

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

[૨૦૧૯] ૧૬ એસ.સી.આર. ૯૯૩

શ્રી રામ અર્બન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ નં. ૮૨૬૫-૮૨૬૬ / ૨૦૧૯)

૨૪ ઓક્ટોબર ૨૦૧૯

[અરુણ મિશ્રા અને વિનીત સરન, ન્યાયમૂર્તીશ્રી]

શહેરી વિકાસ: નગર આયોજન – અપીલકર્તા-કંપનીને રહેણાંક મકાન બાંધવાની
પરવાનગી – મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર આયોજન અધિનિયમ, ૧૯૬૬ ની
જોગવાઈઓ સાથે વાંચવામાં આવતા ગ્રેટર બોમ્બે માટે વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો,
૧૯૯૧ હેઠળ પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યું – ત્યારબાદ ૧૯૯૧ ના

નિયમોના નિયમ ૩૩ માં કલમ ૨૪ નો ઉમેરો જે બહુમાળી ખાનગી પાર્કિંગ લોટ્સ વિકસાવવાની પરવાનગી પૂરી પાડે છે - કોર્પોરેશનને સોંપવા પર, ખાનગી માલિકોની જમીન પર પ્રોત્સાહક (એફ.એસ.આઈ.) ની મંજૂરી આપવામાં આવતી હતી - ના નિર્માણ માટે અપીલકર્તા-કંપનીની અરજી ૧૫ માળ સુધી મંજૂર કરવામાં આવી - ની પ્રોત્સાહક નો ઉપયોગ અપીલકર્તા-કંપની દ્વારા મુખ્ય રહેણાંક મકાનમાં કરવાનો હતો - જોકે માટે પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર માત્ર પ્લિનથ સ્તર સુધી આપવામાં આવ્યું હતું, અપીલકર્તા-કંપનીએ તમામ ૧૫ માળનું નિર્માણ કર્યું - અપીલકર્તા-કંપનીએ મુખ્ય રહેણાંક મકાનનું નિર્માણ ૫૬ માળ સુધી પૂર્ણ કર્યું, જોકે તે માટે પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર માત્ર ૪૩મા માળ સુધીનું હતું - ત્યારબાદ કોર્પોરેશને ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના રોજ એક પરિપત્ર બહાર પાડીને પી.પી.એલ ને બે ભોંયરા, ભોંયતળિયું અને ચાર ઉપલા માળ સુધી મર્યાદિત કર્યું - ૧૯૬૬ ના અધિનિયમની કલમ ૫૧ અને ૩૫૪એ હેઠળ નોટિસ, જેમાં પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર રદ કરવા અને પ્લિનથ સ્તરથી ઉપર પી.પી.એલ નું કામ રોકવા માંગ કરવામાં આવી - અપીલકર્તા-કંપની દ્વારા દાવો - સિવિલ કોર્ટે દાવો મંજૂર કર્યો અને કામ રોકવાની નોટિસને એવા આધારે ગેરકાયદેસર જાહેર કરી કે પ્લિનથ સ્તરથી ઉપર પી.પી.એલ નું નિર્માણ ડી.સી.આર ના નિયમ ૬(૪) ની શરતોમાં ડીમ્ડ (માની લેવાયેલી) પરવાનગી હેઠળ હતું - અપીલમાં, હાઈકોર્ટે હુકમનામું બાજુ પર રાખ્યું અને ઠરાવ્યું કે પ્લિનથ સ્તરથી ઉપર પી.પી.એલ નું નિર્માણ અને ૪૩મા માળથી ઉપર રહેણાંક

મકાનનું નિર્માણ ગેરકાયદેસર હતું કારણ કે તે પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર(ઓ) મેળવ્યા વિના બાંધવામાં આવ્યા હતા અને કોર્ટે અપીલકર્તાને આ બાંધકામોને નિયમિત કરવા માટે અરજી કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો – હાઈકોર્ટ સમક્ષ રહેલાંક મકાનના બાંધકામ અને પ્લિનથ સ્તરથી ઉપર પી.પી.એલ ના બાંધકામને પડકારતી પી.આઈ.એલ દાખલ કરવામાં આવી – પી.આઈ.એલ માં હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું કે પી.પી.એલ નું નિર્માણ ગેરકાયદેસર નથી અને કારણ કે રેફ્યુજ એરિયાના સંબંધમાં આપવામાં આવેલી એફ.એસ.આઈ વધુ પડતી હતી, કમિશનરને આ મુદ્દાની પુનઃ તપાસ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો – પી.આઈ.એલ માં હાઈકોર્ટના નિર્દેશ પર, કમિશનરે ૧૨.૦૮.૨૦૧૩ ના રોજ આદેશ પસાર કર્યો – અપીલકર્તા દ્વારા ૧૨.૦૮.૨૦૧૩ ના આદેશને હાઈકોર્ટ સમક્ષ પડકારવામાં આવ્યો અને કમિશનરને પી.પી.એલ નો કબજો લેવાનો અને ૫૬ માળ સુધી રહેલાંક મકાન માટે પ્રારંભિક પ્રમાણપત્રને સમર્થન આપવાનો નિર્દેશ પણ માંગવામાં આવ્યો – કમિશનરે ૩૧.૦૮.૨૦૧૬ ના રોજ રેફ્યુજ એરિયા નક્કી કરતો આદેશ પસાર કર્યો – ત્યારબાદ ૧૯૬૬ ના અધિનિયમની કલમ ૫૧ હેઠળની નોટિસ કોર્પોરેશન દ્વારા પાછી ખેંચી લેવામાં આવી – ૧૦.૧૧.૨૦૧૬ ના આદેશને પડકારતી બીજી એક પી.આઈ.એલ દાખલ કરવામાં આવી જેમાં કોર્પોરેશને ઠરાવ્યું હતું કે કારણ કે કલમ ૫૧ હેઠળની નોટિસની તારીખે પી.પી.એલ નું નિર્માણ નોંધપાત્ર રીતે આગળ વધ્યું હતું, તેથી પ્લાનિંગ ઓથોરિટી પરવાનગી રદ અથવા સંશોધિત કરી શકે નહીં –

પી.આઈ.એલ ને સુપ્રીમ કોર્ટમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી છે – ઠરાવવામાં આવ્યું: મુખ્ય મકાન તેમજ પી.પી.એલ નું નિર્માણ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ હતું – પ્લિનથ સ્તરથી ઉપર પી.પી.એલ નું નિર્માણ ૧૯૯૧ ના નિયમોના નિયમ ૬(૪) હેઠળ ડીમ્ડ પરવાનગી હેઠળ હતું – ૩૧.૦૮.૨૦૧૬ ના આદેશ દ્વારા કમિશનર દ્વારા નક્કી કરાયેલ રેફ્યુજ એરિયા દખલગીરીની માંગ કરતો નથી – કોર્પોરેશનને પી.પી.એલ નો કબજો લેવાનો અને રહેણાંક મકાનના ૧૩ માળ (૪૪મા થી ૫૬મા માળ) અંગે નિર્ણય લેવા આગળ વધવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે – મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર આયોજન અધિનિયમ, ૧૯૬૬ કલમો ૪૮ અને ૫૧ ગ્રેટર બોમ્બે માટે વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, ૧૯૯૧ નિયમ ૬(૪), ૫(૬) અને ૩૩ (૨૪).

અપીલને આંશિક રીતે મંજૂર કરતા અને ટ્રાન્સફર અરજીઓને ફગાવી દેતા, કોર્ટે

ઠેરવ્યું: ૧.૧ મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર આયોજન અધિનિયમ, ૧૯૬૬ ની કલમ ૪૮ ના પ્રથમ પરંતુકમાં એ પ્રદાન કરવામાં આવ્યું છે કે વિકાસ માટેની પરવાનગી અથવા ડીમ્ડ પરવાનગી આવી મંજૂરી મળ્યાની તારીખથી ૧ વર્ષના સમયગાળા માટે અમલમાં રહેશે, અને ત્યારબાદ તે રદ થઈ જશે. તેને વર્ષ-દર-વર્ષ લંબાવી શકાય છે, પરંતુ આવો વિસ્તૃત સમયગાળો કોઈ પણ સંજોગોમાં ત્રણ વર્ષથી વધુ ન હોવો

જોઈએ. બીજો પરંતુક, જે ૨૦૦૭ માં એમ.આર.ટી.પી અધિનિયમમાં સુધારા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવ્યો છે, તે પ્રદાન કરે છે કે જો વિકાસ પ્લિનથ સ્તર સુધી અથવા જ્યાં પ્લિનથ ન હોય ત્યાં ભોંયરાના ઉપલા સ્તર અથવા સ્ટીલ્ટ સુધી, જે પણ કિસ્સો હોય, ૧ વર્ષના સમયગાળામાં અથવા પ્રથમ પરંતુક હેઠળના વિસ્તૃત સમયગાળામાં પૂર્ણ ન થાય, તો અરજદાર માટે નવી પરવાનગી માટે અરજી કરવી જરૂરી બનશે. મુખ્ય કલમ ૪૮ એવી પરિસ્થિતિ સાથે કામ કરતી નથી કે જ્યાં બાંધકામ પ્લિનથ સ્તર સુધી અથવા જ્યાં પ્લિનથ ન હોય ત્યાં ભોંયરાના ઉપલા સ્તર અથવા સ્ટીલ્ટ સુધી, જે પણ કિસ્સો હોય, કરવામાં આવ્યું હોય, અને પ્રથમ પરંતુક પણ ઉપરની પરિસ્થિતિ સાથે કામ કરતો નથી. બીજા પરંતુકનું અર્થઘટન સ્પષ્ટ છે કે જો બાંધકામ ૪ વર્ષની અંદર પ્લિનથ સ્તર સુધી અથવા જ્યાં પ્લિનથ ન હોય ત્યાં ભોંયરાના ઉપલા સ્તર અથવા સ્ટીલ્ટ સુધી કરવામાં આવ્યું હોય, તો કલમ ૪૮ ના બીજા પરંતુકના પ્રકાશમાં અરજદાર માટે વિકાસ માટે નવી પરવાનગી માટે અરજી કરવી જરૂરી રહેશે નહીં. [પેરા ૪૦] [૧૦૧૮-ડી-એચ]

૧.૨ ગ્રેટર બોમ્બે માટે વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, ૧૯૯૧ (ડી.સી.આર) નો નિયમ ૫(૬) કામની શરૂઆત સાથે સંબંધિત છે. તે અધિનિયમની કલમ ૪૮ ના બીજા પરંતુકમાં દર્શાવેલ પરિસ્થિતિ સાથે કામ કરતો નથી. નિયમ ૫(૬) પ્રદાન કરે છે કે

એક વર્ષ પૂર્ણ થવા પર જો કામ શરૂ ન થયું હોય તો તેનું નવીકરણ એક-એક વર્ષની ત્રણ સળંગ શરતો માટે કરી શકાય છે. નિયમનું અર્થઘટન કલમ ૪૮ માં સુધારેલી જોગવાઈઓને અનુરૂપ હોવું જોઈએ. તે કલમ ૪૮ ની મર્યાદાને ઘટાડી શકે નહીં. આમ, જો વિકાસ પરવાનગીની તારીખથી ચાર વર્ષની અંદર પ્લિનથ સ્તર સુધી બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય, તો તેને નવેસરથી મેળવવું જરૂરી રહેશે નહીં. હાઈકોર્ટનું આનાથી વિપરીત તારણ બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. [પેરા ૪૧]
[૧૦૧૯-એ-બી]

૧.૩ વર્તમાન કેસમાં એ સ્પષ્ટ છે કે સૈદ્ધાંતિક રીતે પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ (પી.પી.એલ) ઊભું કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ૧૮.૬.૨૦૧૦ ના રોજ તે સમયે, ડી.સી.આર ના નિયમ ૩૩(૨૪) માં પી.પી.એલ ના માળ પર કોઈ પ્રતિબંધ ન હતો જે ૨૦૧૪ માં દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, તે પહેલાં પી.પી.એલ ની પૂર્ણાવૃત્તિ થઈ ચૂકી છે. પી.પી.એલ નું નિર્માણ ડીમ્ડ પરવાનગી હેઠળ માન્ય રીતે કરવામાં આવ્યું છે. કોર્પોરેશન પી.પી.એલ નો કબજો લેવાની સાથે જ વધારાની એફ.એસ.આઈ ઉપલબ્ધ થશે. હાઈકોર્ટે આક્ષેપિત આદેશમાં જજમા માળથી ઉપરના ૧૩ માળના ભાવિ અંગે નિર્ણય લેવાનો કોર્પોરેશનને નિર્દેશ આપ્યો હતો જે અંગે હાઈકોર્ટ દ્વારા કોર્પોરેશનને આપેલા આદેશ મુજબ નિર્ણય લેવાનો રહેશે. હકીકત એ

છે કે રહેણાંક મકાન તેમજ પી.પી.એલ નું નિર્માણ મંજૂર પ્લાન મુજબ કરવામાં આવ્યું છે, અને હવે જ્ઞ થી ૫૬ માળ અંગે હાઈકોર્ટના આદેશ મુજબ કોર્પોરેશન દ્વારા અંતિમ નિર્ણય લેવાનો રહેશે. હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું હતું કે બાંધકામ ગેરકાયદેસર ન હતું કારણ કે વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, પી.પી.એલ તેમજ રહેણાંક મકાન માટે પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. [પેરા જ્ઞ]
[૧૦૨૦-ડી-એફ]

