલ પ્લાનિંગ બિલકુલ ન હોય.

XXX XXX XXX

૭૫. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૧) હેઠળ ઈરાદો જાહેર કરવાનો હેતુ વિકાસ પ્લાનનો અમલ કરવાનો છે. અધિનિયમની કલમ ૫૩ અન્ય કોઈપણ વિકાસને સ્થગિત કરે છે તે હેતુના પરિણામે ઉદ્‌ભવતી એક ઘટના છે, જે હેતુ વિકાસ પ્લાનનો અમલ કરવાનો છે. જો આવા ઈરાદાની જાહેરાત કરવાનો હેતુ માત્ર કલમ ૫૩ ને અમલમાં લાવવાનો હોય, અને તે દ્વારા તમામ વિકાસને સ્થગિત કરવાનો હોય, તો તે વિકાસ પ્લાનના અમલીકરણને બદલે ગૌણ હેતુ માટે એટલે કે વિકાસને સ્થગિત કરવા માટે કલમ ૫૦(૧) ની સત્તાના ઉપયોગ સમાન બનશે. ગૌણ હેતુ એ પણ હશે કે વિકાસ પ્લાનને આખરી ઓપ આપવા સુધી જમીનના માલિક પાસે કલમ ૧૬ હેઠળના નિયંત્રણોને આધીન માલિકીના તમામ આનુષંગિક અધિકારો છે તે હકીકત પર પરોક્ષ રીતે કાબૂ મેળવવો. જો નગર વિકાસ યોજના ઘડવાના ઈરાદાની જાહેરાત કલમ ૧૬ પર કાબૂ મેળવવા અને કલમ ૫૩ હેઠળ વિકાસ પ્રવૃત્તિઓને સ્થગિત કરવા માટે હોય, તો તે ગૌણ હેતુ માટે સત્તાના ઉપયોગ સમાન બનશે.

૭૬. કલમો ૧૭ અને ૪૯ નું માત્ર વાંચન દર્શાવે છે કે તે વિકાસ પ્લાન છે જે જમીનના ઉપયોગની રીત નક્કી કરે છે અને નગર વિકાસ યોજના આવા પ્રસ્તાવિત ઉપયોગને કેવી રીતે અમલમાં મૂકી શકાય તેની રીતની ગણતરી કરે છે. તે અનુસરે છે કે જ્યાં સુધી વિકાસ પ્લાન દ્વારા ઉપયોગ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી આવા પ્રસ્તાવિત ઉપયોગના અમલીકરણની રીતનો તબક્કો લાવી શકાતો નથી. તેથી તે પણ અનુસરે છે કે જે વિચારવામાં આવે છે તે અંતિમ વિકાસ પ્લાન છે અને ડ્રાફ્ટ વિકાસ પ્લાન નથી, કારણ કે જ્યાં સુધી વિકાસ પ્લાનને આખરી ઓપ આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેને કોઈ વૈધાનિક અથવા કાનૂની બળ રહેશે નહીં અને તે પહેલાં અસ્તિત્વમાં રહેલ જમીન ઉપયોગ

તેમાંથી ઉદ્ભવતા જમીનના ઉપયોગના અધિકારો સાથે ચાલુ રહેશે.

૭૭. એ સ્વીકારવું કે નગર વિકાસ સત્તામંડળ માટે વિકાસ પ્લાન વિના પણ નગર વિકાસ યોજના ઘડવાનો ઈરાદો જાહેર કરવાનું ખુલ્લું છે અને આપમેળે કલમ ૫૩ હેઠળ જમીનના ઉપયોગ પર રોક લગાવવી એ સત્તાઓનો સંપૂર્ણ દુરુપયોગ અને તેનો મનસ્વી ઉપયોગ તરફ દોરી જશે જે નાગરિકને મંજૂર જમીન ઉપયોગ અને તેના ઉપયોગની રીત સંબંધિત કાયદાઓને આધીન જમીનનો ઉપયોગ કરવાના તેના અધિકારથી વંચિત કરશે. આ નાગરિકના મિલકતના અધિકારથી ગેરકાયદેસર રીતે વંચિત રાખવાનું હશે જેમાં તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર સામેલ છે. આવી અર્થઘટન કઈ વાહિયાતતા તરફ દોરી શકે છે તે દર્શાવવા માટે નગર વિકાસ સત્તામંડળ માટે વિકાસ પ્લાનની ગેરહાજરીમાં પણ નગર વિકાસ યોજના ઘડવાના ઈરાદાની સૂચના આપવાનું, અધિનિયમની કલમ ૫૩ ના આધારે તેના માલિક દ્વારા મિલકતના તમામ ઉપયોગને સ્થગિત કરવાનું ખુલ્લું થઈ જશે, અને જો ૩ વર્ષની અંદર કોઈ વિકાસ પ્લાન આખરી ન થાય, તો આવી યોજના રદ થઈ જશે અને સત્તામંડળ તેના પર નગર વિકાસ યોજના ઘડવાનો નવો ઈરાદો સૂચિત કરશે અને ફરી એકવાર બીજા ત્રણ વર્ષ માટે જમીનનો ઉપયોગ સ્થગિત કરશે અને તેને અનંતકાળ સુધી ચાલુ રાખશે જેથી અસરમાં નાગરિકને તેની મિલકતનો ઉપયોગ કરવાના અધિકારથી સંપૂર્ણપણે વંચિત કરી શકાય જે પ્રવર્તમાન કાયદા હેઠળ અન્યથા માન્ય હતી.

૭૮. અધિનિયમમાં આયોજનનો સાર વિકાસ પ્લાનનું અસ્તિત્વ છે. તે એક વિકાસ પ્લાન છે, જે કલમ ૧૭ હેઠળ વિસ્તારો અને ઝોન, વપરાશકર્તાઓ, ખુલ્લી જગ્યાઓ, સંસ્થાઓ અને કચેરીઓ, વિશેષ હેતુઓ વગેરે દર્શાવશે. નગર આયોજન વિકાસ પ્લાનની સામગ્રી પર આધારિત હશે. જ્યારે વિકાસ પ્લાન અસ્તિત્વમાં હોય ત્યારે જ ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ ઘડી શકાય છે. વાસ્તવમાં, જ્યાં સુધી સંભવિત ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમની સામગ્રી શું હશે, અથવા વૈકલ્પિક રીતે, વિકાસ પ્લાનના સંદર્ભમાં આવી યોજનાની બિલકુલ જરૂર છે કે કેમ તે જાણી શકાતું નથી, ત્યાં સુધી યોજના ઘડવાના ઈરાદાની સૂચના આપી શકાતી નથી.

XXX XXX XXX

૮૭. અધિનિયમ હેઠળ વિચારવામાં આવેલ વિસ્તાર, જેમ અગાઉ નોંધ્યું છે તેમ, પ્લાન વિસ્તાર અને નોન–પ્લાન વિસ્તાર બંનેનો

> સમાવેશ કરે છે. પ્લાન વિસ્તારનો વિકાસ તબક્કાવાર હોઈ શકે છે. માસ્ટર પ્લાન પછી ઝોનલ પ્લાન હોઈ શકે છે અને ઝોનલ પ્લાન પછી નગર વિકાસ યોજના હોઈ શકે છે."

૪૫. વધુમાં, અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે ૪થી નવેમ્બર ૧૯૪૮ ના રોજ સંવિધાન સભા સમક્ષ ડૉ. બી. આર. આંબેડકર દ્વારા સમજાવવામાં આવેલા સંવિધાનિક નૈતિકતાના સિદ્ધાંત પર યોગ્ય રીતે આધાર રાખ્યો છે. જેનો સુસંગત ભાગ નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવ્યો છે:

> "જ્યારે દરેક વ્યક્તિ લોકશાહી સંવિધાનના શાંતિપૂર્ણ કાર્ય માટે સંવિધાનિક નૈતિકતાના પ્રસારની આવશ્યકતાને ઓળખે છે, ત્યારે તેની સાથે જોડાયેલી બે બાબતો છે જે કમનસીબે સામાન્ય રીતે ઓળખાતી નથી. એક એ છે કે વહીવટના સ્વરૂપને સંવિધાનના સ્વરૂપ સાથે ગાઢ સંબંધ છે. વહીવટનું સ્વરૂપ સંવિધાનના સ્વરૂપ જેવું જ અને યોગ્ય હોવું જોઈએ. બીજું એ છે કે વહીવટનું સ્વરૂપ બદલીને સંવિધાનનું સ્વરૂપ બદલ્યા વિના તેને વિકૃત કરવું અને તેને સંવિધાનની ભાવનાથી અસંગત અને વિરુદ્ધ બનાવવું તદ્દન શક્ય છે."

૪૬. કેસના તથ્યો અને સંજોગો, અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલી કાનૂની રજૂઆતો, અધિનિયમની જોગવાઈઓ અને આ કોર્ટ દ્વારા પહેલેથી જ નિર્ધારિત કાનૂની સિદ્ધાંતોના સંદર્ભમાં, અમારો અભિપ્રાય છે કે સામાવાળા નં. ૨-આરડીએ ઝોનિંગ પ્લાનની યોગ્ય હાજરી વિના રાયપુર માટે કેવીટીડીએસ ઘડી શક્યા ન હોત. તદનુસાર, અમે આ મુદ્દાનો જવાબ અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં આપીએ છીએ.

<u>મુદ્દા નં. ૪ નો જવાબ</u>

૪૭. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬) સાથે વંચાતી કલમ ૫૦(૫), એક સમિતિની રચના કરવાની જોગવાઈ કરે છે જે નગર વિકાસ યોજનાના વિવિધ પાસાઓ જેવા કે તેની સદ્ધરતા, ખર્ચ અસર વગેરે નક્કી કરશે. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬) જોગવાઈ કરે છે કે અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) હેઠળ રચાયેલી સમિતિ વાંધાઓ અને સૂચનો પર વિચાર કરશે અને સાંભળવાની ઈચ્છા ધરાવનાર કોઈપણ વ્યક્તિને સુનાવણી આપશે. ત્યારબાદ, સમિતિ નગર તથા ગ્રામ વિકાસ સત્તામંડળને પોતાનો અહેવાલ સુપરત કરશે અને આ પાસાઓ પર તેની દરખાસ્ત રજૂ કરવી જરૂરી છે:

(૧) જાહેર હેતુ માટે ફાળવેલ અથવા અનામત રાખેલા વિસ્તારોને વ્યાખ્યાયિત કરવા અને સીમાંકન કરવા;

(૨) પુનઃરચિત પ્લોટોનું સીમાંકન કરવું;

(૩) મૂળ પ્લોટો અને પુનઃરચિત પ્લોટોના મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરવું;

(૪) જાહેર હેતુ માટે ચિહ્નિત થયેલ વિસ્તારો સંપૂર્ણપણે કે આંશિક રીતે રહેવાસીઓ માટે ફાયદાકારક છે કે કેમ તે નક્કી કરવું;

(૫) યોજનાના લાભાર્થીઓ પાસેથી વળતર અથવા ફાળાનો અંદાજ કાઢવો;

(૬) વધારાના મૂલ્યની ગણતરી માટે પુનઃરચિત પ્લોટના મૂલ્યમાં વધારાનું મૂલ્યાંકન કરવું;

(૭) મૂલ્યમાં ઘટાડાનું મૂલ્યાંકન કરવું અને તેના માટે ચૂકવવાપાત્ર વળતરનું મૂલ્યાંકન કરવું;

૪૮. હાથ પરના કેસમાં સમિતિએ તેના અહેવાલમાં માત્ર પ્રથમ ચાર પાસાઓ પર જ નોંધ કરી છે અને કોઈપણ માન્ય કારણો દર્શાવ્યા વિના છેલ્લા ત્રણ પાસાઓને યોજના માટે લાગુ પડતા નથી તેવું માન્યું છે. તેથી, આ અહેવાલ આપવામાં, સમિતિએ જમીન માલિકો પાસેથી જમીન સંપાદિત કરતાં પહેલાં સંપૂર્ણ અહેવાલ આપવાની ફરજિયાત જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે જે ઘણીવાર ગરીબ ખેડૂતો માટે આજીવિકા ગુમાવવામાં પરિણમે છે. આજીવિકા ગુમાવવાના આ પાસાની નોંધ આ કોર્ટે ઉપર મુજબ ઉલ્લેખિત બોન્ડુ રામાસ્વામી ના કેસમાં લીધી છે.

૪૯. બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઈકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજે તેમના ચુકાદામાં ઠેરવ્યું છે કે ઉપરોક્ત ત્રણ પાસાઓ પ્રસ્તુત કેસમાં લાગુ પડતા નથી કારણ કે સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારે વિસ્તારના વિકાસના કારણે જમીનધારક પાસેથી વધારાના ખર્ચ/ફાળાના ખર્ચની ચૂકવણી ન માંગવાનો નિર્ણય લીધો છે જ્યારે પુનઃરચિત પ્લોટનું કદ નિર્ધારિત કર્યું છે જેના માટે સંબંધિત જમીનધારકો હકદાર હશે.

૫૦. વિદ્વાન સિંગલ જજના સદર મંતવ્યને બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા ભૂલભરેલી રીતે સમર્થન આપવામાં આવ્યું છે. બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઇકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ અને ડિવિઝન બેંચ બંને દ્વારા લેવાયેલ સદર મંતવ્ય ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈની વિરુદ્ધ છે, કારણ કે હાઈકોર્ટે ઉપરોક્ત તારણ પર પહોંચવામાં એ નોંધ્યું નથી કે સમિતિ વિકાસ યોજના સંબંધિત ફરજિયાત જોગવાઈઓનું પાલન કરતી ન હતી. તેથી, ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવાને કારણે યોજના કાયદામાં દૂષિત છે. પુનઃરચિત પ્લોટના મૂલ્યમાં વધારાની ગણતરી જે રીતે કરવામાં આવી છે તે અસ્પષ્ટ છે.

૫૧. રિટ અરજીઓના જવાબ રૂપે તારીખ ૨૩.૧૧.૨૦૧૧ ની આરડીએ ની એફિડેવિટમાં નીચે મુજબનું વલણ અપનાવવામાં આવ્યું છે:

> "જો કે, છેવટે સમિતિ એવા તારણ પર આવી હતી કે યોજના સામાન્ય જનતાની ભાગીદારીથી બનાવવાની હોવાથી, કોઈપણ હેડ હેઠળ જનતા પર કોઈ ચાર્જ વસૂલવામાં આવશે નહીં કે તેના પ્લોટના કદ અથવા મૂલ્યમાં ઘટાડો થવાને કારણે જનતાના કોઈપણ સભ્યને કોઈ વળતર ચૂકવવાપાત્ર રહેશે નહીં... જો કે, છેવટે પોતાની ભલામણ કરતી વખતે સમિતિએ એનેક્ષર ના આંતરિક પૃષ્ઠ નં. ૧૧૪ અને ૧૧૫ પર સ્પષ્ટપણે ભલામણ કરી હતી કે કલમ ૫૦ (૬) ની પેટા-કલમ (૫) (૬) અને (૭) ની જોગવાઈઓ યોજના પર લાગુ થશે નહીં."

જવાબ રૂપે પોતાની એફિડેવિટમાં સામાવાળા નં. ૨- આરડીએ ની ઉપરોક્ત રજૂઆતો પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે તેણે તેના માટે કોઈ કારણ આપ્યા વિના,

અધિનિયમ ૧૯૭૩ ની કલમ ૫૦(૬) (૫) (૬) અને (૭) ની ફરજિયાત જોગવાઈઓને યોજના માટે લાગુ ન કરવાનો એકપક્ષીય નિર્ણય લીધો છે. તે આવું કહી શક્યા ન હોત, કારણ કે આ પાસું હવે અનિર્ણિત નથી. આ કોર્ટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. અમદાવાદ ગ્રીન બેલ્ટ ખેડૂત મંડળ ના કેસમાં પહેલેથી જ એવો અભિપ્રાય લીધો છે કે કલમ ૫૦ ની જોગવાઈઓ ફરજિયાત પ્રકૃતિની છે, જેની આ ચુકાદામાં યોગ્ય સ્થાને ચર્ચા કરવામાં આવશે.

૫૨. વધુમાં, ડુમરતરાઈ ગામ માટે કોઈ બોર્ડ ઠરાવ નથી, અને કોઈપણ સંજોગોમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ નો બોર્ડ ઠરાવ તારીખ ૧૮.૧૧.૧૯૯૯ ના સરકારી હુકમના સંદર્ભમાં નગર વિકાસ યોજના વિકસાવવા માટે કલમ ૫૦ (૧) હેઠળ જાહેર કરવાના ઈરાદા સમાન નથી. બીજી તરફ, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ સત્તાવાર ગેઝેટમાં ઈરાદો પ્રકાશિત કરવા માટે સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકાર પાસેથી પરવાનગી લેવી જરૂરી છે. ઉપરોક્ત જોગવાઈ હેઠળ આરડીએ એ જાહેર જનતા સમક્ષ પોતાનો ઈરાદો જાહેર કરવો જરૂરી હતો.

૫૩. પ્રસ્તુત કેસમાં, સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને માત્ર ડુંડા ગામ માટે ૨૫.૧.૨૦૦૮ ના રોજ ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૨) હેઠળ તેનો ઈરાદો પ્રકાશિત કરવાની પરવાનગી આપી હતી. તેણે તારીખ ૧૨.૫.૨૦૦૯ અને ૫.૬.૨૦૦૯ ના સરક્યુલેશન દ્વારા બોર્ડના ઠરાવને અનુસરીને ડુંડા તેમજ ટિકરાપારા ગામો માટે ઉપરોક્ત જોગવાઈ હેઠળ પોતાનો ઈરાદો પ્રકાશિત કર્યો હતો. ત્યારબાદ સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય

સરકારે યોજનાનો વિસ્તાર વધારીને ૨૩૦૦ એકર કરવા માટે તારીખ ૧૦.૮.૨૦૦૯ ની પરવાનગી આપી હતી. આરડીએ ના બોર્ડે બોરિયાખુર્દ, ડુમરતરાઈ અને દેવપુરી નામના ત્રણ ગામોનો સમાવેશ કરવા માટે તારીખ ૨૦.૮.૨૦૦૯ ના સરક્યુલેશન દ્વારા બીજો ઠરાવ પસાર કર્યો હતો. બોર્ડનો ઠરાવ માત્ર ગેઝેટમાં યોજનાના પ્રકાશન માટે છે અને તે કેવીટીડીએસ સ્કીમ નં. ૫ માટે હતો અને કેવીટીડીએસ સ્કીમ નં. ૪ માટે ન હતો. તારીખ ૨૦.૦૮.૨૦૦૯ ના બોર્ડ ઠરાવ મુજબ, સુધારેલી યોજના માટે ઇરાદાની જાહેરાત ૪.૯.૨૦૦૯ ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી. બોર્ડનો ઠરાવ માત્ર સત્તાવાર ગેઝેટમાં યોજનાના પ્રકાશન માટે છે. સુધારેલા ભાગ પૂરતી જ જાહેરાત જારી કરવાની ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ હેઠળ કોઈ જોગવાઈ નથી. આમ, ટિકરાપારા ગામનો સમાવેશ અધિનિયમ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર નથી અને સમગ્ર પ્રક્રિયા નવેસરથી શરૂ કરવાની હતી.

૫૪. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે ધ કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ ની કલમ ૨૮૯ ની જોગવાઈઓ પર આધાર રાખીને ઠરાવ પસાર કરવાની પ્રક્રિયા યોગ્ય રીતે દર્શાવી છે જે નીચેની શરતોમાં પરિભ્રમણ દ્વારા ઠરાવની ચોક્કસ મંજૂરી આપે છે:

> "૨૮૯. પરિભ્રમણ દ્વારા ઠરાવો પસાર કરવા. બોર્ડ દ્વારા અથવા તેની સમિતિ દ્વારા પરિભ્રમણ દ્વારા કોઈ ઠરાવ યોગ્ય રીતે પસાર કરવામાં આવ્યો હોવાનું માનવામાં આવશે નહીં, સિવાય કે ઠરાવ ડ્રાફ્ટમાં, જરૂરી કાગળો સાથે, જો કોઈ હોય તો, તે સમયે ભારતમાં રહેલા તમામ ડિરેક્ટરોને અથવા સમિતિના તમામ સભ્યોને (બોર્ડ અથવા સમિતિની બેઠક માટે નિયત કરેલ કોરમ કરતાં સંખ્યામાં

> ઓછા ન હોય, જે કેસ હોય તે મુજબ), અને અન્ય તમામ ડિરેક્ટરો અથવા સભ્યોને ભારતમાં તેમના સામાન્ય સરનામે મોકલવામાં આવ્યો હોય, અને તે સમયે ભારતમાં હોય તેવા ડિરેક્ટરો દ્વારા અથવા ઠરાવ પર મત આપવા માટે હકદાર હોય તેવા તેમના બહુમતી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો હોય."

આમ, ગેઝેટમાં પ્રકાશન પહેલાં ઈરાદાની કોઈ જાહેરાત ન હોવાથી, બોર્ડના ઠરાવો જે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ હેઠળ નિર્ધારિત બાબતમાં જનતા સમક્ષ જાહેર કરવામાં આવ્યા નથી, અને તે જાહેરાત સમાન નથી.