૧.૪ ડી.સી.આર ના નિયમ ૬(૪) પરથી એ સ્પષ્ટ છે કે પ્લિનથ સ્તર સુધી કામ પૂર્ણ થવા પર કમિશનરને પરિશિષ્ટ **XVI** ના રૂપમાં લાઈસન્સ પ્રાપ્ત સર્વેયર, એન્જિનિયર, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર અથવા સુપરવાઈઝર અથવા તેના આર્કિટેક્ટ દ્વારા આપવામાં આવતી જાણનો હેતુ કમિશનરને એ સુનિશ્ચિત કરવા માટે નિરીક્ષણ કરવામાં સક્ષમ બનાવવાનો છે કે કામ મંજૂર થયેલા પ્લાનને અનુરૂપ છે. તે કમિશનરનો સંતોષ છે કે કામ મંજૂર થયેલા પ્લાનને અનુરૂપ છે, નહિ કે આર્કિટેક્ટ કે બિલ્ડરનો. કમિશનરે જાતે સંતુષ્ટ થવાનું છે, તેણે આવી નોટિસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસની અંદર લાઈસન્સ પ્રાપ્ત ટેકનિકલ વ્યક્તિ અથવા આર્કિટેક્ટ સાથે સંયુક્ત રીતે કામનું નિરીક્ષણ કરવાનું રહેશે, અને ત્યારબાદ તેણે એવો અભિપ્રાય બાંધવાનો રહેશે કે કામ મંજૂર થયેલા પ્લાનને અનુરૂપ છે કે કેમ અને ત્યારબાદ તેણે

મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ આગળના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવી પડશે અથવા નકારવી પડશે. ડીએસઆર ના નિયમ ૬(૪) હેઠળ એ પણ પ્રદાન કરવામાં આવ્યું છે કે જો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં, પરવાનગી નકારવામાં ન આવે, તો તે મંજૂર કરવામાં આવી હોવાનું માનવામાં આવશે જો કે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ કામ કરવામાં આવ્યું હોય. આમ, નોટિસના ૧૫ દિવસની અંદર નિરીક્ષણ કર્યા પછી પરવાનગી આપવી કે નકારવી તે નક્કી કરવું જરૂરી છે. જોકે, ડીમ્ડ પરવાનગી અમલમાં આવવા માટે તે જરૂરી છે; કે પ્લિનથ સ્ટર સુધી પાયાનું કામ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ કરવામાં આવ્યું હતું. [પેરા પર અને ૫૩] [૧૦૨૪-એફ-એચ; ૧૦૨૫-બી]

૧.૫ જ્યારે ફોર્મ **XVI** અને ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ અપીલકર્તાના આર્કિટેક્ટ દ્વારા સબમિટ કરવામાં આવેલી જાણની સરખામણી કરવામાં આવે છે, ત્યારે તે સ્પષ્ટ થાય છે કે આપવામાં આવેલી નોટિસ યોગ્ય રીતે એક્ઝિક્યુટિવ એન્જિનિયરને સંબોધવામાં આવી છે. ઉલ્લેખિત વિષય નિયમ ૩૩(૨૪) ની જોગવાઈઓ અનુસાર પી.પી.એલ નો વિકાસ છે. મંજૂર થયેલા પ્લાન અનુસાર પ્લિનથ સ્ટર સુધી પ્લિનથ/કોલમનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું છે તેવી જરૂરિયાત, શબ્દ 'તારીખ' પહેલાં દર્શાવેલ ફોર્મેટ પરિશિષ્ટ **XVI** ના પ્રથમ ભાગની જરૂરિયાતને પૂર્ણ કરે છે. 'તારીખ'

શબ્દ પછી, નિર્ધારિત ફોર્મેટમાં જરૂરિયાત એવી છે કે 'કામ મારી દેખરેખ હેઠળ પૂર્ણ થયું છે' અને 'મંજૂર થયેલા પ્લાન અનુસાર.' પાછળનો ભાગ, મંજૂર થયેલા પ્લાન અનુસાર, સ્પષ્ટ શબ્દોમાં ઉલ્લેખિત કરવામાં આવ્યો છે. એકમાત્ર તફાવત એ છે કે ફોર્મેટ નિર્ધારિત કરે છે કે કામ 'મારી દેખરેખ હેઠળ અને મંજૂર થયેલા પ્લાન અનુસાર' કરવામાં આવ્યું છે. એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે 'અમે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ પ્લિનથ સુધીનું કામ પૂર્ણ કર્યું છે.' આર્કિટેક્ટ, ઉપરોક્ત અભિવ્યક્તિ દ્વારા, એ સ્વીકારે છે કે તેણે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ કામ પૂર્ણ કર્યું છે. તે પોતાની જવાબદારી સ્વીકારે છે કે તેણે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ પ્લિનથ સ્તર સુધીનું કામ 'પાલન' અથવા 'પૂર્ણ' કર્યું છે, જેનો સ્પષ્ટ અર્થ એ થશે કે તે તેની દેખરેખ હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે. [પેરા ૫૬ અને ૫૭] [૧૦૨૭-બી-એફ]

૧.૬ અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા દાવામાં ફરિયાદમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે વાદીના આર્કિટેક્ટે ડી.સી.આર ના નિયમ ૬(જ) હેઠળ ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ નોટિસ આપી છે. કોર્પોરેશન/પ્રતિવાદીઓ તરફથી ૧૫ દિવસની અંદર કોઈ જવાબ કે કોઈ અસ્વીકાર મળ્યો ન હતો. લેખિત નિવેદનમાં, કોર્પોરેશને ક્યાંય પણ એ નકાર્યું નથી કે તેઓને ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ મળી છે, ન તો એ નકાર્યું છે કે ડી.સી.આર ૬(જ) હેઠળ નોટિસના ૧૫ દિવસ વીતી ગયા પછી ડીમ્ડ પરવાનગી

હતી. આમ, સિવિલ દાવામાં, અસ્વીકારના અભાવે, ડીમ્ડ પરવાનગીના પાસા પર કોઈ મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો ન હતો. આ સિવાય, કોર્પોરેશનના સાક્ષીએ ઉલટતપાસમાં સ્વીકાર્યું છે કે પબ્લિક પાર્કિંગ બિલ્ડિંગના બાંધકામ માટે આગળનું પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે વાદી દ્વારા કોર્પોરેશનને જારી કરવામાં આવેલો પત્ર કોર્પોરેશનને મળ્યો હતો અને કોર્પોરેશને ઉક્ત પત્રનો જવાબ આપ્યો ન હતો. કોર્પોરેશન દ્વારા ક્યાંય પણ એવો કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો નથી કે પ્લિનથ સુધીનું બાંધકામ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ ન હતું. આમ, ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ બજ્યાના ૧૫ દિવસ પૂરા થવા પર નિયમ ૬(જ) હેઠળ ડીમ્ડ પરવાનગી અમલમાં આવી છે. [પેરા ૫૮ અને ૫૯] [૧૦૨૮-ડી; ૧૦૨૯-સી]

૧.૭ કોર્પોરેશન દ્વારા એવો કોઈ કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો ન હતો કે ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ ગેરકાયદેસર હતી, અને તે નિયમ ૬(જ) હેઠળ નિર્ધારિત ફોર્મ **XVI** ને અનુરૂપ ન હતી. નોટિસ મળ્યાની હકીકત સ્વીકારવામાં આવી છે. પી.આઈ.એલ માં ઉઠાવવામાં આવેલી રજૂઆત કે ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ શંકાસ્પદ દસ્તાવેજ છે તે કોર્પોરેશનના રેકૉર્ડ અને કોર્પોરેશનના સાક્ષી દ્વારા કરવામાં આવેલી કબૂલાત દ્વારા ખોટી સાબિત થાય છે. ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ કોર્પોરેશનની ફાઇલમાં ઉપલબ્ધ હતી, પરંતુ તેનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચે

પી.આઈ.એલ નો નિર્ણય કરતી વખતે ઇનવર્ડ રજિસ્ટર મંગાવ્યું હતું કે કોર્પોરેશનને નોટિસ મળી છે કે કેમ. એ સ્પષ્ટ છે કે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચે ઇનવર્ડ રજિસ્ટર પણ જોયું છે અને નોટિસની સ્વીકૃતિ અંગે ૭.૫.૨૦૧૧ ની અનુરૂપ એન્ટ્રી છે. એવું લાગે છે કે તે સામાન્ય કામગીરીમાં કરવામાં આવી છે. પી.આઈ.એલ માં એવી કોઈ દલીલ લેવામાં આવી ન હતી કે નોટિસ ફોર્મ **XVI** માં ન હતી, અને તે ગેરકાયદેસર હતી. ફર્સ્ટ અપીલમાં કોર્પોરેશને સિવિલ કોર્ટના તારણને પડકાર્યો ન હતો, ન તો તેણે એવો આધાર ઉભો કર્યો હતો કે ફોર્મ **XVI** માં નોટિસ સબમિટ કરવામાં નિષ્ફળતાને કારણે, ૭.૫.૨૦૧૧ ના પત્રને માન્ય જાણ તરીકે ગણી શકાય નહીં અને તેથી ડીમ્ડ પરવાનગી મળી નથી. પી.આઈ.એલ માં ઉઠાવવામાં આવેલો મુખ્ય આધાર એફ.એસ.આઈ વિશે અને પબ્લિક કાર પાર્કિંગ પ્રસ્તાવ અંગેનો હતો. પી.આઈ.એલ માં હાઈકોર્ટના નિર્ણય સામે દાખલ કરવામાં આવેલી વિશેષ લીવ પિટિશનમાં, આ આધાર ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો, ન તો તે પી.આઈ.એલ માં હાઈકોર્ટ સમક્ષ ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. આમ, આ કોર્ટ દ્વારા બાબતને ફરીથી ખોલવા અને તેના પર પુનર્વિચાર કરવાનું યોગ્ય માનવામાં આવ્યું ન હતું. આમ, તમામ મુદ્દાઓ ખુલ્લા રાખવામાં આવ્યા હતા. જનહિત મંચ દ્વારા પી.આઈ.એલ માં અગાઉ ઉઠાવવામાં આવેલા મુદ્દાઓ જ હતા. એ પણ ઉલ્લેખનીય છે કે ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના રોજ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના પાલનમાં, કોર્પોરેશને હાઈકોર્ટમાં ફર્સ્ટ અપીલ દાખલ કરતા પહેલા ૧૨.૮.૨૦૧૩ ના રોજ

આદેશ પસાર કર્યો છે, જેમાં કોર્પોરેશનના કમિશનરે સ્પષ્ટપણે ઠરાવ્યું છે કે નિયમ ૬(૪) મુજબ ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસને ધ્યાનમાં રાખીને, ૧૫ દિવસ વીતી ગયા પછી ડીમ્ડ પરવાનગી અમલમાં આવી. [પેરા ૬૦, ૬૧, ૬૨ અને ૬૩] [૧૦૨૯- જી-એચ; ૧૦૩૦-એ-એફ-એચ; ૧૦૩૨-બી-એચ; ૧૦૩૩-એ-બી]

૧.૮ રચનાત્મક પૂર્વ-ન્યાય નો સિદ્ધાંત કોર્પોરેશન અને પી.આઈ.એલ માં અરજદારને પલટી મારતા અને અનુગામી દાવાઓમાં અલગ વલણ અપનાવતા અટકાવે છે અને અગાઉના સિવિલ દાવા અને પી.આઈ.એલ માં લઈ શકાતા તમામ ઉપલબ્ધ બચાવ ઉભા કરવા જોઈતા હતા, અન્યથા તેને અનુગામી કાનૂની કાર્યવાહીમાં ઉભા કરી શકાય નહીં. પક્ષકારો માટે અલગ અલગ તબક્કે અલગ અલગ વલણ અપનાવવું ખુદ્દું નથી. વર્તમાન બાબતમાં, આ પ્રશ્નો પી.આઈ.એલ માં અરજદાર દ્વારા ઉઠાવી શકાતા નથી અને કોર્પોરેશન હાઈકોર્ટના ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના નિર્ણય સામે અપીલમાં આવ્યું નથી અને ૧૨.૯.૨૦૧૩ નો આદેશ પસાર કરીને આદેશનું પાલન કર્યું છે. આક્ષેપિત ચુકાદા અને આદેશ મુજબ કોર્પોરેશન દ્વારા લેવામાં આવેલા અનુગામી નિર્ણયો સામે, જનહિત મંચ આ કોર્ટ સમક્ષ છે. [પેરા ૬૪ અને ૬૫] [૧૦૩૩-સી-એફ]

૧.૯ આમ ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસની ગેરકાયદેસરતા અંગે હાઈકોર્ટનું તારણ ગુણદોષ પર ટકાઉ નથી. ફોર્મનું નોંધપાત્ર પાલન કરવામાં આવ્યું હતું, અને નોટિસ આપવાનો હેતુ ફક્ત કમિશનરને નિરીક્ષણ કરવા અને બાંધકામ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ છે તેની ખાતરી કરવા માટે સક્ષમ બનાવવાનો છે. કોર્પોરેશનના સાક્ષી દ્વારા કબૂલાત કરવામાં આવી છે કે સંપૂર્ણ બાંધકામ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ છે અને કારણ કે કમિશનર નોટિસ પછી નિરીક્ષણ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, તેથી ડીમ્ડ પરવાનગી અસ્તિત્વમાં આવી; તેથી, અપીલકર્તા માટે ૧૬મા માળ સુધી પી.પી.એલ નું બાંધકામ ઊભું કરવું ખુદ્દું હતું. તેમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા ન હતી. [પેરા ૬૬] [૧૦૩૩-જી-એચ; ૧૦૩૪-એ]

૧.૧૦ ઇન્વેન્ટરીમાં બિલકુલ ખોટી હકીકતો દર્શાવવામાં આવી હતી, જે ડિમોલિશન માટેની નોટિસમાં ઉલ્લેખિત હકીકતો અને પ્રત્યેક માળના બાંધકામ માટે જરૂરી ન્યૂનતમ સમય દ્વારા પણ વિરોધાભાસી છે. આમ, ૨૨.૭.૨૦૧૧ ની ઇન્વેન્ટરી અને ૧૬.૭.૨૦૧૧ ની કામ રોકવાની નોટિસ પર કોઈ વિશ્વાસ મૂકી શકાય નહીં. [પેરા ૭૦] [૧૦૩૬-ડી-ઈ]

૧.૧૧ વર્તમાન કેસ કેટલીક ગંભીર પ્રકારની દુશ્મનાવટ અને હકીકતોની વિફૂતિ દર્શાવે છે. ઇમારતમાં વિલંબ થાય અથવા તોડી પાડવામાં આવે તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે એક પછી એક પી.આઇ.એલ દાખલ કરીને, અલગ અલગ તબક્કે અલગ અલગ આધારો લઈને પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો, ઘણી દરમિયાનગીરીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે. હ્યુમન રાઈટ્સ ફેડરેશને પણ આ કોર્ટમાં દરમિયાનગીરી કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો. જોકે અગાઉ, ૯.૫.૨૦૧૪ ના રોજ તેના દ્વારા દાખલ કરાયેલ પી.આઇ.એલ ૭.૧૧.૨૦૧૪ ના રોજ યોગ્ય અરજી/રજૂઆત દાખલ કરીને યોગ્ય ફોરમનો સંપર્ક કરવા પાછી ખેંચી લેવાયેલ તરીકે ફગાવી દેવામાં આવી હતી. ઉક્ત હસ્તક્ષેપકર્તાએ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આક્ષેપિત ચુકાદા અને ૨૨, ૨૫, ૨૭.૧.૨૦૧૬ ના આદેશોને પડકારતી એસ.એલ.પી પણ આ કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરી હતી. આ કોર્ટે અરજદાર દ્વારા અન્ય કોઈપણ ઉપાય મેળવવા માટે દાખલ કરાયેલ એસ.એલ.પી ને ફગાવી દીધી છે અને પ્રાર્થના નકારી કાઢી છે. તે પછી, હસ્તક્ષેપ અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે. હસ્તક્ષેપકર્તા પી.આઇ.એલ નો વ્યાપ વધારી શકે નહીં. તેથી, ઉક્ત ફેડરેશન વતી દાખલ કરાયેલ હસ્તક્ષેપ અરજી નામંજૂર કરવામાં આવે છે. [પેરા ૭૧] [૧૦૩૬-એચ; ૧૦૩૭-એ-સી]

૧.૧૨ નિયમ ૩૩(૨૪) ની જોગવાઈઓ કે જેમાં પી.પી.એલ ના માળની સંખ્યા પર કોઈ પ્રતિબંધ ન હતો, તે ૨૦.૧૦.૨૦૦૮ ના રોજ અમલમાં આવી. અપીલકર્તાને વર્ષ ૨૦૧૦ માં વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, જ્યારે ડી.સી.આર નો નિયમ ૩૩(૨૪) અમલમાં હતો. વિકાસ પરવાનગી ૧ વર્ષ ૧૦ મહિના પછી ૧૮.૬.૨૦૧૦ ના રોજ આપવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ પી.પી.એલ ના સંદર્ભમાં ૧.૧૦.૨૦૧૦ ના રોજ પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર પણ આપવામાં આવ્યું હતું અને ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ ડીમ્ડ પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ હોય તેવી નોટિસ આર્કિટેક્ટ દ્વારા ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ આપવામાં આવી હતી. એકવાર ૧૫ દિવસ વીતી ગયા પછી અપીલકર્તાને ડીમ્ડ પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ ગઈ, ૨૦૧૪ માં નિયમોમાં સુધારો કરવામાં આવે તે પહેલાં બાંધકામ ૨૦૧૨ માં પૂર્ણ થઈ ગયું હતું. ડીમ્ડ પરવાનગીના કારણે નિયમિતકરણના આદેશની કોઈ જરૂર ન હતી. આમ, હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના પરિપત્રને લાગુ કરવાનો કોર્પોરેશનનો નિર્ણય અસ્વીકાર્ય હતો કારણ કે તેને કાયદાનું બળ નહોતું, અને અન્ય કેસોમાં હાઈકોર્ટે દ્વારા તેને રદ કરવામાં આવ્યો હતો. એવું કહી શકાય નહીં કે ૨૦૧૧ નો પરિપત્ર ડી.સી.આર ના નિયમ ૩૩(૨૪) નો પૂરક હતો. તે સ્પષ્ટપણે તેનાથી વિપરીત હતો અને વૈધાનિક જોગવાઈ પર પ્રભુત્વ મેળવી શકે નહીં. [પેરા ૭૪ અને ૭૫] [૧૦૩૮-બી-ઈ]

૧.૧૩ કલમ ૩૩૭ ની જોગવાઈઓ ડી.સી.આર ના નિયમ ૬(૫) ની મર્યાદા અને અવકાશને મર્યાદિત કરતી નથી. વિકાસ માટે પ્રારંભિક પરવાનગી મેળવવામાં આવી હતી, અને બાંધકામ દરમિયાન, વધુ ફેરફાર કરી શકાયો હોત. કલમ ૩૪૬ ની જોગવાઈ કોઈ મદદરૂપ નથી કારણ કે, કોઈપણ સમયે, વિકાસ યોજના અસ્વીકાર કરવામાં આવી ન હતી. અસ્વીકારને સંશોધિત કરવાનો પ્રશ્ન સંબંધિત નથી. [પેરા ૭૮] [૧૦૩૯-ઈ-એફ]

કોહિનૂર સીટીએનએલ (સીટીએનએલ) ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ફંડ, પ્રા. લિ. અને અન્ય વિ. એમસીજીએમ (એમસીજીએમ) અને અન્ય (૨૦૧૩) ૩ બીસીઆર ૪૧૦; સુરેશ એસ્ટેટ્સ પ્રા. લિ. અને અન્ય વિ. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ અને અન્ય (૨૦૦૭) ૧૪ એસસીસી ૪૩૯: [૨૦૦૭] ૧૩ એસસીઆર ૮૮૨ – સંદર્ભિત.

૨.૧ રેફ્યુજ એરિયાનું નિર્ધારણ સીએફઓ દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું, જે સક્ષમ અને ટેકનિકલ સત્તાધિકારી છે. સીએફઓ ના નિર્ણય પર ૩ અનુગામી કમિશનરો દ્વારા પુનર્વિચાર કરવામાં આવ્યો છે અને મંજૂર થયેલા પ્લાનને મંજૂરી આપતી વખતે તેની પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે માત્ર એટલા માટે કે રેફ્યુજ એરિયાના સંભવિત દુરુપયોગ

વિશે થોડી આશંકા વ્યક્ત કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત નિર્ણય પર પુનર્વિચાર કરવો અસ્વીકાર્ય છે. સંલવિત દુરુપયોગના આધારે, આયોજનની પરવાનગી પર પ્રશ્ન ઉઠાવી શકાય નહીં કે તેને રદ કરી શકાય નહીં. [પેરા ૮૧] [૧૦૪૨-બી-ડી]

ઇન્ડોર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય વિ. ડૉ. હેમલતા અને અન્ય
(૨૦૧૦) ૪ એસસીસી ૪૩૫ નો આધાર લેવાયો.

૨.૨ હાઇકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આક્ષેપિત ચુકાદાને પગલે મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશમાં, રેફ્યુજ એરિયા ફરીથી નિર્ધારિત કરતા, તેને ઘટાડીને માત્ર ૨૩% કરવામાં આવ્યો છે. સીએફઓ એ બિલ્ડિંગની ઉચ્ચ જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લીધી છે અને પ્રત્યેક ફ્લેટ માટે એક અલગ રેફ્યુજ એરિયા પૂરો પાડ્યો છે, એટલે કે પ્રત્યેક માળ પર ચાર રેફ્યુજ એરિયા, દરેક ફ્લેટ સાથે જોડાયેલા એક, સીએફઓ અને કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યા છે. ૨૦૦૬ માં પરવાનગી આપવામાં આવી હતી અને ૧૧.૧૧.૨૦૧૧ ની નિરીક્ષણ નોંધ દર્શાવે છે કે રહેણાંક મકાનનું બાંધકામ ૧૮૦ મીટર એટલે કે ૩૬ મા માળ સુધી કરવામાં આવ્યું હતું, ૨૦૦૬ માં પરવાનગી આપવામાં આવી હતી અને સમયાંતરે પ્રારંભિક પ્રમાણપત્ર પણ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. રહેણાંક મકાનનું બાંધકામ ૨૦૧૧ માં ૩૬ મા માળ સુધી વધારવામાં આવ્યું હતું, અને જનહિત મંચ પ્રથમ

વખત હાઈકોર્ટમાં પી.આઈ.એલ નંબર ૪૩/૨૦૧૨ દાખલ કરવા જાગી ગયું હતું. આમ, આ વિલંબિત અરજી હતી. અગ્નિ સુરક્ષા માટે, રેફ્યુજ એરિયાના સંદર્ભમાં, ફાયર સેફ્ટી ઓફિસરનો મત પ્રબળ રહેવો જોઈએ, નહિ કે એવો વ્યક્તિગત અભિપ્રાય (**ip** એસઈ ડી**ixit**) કે વધુ વિસ્તાર રાખવો યોગ્ય રહેશે કે ઓછો, જે સ્વીકાર્ય કહી શકાય નહીં, આ વાંધો જનહિત મંચ પાછળ અજાણ્યા હાથો દ્વારા સેવવામાં આવેલી કોઈ દુશ્મનાવટનું પરિણામ હોય તેવું વધુ લાગે છે. [પેરા ૮૩]
[૧૦૪૩-સી-એફ]

૨.૩ સર્વિસ ફ્લોરની ઊંચાઈ અને ફ્લાવર બેડ, સુશોભન પ્રોજેક્શન, નોકરના શૌચાલય અને સ્ટ્રક્ચરલ કોલમ જેવી એલિવેશન સુવિધાઓ અંગે જનહિત મંચ વતી વાંધા ઉઠાવવામાં આવ્યા છે જેના અંગે કમિશનર, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તેના દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણય માટે વિસ્તૃત વિગતો આપી છે. આ કોર્ટ રેફ્યુજ એરિયાના નિર્ધારણના ક્ષેત્રમાં નિષ્ણાત નથી અને તેથી, જ્યારે કોર્પોરેશન અને ચીફ ફાયર ઓફિસરે પરવાનગી આપી હોય, ત્યારે એવું કહી શકાય નહીં કે વિલંબિત વાંધાઓને પ્રોત્સાહન આપીને કોઈ મોટો જાહેર હેતુ સંતોષાવાનો છે, જે લડતા જૂથો વચ્ચેની કોઈ વ્યાવસાયિક દુશ્મનાવટનું પરિણામ હોય તેવું લાગે છે. મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા રેફ્યુજ એરિયા અંગે ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલ

આદેશને કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં કોઈપણ રીતે ગેરકાયદેસર અથવા મનસ્વી કહી શકાય નહીં, મુખ્યત્વે એ હકીકતને કારણે કે પરવાનગી સીએફઓ તેમજ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં આવી હતી જેના પર વિલંબથી પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો છે. [પેરા ૮૪] [૧૦૪૩-જી-એચ; ૧૦૪૪-એ-બી]

ટી. વિજયલક્ષ્મી અને અન્ય વિ. ટાઉન પ્લાનિંગ મેમ્બર અને અન્ય (૨૦૦૬) ૮ એસસીસી ૫૦૨: [૨૦૦૬] ૭ સપ્લી એસસીઆર ૫૩૪; પુણે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય વિ. પ્રમોટર્સ અને બિલ્ડર્સ એસોસિએશન અને અન્ય (૨૦૦૪) ૧૦ એસસીસી ૭૯૬: [૨૦૦૪] ૨ સપ્લી એસસીઆર ૨૦૭; ગોદરેજ અને બોયસ મેન્યુફેક્ચરિંગ કું. લિ. વિ. મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય અને અન્ય (૨૦૦૯) ૫ એસસીસી ૨૪: [૨૦૦૯] ૧ એસસીઆર ૧૦૧૬ - સંદર્ભિત.

૩. આર્કિટેક્ટની ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ મુજબ નિયમ ૬(૪) હેઠળ પી.પી.એલ માટે ડીમ્ડ પરવાનગી હતી. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ની કારણદર્શક નોટિસ પર નિર્ણય લેતો અને પી.પી.એલ નું બાંધકામ નોંધપાત્ર રીતે આગળ વધ્યું છે, અને તે મુજબ, સંપૂર્ણ પી.પી.એલ ને નિયમિત કરી શકાય છે એવું ઠરાવતો ૧૦.૧૧.૨૦૧૬ નો વધારાના મ્યુનિસિપલ કમિશનરનો આદેશ કાયદાથી

વિપરીત છે. વધુમાં, નિર્ણય માટે ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ની નોટિસ ટકી રહે છે કે નહીં તે પ્રશ્નમાં જવું જરૂરી નથી, કારણ કે એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે ડીમ્ડ પરવાનગી હતી. આમ, પી.પી.એલ ને નિયમિત કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન ન હતો. [પેરા ૮૫ અને ૮૬] [૧૦૪૪-એફ-એચ]

મુનિ સુપ્રત-સ્વામી જૈન એસ.એમ.પી. (એસ.એમ.પી.) સંઘ વિ. અરણા
નથુરામ ગાયકવાડ અને અન્ય (૨૦૦૬) ૮ એસસીસી ૫૯૦: [૨૦૦૬] ૭
સપ્લી એસસીઆર ૧૧૮ - સંદર્ભિત.