આ અધિનિયમ સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને પ્લોટોની પુનઃરચના કરવાની સત્તા આપતો નથી. જો તેમાં કોઈ સત્તા વાંચી શકાય તો પણ તે જાહેર ઉપયોગિતાઓ પૂરતી મર્યાદિત હોવી જોઈએ.

૫૫. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળની જોગવાઈ નગર વિકાસ યોજનાને માત્ર ઈમારતો, રસ્તાઓ, ગટરો, ગટર લાઈનો અને અન્ય સમાન સુવિધાઓના હેતુ માટે પ્લોટના પુનઃનિર્માણ માટે જોગવાઈ કરવાની મંજૂરી આપે છે. એ નોંધી શકાય કે ધ મહારાષ્ટ્ર રિજનલ એન્ડ ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૬૬ અને ધ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬ ખાસ કરીને પુનઃરચિત પ્લોટ્સ માટે જોગવાઈ કરે છે અને અધિનિયમો સંબંધિત કાયદાઓ હેઠળ તે માટે અનુસરવાની પ્રક્રિયા પણ પૂરી પાડે છે. મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમની કલમ ૬૫(૧) અને ગુજરાત અધિનિયમની કલમ ૪૫(૧) સમાન છે, જે નીચે પુનઃઉત્પાદિત કરવામાં આવી છે:

"મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમની કલમ ૬૫ (૧): ડ્રાફ્ટ યોજનામાં, દરેક પુનઃરચિત પ્લોટનું કદ અને આકાર, શક્ય હોય ત્યાં સુધી, તેને મકાન હેતુઓ માટે યોગ્ય બનાવવા માટે નક્કી કરવામાં આવશે, અને જ્યાં પ્લોટ પર પહેલેથી જ બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય, ત્યાં ખાતરી કરવા માટે કે ઈમારતો ખુલ્લી જગ્યાઓના સંબંધમાં યોજનાની જોગવાઈઓનું શક્ય તેટલું પાલન કરે."

"ગુજરાત અધિનિયમની કલમ ૪૫ (૧): કલમ ૪૪ માં ઉલ્લેખિત ડ્રાફ્ટ યોજનામાં, દરેક પ્લોટનું કદ અને આકાર, શક્ય હોય ત્યાં સુધી, તેને મકાન હેતુઓ માટે યોગ્ય બનાવવા માટે નક્કી કરવામાં આવશે અને જ્યાં પ્લોટ પર પહેલેથી જ બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય, ત્યાં ખાતરી કરવા માટે કે મકાન, શક્ય હોય ત્યાં સુધી, ખુલ્લી જગ્યાઓના સંબંધમાં યોજનાની જોગવાઈઓનું પાલન કરે"

વધુમાં ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૪૯ (૮) આરડીએ ને પુનઃરચના માટે જોગવાઈ કરવાની સત્તા આપે છે, જે નીચે મુજબ છે:

"૪૯. નગર વિકાસ યોજના – નગર વિકાસ યોજના નીચેની કોઈપણ બાબત માટે જોગવાઈ કરી શકે છે: (૮) ઈમારતો, રસ્તા, ગટર, ગટર લાઈનો અને અન્ય સમાન સુવિધાઓના હેતુ માટે પ્લોટોની પુનઃરચના...."

૫૬. ઉપરોક્ત તારણોના કાળજીપૂર્વક વાંચન પરથી, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે બોર્ડે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને પુનઃરચના માટે જોગવાઈ કરવાની સત્તા આપી હતી અને પુનઃનિર્માણ માટે નહીં. કોઈપણ સંજોગોમાં, પુનઃરચના માટે જોગવાઈ કરવાની આવી સત્તા અમુક ચોક્કસ જાહેર હેતુઓ પૂરતી મર્યાદિત છે, જેમાં સામાન્ય આવાસ યોજનાનો સમાવેશ થતો નથી.

૫૭. ઉપરોક્ત હેતુ માટે ૧૯૭૩ ના અધિનિયમ હેઠળ કોઈ સશક્તિકરણ વ્યવસ્થાની સ્પષ્ટ ગેરહાજરી છે અને છત્તીસગઢને લાગુ પડતા અધિનિયમની જોગવાઈ હેઠળ જમીનમાં પક્ષકારોના અધિકારોને સમાયોજિત કરવા માટે કોઈ સત્તા આપવામાં આવી નથી. ઉપરોક્ત જોગવાઈને ધ્યાને લેતાં, અધિનિયમની કલમ ૪૯ હેઠળ નગર વિકાસ યોજનામાં પ્રવૃત્તિનું માત્ર પ્રિસ્ક્રિપ્શન અથવા કાર્યક્ષેત્ર સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને જમીન માલિકોના તેમની મિલકતોમાંના અધિકારો બદલવાની સત્તા આપમેળે આપશે નહીં. અધિનિયમ હેઠળની આ અનોખી વિસંગતતા ગુજરાત અધિનિયમ અને મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ સાથે વિરોધાભાસી હોઈ શકે છે જેમાં ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરની કચેરી સદર હેતુ માટે ખાસ બનાવવામાં આવી છે. વધુમાં, ગુજરાત અધિનિયમની કલમ ૫૨ હેઠળ ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર જમીનની પુનઃરચનાનું કાર્ય કરે છે. આ જોગવાઈ નીચે મુજબ છે:

"૫૨(૧) પ્રારંભિક યોજનામાં, ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસર:–

(૧) યોજનાથી પ્રભાવિત વ્યક્તિઓને નિર્ધારિત રીતે અને નિર્ધારિત ફોર્મમાં નોટિસ આપ્યા પછી, કોઈપણ જાહેર હેતુ માટે અથવા યોગ્ય સત્તામંડળના હેતુ માટે ફાળવેલ અથવા અનામત રાખેલા વિસ્તારો અને અંતિમ પ્લોટોને વ્યાખ્યાયિત અને સીમાંકિત કરશે;

(૨) ઉપર મુજબ નોટિસ આપ્યા પછી, જે કેસમાં અંતિમ પ્લોટ સામાન્ય માલિકી ધરાવતી વ્યક્તિઓને ફાળવવાનો હોય તેમાં આવી વ્યક્તિઓનો હિસ્સો નક્કી કરશે;

(૩) મૂળ પ્લોટમાં કોઈપણ અધિકારને અંતિમ પ્લોટમાં સંપૂર્ણ અથવા આંશિક ટ્રાન્સફર કરવાની જોગવાઈ કરશે અથવા કલમ ૮૧ ની જોગવાઈઓ અનુસાર મૂળ પ્લોટમાં કોઈપણ અધિકારના ટ્રાન્સફરની જોગવાઈ કરશે;

> (૪) યોગ્ય સત્તામંડળ દ્વારા યોજનામાં પૂરા પાડવામાં આવેલ કાર્યો પૂર્ણ કરવા માટેનો સમયગાળો નક્કી કરશે."

ઉપરાંત, ધ ગુજરાત ટાઉન પ્લાનિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ની કલમ ૮૧ નીચે મુજબ છે:

> "મૂળ પ્લોટમાંનો કોઈપણ અધિકાર જે ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરના મતે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ બનાવવામાં કોઈ પૂર્વગ્રહ વિના, અંતિમ પ્લોટમાં સંપૂર્ણ અથવા આંશિક રીતે ટ્રાન્સફર કરવા સક્ષમ છે તે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે અને મૂળ પ્લોટમાંનો કોઈપણ અધિકાર જે ટાઉન પ્લાનિંગ ઓફિસરના મતે આ રીતે ટ્રાન્સફર કરવા સક્ષમ નથી તે સમાપ્ત કરવામાં આવશે: પરંતુક આવી લીઝના તમામ પક્ષકારોની સંમતિ વિના કૃષિ લીઝ મૂળ પ્લોટમાંથી અંતિમ પ્લોટમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે નહીં."
>
> ૧૯૬૬ નો મહારાષ્ટ્ર અધિનિયમ રાજ્ય સરકાર દ્વારા નિયુક્ત લવાદને આ અધિકાર આપે છે. અધિનિયમની કલમ ૭૨ (૩) (૧૩) નીચે મુજબ છે:
>
> "૭૨ (૩) નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર, દરેક લવાદ,– (૧૩) મૂળ પ્લોટમાંના કોઈપણ અધિકારને અંતિમ પ્લોટમાં સંપૂર્ણ અથવા આંશિક ટ્રાન્સફર કરવાની જોગવાઈ કરશે અથવા કલમ ૧૦૧ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ અનુસાર મૂળ પ્લોટમાં કોઈપણ અધિકારના અમલ માટે જોગવાઈ કરશે;"

૫૮. ઉપર જણાવેલ જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં, તે સ્પષ્ટ છે કે ગુજરાત અને મહારાષ્ટ્ર રાજ્યો માટેના બંને નગર આયોજન કાયદાઓ હેઠળ, એક ચોક્કસ સત્તામંડળને કાયદાકીય રીતે મિલકતના અધિકારોમાં ફેરફાર કરવા અને પ્લોટોની પુનઃરચના કરવા માટે અધિકૃત કરવામાં આવ્યા છે, જ્યારે છત્તીસગઢ ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ આવા કોઈ સત્તામંડળને સત્તા આપવામાં આવી નથી. તેથી, છત્તીસગઢ અધિનિયમમાં સત્તાવાર સુધારા વિના અને ફરજિયાત

પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના, નગર વિકાસ યોજના હેઠળ જમીનની કોઈ પુનઃરચના થઈ શકે નહીં.

૫૯. આ મુદ્દાને વધુ સ્થાપિત કરવા માટે, અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વિ. અમદાવાદ ગ્રીન બેલ્ટ ખેડૂત મંડળ (ઉપર મુજબ) માં આ કોર્ટના નીચેના ચુકાદા પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જેમાં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

> "૨૭. સંયુક્ત રીતે વાંચવામાં આવતી ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ એક સ્પષ્ટ ચિત્ર આપે છે કે આ યોજના એકીકરણની કાર્યવાહી જેવી જ છે કારણ કે યોજના હેઠળ આવરી લેવાયેલી વિવિધ વ્યક્તિઓની જમીનને પહેલા એક પૂલમાં મૂકવામાં આવે છે અને પછી જમીન વિવિધ હેતુઓ માટે ફાળવવામાં આવે છે અને આવી રીતે, જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૧૮૯૪ હેઠળ જમીન સંપાદન દ્વારા અથવા ૧૯૭૬ ના અધિનિયમની કલમ ૪૦(૩)(જે)(એ) ની જોગવાઈઓ હેઠળ લેવામાં આવેલી જમીન દ્વારા તમામ કપાત કર્યા પછી, વ્યક્તિગત ખાતેદારના નફા-નુકસાનની ગણતરી કરવાની રહેશે. યોજના ઘડવાના ઈરાદાની જાહેરાતની તારીખે બજાર કિંમત અને આ તમામ કપાત, ગોઠવણો, સુધારાઓ વગેરે કર્યા પછી મિલકતની કિંમતનું મૂલ્યાંકન કર્યા પછી અને તેથી, જો કોઈ વ્યક્તિને કોઈ નુકસાન થયું હોય, તો તેના નુકસાનની ભરપાઈ યોજનાના ભંડોળમાંથી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ વ્યક્તિએ ચોખ્ખા લાભ જેટલી રકમ મેળવી હોય, તો તે તેની પાસેથી વસૂલ કરવાની રહેશે."