જ. હાઈકોર્ટનો આદેશ આંશિક રીતે બાજુ પર રાખવામાં આવે છે અને વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, ૧૯૮૧ ના નિયમ ૬(જ) હેઠળ કોઈ ડીમ્ડ પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ નથી તેવું હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલ તારણ પણ બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. ડીમ્ડ પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ હતી, અને મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા પસાર કરાયેલ ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના આદેશ મુજબ રેઝ્યુજ એરિયાના નિર્ધારણ સંબંધે, કોઈ દખલગીરીની જરૂર નથી. રેઝ્યુજ એરિયા અંગે મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના રોજ પસાર કરાયેલ આદેશ માન્ય રાખવામાં આવે છે. જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ ફગાવી દેવા પાત્ર છે. કોર્પોરેશનને પી.પી.એલ નો કબજો લેવાનો અને ૧૩ માળ, એટલે કે રહેણાંક મકાનના જૂથ થી

પડ માળ અંગે નિર્ણય લેવા આગળ વધવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. [પેરા ૮૯
અને ૯૦] [૧૦૪૫-સી-૬]

કેસ લો સંદર્ભ

(૨૦૧૩)	૩ બીસીઆર ૪૧૦	સંદર્ભિત	પેરા ૧૭
[૨૦૦૬]	૭ સપ્લી એસસીઆર ૧૧૮	સંદર્ભિત	પેરા ૨૭
[૨૦૦૭]	૧૩ એસસીઆર ૮૮૨	સંદર્ભિત	પેરા ૨૯
[૨૦૦૬]	૭ સપ્લી એસસીઆર ૫૩૪	સંદર્ભિત	પેરા ૨૯
[૨૦૦૪]	૨ સપ્લી એસસીઆર ૨૦૭	સંદર્ભિત	પેરા ૮૦
[૨૦૦૯]	૧ એસસીઆર ૧૦૧૬	સંદર્ભિત	પેરા ૮૦

સિવિલ મૂળ/અપીલ અધિકારક્ષેત્ર: સિવિલ અપીલ નંબર્સ ૮૨૬૫-૮૨૬૬ /
૨૦૧૯.

ફર્સ્ટ અપીલ નંબર ૮૮૪ / ૨૦૧૫ અને રિટ પિટિશન નંબર ૨૨૨૩ / ૨૦૧૩ માં બોમ્બે ખાતે જ્યુડિકેયરની હાઈકોર્ટના તારીખ ૨૨/૨૫/૨૭.૦૧.૨૦૧૬ ના ચુકાદા અને આદેશ પરથી.

સાથે

સિવિલ અપીલ નંબર્સ ૮૨૬૭-૮૨૭૨ / ૨૦૧૮,

ટ્રાન્સફર્ડ કેસ (સિવિલ) નંબર ૨૭૧ / ૨૦૧૭ અને ટ્રાન્સફર્ડ કેસ (સિવિલ) નંબર ૬ / ૨૦૧૮.

આત્મારામ એન.એસ. નાડકર્ણી, એએસજી (એએસજી), આર. પી. ભટ્ટ, શેખર નાફડે, હુઝેફા અહમદી, સી.યુ. સિંઘ, અરવિંદ નાયર, નીરજ કિશન કૌલ, પિનાકી મિશ્રા, વરિષ્ઠ વકીલો, શ્રીમતી પ્રીતિ પુરંદરે, એસ. સુકુમારન, આનંદ સુકુમાર, ભૂપેશ કુમાર પાઠક, સુશ્રી મીરા માથુર, સુશ્રી ગરિમા પ્રશાદ, લલિત કટારિયા, આર. એન. કરંજાવલા, સુશ્રી રૂબી સિંઘ આહુજા, સુશ્રી દીપ્તિ સરીન, શ્રવણ સાહની, સંજીત રંજન, ઉત્કર્ષ મારિયા, શ્રીમતી માણિક કરંજાવલા (મેસર્સ કરંજાવલા એન્ડ

કું. માટે), સુશ્રી અનુરાધા દત્ત, સુશ્રી બી. વિજયલક્ષ્મી મેનન, સુશ્રી ફરેશ્તે ડી. સેઠના, સુશ્રી એકતા કપિલ, અનિરુદ્ધ બખરુ, એન. નિહાલ રાવ, નિશાંત રામકાંતરાવ કટનેશ્વરકર, દેવાશિષ ભરૂકા, કુણાલ વર્મા, સુશ્રી સર્વશ્રી, સી. એસ. મિશ્રા, સુશીલ એ., મિથુમ શાંક, વિકાસ મહેતા, બિજોય કુમાર જૈન, હાજર રહેલા પક્ષકારો તરફથી વકીલો.

કોર્ટનો ચુકાદો આ મુજબ આપવામાં આવ્યો હતો

અરુણ મિશ્રા, ન્યાયમુર્તીશ્રી

૧. શ્રી રામ અર્બન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડે બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા ડબ્લ્યુ.પી. માં પસાર કરાયેલા ૨૨/૨૫/૨૭.૧.૨૦૧૬ ના ચુકાદા અને આદેશને પડકારતી અપીલ દાખલ કરી છે. [સી] નં. ૨૨૨૩/૨૦૧૩ અને પ્રથમ અપીલ નં. ૮૮૪/૨૦૧૫. જનહિત મંચે પણ અપીલ દાખલ કરી છે. તેણે હાઈકોર્ટમાં બે જાહેર હિતની અરજીઓ (પીઆઈએલ) પણ દાખલ કરી છે, જે આ કોર્ટમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી છે અને ટી.સી. તરીકે નોંધવામાં આવી છે. (સી) નં. ૨૭૧/૨૦૧૭ અને ટી.સી. [સી] નં. ૬/૨૦૧૮, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ (એમસીજીએમ), (ટૂંકમાં 'કોર્પોરેશન') દ્વારા પસાર કરાયેલ ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના આદેશ (ટી.સી. (સી) નં. ૨૭૧/૨૦૧૭ માં) અને અધિક મ્યુનિસિપલ કમિશનર

દ્વારા પસાર કરાયેલ ૧૦.૧૧.૨૦૧૬ ના આદેશ (ટી.સી. (સી) નં. ૬/૨૦૧૮ માં)
અને કોર્પોરેશન દ્વારા પસાર કરાયેલા ૩૦.૧.૨૦૧૭ અને ૧૪.૩.૨૦૧૭ ના
આદેશોને પડકારતા.

૨. આ બાબત પ્લોટ નં. પબી+૬, જેનું માપ ૨૮,૪૦૯.૫૦ ચો.મી. છે, તે
ઈમારતને લગતી છે. શ્રી રામ અર્બન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડે ઉક્ત પ્લોટ પર
બાંધકામ કરવા અને ઈમારત બનાવવા માટે પરવાનગી આપવા અરજી કરી.
મહારાષ્ટ્ર પ્રાદેશિક અને નગર રચના અધિનિયમ, ૧૯૬૬ (ટૂંકમાં,
"એમ.આર.ટી.પી એક્ટ") અને વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનો ગ્રેટર બોમ્બે, ૧૯૯૧
(ટૂંકમાં "ડીસીઆર") ની જોગવાઈઓ વાંચતા, પ્લાનિંગ ઓથોરિટી દ્વારા
૨૪.૨.૨૦૦૫ ના રોજ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ (પ્રારંભ પ્રમાણપત્ર) મંજૂર કરવામાં
આવ્યું હતું. ૮.૨.૨૦૧૧ ના રોજ બિલ્ડિંગ પ્લાનમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો,
જે હેઠળ કોર્પોરેશને બે ભોંયરાઓ, ગ્રાઉન્ડ, પ્રવેશ સ્તર, આઠ પાર્કિંગ સ્તર, સુવિધા
સ્તર, સર્વિસ ફ્લોર અને અન્ય વિસ્તારો વત્તા ૧૩ થી ૫૪ માળ, જેની ઊંચાઈ
૨૯૪.૮૪ મીટર છે, ધરાવતી રહેણાંક ઈમારતના બાંધકામને મંજૂરી આપી હતી.

૩. ૨૪.૨.૨૦૦૫ ના રોજ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ જારી થયા પછી, ૨૦.૧૦.૨૦૦૮ થી અમલમાં આવતા, નિયમન ૩૩ માં કલમ ૨૪ નો સમાવેશ કરીને ડીસીઆર માં સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો. સુધારામાં જોગવાઈ કરવામાં આવી હતી કે સરકારની પૂર્વ મંજૂરી સાથે, રસ્તાઓને અડીને બહુમાળી પાર્કિંગ લોટના વિકાસની પરવાનગી આપવામાં આવશે. પાર્કિંગ વિસ્તાર બાંધવામાં આવે અને કોર્પોરેશનને વિનામૂલ્યે સોંપવામાં આવે ત્યારે, તેમાં ઉદ્દેષિત મુજબની એફ.એસ.આઈ, ખાનગી માલિકોની જમીન પર મંજૂર કરવામાં આવશે, જે કોઈ સાર્વજનિક હેતુ માટે અનામત ન હોય. શ્રી રામ અર્બન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડ (ટૂંકમાં, 'એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.') એ પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ (પી.પી.એલ) ના બાંધકામ માટે અરજી કરી. ત્રણ ભોંયરાઓ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર અને ૧૫ ઉપલા માળના બાંધકામ માટે પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા. તદનુસાર, ત્રણ ભોંયરાઓ સહિત પી.પી.એલ ના પ્લિનથ લેવલ સુધી કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટને સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું.

૪. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ ૫૬ માળની મુખ્ય રહેણાંક ઇમારતનું બાંધકામ પૂર્ણ કર્યું છે. જો કે કોર્પોરેશને ૪૩ માળ સુધી કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ ઇસ્સ્યુ કર્યું હતું, પરંતુ ૫૬ સુધીના ૧૩ ઉપલા માળનું બાંધકામ એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા કરવામાં આવ્યું છે. પી.પી.એલ સંપૂર્ણપણે બાંધવામાં આવ્યું છે. જો કે કોર્પોરેશન

દ્વારા આપવામાં આવેલ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ ભોંયરાઓ સહિત પ્લિનથ લેવલ સુધીનું છે, જ્યાં સુધી પી.પી.એલ ના ઉપલા માળ માટે કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટનો સંબંધ છે, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ માની લેવામાં આવેલી (ડીમ્ડ) પરવાનગી પર આધાર રાખ્યો છે.

૫. ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ ડીસીઆર ના નિયમન ૬(૪) હેઠળ પી.પી.એલ ના પ્લિનથ લેવલની ઉપરના બાંધકામ માટે કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ માંગવા માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનને પત્ર લખ્યો. નિયમન ૩૩ ની કલમ ૨૪ માં, પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ માંગવા માટે કોઈ ઉપલી મર્યાદા ન હતી.

૬. કોર્પોરેશને ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના રોજ એક પરિપત્ર બહાર પાડ્યો, જેણે પી.પી.એલ ને બે ભોંયરાઓ, ગ્રાઉન્ડ અને ચાર ઉપલા માળ સુધી મર્યાદિત કર્યું. પ્રીમિયમમાં પણ વધારો કરવામાં આવ્યો હતો. મુંબઈ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૮૮૮ ("એમએમસી એક્ટ") ની કલમ ૩૫૪ હેઠળ કોર્પોરેશન દ્વારા બાંધકામના સંદર્ભમાં ૧૬.૭.૨૦૧૧ ના રોજ કામ-રોકો (સ્ટોપ-વર્ક) નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત નોટિસ ૧૧.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હતી.

૭. ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ, કોર્પોરેશને એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૫૧ હેઠળ એક નોટિસ જારી કરી જેમાં એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને કારણ દર્શાવવા માટે કહેવામાં આવ્યું કે પી.પી.એલ ને લગતું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ કેમ ૨૬ ન કરવું જોઈએ, આ પછી એમએમસી એક્ટની કલમ ૩૫૪એ હેઠળ નોટિસ આપવામાં આવી જેમાં એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને પ્લિનથ લેવલથી આગળ પી.પી.એલ નું કામ રોકવા માટે કહેવામાં આવ્યું કારણ કે પ્લિનથ લેવલની ઉપર કોઈ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ જારી કરવામાં આવ્યું ન હતું. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ રજૂઆત દાખલ કરી. તે પછી, તેઓએ મુંબઈની સિટી સિવિલ કોર્ટમાં સિવિલ સ્યુટ નં. ૨૯૪૨/૨૦૧૧ દાખલ કર્યો, જેમાં પડકાર માત્ર ૧૪.૧૨.૨૦૧૧ ની કામ-રોકો નોટિસ પૂરતો સીમિત હતો. કોર્પોરેશનને ઉક્ત નોટિસના આધારે કોઈ કાર્યવાહી કરતા રોકતો વચગાળાનો મનાઈદુકમ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ઉક્ત દાવાનો નિકાલ ન થાય ત્યાં સુધી આદેશ અમલમાં રહ્યો. માની લેવામાં આવેલી પરવાનગી હેઠળ, પી.પી.એલ ના પ્લિનથ લેવલની ઉપરના ઉપલા માળનું બાંધકામ એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા કરવામાં આવ્યું છે.

૮. ૧૬.૫.૨૦૧૩ ના રોજ, સિટી સિવિલ કોર્ટે ૧૪.૧૨.૨૦૧૧ ની કામ-રોકો નોટિસ ગેરકાયદેસર છે તેવું ઠરાવીને સિવિલ સ્યુટ નં. ૨૯૪૨/૨૦૧૧ માં

હુકમનામું પસાર કર્યું. સિવિલ કોર્ટ દ્વારા એવું જાણવા મળ્યું હતું કે પી.પી.એલ ની પિલ્લનથ ઉપરના ૧૫ માળના બા ધકામ માટે વધુ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ ડીસીઆર ના નિયમન ૬(૪) ની શરતો મુજબ મંજૂર કરવામાં આવ્યું હોવાનું માની લેવામાં આવશે. તેથી, કામ-રોકો નોટિસ ગેરકાયદેસર જાહેર કરવામાં આવી જેની સામે પ્રથમ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી હતી. મુંબઈ ખાતેની હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આક્ષેપિત ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા તેનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે.