ઉપર મુજબ ઉલ્લેખિત કેસમાં આગળ જણાવાયું છે:

> "૪૦. જેમ આપણે ઉપર સમજાવ્યું છે કે ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ યોજના હેઠળ આવરી લેવાયેલી સમગ્ર જમીનને એકીકૃત કરવા અને ત્યારબાદ પ્લોટોની પુનઃવહેંચણી અને પુનઃરચના કરવાની જોગવાઈ કરે છે, મૂળ પ્લોટ્સ અને અંતિમ પ્લોટ્સના બજાર

મૂલ્યનું મૂલ્યાંકન કરવાનું રહેશે અને સત્તામંડળે નક્કી કરવું પડશે કે જમીન માલિકને કોઈ નુકસાન થયું છે કે આવી પ્રક્રિયાથી ફાયદો થયો છે. ૧૯૭૬ ના અધિનિયમની કલમ ૮૧ અનુસાર કલમો ૪૫(૨)(એ), (બી), (સી) અને કલમ ૫૨(૧)(૩) ના યોગ્ય વાંચન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે અધિનિયમની યોજના હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ પ્લોટની પુનઃરચના માન્ય છે. પ્લોટની પુનઃરચના દ્વારા, જો કોઈને નુકસાન થાય છે, તો વૈધાનિક જોગવાઈઓ ૧૯૭૬ ના અધિનિયમની કલમ ૮૦ સાથે વંચાતી કલમ ૬૭(બી) હેઠળ વળતરની જોગવાઈ કરે છે. પ્લોટની આ પુનઃરચના અને પુનઃ ગોઠવણ દ્વારા, સ્થાનિક સત્તામંડળમાં જમીનનું કોઈ નિહિત થતું નથી અને તેથી, અધિનિયમ બિન-નાણાકીય વળતરની ચુકવણી માટે જોગવાઈ કરે છે અને આવી પદ્ધતિને આ કોર્ટની સંવિધાન બેંચ દ્વારા શાંતિલાલ મંગળદાસ માં માન્ય રાખવામાં આવી છે, જેમાં આ કોર્ટે ઠેરવ્યું છે કે જ્યારે યોજના અમલમાં આવે છે ત્યારે મૂળ પ્લોટના તમામ અધિકારો સમાપ્ત થઈ જાય છે, અને તેની સાથે જ પુનઃરચિત પ્લોટમાં માલિકી ઉદ્‌ભવે છે. તે સ્થાનિક સત્તામંડળમાં પ્લોટની માલિકી દર્શાવતું નથી, અને તે વિનિયોગમાં ટ્રાન્સફરની કોઈ પ્રક્રિયા-વાસ્તવિક કે કાલ્પનિક-વિચારવામાં આવતી નથી. કલમ ૫૩ ના ખંડ (એ) હેઠળ, સ્થાનિક સત્તામંડળમાં જમીનનું નિહિત માત્ર યોજના અમલમાં આવવા પર જ થાય છે. જ્યારે યોજના બનાવવાનો ઈરાદો અધિસૂચિત કરવામાં આવે ત્યારે સ્થાનિક સત્તામંડળમાં જમીન નિહિત થાય છે તે ખ્યાલ અધિનિયમના સ્પષ્ટ આશયની વિરુદ્ધ છે. રાજ્ય દ્વારા લેવાયેલા પગલાંમાં પણ સર્વોચ્ચ સત્તાના સિદ્ધાંતનો ઉપયોગ સામેલ નથી."

૬૦. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આ ઉપરાંત, મૂળ જમીન માલિકોને પુનઃરચિત પ્લોટની ફાળવણી મનસ્વી અને ભેદભાવપૂર્ણ રીતે કરવામાં આવી રહી છે અને તેથી તે કાયદામાં સંપૂર્ણપણે ટકી શકે તેમ નથી. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સામાવાળા નં. ૧- રાજ્ય સરકારે ૪૧૬.૯૩ એકર જમીન પર નગર વિકાસ યોજનાના પ્રારંભિક પ્રસ્તાવ માટે કોઈપણ તર્કસંગત આધાર અથવા સ્પષ્ટતા વિના યોજનામાં જમીનોને મનસ્વી રીતે બાકાત અને સામેલ કરી છે

અને આરડીએ ના તારીખ ૨૦.૭.૨૦૦૯ ના ઠરાવ મુજબ સામેલ કરાયેલ અન્ય ૧૯૦૦ એકર જમીનના અનુગામી ઉમેરા માટે ન તો કોઈ તર્કસંગત સ્પષ્ટતા છે કે ન તો કોઈ આધાર છે. જલારામ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીની એક એકર જમીન સિવાય, જે મૂળ રીતે ૪૧૬.૯૩ એકરના અગાઉના મંજૂર વિસ્તારમાં સામેલ હતી, અપીલકર્તાઓની સમગ્ર જમીન લગભગ ૨૩૦૦ એકર જમીન સુધી સંપાદન વિસ્તાર વધારવાથી પ્રભાવિત થઈ છે. ટિકરાપારા અને ડુમરતરાઈ ગામો રાયપુર માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧ માં વિકાસના પ્રથમ તબક્કામાં મૂળ રીતે સામેલ ન હતા.

૬૧. અપીલકર્તાઓની જમીનનું સ્થાન જે અપીલકર્તાઓ દ્વારા રજૂ કરાયેલા કન્વિનિયન્સ કમ્પાઈલિંગ સાથે જોડાયેલા નકશા/પ્લાનમાં પણ દર્શાવવામાં આવ્યું છે, જેમાં જણાવાયું છે કે–

> (એ) કુલ ૨૨ એકર જમીન જેમાંથી ડુમરતરાઈ ગામના રાજેન્દ્ર શંકર શુક્લા અને પરિવારની લગભગ ૧૧ એકર જમીન મુખ્ય સ્થળથી ૧.૫ કિમીના અંતરે અલગ પડેલો એક ટાપુ છે. આમ, આ ૧૧ એકર જમીનનો ટુકડો વિકસાવવામાં આવી રહેલા બાકીના જમીન પાર્સલથી અલગ છે, અને કાયદામાં દ્વેષ સિવાય તેના સમાવેશ માટે કોઈ કારણ નથી.
>
> (બી) ટિકરાપારા ગામની અરજદાર ચિન્મય બિલ્ડર્સ અને જલારામ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટીની જમીન તેમની

હાલની સોસાયટીઓની સીમા પર છે, અને તેથી, પૂરતી વિકસિત છે.

(સી) અરજદાર છત્રી પરિવાર અને અરજદાર વિજય રજાણી અને પરિવારની જમીન મુખ્ય માર્ગ પર છે અને મુખ્ય માર્ગની નિકટતાને કારણે પૂરતી વિકસિત છે.

(ડી) માત્ર વિજય રજાણી, રાકેશ અમરાણી અને પ્રદીપ પ્રીથવાણીની સંયુક્ત માલિકીની લગભગ ૧ એકર જમીનનો ટુકડો ટાઉનશીપની મધ્યમાં છે.

૬૨. વધુમાં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ડ્રાફ્ટ સ્કીમ ૨૦.૧૧.૨૦૦૯ ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી હતી જેમાં ખેતીની જમીનના વિશાળ વિસ્તારો તેમજ આબાદી વિસ્તારોનો સમાવેશ થતો હતો. જો કે, ૧૬.૦૭.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રકાશિત થયેલી અંતિમ યોજના ૧૬૦૦ એકર માટે હતી. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રથમ તો ૧૯૦૦ એકર જમીનનો સમાવેશ પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના અને સર્વે કર્યા વિના ૧૦.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ જમીન માલિકોને હેરાન કર્યા પછી, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ ૭૦૦ એકર જમીન બાકાત રાખી, જે નીચે મુજબ હતી:

(એ) માસ્ટર પ્લાન (સુધારેલ) ૨૦૨૧ હેઠળ કૃષિ ઉપયોગ માટે અધિસૂચિત જમીન

(બી) જેમના પર બાંધકામ છે તેવી જમીન, અને

(સી) ખાનગી કોલોનાઇઝર્સની જમીન કે જેમનો લેઆઉટ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો, પછી ભલે બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય કે ન હોય. તારીખ ૨૫.૦૧.૨૦૦૮ ની પરવાનગીમાં, રાજ્ય સરકારે પોતે જ નિર્દેશ આપ્યો હતો કે વૃક્ષો અને બાંધકામવાળી જમીનો સામેલ કરવામાં આવશે નહીં, અને તેથી, બાંધકામવાળી જમીન સહિત આટલો મોટો વિસ્તાર રાખવાનો પ્રશ્ન તેની વિચારણા માટે ઊભો થતો ન હતો.

ઉપરોક્ત બાકાત રાખવાના પરિણામે, એસએલપી (સી) નં. ૩૦૯૪૨/૨૦૧૪ માંથી ઉદ્ભવતી સિવિલ અપીલમાં અપીલકર્તાઓની લગભગ ૧૧ એકર જમીન મુખ્ય પ્રસ્તાવિત ટાઉનશીપથી લગભગ ૧.૫ કિમીના અંતરે અલગ પડી ગઈ હતી. જમીનના આ બે ટુકડાઓ વચ્ચે ગીચ વસ્તી ધરાવતો વિસ્તાર આવેલો છે. દેખીતી રીતે, સબ–સ્ટેશન, સીવરેજ ટ્રીટમેન્ટ પ્લાન્ટ, વોટર પમ્પિંગ સ્ટેશન, અલગ પાણીની પાઇપલાઇન, અલગ ગટર પ્લાન્ટ વગેરે જેવી અલગ માળખાકીય સુવિધાઓ પર અપ્રમાણસર ખચ કરવા સિવાય અલગ પડેલી જમીનને સેવાઓ પૂરી પાડવાનું કોઈ સાધન નથી. તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જો ઉપરોક્ત અપીલમાં અપીલકર્તાઓની જમીનોને કેવીટીડીએસ માંથી બાકાત રાખવામાં આવે તો પ્રસ્તાવિત ટાઉનશીપ માટે કોઈ પ્રતિકૂળ અસર થશે નહીં.