૯. પિલ્લનથ લેવલથી ઉપર પી.પી.એલ ના બાંધકામને પડકારતી પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવી હતી. રહેણાંક ઈમારતના બાંધકામને પણ પડકારવામાં આવ્યો હતો. તેનો નિર્ણય ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના રોજ હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવ્યો હતો. રેકૉર્ડ કરાયેલા તારણોને ધ્યાનમાં રાખીને પી.પી.એલ અંગે નિર્ણય લેવા કોર્પોરેશનને નિર્દેશો જારી કરવામાં આવ્યા હતા. ઉપર જણાવેલ ચુકાદા અને આદેશને પડકારતી સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન જનહિત મંચ દ્વારા આ કોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૧૦. પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ માં, પક્ષકારોને સાંભળ્યા પછી કોર્પોરેશનને વિવિધ પાસાઓ પર આદેશ પસાર કરવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

મ્યુનિસિપલ કમિશનરે ૧૨.૯.૨૦૧૩ ના રોજ એક આદેશ પસાર કર્યો છે, જેને એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા હાઈકોર્ટમાં પડકારવામાં આવ્યો હતો અને કોર્પોરેશનના કમિશનર દ્વારા પસાર કરાયેલ ૧૨.૯.૨૦૧૩ ના આદેશને રદ કરવા અને બાજુ પર રાખવા માટે વિનંતી કરવામાં આવી હતી. ભૌયરું, ગ્રાઉન્ડ પ્લસ ૧૫ ઉપલા માળ ધરાવતા પી.પી.એલ નો કબજો લેવા અને રહેણાંક ઈમારત માટે ૫૬ માળની સંપૂર્ણ ઊંચાઈ સુધીના ઉક્ત કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટને તાત્કાલિક સમર્થન આપવા કોર્પોરેશન પર ફરમાવતો પરમાદેશ જારી કરવા માટે પણ વિનંતી કરવામાં આવી હતી. જ્યાં સુધી પી.પી.એલ ના સંબંધમાં પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ ઉપલબ્ધ કરાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, મુખ્ય ઈમારતના ૧૩ ઉપલા માળ ગેરકાયદેસર ગણાશે કારણ કે પી.પી.એલ ની એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ ઉપરના ૧૩ માળ માટે કરવાનો હતો.

૧૧. જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશન, પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ માં, એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે રહેણાંક ઈમારતના ૪૪ થી ૫૬ માળ બાંધવા માટે આપવામાં આવેલી પરવાનગી પી.પી.એલ ના કારણે પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ ની ઉપલબ્ધતા પર નિર્ભર હતી. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ ૪૩મા માળની ઉપરના તમામ માળ ગેરકાયદેસર રીતે ઉભા કર્યા. બીજું,

ભોંયરાઓ વત્તા ગ્રાઉન્ડ વત્તા ૧૫ માળ ધરાવતા પી.પી.એલ નું બાંધકામ ગેરકાયદેસર હતું કારણ કે પ્લિનથ લેવલથી ઉપર બાંધકામ આગળ વધારવા માટે કોઈ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ જારી કરવામાં આવ્યું ન હતું. આગળ, એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે રહેણાંક ઇમારતમાં રેફ્યુજ વિસ્તાર (આશ્રય વિસ્તાર), જે એફ.એસ.આઈ થી મુક્ત છે, તે વધુ પડતો છે, અને આવા વધુ પડતા રેફ્યુજ વિસ્તારને મંજૂરી આપી શકાય નહીં, જે રહેણાંક ઇમારતના કુલ રહેવાલાયક બિલ્ટ-અપ વિસ્તારના ૭૨% જેટલો થાય છે. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ૭૦૫.૪૫ ચો.મી.ના સેટ-બેક વિસ્તારના કારણે એફ.એસ.આઈ મેળવવા માટે હકદાર ન હતા. કારણ કે તેઓને ઉક્ત વિસ્તાર માટે વળતર મળી ચૂક્યું હતું. એફ.એસ.આઈ ના વપરાશ અંગે રહેવાલાયક માળની ઊંચાઈ અંગે પણ પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. આ ઉપરાંત, એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે મનોર લેવલ પરનો પેસેજ અને રહેણાંક ઇમારતના પ્રવેશદ્વાર, સ્વિમિંગ પૂલ, ડેક પરનો વિસ્તાર અને રેફ્યુજ વિસ્તારની ગણતરી રહેણાંક ઇમારતની એફ.એસ.આઈ માં થવી જોઈતી હતી. ઇમારતના સર્વિસ ફ્લોરની ઊંચાઈ ૮.૪૦ મીટર છે; ૪.૫ મીટરથી વધુ ઊંચાઈ એફ.એસ.આઈ થી મુક્ત આપી શકાય નહીં. સર્વિસ ફ્લોર, એમેનિટી ફ્લોર અને ડુપ્લેક્સ ફ્લોરની એફ.એસ.આઈ થી સંબંધિત એફ.એસ.આઈ ની ગણતરી કરવી જોઈતી હતી. ઉપરાંત, સર્વિસ ટોઇલેટ, સ્ટ્રક્ચરલ કૉલમ, ડુપ્લેક્સ લેવલ પરના ટોઇલેટ અને ફ્લોર બેડ વિશેની એફ.એસ.આઈ ગણવી જોઈતી હતી.

૧૨. પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ માં હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું હતું કે પી.પી.એલ ના બાંધકામને ગેરકાયદેસર ઠેરવી શકાય નહીં, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને રહેણાંક ઈમારત માટે પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ નો દાવો કરવાથી વંચિત રાખી શકાય નહીં. ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ જારી કરતી વખતે કમિશનર/કોર્પોરેશન દ્વારા અન્ય પાસાઓ વિચારવા જોઈએ. રેફ્યુજ વિસ્તારના સંબંધમાં મંજૂર કરાયેલ એફ.એસ.આઈ વધુ પડતી છે, તેથી કમિશનરને મુદ્દાની પુનઃતપાસ કરવા અને તે મુજબ એફ.એસ.આઈ પર ફરીથી કામ કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો અને શું સેટ-બેક વિસ્તારના બદલામાં એફ.એસ.આઈ નો દાવો કરી શકાય છે કે કેમ. કમિશનરને મનોર લેવલ, સ્વિમિંગ પૂલ, ડેક પરનો વિસ્તાર અને પ્રવેશ સ્તરે રેફ્યુજ વિસ્તાર, રેફ્યુજ વિસ્તાર સાથે સ્ટ્રક્ચરલ કોલમ અંગે એફ.એસ.આઈ વગેરે પર મંજૂર કરાયેલ એફ.એસ.આઈ પર પુનર્વિચાર કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. સર્વિસ ફ્લોરની ઊંચાઈ ૮.૪૦ મીટર રાખવાની પરવાનગી આપવાના કમિશનરના નિર્ણયને માન્ય રાખવામાં આવ્યો હતો. કમિશનર અંતિમ નિર્ણય લે તે પહેલાં એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને સાંભળવામાં આવશે.

૧૩. તે પછી, મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા પક્ષકારોને સાંભળવામાં આવ્યા, અને ૧૨.૯.૨૦૧૩ ના રોજ આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો. કમિશનરે ઠરાવ્યું છે કે પી.પી.એલ એમસીજીએમ પરિપત્ર તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ અને એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૩૭(૧) હેઠળ જારી કરાયેલ રાજ્ય સરકારના નિર્દેશો તારીખ ૧૯.૩.૨૦૧૨ મુજબ રહેશે, મ્યુનિસિપલ કમિશનરે અવલોકન કર્યું:

"(i) પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ (પી.પી.એલ) ના સંદર્ભમાં, તે એમસીજીએમ પરિપત્ર તારીખ ૨૨.૦૬.૨૦૧૧ મુજબ અને એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૩૭(૧) હેઠળ જારી કરાયેલ રાજ્ય સરકારના નિર્દેશો તારીખ ૧૯.૦૩.૨૦૧૨ મુજબ રહેશે, જે કાયદા મુજબ છે. આથી, એમસીજીએમ ૩ ભોંયરાઓ + ગ્રાઉન્ડ + ૪ ઉપલા માળ ધરાવતા પી.પી.એલ ને જ સ્વીકારશે, જે નીતિ મુજબ જરૂરી પ્રીમિયમની ચુકવણી પર, પી.પી.એલ ના બાંધકામ તરફ પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ ની મંજૂરી માટે લાયક ઠરશે.

(ii) રેફ્યુજ વિસ્તારો તે સેવા આપે છે તે બિલ્ટ-અપ વિસ્તારના ૪% ની હદ સુધી જ એફ.એસ.આઈ થી મુક્ત પ્રદાન કરવામાં આવશે. ઉપરોક્ત જરૂરિયાતો કરતાં વધુ રેફ્યુજ વિસ્તારોની ગણતરી નેશનલ

બિલ્ડીંગ કોડની કલમ ૪.૧૨.૩ મુજબ એફ.એસ.આઈ માં કરવામાં આવશે.

(iii) એફ.એસ.આઈ ની ગણતરીમાંથી સ્ટ્રક્ચરલ કોલમ્સને બાકાત રાખવા માટે ડીસીઆર માં કોઈ જોગવાઈ નથી. આથી, સ્ટ્રક્ચરલ કોલમ્સની એફ.એસ.આઈ માં ગણતરી કરવાની જરૂર છે.

(iv) ૭૦૫.૪૫ ચો.મી.ના સેટ-બેક વિસ્તારના સંદર્ભમાં, નિર્ણાયક દસ્તાવેજ પુરાવાના અભાવે, તે સોંપવાના બદલામાં એફ.એસ.આઈ નો લાભ આ તબક્કે આપી શકાય નહીં.

(v) મનોર લેવલ અને પ્રવેશદ્વારો પરના પેસેજ, સ્વિમિંગ પૂલ, ડેક પરનો વિસ્તાર અને પ્રવેશ સ્તરે રેફ્યુજ વિસ્તાર, જેને અગાઉ એફ.એસ.આઈ થી મુક્ત પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, તેની ગણતરી કાયદા મુજબ એફ.એસ.આઈ માં કરવામાં આવશે.

(vi) ડીસીઆર ૫(૩) હેઠળ સિક્યોરિટી ડિપોઝિટ ચૂકવવાની એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ની વિનંતી (xi) અને એમ.આર.ટી.પી એક્ટ, ૧૯૬૬ ની કલમ ૨૨(એમ) મુજબ પ્રીમિયમ વસૂલવાની વિનંતી નામંજૂર કરવામાં આવે છે.

(vii) ઉપરોક્ત મુજબ ઘણી એકબીજા સાથે જોડાયેલી સુધારેલી એફ.એસ.આઈ ગણતરીઓ હોવાથી, પ્રોજેક્ટ પ્રપોનન્ટ (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) ને નિયમનો અનુસાર સુધારેલા પ્લાન સબમિટ કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે."

૧૪. આક્ષેપિત ચુકાદા અને આદેશમાં હાઈકોર્ટે સિવિલ કોર્ટ દ્વારા ૧૬.૫.૨૦૧૩ ના રોજ પસાર કરાયેલા ચુકાદા અને હુકમનામાને રદ કરી દીધા છે અને બાજુ પર રાખ્યા છે, અને દાવાને ફગાવી દેવામાં આવ્યો છે. રિટ પિટિશનમાં, કમિશનરના ૧૨.૮.૨૦૧૩ ના આદેશમાં જ્યાં સુધી નિર્દેશોની કલમો (v), (vi) અને (vii) નો સંબંધ છે, તેની પુષ્ટિ કરવામાં આવી છે. કલમ (ii) માં સમાવિષ્ટ નિર્દેશને બાજુ પર રાખવામાં આવ્યો છે. કમિશનરના ૧૨.૮.૨૦૧૩ ના આદેશની કલમ (iii) માં આપેલા નિર્દેશને બાજુ પર રાખવામાં આવ્યો છે. કમિશનરને એફ.એસ.આઈ ની ગણતરીમાંથી સ્ટ્રક્ચરલ કોલમ્સને બાકાત રાખવા અને રેફ્યુજ વિસ્તારના મુદ્દાને ધ્યાનમાં લેવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. કમિશનરના આદેશની કલમ (iv) ને એવું માનીને બાજુ પર રાખવામાં આવી છે કે ૭૦૫.૪૫ ચો.મી.ના સેટ-બેક વિસ્તારની એફ.એસ.આઈ ની મંજૂરીમાં ખલેલ પહોંચાડવાનું કોઈ કારણ નથી. કમિશનરના ૧૨.૮.૨૦૧૩ ના આદેશની કલમ (i) બિનઅસરકારક બની ગઈ છે

કારણ કે પ્રથમ અપીલનો નિર્ણય કરતી વખતે હાઈકોર્ટ દ્વારા તારણો નોંધવામાં આવ્યા છે. ચુકાદા અને આદેશમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનો અને ચર્ચાના પ્રકાશમાં વિવિધ પરિબલોને ધ્યાનમાં રાખીને વ્યાજબી રેફ્યુજ વિસ્તાર અંગે નિર્ણય લેવા અને પક્ષકારોને સાંભળવા કોર્પોરેશનને નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. કમિશનરને ચાર મહિનામાં આદેશ પસાર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૧૫. હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું કે પ્લિનથ લેવલની ઉપર પી.પી.એલ નું બાંધકામ અને મુખ્ય ઇમારતના ૪૩મા માળની ઉપરના માળનું બાંધકામ ગેરકાયદેસર છે કારણ કે તે કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ(ઓ) મેળવ્યા વિના બાંધવામાં આવ્યું છે. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. પ્લિનથની ઉપરના પી.પી.એલ ના બાંધકામ અને મુખ્ય ઇમારતના ઉપલા માળના બાંધકામને નિયમિત કરવા માટે અરજી કરી શકે છે. કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ અને ડેવલપમેન્ટ પરમિશન મંજૂર કરવા માટે નવી દરખાસ્ત સબમિટ કરવામાં આવશે. જો કોર્પોરેશન દ્વારા કોઈ નિયમિતકરણ કરવામાં ન આવે તો, ૮ મહિનાની મુદત પૂરી થયા પછી તોડી પાડવા માટેનાં પગલાં લેવામાં આવશે. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ નિયમિતકરણ માટે અરજી કરતી વખતે કોર્પોરેશનના કમિશનરને સુધારેલો પ્લાન સબમિટ કરવાનો રહેશે. યોગ્ય આદેશ પસાર થયા

પછી, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ જડમા માળ સુધીની રહેણાંક ઇમારતના સંદર્ભમાં ઓક્યુપેશન સર્ટિફિકેટ મંજૂર કરવા માટે અરજી કરવાની રહેશે.

૧૬. હાઈકોર્ટ દ્વારા જારી કરાયેલા નિર્દેશ મુજબ, કમિશનરે ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના રોજ રેફ્યુજ વિસ્તાર અંગે નીચે મુજબનો આદેશ પસાર કર્યો છે:

"આદેશ "

(૧) ફ્લેટના બાહ્ય પરિઘની સપાટી પર પૂરો પાડવામાં આવેલ વિસ્તાર, જેને સાથેના પ્લાનમાં હેડ (એચએ t સીએચઈડી) ચિહ્નિત કરવામાં આવ્યો છે, તેને રેફ્યુજ વિસ્તાર તરીકે મંજૂરી આપવામાં આવશે. તે રહેવાલાયક વિસ્તાર તરીકે વેચવામાં ન આવે તેની ખાતરી કરવા માટે આ આદેશનો ઉલ્લેખ તમામ સેલ ડીફ્સ અને/અથવા સપ્લિમેન્ટરી સેલ ડીફ્સમાં થવો જોઈએ. વધુમાં, બિલ્ડિંગ આ રેફ્યુજ વિસ્તારો સુધી પહોંચવાના માર્ગને સ્પષ્ટપણે પ્રદર્શિત કરશે. આ રેફ્યુજ વિસ્તારો બિલ્ડિંગના તમામ રહેવાસીઓ માટે દરેક સમયે ખુલ્લા અને સુલભ રાખવામાં આવશે.

(૨) ફ્લેટના પ્રવેશદ્વાર પર ઇમારતની અંદરના રેફ્યુજ વિસ્તારોને રેફ્યુજ વિસ્તારો તરીકે ગણવામાં આવશે નહીં.

(૩) રેફ્યુજ તરીકે દર્શાવેલ ચાર સંપૂર્ણ માળને રેફ્યુજ તરીકે લેવામાં આવશે નહીં.

(૪) ઉપર દર્શાવેલ બિંદુ (૧) માં જણાવેલ રેફ્યુજ વિસ્તારોમાં આવતા સ્ટ્રક્ચરલ કોલમ્સને એફ.એસ.આઈ થી મુક્ત મંજૂરી આપી શકાય છે. બાકીના સ્ટ્રક્ચરલ કોલમ્સના વિસ્તારોની ગણતરી એફ.એસ.આઈ માં કરવામાં આવશે.

(અજોય મહેતા)

તારીખ: ૩૧ ઓગસ્ટ, ૨૦૧૬ મ્યુનિસિપલ કમિશનર"

૧૭. કોર્પોરેશને ૧૦.૧૧.૨૦૧૬ નો આદેશ પણ પસાર કર્યો છે જેમાં તેણે ઠરાવ્યું છે કે એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૫૧ હેઠળ, પ્લાનિંગ ઓથોરિટી પરવાનગી રદ કરી શકે છે અથવા સુધારી શકે છે, જો કે પી.પી.એલ નું બાંધકામ પૂરતું આગળ વધ્યું ન હોય અથવા પૂર્ણ ન થયું હોય. પી.પી.એલ માં, કુલ બાંધકામ ખર્ચ આશરે રૂ. ૧૬૫ કરોડ છે, જેમાંથી પ્લિનથ સુધી પી.પી.એલ ના બાંધકામ પર રૂ. ૭૦.૨૮ કરોડનો ખર્ચ કરવામાં આવ્યો હતો. કલમ ૫૧ હેઠળ નોટિસની તારીખે બાંધકામ નોંધપાત્ર રીતે આગળ વધ્યું છે. સિટી સિવિલ કોર્ટના ૨૪.૧૨.૨૦૧૧ ના વચગાળાના આદેશ પર કોઈ સ્ટે ન હતો. ત્યારપછીના પરિપત્ર અને જાહેરનામાને

પૂર્વવર્તી અસર આપી શકાય નહીં, અને મંજૂરીની તારીખે પ્રવર્તમાન નિયમો ધ્યાનમાં લેવાના રહેશે. કોહિનૂર સીટીએનએલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર કંપની પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય વિ. એમસીજીએમ અને અન્ય ના નિર્ણય, (૨૦૧૩) ૩ બીસીઆર ૪૧૦ માં નોંધાયેલા, નો સંદર્ભ એડિશનલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કમિશનર દ્વારા લેવામાં આવ્યો છે, અને એવું માનવામાં આવ્યું છે કે સંદર્ભ હેઠળ સ્થળ પર કરવામાં આવેલ પબ્લિક પાર્કિંગ લોટનું બાંધકામ પૂરતી પ્રગતિ સમાન છે. ૩૦.૧.૨૦૧૭ ના આદેશને બાયપાસ કરીને, એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૫૧ હેઠળની નોટિસ પાછી ખેંચવાનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો. સુધારેલ ડીસીઆર ૩૩(૨૪) મુજબ પ્રીમિયમ વસૂલવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.

૧૮. જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ ટી.સી. નં. ૬/૨૦૧૮ માં, ૧૦.૧૧.૨૦૧૬ ના આદેશ પર પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો છે.

૧૯. એસ.આર.યુ.આઇ.એલ. રજૂ કરે છે કે મહારાષ્ટ્ર સરકારે ૨૦.૮.૨૦૧૦ ના રોજ મુંબઈ ખાતે એસ.આર.યુ.આઇ.એલ. ને બહુમાળી પાર્કિંગ લોટ માટે સૈદ્ધાંતિક મંજૂરી આપી છે, જેમાં ૩ ભોંયરાઓ વત્તા ગ્રાઉન્ડ પર સ્ટીલ વત્તા ૧૫ ઉપલા માળનો સમાવેશ થાય છે, જેમાં પૂરતી કાર લિફ્ટ અને પેસેન્જર લિફ્ટ સાથે ૮૦૦ કાર

પાર્કિંગની જગ્યાઓ સમાવિષ્ટ છે. અરજદારોની ખાનગી માલિકીની જમીન પર સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૨ માં બાંધકામ પૂર્ણ થયું હતું. પી.પી.એલ નો કુલ બિલ્ટ-અપ વિસ્તાર ૬૨,૦૦૫.૯૧ ચો.મી. છે. અને જમીનના મૂલ્ય ઉપરાંત પી.પી.એલ ના બાંધકામ માટે આશરે રૂ. ૧૬૫ કરોડ ખર્ચા છે. સામાન્ય જનતા દ્વારા ઉપયોગમાં લેવા માટે પી.પી.એલ કોર્પોરેશનને વિનામૂલ્યે સોંપવામાં આવશે. તે ૨૦૧૨ થી પૂર્ણ થયેલ પરંતુ બિનઉપયોગી પડી છે, જે જનહિતની વિરુદ્ધ છે. આમ, જનહિત મંચ દ્વારા સમર્થન આપેલ કારણ જનતાના હિતમાં નથી.

૨૦. શ્રી સી.યુ. સિંઘ, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ, એ વધુમાં રજૂઆત કરી કે સિવિલ દાવો, જેમાં એમએમસી એક્ટની કલમ ૩૫એ હેઠળની નોટિસ પર પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો, તેનું સિવિલ કોર્ટ દ્વારા એવું ઠરાવીને હુકમનામું કરવામાં આવ્યું હતું કે ડીસીઆર ૬(જ) અનુસાર આગળના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટની માની લેવાયેલી મંજૂરી હતી કારણ કે પ્લિનથ લેવલથી આગળના વધુ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ માટે ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ આર્કિટેક્ટ દ્વારા સબમિટ કરવામાં આવેલી અરજીનો કોર્પોરેશન દ્વારા ઇનકાર કરવામાં આવ્યો ન હતો આથી સિવિલ કોર્ટે ઠરાવ્યું કે બાંધકામ પરવાનગી સાથે અને મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ છે અને તેમાંથી કોઈ વિચલન નથી. ૧૨.૯.૨૦૧૩ ના આદેશમાં કોર્પોરેશન

દ્વારા અગાઉ લેવામાં આવેલ દૃષ્ટિકોણ એ હતો કે પી.પી.એલ, ૩ ભૌંચરાઓ અને પ્લિનથ અને ૧૫ ઉપલા માળનું બાંધકામ કાનૂની અને માન્ય હતું જે ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ માની લેવાયેલા કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ પર આધારિત હતું, તેમ છતાં, એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું હતું કે જથ્થા ઉપલા માળની ઉપર પી.પી.એલ નું બાંધકામ કાનૂની ન હતું કારણ કે તે તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના સરકારી પરિપત્રની વિરુદ્ધ હતું.

૨૧. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. રજૂ કરે છે કે જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ ડબલ્યુ.પી. [સી] નં. ૨૨૨૩/૨૦૧૩ માં, પડકાર ચોથા માળની ઉપરના પી.પી.એલ માંથી ઉદ્ભવતા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ પૂરતો મર્યાદિત હતો. આક્ષેપિત ચુકાદામાં હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના પરિપત્ર પર આધારિત કમિશનરના તારણોને ટકાવી રાખી શકાય નહીં, કારણ કે પરિપત્ર, તેમજ પરિણામી નિર્દેશો, હાઈકોર્ટ દ્વારા કેટલાક કેસોમાં રદ કરવામાં આવ્યા હતા. વિવિધ બાબતોમાં કોર્પોરેશન દ્વારા એવું વલણ પણ લેવામાં આવ્યું હતું કે તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ નો પરિપત્ર, અને નિર્દેશો વૈધાનિક નિયમનના કારણે લાગુ કરવામાં આવશે નહીં, જે પ્રબળ રહેવા જોઈએ. ઉપર જણાવેલ હકીકતોનો અમારી સમક્ષ કોઈ

વિવાદ થયો નથી અને તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ નો પરિપત્ર હાઈકોર્ટ દ્વારા રદ કરવામાં આવ્યો છે.

૨૨. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. રજૂ કરે છે કે કોર્પોરેશને સિવિલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારવા માટે હાઈકોર્ટમાં પ્રથમ અપીલ વિલંબથી દાખલ કરી હતી. હાઈકોર્ટે ભૂલભરેલી રીતે ઠરાવ્યું છે કે વધુ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ માટે આર્કિટેક્ટ દ્વારા કરવામાં આવેલી તારીખ ૭.૫.૨૦૧૧ ની અરજી નિર્ધારિત ફોર્મમાં ન હતી કારણ કે તેમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું નથી કે કામ "મારી દેખરેખ હેઠળ" પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું છે તેના બદલે, આર્કિટેક્ટે ઉલ્લેખ કર્યો છે કે, "અમે કામ પૂર્ણ કર્યું છે."

૨૩. આગળ એવી વિનંતી કરવામાં આવી છે કે કોર્પોરેશન સામે એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા સિવિલ દાવામાં ડીસીઆર હેઠળ પરવાનગી એ એક કેન્દ્રીય મુદ્દો હતો. પ્રથમ અપીલમાં કોર્પોરેશને સિટી સિવિલ કોર્ટના તારણને પડકાર્યો ન હતો કે લેખિત નિવેદનમાં એવી દલીલ કરી ન હતી કે નિર્ધારિત ફોર્મ પરિશિષ્ટ XVI લાગુ કરવામાં નિષ્ફળતા મળી હતી, અને આથી, માની લેવાયેલી કોઈ પરવાનગી ન હતી. કોર્પોરેશનનો એવો કેસ ન હતો કે

૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ મળેલ પત્ર પરિશિષ્ટ XVI મુજબ નિર્ધારિત ફોર્મમાં ન હતો અને ન તો આ કારણોસર માની લેવાયેલી પરવાનગી અનુપલબ્ધ હતી. કોઈ મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો ન હતો, અને ૭.૫.૨૦૧૧ ના પત્રની અમાન્યતા અંગે, અને માની લેવાયેલી પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ નથી તે અંગે કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા. તેનાથી વિપરીત, કોર્પોરેશનના સાક્ષીએ ૭.૫.૨૦૧૧ ના પત્રની પ્રાપ્તિ અને તેનો જવાબ આપવામાં તેની નિષ્ફળતા સ્વીકારી. આમ, પી.પી.એલ ના ૧ થી ૧૫ માળના અનિયમિત બાંધકામ વિશે હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધાયેલા તારણો યોગ્ય કે ટકાઉ નથી.