૬૩. વધુમાં, અન્ય અપીલકર્તાઓ જેમ કે વિજય રજાણી અને પરિવાર, જલારામ કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી, બુલામલ છત્રી અને ચિન્મય ડેવલપર્સની જમીનો પણ ટાઉનશીપની સીમા પર છે અને જો અપીલકર્તાઓની સદર જમીનને બાકાત રાખવામાં આવે તો પ્રસ્તાવિત ટાઉનશીપ માટે કોઈ પ્રતિકૂળ અસર થતી નથી. ઉપરોક્ત કારણોના સમર્થનમાં, અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે બોન્ડુ રામાસ્વામી વિ. બેંગલોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી (ઉપર મુજબ) માં આ કોર્ટના નીચેના નિર્ણયો પર યોગ્ય રીતે આધાર રાખ્યો છે જેમાં નીચે મુજબ ઠેરવવામાં આવ્યું હતું:

> "૧૩૪. તેથી, જો કોઈ વિકાસ સત્તામંડળે જમીનનો મોટો ટુકડો સંપાદિત કર્યા પછી મોટા ટુકડાઓ પાછા ખેંચી લે છે અથવા બાકાત રાખે છે, તો વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા કરવામાં આવેલ વિકાસ એ વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી અપેક્ષિત આયોજિત અને વ્યવસ્થિત વિકાસ હોવાને બદલે અસામાજિક ખાનગી વિકાસકર્તાઓ દ્વારા કરવામાં આવતા અસ્તવ્યસ્ત વિકાસ જેવો દેખાશે. તેથી જ્યારે મોટા લેઆઉટનું આયોજન કરવામાં આવે છે, ત્યારે વિકાસ સત્તાવાળાઓએ પ્રસ્તાવિત લેઆઉટની મધ્યમાં મોટી સંખ્યામાં જમીનના પોકેટ્સ/ટુકડાઓને બાકાત રાખવામાં કાળજી અને સાવધાની રાખવી જોઈએ. આયોજિત લેઆઉટ પ્રસ્તાવિત કરવાનો કોઈ અર્થ નથી પરંતુ પછી માત્ર ૧૦૦ ચોરસ ફૂટ અથવા ૨૦૦ ચોરસ ફૂટનું એક નાનું માળખું છે જે માન્ય અથવા અનધિકૃત હોઈ શકે છે તે આધાર પર મધ્યમાં જમીનના વિવિધ ભાગોને બાકાત રાખવાનો કોઈ અર્થ નથી. આવા બાકાત વિકાસની મજાક ઉડાવે છે. વધુમાં આવા બાકાત રાખવા ભ્રષ્ટાચાર અને પક્ષપાતને પ્રોત્સાહન આપે છે અને જેઓ અનુકૂળ વર્તન પામ્યા નથી તેમની વચ્ચે અસંતોષ લાવે છે.
>
> ૧૩૫. અપીલકર્તાઓની ફરિયાદ એ છે કે પ્રસ્તાવિત અર્કવતી લેઆઉટમાં, "સંબંધો" અને "પૈસાની શક્તિ" ધરાવતા શ્રીમંત અને શક્તિશાળી લોકો કોઈ કાલ્પનિક માળખું બતાવીને અથવા રાતોરાત કોઈ અનધિકૃત માળખું ઊભું કરીને તેમની જમીનો (ખાલી જમીનો પણ) મુક્ત કરાવી શક્યા હતા. જો કે અમે

હેતુઓમાં જવાનો પ્રસ્તાવ મૂકતા નથી, વિદ્વાન સિંગલ જજ અને ડિવિઝન બેંચ દ્વારા સંમત તારણ એ છે કે મનસ્વી અસ્પષ્ટ બાકાત છે. જ્યારે અમે નીતિ પર ટિપ્પણી કરી શકતા નથી, તે સ્પષ્ટ છે કે પ્રસ્તાવિત સંપાદનમાંથી બાકાત માત્ર એવા વિસ્તારોના સંબંધમાં હોવું જોઈએ જે આયોજિત રીતે પહેલેથી જ સારી રીતે વિકસિત છે.

૧૩૬. અનધિકૃત કોલોનીઓ/લેઆઉટમાં છૂટાછવાયા નાના અનધિકૃત બાંધકામોને બાકાત રાખવાના નથી કારણ કે આયોજિત વિકાસ માટે સંપાદનનો મુખ્ય હેતુ આવા અનધિકૃત વિકાસને ટાળવાનો છે. જો મુશ્કેલી આવા બાકાત રાખવાનું કારણ હોય, તો યોગ્ય માર્ગ એ છે કે ફાળવણી કરવામાં જમીન/પ્લોટ માલિકોને પ્રાધાન્ય આપવું અને તેમને પુનઃવસન કરવામાં મદદ કરવી અને માત્ર તેમાં કોઈ કામચલાઉ માળખું અથવા જર્જરિત માળખું અસ્તિત્વમાં છે તે આધાર પર ગેરકાયદેસર અને અસ્તવ્યસ્ત પોકેટ્સ ચાલુ રાખવા નહીં. વિકાસ સત્તામંડળે કાં તો વ્યવસ્થિત વિકાસ પૂરો પાડવો જોઈએ અથવા વિકાસથી દૂર રહેવું જોઈએ. તે માત્ર નફાના હેતુથી જમીનના નાના ટુકડાઓનો વિકાસ કરવાનો પ્રયાસ કરતા અસામાજિક ખાનગી વિકાસકર્તાઓ/કોલોનાઈઝર્સની જેમ કાર્ય કરી શકતું નથી. જ્યારે આપણે સરખામણી દ્વારા ખાનગી વિકાસકર્તાઓ/કોલોનાઈઝર્સનો ઉલ્લેખ કરીએ છીએ, ત્યારે અમારો ઈરાદો તમામ ખાનગી વિકાસકર્તાઓ/કોલોનાઈઝર્સની નિંદા કરવાનો નથી. અમે જાણીએ છીએ કે ઘણા ખાનગી વિકાસકર્તાઓ/કોલોનાઈઝર્સ મોટા, સુઆયોજિત અધિકૃત વિકાસ પ્રદાન કરે છે, જેમાંથી કેટલાક વિકાસ સત્તાવાળાઓ દ્વારા કરવામાં આવતા વિકાસ કરતાં પણ વધુ સારા છે. જે બાબતને નિરુત્સાહિત અને નકારવામાં આવે છે તે કોઈપણ મૂળભૂત સુવિધાઓ વિનાના નાના અનધિકૃત લેઆઉટ છે. ભલે તે ગમે તે હોય.

૧૩૭. આપણે એવા 'વિકાસ' વિશે શું કહીએ, જ્યાં ગામના કુલ વિસ્તારના સંદર્ભમાં, એક તૃતીયાંશ બિલકુલ અધિસૂચિત નથી, અને બાકીના બે તૃતીયાંશના પ્રસ્તાવિત સંપાદનમાંથી અડધાથી વધુ બાકાત રાખવામાં આવે છે અને માત્ર બાકીનો લગભગ ૨૦% થી ૩૦% વિસ્તાર સંપાદિત કરવામાં આવે છે, તે પણ સળંગ નહીં, પરંતુ વિવિધ પાર્સલ અને પોકેટ્સમાં. આવા સંપાદનથી શું થઈ શકે? શું તેનો ઉપયોગ વ્યવસ્થિત વિકાસ માટે થઈ શકે? શું તે અસ્તવ્યસ્ત અને અનિયમિત વૃદ્ધિને ટાળી શકે છે? જ્યાં સુધી જવાબદારીપૂર્વક અને ન્યાયી અને વાજબી રીતે ઉપયોગ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બાકાત રાખવાની અને પાછી ખેંચવાની સત્તા

> વ્યવસ્થિત વિકાસ સાથે ખેલ કરશે, અસ્તવ્યસ્ત અને અનિયમિત વૃદ્ધિમાં વધારો કરશે અને સમાજના એવા વર્ગો વચ્ચે અસંતોષ પેદા કરશે જેઓ તેમની જમીન બાકાત કરાવવા માટે ભાગ્યશાળી ન હતા."

ઉપરોક્ત નિર્ણય વર્તમાન કેસમાં એ હકીકતના સંદર્ભમાં સાચો છે કે સામાવાળાઓ દ્બારા તેના માટે કોઈ કારણ દર્શાવ્યા વિના ત્યારબાદ મોટા પ્રમાણમાં વિસ્તારો બાકાત રાખવામાં આવ્યા છે. પરિણામે, કેવીટીડીએસ સંપાદિત જમીન અને સંપાદન પછી ત્યારબાદ બાકાત કરાયેલ જમીનના વિખૂટા પડેલા પોકેટ્સમાં ફેરવાઈ ગઈ છે.

૬૪. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) હેઠળની સમિતિની કામગીરી અસંતોષકારક છે અને આ પ્રક્રિયા ફરીથી નવેસરથી અનુસરવાની જરૂર હતી. ઈચ્છુક પક્ષકારોના વાંધાઓ સાંભળવા માટે સદર અધિનિયમ હેઠળ રચાયેલી સમિતિ માત્ર એક દેખાડો હતી. સમિતિએ તેના માટે કોઈ કારણો દર્શાવ્યા વિના અને સદર સમિતિ સમક્ષ તેમના વાંધાઓ રજૂ કરવા માટે સુનાવણીની કોઈ તક આપ્યા વિના પણ અપીલકર્તાઓ દ્બારા રજૂ કરાયેલા વાંધાઓને ફગાવી દીધા હતા. તેથી, સમિતિની ભલામણોનું કોઈ મૂલ્ય નહોતું. રાજ્ય સરકારની આ કાર્યવાહી કાયદાની દ્રષ્ટિએ દૂષિત છે અને તેથી રદ થવાને પાત્ર છે.

૬૫. અમારી સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલા કેસના રેકર્ડ પરના પુરાવા પરથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે અધિનિયમની કલમ ૫૦(૫) હેઠળ રચાયેલી સમિતિએ ૨૫.૦૧.૨૦૧૦ થી ૦૨.૦૬.૨૦૧૦ દરમિયાન જમીન માલિકોના વાંધાઓ સાંભળ્યા હતા. તે જ સમયે, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ૧૫.૦૪.૨૦૧૦ અને ૨૦.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજ જમીન વપરાશમાં ફેરફાર સૂચવવામાં આવ્યો હતો અને લે–આઉટ પ્લાન પણ ૨૬.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજ તૈયાર કરીને મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. આ દર્શાવે છે કે જમીન માલિકોના વાંધાઓની સુનાવણી અને વિચારણા માત્ર એક ઢોંગ હતી. સમિતિએ યોજના અંગે પહેલેથી જ નિર્ણય લઈ લીધો હતો અને તે માત્ર ઔપચારિક પ્રક્રિયા તરીકે જ જમીન માલિકોના વાંધાઓ સાંભળી રહી હતી. સ્પષ્ટપણે, જ્યારે જમીન યોજના ૨૬.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજ તૈયાર અને મંજૂર કરવામાં આવી હતી, ત્યારે ૦૨.૦૬.૨૦૧૦ સુધી વાંધાઓની સુનાવણી અર્થહીન હતી.