૨૪. આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આક્ષેપિત ચુકાદામાં નોંધાયેલ તારણ કે કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ એકંદરે ૪ વર્ષ માટે માન્ય છે અને કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટનું છેલ્લે ૧૮.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ સમર્થન કરવામાં આવ્યું હતું, અને તેથી, તે રદ થઈ ગયું છે, તે એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૮ અને નિયમન ૫(૬) ની વિરુદ્ધ છે. નિયમન ૫(૬) નિર્ધારિત કરે છે કે પ્લિનથ લેવલ સુધીનું બાંધકામ ૪ વર્ષની અંદર શરૂ થવું જોઈએ. જો તે શરૂ ન થાય, તો ૪ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ રદ થાય છે અને નવી વિકાસ પરવાનગી મેળવવી પડે છે. ત્રીજું, એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૮ હેઠળનો આદેશ એ છે કે જો ૪ વર્ષની અંદર પ્લિનથ સુધીનું

બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો નવી પરવાનગીની જરૂર પડશે. સ્વીકૃતપાણે, વર્તમાન કેસમાં, પી.પી.એલ નું બાંધકામ વર્ષ ૨૦૧૨ માં જ પૂર્ણ થઈ ગયું હતું. આથી, નવી વિકાસ પરવાનગીની કોઈ જરૂરિયાત ન હતી. હાઈકોર્ટના તારણને એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૫૧ દ્વારા ખોટું પાડવામાં આવે છે, જે જમીનમાલિકને બિલ્ડિંગ પરવાનગીઓ અથવા પ્લાન્સમાં કોઈપણ રદબાતલ અથવા ફેરફાર સામે રક્ષણ આપે છે એકવાર બાંધકામ નોંધપાત્ર રીતે આગળ વધ્યું હોય.

૨૫. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે પી.પી.એલ ના ત્રણ ભોંયરાઓ અને ૯-૧૦ ઉપલા માળ પહેલેથી જ બંધાઈ ગયા પછી ૧.૩.૨૦૧૨ ના રોજ જનહિત મંચ દ્વારા પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ વિલંબથી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને તે તારીખ સુધીમાં, ભારતની સૌથી ઊંચી રહેણાંક ઇમારત પક માળ સુધી પહેલેથી જ બંધાઈ ચૂકી હતી. બાંધકામના ઉપર જણાવેલ તબક્કાને પીઆઈએલમાં સ્વીકારવામાં આવ્યો હતો. જનહિત મંચ દ્વારા અક્ષમ્ય વિલંબ સમાન ખુલાસા વિનાનો વિલંબ છે; માત્ર આ જ આધાર પર, અપીલ અને ટ્રાન્સફર કેસો બરતરફ થવાને પાત્ર છે.

૨૬. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પીઆઈએલમાં જનહિત મંચ દ્વારા ન તો એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ન તો

રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ના આર્કિટેક્ટ દ્વારા કોર્પોરેશનને સબમિટ કરાયેલ ૭.૫.૨૦૧૧ નો પત્ર નિર્ધારિત ફોર્મમાં, એટલે કે પરિશિષ્ટ XVI માં ન હતો, ન તો ઉક્ત ખામી માટે ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ માની લેવાયેલી કલ્પના દ્વારા પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ ન હતી. એસ.એલ.પી [સી] નં. ૨૦૨૭૯/૨૦૧૩ માં ફક્ત તે જ વાંધાઓ જે તેમાં ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા તે આ કોર્ટ દ્વારા ખુદ્દા રાખવામાં આવ્યા હતા કારણ કે અગાઉની સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનમાં આવા કોઈ વાંધાઓ/આધારો ઉઠાવવામાં આવ્યા ન હતા, આથી જે વાંધાઓ સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનમાં ઉઠાવવામાં આવ્યા ન હતા તે હવે પછીના તબક્કે ચર્ચા માટે ખુદ્દા નથી. હાઈકોર્ટે પણ ફક્ત તે જ આધારો ખુદ્દા રાખ્યા હતા જે ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા અને કોર્પોરેશન દ્વારા નિર્ણય લેવા માટે છોડી દેવામાં આવ્યા હતા. જનહિત મંચની રજૂઆત કે પ્લિનથ લેવલની ઉપર પી.પી.એલ નું બાંધકામ ગેરકાયદેસર છે કારણ કે તે તારીખ ૧૬.૭.૨૦૧૧ ની કામ-રોકો નોટિસ દરમિયાન કરવામાં આવ્યું હતું, તે ભૂલભરેલું છે. ઉક્ત નોટિસ પી.પી.એલ ને લગતી ન હતી કારણ કે કોર્પોરેશન દ્વારા તેમના તારીખ ૪.૫.૨૦૧૨ ના સોગંદનામામાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે.

૨૭. વૈકલ્પિક રીતે, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે મુનિ સુપ્રત-સ્વામી જૈન એસ.એમ.પી. સંઘ વિ. અરુણ નથુરામ ગાયકવાડ અને અન્ય (૨૦૦૬) ૮ એસસીસી ૫૯૦ માં આ કોર્ટના નિર્ણયના પ્રકાશમાં જનહિત મંચ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ આધાર કે હાઈકોર્ટ નિયમિતકરણ માટે નિર્દેશ જારી કરી શકી ન હોત તે નકારી કાઢવાને પાત્ર છે. જનહિત મંચનો પડકાર કે નિયમિતકરણ નકારી કાઢવું જોઈએ અને હાઈકોર્ટ દ્વારા આદેશ આપી શકાય નહીં તે મુનિ સુપ્રત (ઉપર મુજબ) ના નિર્ણયથી વિપરીત છે. નિર્ણય લેવાનું કામ કોર્પોરેશનનું છે, અને જનહિત મંચે નિયમિતકરણની મંજૂરી આપતી વૈધાનિક જોગવાઈઓની કાયદેસરતા પર પ્રશ્ન ઉઠાવ્યો નથી. આમ, જનહિત મંચ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ આધાર તાત્કાલિક ધોરણે નકારી કાઢવો જોઈએ. પી.પી.એલ ના ૧૫ ઉપલા માળના બાંધકામને ગેરકાયદેસર કહી શકાય નહીં. અન્યથા પણ, કમેન્ટસમેન્ટ સર્ટિફિકેટ પર સમર્થનની ગેરહાજરી એ એક પ્રક્રિયાગત અનિયમિતતા છે, અને તેને એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૪ સાથે વાંચવામાં આવતી કલમ ૫૩(૩) હેઠળ નિયમિત કરી શકાય છે, કારણ કે બાંધકામ કલમ પર માં નિર્દિષ્ટ કરેલી શ્રેણીઓમાં આવે છે. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પોતે જ.ર.૨૦૧૧ ના રોજ એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૪ સાથે વાંચવામાં આવતી કલમ ૫૩ ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેની સત્તાના ઉપયોગમાં પરિપત્રો જારી કર્યા છે, જે નિયમિતકરણની વિવિધ પદ્ધતિઓ નિર્ધારિત કરે છે.

૨૮. વૈકલ્પિક રીતે આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જો પ્લિન્થથી આગળના વધુ બાંધકામ માટે માની લેવાયેલું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ ખોટું હોય, અને પ્લિન્થની ઉપર બાંધકામ માટે માની લેવાયેલી કોઈ કમેન્સમેન્ટ પરવાનગી ન હતી. કમિશનરે હાઈકોર્ટના આદેશની શરતો મુજબ પ્લિન્થની બહાર બાંધકામ માટે દંડ તરીકે રૂ. ૪૪,૮૦,૧૫,૭૮૧ અને ૨૦૧૪ માં અમલમાં આવેલા સુધારેલા ડીસીઆર નં. ૩૩(૨૪) હેઠળ પ્રીમિયમ તરીકે રૂ. ૧૧૭,૮૧,૧૦,૬૪૦ ની ચુકવણી પર પી.પી.એલ ના ૧૫ ઉપલા માળના નિયમિતકરણનો નિર્દેશ આપ્યો છે.

૨૯. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ એવી રજૂઆત પણ કરી કે જનહિત મંચ દ્વારા ૨૦૧૪ માં સુધારેલા ડીસીઆર ૩૩(૨૪) ના આધારે નિયમિતકરણના આદેશ સામે ઉઠાવવામાં આવેલ પડકાર, એ અસર માટે કે જે તારીખે આદેશ પસાર કરવામાં આવે છે તે તારીખના પ્રીમિયમની ચુકવણી પર માત્ર બે ભોંયરાઓ વત્તા ગ્રાઉન્ડ વત્તા ૪ માળ નિયમિત કરી શકાય છે. તે કાયદાની સ્થાયી સ્થિતિથી વિપરીત છે કે પરવાનગી અને બાંધકામની તારીખે અસ્તિત્વમાં રહેલી જોગવાઈઓ લાગુ થશે અને ત્યારબાદ સુધારેલ કાયદો નહીં, જેમ કે સુરેશ એસ્ટેટ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ અને અન્ય વિ. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ અને અન્ય (૨૦૦૭) ૧૪ એસસીસી

જડ, અને ટી. વિજયાલક્ષ્મી અને અન્ય વિ. ટાઉન પ્લાનિંગ મેમ્બર અને અન્ય (૨૦૦૬) ૮ એસસીસી ૫૦૨ માં અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે પી.પી.એલ માટે માની લેવાયેલી પરવાનગીના અભાવ અંગેના હાઈકોર્ટના તારણને બાજુ પર રાખવા પાત્ર છે, અને વૈકલ્પિક રીતે, કોર્પોરેશનને નિર્દેશ આપવામાં આવે કે અરજદાર દ્વારા પ્રીમિયમ અને દંડની રકમ મેળવ્યા પર રકમ ચૂકવ્યા બાદ પી.પી.એલ નો સ્વીકાર કરે. કોર્પોરેશન દ્વારા જ જી થી ૫૬ માળના નિયમિતકરણ માટે અરજદારની અરજીને તેના પોતાના ગુણદોષના આધારે વિચારવા અને નિર્ણય લેવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવી શકે છે.

૩૦. રહેણાંક ઇમારતના જી થી ૫૬ માળ અંગે આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે. કોઈનો એવો કેસ નથી કે રહેણાંક ઇમારતનું બાંધકામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાનના ઉલ્લંઘનમાં અથવા વિચલનમાં છે. સમય સમય પર પ્લાન મંજૂર અને સુધારવામાં આવ્યા છે. આવો છેલ્લો સુધારો ઇમારતના આખા ૫૬ માળ માટે ૮.૨.૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો. કમેન્ટસમેન્ટ સર્ટિફિકેટ છેલ્લે ૧૮.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ ૨૩૮.૫૦ મીટરની ઊંચાઈ માટે જડમા માળ સુધી સમર્થન આપવામાં આવ્યું હતું. છેલ્લા મંજૂર પ્લાન મુજબ, જી થી ૫૬ માળ, પી.પી.એલ ની ૩૧૦૦૨.૫ ચોરસ મીટર વધારાની

પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ માંથી ૧૨૩૪૪.૬૩ ચો.મી. નો ઉપયોગ કરીને મંજૂર કરવામાં આવ્યા છે. ઉક્ત માળ માટેના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટને કોર્પોરેશનને પી.પી.એલ સોંપવા પર સમર્થન આપવાનું હતું, જે વધારાની ૩૧,૦૦૨.૫૧ ચો.મી. પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ મુક્ત કરે છે. ૪૪ થી ૫૬ માળ સુધીના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટનું બિન-સમર્થન એ માત્ર એક અનિયમિતતા છે અને ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન અથવા કાયદાનો ભંગ નથી.

૩૧. માળની સલામતી માટેના રેફ્યુજ વિસ્તારો (આશ્રય વિસ્તારો) અંગે, એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે જનહિત મંચ એફ.એસ.આઈ ની ગણતરીમાંથી અમુક રેફ્યુજ વિસ્તારોને બાકાત રાખવાને પડકારવા માંગે છે. નિયમો રેફ્યુજ વિસ્તારો માટે જોગવાઈ કરે છે. ડીસીઆર ૨(૧૩), ૨(૪૨), ૩૫, ૩૭, ૪૩, અને ૪૪, ખાસ કરીને ડીસીઆર ૪૪(૭) સામે કોઈ પડકાર નથી. બહુમાળી ઇમારતોમાં આગમાંથી બચવાનો માર્ગ (ફાયર એસ્કેપ) જરૂરી છે, અને ચીફ ફાયર ઓફિસર (સીએફઓ) એ પ્લાન મંજૂર કરવા પડે છે. સીએફઓ દ્વારા તેમના રિપોર્ટમાં ભલામણ કર્યા મુજબ અને કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરાયેલ રેફ્યુજ વિસ્તાર, વધુ પડતો અને ડીસીઆર નિયમનોની વિરુદ્ધ કહી શકાય નહીં.

૩૨. એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૫૧ અંગે, એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે એકવાર પ્લાનિંગ ઓથોરિટીએ પ્લાન મંજૂર કરી દીધા પછી, ફેરફાર કરવાની અથવા રદ કરવાની સત્તા કલમ ૫૧ હેઠળ છે, જેનો ઉપયોગ ફક્ત ઉક્ત કલમની જોગવાઈઓમાં પૂરી પાડવામાં આવેલી આકસ્મિક પરિસ્થિતિઓના કિસ્સામાં જ થઈ શકે છે.

૩૩. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. અંતમાં રજૂ કરે છે કે જનહિત મંચને ચુકાદાને પડકારવાનો કોઈ અધિકાર નથી. તેઓ સિવિલ દાવા અને તેમાં મંજૂર કરાયેલા વચગાળાના આદેશથી વાકેફ હતા. તેઓએ પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ માં આદેશ દાખલ કર્યો છે. જનહિત મંચે ૧ એ નં. ૨/૨૦૧૩ દાખલ કરી છે અને તેને પાછી ખેંચી લીધી છે. તે પછી, તેઓએ હાઈકોર્ટમાં ડબ્લ્યુ.પી. નં. ૨૨૨૩/૨૦૧૩ માં પક્ષકાર બનવા (ઇમ્પ્લીડમેન્ટ) માંગ કરી હતી અને તે પછી, ફરીથી ચેમ્બર સમન્સ પાછું ખેંચી લીધું હતું. આ સંજોગોમાં, જનહિત મંચને મંજૂર કરવા અને નામંજૂર કરવા (અપ્રોબેટ અને રિપ્રોબેટ) ની પરવાનગી આપવી જોઈએ નહીં, અને તેના દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી તેમજ ટ્રાન્સફર કેસોને ફગાવી દેવા જોઈએ. આ અરજી કોઈ પણ જાહેર હિતને આગળ વધારવા માટે દાખલ કરવામાં આવી નથી.