૬૬. સમિતિએ ખેતીની જમીનને બાકાત રાખવાનો નિર્ણય લીધો હતો જે સમિતિના તારીખ ૦૮.૦૬.૨૦૧૦ ના અહેવાલની સ્વીકૃતિ પછી ઔપચારિક રીતે ૨૨.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ લેવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ આ પહેલાં પણ, પત્ર તારીખ ૧૫.૦૪.૨૦૧૦ દ્વારા, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના સીઈઓ એ સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારને સ્પષ્ટ કરી દીધું હતું કે ખેતીની જમીન બાકાત રાખવામાં આવશે. કલમ ૫૦(૫) હેઠળ રચાયેલી સમિતિના વડા સામાવાળા નં.

૨– આરડીએ ના સીઈઓ હતા જેમણે પોતે તારીખ ૨૦.૦૭.૨૦૦૯ ના પત્ર દ્વારા ૧૯૦૦ એકર જમીનનો સમાવેશ કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂક્યો હતો. આ બાબત અપીલકર્તાઓના અધિકારોને અસર કરે છે. આ કારણોસર પણ, તેઓને સમિતિ તરફથી યોગ્ય સુનાવણી મળી ન હતી. સમિતિની ભલામણો પર સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ના બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટર્સ દ્વારા ૨૧.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ વિચારણા કરવામાં આવી હતી. જ્યારે સમિતિ વાંધાઓ સાંભળી રહી હતી, ત્યારે જમીન વપરાશને સ્થગિત કરવામાં આવ્યો ન હતો અને સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ જમીન વપરાશમાં ફેરફાર કરવાનો પ્રસ્તાવ મૂકવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું. આનાથી જમીન માલિકોના વૈધાનિક અધિકારો પ્રભાવિત થયા હતા જેઓ જમીન સંપાદન સામે યોગ્ય સુનાવણી મેળવવા માટે હકદાર હતા.

૬૭. રઘબીર સિંઘ સેહરાવત વિ. હરિયાણા રાજ્ય ના કેસમાં, નીચે મુજબ ઠેરવેલ છે:

> "૪૦. જો કે એવા કારણોની યાદી બનાવવી શક્ય કે ઇચ્છનીય નથી કે જેના આધારે જમીન માલિક કલેક્ટરને જમીનના પ્રસ્તાવિત સંપાદન સામે ભલામણો કરવા માટે રાજી કરી શકે, પરંતુ મહત્વનું એ છે કે કલેક્ટરે વાંધા ઉઠાવનારને સુનાવણીની યોગ્ય તક આપવી જોઈએ અને જમીન સંપાદન સામેની તેની રજૂઆત પર નિષ્પક્ષપણે વિચારણા કરવી જોઈએ. ત્યાર પછી જ, તેણે સંક્ષિપ્ત કારણો સાથે ભલામણો કરવી જોઈએ કે શા માટે જમીનનો ચોક્કસ ટુકડો સંપાદિત કરવો જોઈએ કે ન કરવો જોઈએ અને વાંધા ઉઠાવનાર દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત સ્વીકારવા યોગ્ય છે કે નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, કલેક્ટર દ્વારા કરવામાં આવેલી ભલામણોમાં જમીન માલિકો અને અન્ય રસ ધરાવતા વ્યક્તિઓ

> દ્વારા દાખલ કરાયેલા વાંધાઓ પ્રત્યે તટસ્થ વિચારણા પ્રતિબિંબિત થવી જોઈએ."

વધુમાં, ઈન્દોર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી વિ. મદન લાલ ના કેસમાં, નીચે મુજબ ઠેરવેલ છે:

> "૧૦. અમે એવું માનતા નથી કે ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી આ કેસમાં ટૂંકો રસ્તો અપનાવવા માટે વાજબી હતી. ટ્રસ્ટ એક્ટ હેઠળ અનુસરવામાં આવેલી પ્રક્રિયા અધિનિયમની કલમ ૫૦ ની તમામ જરૂરિયાતોમાંથી મુક્તિ આપવા માટે પૂરતી ન હોઈ શકે. અગાઉ નોંધ્યું છે તેમ અધિનિયમની કલમ ૫૦ વિકાસ માટેની યોજના તૈયાર કરવા અને મંજૂર કરવાની પ્રક્રિયા પૂરી પાડે છે. ડ્રાફ્ટ યોજના તૈયાર કર્યા પછી, ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટીએ લોકો પાસેથી વાંધાઓ અને સૂચનો મંગાવવા જોઈએ. ઈન્દોરના માસ્ટર પ્લાનના સંદર્ભમાં મળેલા વાંધાઓ અને સૂચનોની યોગ્ય વિચારણા થવી જોઈએ. ખરેખર, જો ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી યોજના અપનાવવા માંગતી હોય તો માસ્ટર પ્લાનના સંદર્ભમાં યોજનાની તપાસ કરવાની અને વાંધાઓ દાખલ કરવાની તક જનતા પાસે પણ હોવી જોઈએ. કારણ કે પ્રશ્નવાળી યોજના ટ્રસ્ટ એક્ટ હેઠળ માન્ય યોજના ન હતી, ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અધિનિયમની કલમ ૫૦ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયામાંથી મુક્તિ આપી શકી ન હોત."

તેથી, કેસના તથ્યો અને સંજોગો તથા આ કોર્ટ દ્વારા નિર્ધારિત કાયદાકીય સિદ્ધાંતોના સંદર્ભમાં, અમારો અભિપ્રાય છે કે નગર વિકાસ યોજનાના હેતુ માટે પ્લોટની પુનઃરચના માત્ર જાહેર હેતુ માટે જ અનુમતિપાત્ર છે અને તે પણ સત્તામંડળ દ્વારા જમીન સંપાદન કરવાના તેના ઈરાદા વિશે ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધિની કાનૂની પ્રક્રિયાને અનુસરીને. તેની ગેરહાજરીમાં, અને જ્યારે જમીનની પુનઃરચનાનો હેતુ જાહેર હેતુ માટે ન હોય, ત્યારે જમીનની આવી પુનઃરચના સદર અધિનિયમ હેઠળ અસ્વીકાર્ય છે. તેથી, અમે અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં

આ મુદ્દાનો જવાબ આપીએ છીએ કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ જાહેર હેતુ સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે પ્લોટની પુનઃરચના કરી શકી ન હોત.

<u>મુદ્દા નં. ૫ નો જવાબ</u>

૬૮. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્ધાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રાઇમ લોકેશનમાં આવેલી જમીન લઈ લેવી અને સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની મનસ્વીતા મુજબ ગમે ત્યાં જમીન આપવી, તે પણ માત્ર ૩૫% વિસ્તાર પૂરતી, તે બંધારણીય રીતે અસ્વીકાર્ય છે. અપીલકર્તાઓના વિદ્ધાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી આ રજૂઆત સામે, સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકાર તેમજ છત્તીસગઢ હાઇકોર્ટના વિદ્ધાન વરિષ્ઠ વકીલે ગુજરાત રાજ્ય વિ. શાંતિલાલ મંગળદાસ અને અન્ય ના કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો, જેમાં એવું ઠેરવવામાં આવ્યું હતું કે જમીન લઈ લેવી અને તેના બદલામાં ૩૫% વિકસિત જમીન પાછી આપવી, તે બંધારણ અનુસાર છે. આ પાસા પર, અમે હિસ હોલીનેસ કેશવાનંદ ભારતી વિ. કેરળ રાજ્ય ના કેસમાં આ કોર્ટના ચુકાદા પર આધાર રાખવા તરફ વળ્યા છીએ જેણે વળતરના કાયદાશાસ્ત્ર પર અનુગામી વિકાસ નક્કી કર્યો હતો અને પ્રક્રિયામાં શાંતિલાલ ના નિર્ણયને ઉલટાવી દીધો હતો. કેશવાનંદ ભારતી વિ. કેરળ રાજ્ય ના કેસમાં નીચે મુજબ ઠેરવેલ કે:

> "૫૮૪. ૧૯૫૫ માં કરવામાં આવેલા સુધારાઓ છતાં પાછળના નિર્ણયોએ "વળતર" ની વિભાવના એટલે કે સંપાદિત મિલકતના

મૂલ્યના સમાન મૂલ્યને સમર્થન આપવાનું ચાલુ રાખ્યું હતું. ગુજરાત રાજ્ય વિ. શાંતિલાલ મંગળદાસ અને અન્ય માં મેટલ કોર્પોરેશન ઓફ ઈન્ડિયા નો નિર્ણય ઉલટાવી દેવામાં આવ્યો હતો જેને ખુદ આર.સી. કૂપર વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા દ્વારા વર્ચ્યુઅલી ઉલટાવી દેવામાં આવ્યો હતો. મહારાષ્ટ્રના એડવોકેટ-જનરલના જણાવ્યા અનુસાર, જો શાંતિલાલ મંગળદાસ કેસને આર.સી. કૂપર વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા દ્વારા ઉલટાવી દેવામાં ન આવ્યો હોત, તો અનુચ્છેદ ૩૧(૨) માં સુધારો કરવાની કોઈ જરૂર ન હોત.

૧૭૪૪. બેંક રાષ્ટ્રીયકરણ કેસમાં, બહુમતીના નિર્ણયોએ ગુજરાત વિ. શાંતિલાલ ના નિર્ણયને વર્ચ્યુઅલી ઉલટાવી દીધો હતો. બહુમતીનો એવો મત હતો કે ચોથા સુધારા પછી પણ 'વળતર' નો અર્થ "સંબંધિત સિદ્ધાંતો" અનુસાર "ફરજિયાતપણે સંપાદિત કરાયેલ મિલકતના નાણાંની દ્રષ્ટિએ સમકક્ષ" હતો, જે સિદ્ધાંતો જે મિલકત સંપાદિત કરવાની માંગ કરવામાં આવી છે તેના ચોક્કસ વર્ગ માટે વળતર અથવા મૂલ્યાંકન માટે યોગ્ય હોવા જોઈએ."

ન્યાયના હિતમાં જમીન સંપાદન માટેનું વળતર વાજબી અને પર્યાપ્ત હોવું જરૂરી હોવાથી, અમે કેશવાનંદ ભારતી કેસ (ઉપર મુજબ) ના નિર્ણય પર આધાર રાખીને ઠેરવીએ છીએ કે સંપાદનના બદલામાં ૩૫% જમીન પરત કરવી બંધારણીય રીતે અસ્વીકાર્ય છે. આ એટલા માટે પણ છે કારણ કે નગર વિકાસ યોજનાના અમલીકરણને કારણે થતો 'વિકાસ' દરેક વ્યક્તિને લાભ પહોંચાડે છે. તે જ રીતે, જે અપીલકર્તાઓની જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી છે અને વિકસાવવા માટે પ્રસ્તાવિત કરવામાં આવી છે, તેઓએ નગર વિકાસ યોજનામાંથી લાભ મેળવનાર સમુદાયના સભ્ય તરીકે વિકાસમાંથી લાભ મેળવ્યો હોત, જો ક્યારેય થયો હોય તો, અને તેમની વ્યક્તિગત ક્ષમતામાં નહીં. જ્યારે જમીન સંપાદન માટે વળતર નક્કી કરવામાં આવે છે, ત્યારે સંપાદનનો ઈરાદો

જાહેર કર્યાની તારીખે જમીનની કિંમત ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે અને સંપાદન પછીનો અનુગામી વિકાસ નહીં કારણ કે વિકાસ સંપાદન સાથે જોડાયેલો નથી. તે જ રીતે, જો સમુદાયના આર્થિક રીતે નબળા વર્ગોને અથવા અન્ય જાહેર હેતુઓ માટે વિતરણ કરવા માટે જમીનની પ્લોટમાં પુનઃરચના કરવામાં આવે છે, તો ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૦૦એ હેઠળ ખાતરી આપવામાં આવેલા તેમના બંધારણીય અધિકારોથી જમીન માલિકોને મનસ્વી રીતે વંચિત કરીને તે કરી શકાતું નથી. તેઓ રાજ્ય સરકાર પાસેથી વળતર મેળવવા માટે હકદાર છે. બીજી બાજુ, રાજ્ય સરકાર અનિચ્છાએ જમીન સંપાદન કરી શકતી નથી અને તે જ શ્વાસે વિકાસ શુલ્ક લાદી શકતી નથી. વધુમાં, અપીલકર્તાઓને પુનર્ગઠિત જમીનની ફાળવણી કરતી વખતે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ૩૫% નો આંકડો સામાવાળાઓ દ્વારા પહોંચેલી ગણતરીના કોઈપણ માન્ય સ્વરૂપ વિના મેળવવામાં આવ્યો હતો. સામાવાળાઓનું આ પગલું મનસ્વી પણ છે કારણ કે જમીન માલિકોને પરત કરવામાં આવનાર પુનર્ગઠિત જમીનની ટકાવારી મોટા પ્લોટ ધારકો અને નાના પ્લોટ ધારકો માટે ૩૫% થી ૫૮% સુધી બદલાય છે. સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈપણ વાજબી પ્રક્રિયા અપનાવવામાં ન આવી હોવાથી, વિકાસ ફાળા તરીકે પ્લોટના ૬૫% વિસ્તારને લઈ લેવો સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય અને મનસ્વી છે, અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬)(૬) મુજબ પણ અસ્વીકાર્ય છે. અમે ઠેરવીએ છીએ કે સામાવાળાઓ માત્ર ૩૫% પુનર્ગઠિત પ્લોટ

પરત કરવા અને તેમના દ્વારા ઉલ્લેખિત વિવિધ હેતુઓ માટે ૬૫% જાળવી રાખવા માટે વાજબી નહોતા.

૬૯. અમે આ નિષ્કર્ષ પર એ કારણસર પણ આવીએ છીએ કે અપીલકર્તાઓને પુનર્ગઠિત જમીનની ફાળવણી કરતી વખતે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા ૩૫% નો આંકડો સામાવાળાઓ દ્વારા કોઈપણ માન્ય ગણતરી વિના નક્કી કરવામાં આવ્યો હતો. સામાવાળાઓની આ કાર્યવાહી મનસ્વી પણ છે કારણ કે જમીન માલિકોને પરત કરવાની પુનર્ગઠિત જમીનની ટકાવારી મોટા પ્લોટ ધારકો અને નાના પ્લોટ ધારકો માટે ૩૫% થી ૫૮% સુધી અલગ–અલગ છે. વળી, તારીખ ૨૦.૦૭.૨૦૦૯ ના પત્ર પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ પહેલેથી જ નિર્ણય લઈ લીધો હતો કે જમીન માલિકોને ૪૦% થી વધુ જમીન પરત કરવામાં આવશે નહીં. આ નિર્ણય તેમના ભૌગોલિક સ્થાનોના આધારે જમીનના દરેક ભાગના મૂલ્યને ધ્યાનમાં લીધા વિના લેવામાં આવ્યો છે.

૭૦. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૬૫% ના પ્રમાણમાં "વિકાસ ફાળો" હેઠળ જમીન લેવી તે અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬) હેઠળ અભિપ્રેત નથી. ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬)(૬) નીચે મુજબ છે:

> "......(૬) દરેક પુનર્ગઠિત પ્લોટના મૂલ્યમાં થયેલા વધારાનું મૂલ્યાંકન કરવું અને દરેક પ્લોટ ધારક પર વસૂલવાપાત્ર વિકાસ ફાળાનું આકારણી કરવું:
> પરંતુ શરત એ છે કે આ ફાળો મૂલ્યમાં થયેલા વધારાના અડધા કરતાં વધુ ન હોવો જોઈએ."

૭૧. ગુજરાત અધિનિયમની કલમ ૪૦(૩)(જેજે)(એ) હેઠળ પણ, જમીન માલિક દ્વારા જમીનનો મહત્તમ સ્વીકાર્ય ફાળો ૫૦% થી વધુ હોઈ શકતો નથી. તેથી, સામાવાળાઓ દ્વારા પહોંચેલી કોઈપણ વાજબી પ્રક્રિયાની ગેરહાજરીમાં, વિકાસ ફાળા તરીકે પ્લોટના ૬૫% વિસ્તારને લઈ લેવો સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય અને મનસ્વી છે, અને ૧૯૭૩ ના અધિનિયમની કલમ ૫૦(૬)(૬) મુજબ પણ અસ્વીકાર્ય છે. અમે ઠેરવીએ છીએ કે સામાવાળાઓ માત્ર ૩૫% પુનર્ગઠિત પ્લોટ પરત કરવા અને તેમના દ્વારા દર્શાવેલ વિવિધ હેતુઓ માટે ૬૫% જાળવી રાખવા માટે વાજબી નહોતા.

<u>મુદ્દા નં. ૬ નો જવાબ</u>

૭૨. અપીલકર્તાઓ તરફે વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી હતી કે એન્વાયર્નમેન્ટલ ઈમ્પેક્ટ એસેસમેન્ટ ક્લિયરન્સ માટે સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની તારીખ ૧૭.૦૬.૨૦૧૦ ની અરજી, આરડીએ ના બોર્ડ દ્વારા કેવીટીડીએસ ની મંજૂરીની તારીખ પહેલાંની હતી, જે મંજૂરી ૨૨.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ આપવામાં આવી હતી અને ૧૬.૦૭.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી. તેથી, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ની અરજી શરૂઆતમાં ૨૩૦૦ એકર

માટે ઈઆઈએ ક્લિયરન્સ માટેની હતી, જ્યારે અંતિમ યોજના માત્ર ૧૬૦૦ એકર જમીન માટે હતી. તારીખ ૨૫.૦૧.૨૦૧૧ ના એન્વાયર્નમેન્ટલ ક્લિયરન્સ (ઈસી) ની સામાન્ય શરતોની શરત (૫) મુજબ, જો આરડીએ એ પ્રોજેક્ટના કાર્યક્ષેત્રમાં ફેરફાર કર્યો હોય, તો તેણે નવું ઈસી લેવું પડશે. આ ઈસી જે વિસ્તાર માટે અંતિમ યોજના અધિસૂચિત કરવામાં આવી હતી તેના કરતાં નોંધપાત્ર રીતે વધુ વિસ્તાર માટે માંગવામાં આવ્યું હતું, એટલે કે ૧૬૦૦ એકર માટે.

૭૩. એમઓએફ અનુસાર, તારીખ ૧૪.૦૯.૨૦૦૬ નું ઈઆઈએ જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું જેના દ્વારા ટાઉનશીપ અને એરિયા ડેવલપમેન્ટ પ્રોજેક્ટ્સને કેટેગરી–બી૧ માં મૂકવામાં આવ્યા છે. કેવીટીડીએસ સ્કીમ નં.–૦૪ આ શ્રેણીમાં આવે છે. ૧૪.૦૯.૨૦૦૬ ના જાહેરનામાની સામાન્ય શરતો મુજબ, "બી૧" શ્રેણીના પ્રોજેક્ટ્સને કેટેગરી "એ" ના પ્રોજેક્ટ્સ તરીકે ગણવામાં આવશે જો તે ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારોમાં આવતા હોય. ત્યારે આવા પ્રોજેક્ટ્સને મંજૂરી આપવા માટે કેન્દ્ર સરકાર સક્ષમ સત્તામંડળ છે.

૭૪. વધુમાં, એમઓએફ દ્વારા ૨૫.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ એક પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવ્યો હતો, જેમાં નોંધવામાં આવ્યું હતું કે સેન્ટ્રલ પોલ્યુશન કંટ્રોલ બોર્ડ (સીપીસીબી) એ ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારોની ઓળખ કરી છે. એક્સપર્ટ એપ્રેઇઝલ કમિટી (ઈએસી) તે વિસ્તારો માટે ઈસી ના પ્રસ્તાવનું

મૂલ્યાંકન કરી રહી છે. ત્યાર બાદ સંબંધિત રાજ્ય પ્રદૂષણ નિયંત્રણ બોર્ડ તેના પ્રતિનિધિને તેના મંતવ્યો સાથે મોકલશે. આ પરિપત્ર ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારોમાં વિકાસ પ્રોજેક્ટ્સને ઈસી આપવાની પ્રક્રિયા સાથે સંબંધિત હતો.

૭૫. એમઓએફ દ્વારા ૧૩.૦૧.૨૦૧૦ ના રોજ એક ઓ.એમ. બહાર પાડવામાં આવ્યું હતું જેમાં 'ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત' અને 'અતિશય પ્રદૂષિત' વિસ્તારોની યાદી આપવામાં આવી હતી. રાયપુર અતિશય પ્રદૂષિત વિસ્તારમાં આવે છે (સીઈપીઆઈ–૬૫.૪૫ સાથે ક્રમ નં. ૬૩). સદર ઓ.એમ. ના ફકરા ૪.૧.૧ અને ૪.૧.૨ માં 'ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારો' માં આવતા પ્રોજેક્ટ્સને ૮ મહિના માટે પર્યાવરણીય મંજૂરી આપવા પર સંપૂર્ણ પ્રતિબંધ મૂકવામાં આવ્યો છે અને તારીખ ૩૧.૧૦.૨૦૧૦ ના પત્ર દ્વારા સદર મૉરેટોરિયમ વધુ લંબાવવામાં આવ્યો હતો. સદર ઓ.એમ. નો ફકરો ૪.૨ જોગવાઈ કરે છે કે 'અતિશય પ્રદૂષિત' વિસ્તારોમાં વિકાસ પ્રોજેક્ટ્સને પર્યાવરણીય મંજૂરી આપવાની પ્રક્રિયા તારીખ ૨૫.૦૮.૨૦૦૯ ના પરિપત્ર મુજબ હશે, એટલે કે ગંભીર રીતે પ્રદૂષિત વિસ્તારો માટે. તેથી, ઉપર મુજબ સંદર્ભિત ઓ.એમ. ની અસર એ છે કે સદર પ્રોજેક્ટ્સ માટે ઈસી કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા આપવી પડશે.

૭૬. સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ ૨૩૦૦ એકરની ટાઉનશીપ માટે ઈઆઈએ મંજૂરી માટે ૧૭.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ પોતાની અરજી સબમિટ કરી હતી.

૨૫.૦૧.૨૦૧૧ ના રોજ, સ્ટેટ લેવલ એન્વાયર્નમેન્ટ ઈમ્પેક્ટ એસેસમેન્ટ ઓથોરિટી (એસઈઆઈએએ) દ્વારા સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ ને ઈસી ક્લિયરન્સ/ઈઆઈએ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી જે તારીખ ૧૩.૦૧.૨૦૧૦ ના ઓ.એમ. મુજબ આવી મંજૂરી આપવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળ નથી કારણ કે તે એમઓએફ દ્વારા મંજૂર થવી જોઈએ.

૭૭. એમઓએફ એ રિટ પિટિશન (સી) નં. ૬૦૪૦/૨૦૧૧ માં હાઈકોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરેલા તેના સોગંદનામામાં જણાવ્યું છે કે તારીખ ૧૪.૦૯.૨૦૦૬ ના ઈઆઈએ જાહેરનામાની સામાન્ય શરતોને એમઓએફ ના તારીખ ૨૪.૦૫.૨૦૧૧ ના ઓ.એમ. દ્વારા આઈટમ ૮(બી) ના પ્રોજેક્ટ્સ પર બિન–લાગુ કરવામાં આવી હતી. હાઈકોર્ટે ઉપરોક્ત સોગંદનામા પર આધાર રાખ્યો હતો અને ઈસી ના મુદ્દા અંગે અપીલકર્તાઓની રજૂઆતને ફગાવી દીધી હતી, જેનાથી એસઈઆઈએએ એ કેવીટીડીએસ–૦૪ ને ઈસી આપ્યા પછી જારી કરાયેલ સદર ઓ.એમ. ની યોગ્ય કદર કરવામાં તેણે ભૂલ કરી છે. ૨૫.૦૧.૨૦૧૧ ના રોજ, તારીખ ૧૪.૦૯.૨૦૦૬ ના ઈઆઈએ જાહેરનામાની સામાન્ય શરતો કેટેગરી 'બી' પ્રોજેક્ટ્સને લાગુ પડતી હતી અને કેંદ્ર સરકાર કેવીટીડીએસ–સ્કીમ નં. ૦૪ ને ઈસી આપવા માટે સક્ષમ સત્તામંડળ હતી.

૭૮. જો એમ માની લેવામાં આવે કે એસઈઆઈએએ દ્વારા આરડીએ ને આપવામાં આવેલ ઈઆઈએ ક્લિયરન્સ માન્ય છે, તો પણ આરડીએ એ તારીખ ૨૫.૦૧.૨૦૧૧ ના ઈસી હેઠળ નિર્ધારિત ફરજિયાત શરતોનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે. ઈસી પ્રમાણપત્રમાં એક ચોક્કસ શરત છે કે 'પ્રોજેક્ટ પ્રસ્તાવકે સદર માસ્ટર પ્લાન હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવેલ યોજના વિસ્તારમાં જમીન ઉપયોગના પ્રસ્તાવોથી વિચલિત થવું જોઈએ નહીં'. ૩૧.૦૧.૨૦૧૧ ના રોજ, સામાવાળા નં. ૧– રાજ્ય સરકારે ખેતીમાંથી રહેણાંક હેતુઓ માટે જમીન વપરાશમાં ફેરફાર અંગે પરિપત્ર બહાર પાડ્યો હતો. સંબંધિત ખસરાઓમાં જમીન વપરાશ માસ્ટર પ્લાન હેઠળ પહેલેથી જ 'રહેણાંક' તરીકે અધિસૂચિત કરવામાં આવ્યો હતો. ડૂંડા, દેવપુરી અને ડુમરતરાઈ ગામોમાં ખેતીમાંથી રહેણાંક હેતુઓ માટે અને તિકરાપારા ગામમાં શૈક્ષણિકમાંથી રહેણાંક વિસ્તારમાં ખસરાઓના જમીન વપરાશમાં ફેરફાર અંગે તારીખ ૦૪.૦૩.૨૦૧૧ નું જાહેરનામું રાજ્ય સરકારના સત્તાવાર ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવ્યું હતું.

૭૯. ઉપરોક્ત જાહેરનામામાં શરત (૨) મુજબ, ૧૮૫ હેક્ટર જમીન જાળવવાની રહેશે. ૨૨.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ બોર્ડ દ્વારા મંજૂર કરાયેલ જમીન ઉપયોગ ગ્રીન ઝોન માટે માત્ર ૧૨૯.૪૨ હેક્ટર જમીન પૂરી પાડે છે.

૮૦. ૨૫.૦૧.૨૦૧૧ ના રોજ, સામાન્ય શરતોની શરત (૫) એ નિર્ધારિત કર્યું હતું કે જો કોઈ પ્રોજેક્ટના કાર્યક્ષેત્રમાં ફેરફાર થાય છે, તો એસઈઆઈએએ પાસેથી નવી પરવાનગી મેળવવી જોઈએ. કેવીટીડીએસ–૦૪ ના કાર્યક્ષેત્રમાં નીચે મુજબ ફેરફાર કરવામાં આવ્યો હતો:

* ૧૭.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ, એટલે કે ઈઆઈએ માટેની અરજીની તારીખે, આરડીએ એ ૨૩૦૦ એકર/૮૪૭.૮૪ હેક્ટર માટે મંજૂરી માંગી હતી પરંતુ અંતે આ યોજના ૧૬.૦૭.૨૦૧૦ ના રોજ ૧૬૦૦ એકર માટે પ્રસિદ્ધ કરવામાં આવી હતી.
* ૦૪.૦૩.૨૦૧૧: ૩૧.૦૧.૨૦૧૧ ના રોજ અધિસૂચિત કરાયેલ જમીન વપરાશમાં ફેરફાર સત્તાવાર ગેઝેટમાં પ્રસિદ્ધ થયો.
* ૧૭.૦૮.૨૦૧૧: આરડીએ બોર્ડની બેઠકમાં, તારીખ ૨૫.૦૨.૨૦૧૧ ના જી.ઓ. ને ધ્યાનમાં રાખીને લેઆઉટ પ્લાનમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો.

આના પરિણામે પ્રોજેક્ટના કાર્યક્ષેત્રમાં ફેરફાર થયો હતો. આમ તારીખ ૨૫.૦૧.૨૦૧૧ ના એન્વાયર્નમેન્ટલ ક્લિયરન્સની ચોક્કસ શરત (૨) ને ધ્યાનમાં રાખીને, આરડીએ દ્વારા નવી ઈસી મેળવવાની અરજ કરવી જોઈતી હતી અને તે મેળવવી જોઈતી હતી પરંતુ તે તેના દ્વારા મેળવવામાં આવી નથી.

૮૧. અધિનિયમની કલમ ૫૦(૮) પશ્ચાતવર્તી અસરથી લાગુ કરી શકાતી નથી. આરડીએ પાસે જમીન નિહિત થવાના અભાવે, લેઆઉટ પૂર્ણ થતો નથી અને કોઈ ફાળવણી થઈ શકતી નથી. અધિનિયમની ઉપરોક્ત જોગવાઈ તારીખ ૧૬.૦૬.૨૦૧૦ ના વટહુકમ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેથી, તે યોજનાને પશ્ચાતવર્તી અસરથી લાગુ કરી શકાતી નથી કારણ કે તે રાજ્ય સરકાર દ્વારા ૨૫.૦૧.૨૦૦૮ અને ૧૦.૦૮.૨૦૦૯ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવી હતી.

યોજના ૨૬.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજ આખરી કરવામાં આવી હતી, જે તારીખ સુધીમાં, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા કોઈ જમીન સંપાદિત કરવામાં આવી ન હતી કે કોઈ જમીનનો ટુકડો તેમાં નિહિત થયો ન હતો. પ્લોટ માત્ર કાગળ પર જ ચિહ્નિત કરવામાં આવી રહ્યા છે અને આવા 'કાગળ પર' પ્લોટની ફાળવણી સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ દ્વારા કરવામાં આવી છે. તેથી, અમારો અભિપ્રાય છે કે પ્રોજેક્ટના કાર્યક્ષેત્રમાં ફેરફારને કારણે, સામાવાળા નં. ૨– આરડીએ એ કેન્દ્ર સરકાર પાસેથી પ્રોજેક્ટ માટે મંજૂરી મેળવવાની જરૂર હતી. તે કરવામાં આવ્યું નથી. તેથી, કેવીટીડીએસ યોજના આરડીએ દ્વારા કોઈપણ પ્રોજેક્ટ શરૂ કરવા માટે કાયદામાં ફરજિયાત આવશ્યકતા એવી પર્યાવરણીય મંજૂરીની આવશ્યકતા મેળવવામાં પણ નિષ્ફળ રહી છે. અસમર્થ સત્તાવાળાઓ દ્વારા કાનૂની અને પર્યાવરણીય પ્રક્રિયાના ઘોર ઉલ્લંઘન સાથે તૈયાર કરાયેલી

ખામીયુક્ત નગર વિકાસ યોજના અપીલકર્તાઓના બંધારણીય અધિકારોથી વંચિત રાખવાનું કારણ બની શકે નહીં.

૮૨. અમે આ કેસોમાં ઘડવામાં આવેલા તમામ મુદ્દાઓનો જવાબ અપીલકર્તાઓની તરફેણમાં આપ્યો હોવાથી, અમે અપીલકર્તાઓની રિટ અપીલો અને રિટ પિટિશનોમાં બિલાસપુર ખાતે છત્તીસગઢ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વાદગ્રસ્ત ચુકાદાઓ અને હુકમોને રદ કરીને આ અપીલો મંજૂર કરીએ છીએ અને વધુમાં તેમની સંબંધિત રિટ પિટિશનોમાં કેવીટીડીએસ માં પાછળથી સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલા ગામોની તેમની જમીનનું સંપાદન રદ કરીને અપીલકર્તાઓની અરજ મંજૂર કરીએ છીએ. અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે. કોઈ ખર્ચ નથી.

Translation of this judgment is 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.