૩૪. જનહિત મંચ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી અહમદીએ રજૂઆત કરી છે કે એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૫ હેઠળ જારી કરવામાં આવેલી વિકાસ પરવાનગી એકંદરે મહત્તમ ૪ વર્ષના સમયગાળા માટે માન્ય છે અને ઉક્ત સમયગાળો પૂરો થવા પર કલમ ૪૮ હેઠળ રદ થાય છે. તેમણે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ના તારીખ ૮.૨.૨૦૧૧ ના વધારાના સુધારેલા પ્લાન ગેરકાયદેસર અને ડીસીઆર ૩૩(૨૪) ની વિરુદ્ધ છે કારણ કે પી.પી.એલ સોંપ્યા વિના પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ પ્રાપ્ત થઈ નથી. પ્લિનથ વિસ્તારની બહાર પી.પી.એલ નું બાંધકામ ગેરકાયદેસર હતું, કારણ કે ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ માની લેવાયેલી પરવાનગી એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ની તરફેણમાં પ્રાપ્ત થઈ ન હતી. પી.પી.એલ નું બાંધકામ કોર્પોરેશન દ્વારા જારી કરાયેલ કામ-રોકો નોટિસના ઉદ્ઘંઘનમાં કરવામાં આવ્યું હતું. કોર્પોરેશને પરિપત્રની શરતોમાં પી.પી.એલ ના બાંધકામને ગ્રાઉન્ડ વત્તા ૪ ઉપલા માળ અને બે ભોંયરાઓ સુધી યોગ્ય રીતે મર્યાદિત કર્યું. રહેણાંક ઇમારતના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટના સમર્થન દ્વારા પી.પી.એલ ઇમારતની મંજૂરી સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર છે. રેફ્યુજ વિસ્તાર અંગે મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૩૧.૮.૨૦૧૬ નો આદેશ ગેરકાયદેસર છે, જે હાઈકોર્ટના ચુકાદા અને N બીસી ની જોગવાઈઓની વિરુદ્ધ છે. અધિનિયમની કલમ ૫૧ હેઠળની નોટિસ પર નિર્ણય આપતો હોવાનો દાવો કરતો એડિશનલ મ્યુનિસિપલ કમિશનરનો તારીખ ૧૦.૧૧.૨૦૧૬ નો આદેશ પણ

ગેરકાયદેસર છે. જનહિત મંચે જાહેર હિતમાં એક રિટ અરજી અને ટ્રાન્સફર કેસો દાખલ કર્યા છે અને વિવિધ તબક્કે કોર્પોરેશન દ્વારા લેવામાં આવેલા અસંગત વલણ તરફ પણ આ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું છે.

૩૫. શ્રી એ.એન.એસ. નાડકર્ણી, વિદ્વાન એડિશનલ સોલિસિટર જનરલે કોર્પોરેશન વતી રજૂઆત કરી કે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના અનુસંધાનમાં, કમિશનરે અગાઉથી જ પી.પી.એલ નું સમાધાન (કમ્પાઉન્ડિંગ) કરતો આદેશ પસાર કર્યો છે અને પી.પી.એલ નું બાંધકામ જાહેર હિતમાં છે કારણ કે તેમાં ૮૦૦ કાર પાર્ક કરી શકાય છે. તે ૧૬૫ કરોડ રૂપિયાની જંગી રકમ ખર્ચીને બનાવવામાં આવ્યું છે; આ ઉપરાંત, કોર્પોરેશન દ્વારા દંડ અને પેનલ્ટી લાદવામાં આવી છે, જે નોંધપાત્ર છે, જેની રકમનો ઉપયોગ પણ જાહેર હેતુ માટે કરવામાં આવનાર છે. આમ દખલગીરી માટે કોઈ કેસ બનતો નથી. કમિશનર દ્વારા દંડ અને પેનલ્ટી લાદતા આદેશ પસાર થવાને કારણે, આ બાબતને શાંત કરવામાં આવી છે, અને જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓને ધ્યાનમાં લેવાથી કોઈ જાહેર હિત સધાશે નહીં.

સંદર્ભમાં : એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૫ હેઠળ જારી કરાયેલ વિકાસ

પરવાનગી :

૩૬. પ્રથમ, અમે વિચારણા માટે એક પ્રશ્ન લઈએ છીએ કે શું કલમ ૪૫ હેઠળ જારી કરાયેલી વિકાસ માટેની પરવાનગી ૨૬ થઈ ગઈ છે? જનહિત મંચ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૫ હેઠળ આપવામાં આવેલી પરવાનગી એકંદરે મહત્તમ ૪ વર્ષના સમયગાળા માટે માન્ય છે અને ઉક્ત સમયગાળો પૂરો થવા પર અધિનિયમની કલમ ૪૮ હેઠળ ૨૬ થાય છે. એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે સૂચિત કોમર્શિયલ બિલ્ડિંગના સંદર્ભમાં એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને એમએમસી એક્ટની કલમ ૩૪૬ હેઠળ ઇન્ટિમેશન ઓફ ડિસએપ્રૂવલ (આઈઓડી) આપવામાં આવી હતી. નકારાત્મક સ્વરૂપમાં દર્શાવેલ Iઓડી ની શરતો મુજબ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવું જરૂરી હતું. ૨૪.૨.૨૦૦૫ ના રોજ પ્રથમ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટની શરત નં. ૫ અને ૮ મુજબ, તે દર વર્ષે રિન્યુ કરી શકાય છે અને તેને ૩ વર્ષ માટે લંબાવી શકાય છે. તે પછી, એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૪ હેઠળ નવી પરવાનગી મેળવવી પડે છે. ૮.૨.૨૦૧૧ ના રોજ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટને ૪૩મા માળ સુધી લંબાવવામાં આવ્યું હતું. ૧૨.૮.૨૦૦૬ ના રોજ કમેન્સમેન્ટ

સર્ટિફિકેટનું સમર્થન કરવામાં આવ્યું હતું. અગાઉનું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ કોમર્શિયલ બિલ્ડિંગના અલગ પ્લાન માટે હતું અને ૨૩.૨.૨૦૦૬ ના રોજ રદ થયું હતું. આમ, ૧૨.૭.૨૦૦૫ ના પ્લાન્સને મંજૂર કરી શકાયા ન હોત કારણ કે ફેરફાર નોંધપાત્ર હતો; આથી, ડીસીઆર ૧૯૯૧ ના નિયમન ૬(૫) મુજબ નવા ઇઓડી અને કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટની જરૂર હતી. ૨૪.૧.૨૦૦૮ ના રોજ, તારીખ ૭.૧૧.૨૦૦૭ ના સુધારેલા, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ રહેણાંક ઇમારત અંગેના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટનું સમર્થન કરવામાં આવ્યું હતું. અગાઉનું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ અલગ પ્લાન માટે હતું જે ૧૧.૮.૨૦૦૭ ના રોજ રદ થયું હતું. ૭.૧૧.૨૦૦૭ નો પ્લાન મંજૂર કરી શકાયો ન હોત કારણ કે ફેરફાર નોંધપાત્ર હતો, જેમાં ભોંયરાઓ સામેલ હતા. રહેણાંક ઇમારતને લગતું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ ૮.૭.૨૦૧૦ ના રોજ રદ થયું હતું. ૧૧.૮.૨૦૦૮ ના રોજ તેનું ૩૪ માળ સુધી સમર્થન કરવામાં આવ્યું હતું. ૧.૧૦.૨૦૧૦ ના રોજ, પી.પી.એલ ને લગતા કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટનું માત્ર પ્લિનથ લેવલ સુધી સમર્થન કરવામાં આવ્યું હતું. ૧૮.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ, રહેણાંક ઇમારત અંગે તેને સમય સમય પર લંબાવવામાં આવ્યું હતું. એવું પણ રજૂ કરવામાં આવે છે કે એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૮ હેઠળ, કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ આવી મંજૂરી મળ્યાની તારીખથી એક વર્ષ માટે અમલમાં રહેશે, જેમાં નિષ્ફળ જવાથી તે રદ થઈ જશે. રહેણાંક ઇમારત અંગે કરવામાં

આવેલ સમર્થન અમાન્ય હતું. તારીખ ૨૪.૧.૨૦૦૮ ના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ પરનું સમર્થન પણ ગેરકાયદેસર હતું.

૩૭. વિજ્ઞાન પરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં રજૂઆત કરી કે એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૪ હેઠળ, વિકાસની પરવાનગી માટે અરજી દાખલ કરવી પડે છે. તે કલમ ૪૫ હેઠળ મંજૂર અથવા નામંજૂર કરી શકાય છે. જો તે મંજૂર કરવામાં આવે, તો તે નિર્ધારિત ફોર્મમાં કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટમાં સમાવિષ્ટ હશે. કલમ ૪૮ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જે જોગવાઈ કરે છે કે દરેક પરવાનગી ૧ વર્ષ માટે માન્ય રહેશે અને આગામી ૩ વર્ષ માટે રિન્યુ કરી શકાશે. એમ.આર.ટી.પી એક્ટમાં ૨૦૦૭ ના મહારાષ્ટ્ર એક્ટ ૧૭ દ્વારા બીજા પ્રોવાઈઝો (શરત) ને બદલીને કલમ ૪૮ માં સુધારો કરવામાં આવ્યો છે. એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે જો ૧ વર્ષ અથવા લંબાવવામાં આવેલ સમયગાળાની અંદર પ્લિનથ લેવલ સુધી વિકાસ પૂર્ણ ન થાય, તો અરજદારે નવી પરવાનગી માટે અરજી કરવી જરૂરી બનશે, બીજા પ્રોવાઈઝોનું અર્થઘટન મુખ્ય જોગવાઈની અસરને રદ કરવા માટે કરી શકાય નહીં. આમ, વિકાસ પરવાનગી એકંદર ચાર વર્ષની મુદત પૂરી થવા પર રદ થાય છે. જનહિત મંચ દ્વારા ડીસીઆર ૧૯૯૧ ના નિયમન ૫(ક) પર પણ આધાર રાખવામાં આવ્યો છે. ૨૪.૨.૨૦૦૫ ના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટમાં ઉલ્લેખિત શરત પણ સમાન હતી.

૩૮. બીજી બાજુ, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી, એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે હાઈકોર્ટનું તારણ કે કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ એકંદરે ૪ વર્ષ માટે માન્ય છે, તે ડીસીઆર ૧૯૯૧ ના નિયમન ૫(૬) અને એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૮, સુધારેલા મુજબ, ની વિરુદ્ધ છે. જો ૪ વર્ષની અંદર પ્લિનથ લેવલ સુધીનું બાંધકામ કાર્ય પૂર્ણ ન થાય, તો નવી પરવાનગી મેળવવી જરૂરી છે અને અન્યથા નહીં.

૩૯. નિયમન ૫ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવા માટેની પ્રક્રિયા ધરાવે છે, નિયમન ૫(૬) કામ શરૂ કરવા અંગે જોગવાઈ કરે છે. નિયમન ૫(૬) નીચે મુજબ ટાંકવામાં આવેલ છે:

"૫. ડેવલપમેન્ટ પરમિશન અને કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવા માટેની પ્રક્રિયા: (૬) કામની શરૂઆત:— કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ/વિકાસ પરવાનગી એકંદરે ચાર વર્ષ માટે માન્ય રહેશે પરંતુ તેના ઇસ્યુ થયાની તારીખથી એક વર્ષની સમાપ્તિ પહેલાં તેને રિન્યુ કરાવવી પડશે. જો કામ પહેલેથી શરૂ ન થયું હોય તો એક વર્ષની સમાપ્તિ પહેલાં રિન્યુઅલ માટે અરજી કરવાની રહેશે.

આવું રિન્યુઅલ પ્રત્યેક એક વર્ષની ત્રણ સળંગ મુદત માટે કરી શકાય છે, જે પછી નવી રીતે વિકાસ પરવાનગી મેળવવા માટે દરખાસ્તો સબમિટ કરવી પડશે.

આ નિયમનના હેતુ માટે, 'શરૂઆત' નો અર્થ નીચે મુજબ થશે:—

(એ) ઈમારતના કામ માટે જેમાં પ્લિનથ લેવલ સુધીના વધારા અને ફેરફારો સામેલ છે: (બી અથવા પુલ અને ઓવરહેડ ટાંકીઓ; પાયો અને) બેઝ ફ્લોર (પાયાના માળ) સુધી બાંધકામનું કામ

(સી) ભૂગર્ભ કાર્યો માટે: પાયો અને ભૂગર્ભ માળના ફ્લોર સુધી બાંધકામનું કામ (ડી લે-આઉટ, સબ-ડિવિઝન, અને અંતિમ સીમાંકન અને) એકત્રીકરણ (અમલગમેશન)

૪૦. એમ.આર.ટી.પી એક્ટની કલમ ૪૮, જે ૨૦૦૭ માં સુધારવામાં આવી છે, તે સુસંગત છે. તે જ નીચે મુજબ ઉતારવામાં આવી છે:

"૪૮. કલમ ૪૫ હેઠળ મંજૂર કરાયેલી અથવા મંજૂર કરાયેલી હોવાનું માની લેવાયેલી અથવા કલમ ૪૭ હેઠળ મંજૂર કરાયેલી વિકાસ માટેની દરેક પરવાનગી આવી મંજૂરી મળ્યાની તારીખથી એક વર્ષની મુદત માટે અમલમાં રહેશે, અને ત્યારબાદ તે રદ થશે:

જો કે, પ્લાનિંગ ઓથોરિટી, તેને કરવામાં આવેલી અરજી પર આવી મુદત વર્ષ-દર-વર્ષ લંબાવી શકે છે; પરંતુ આવી લંબાવવામાં આવેલી મુદત કોઈપણ સંજોગોમાં ત્રણ વર્ષથી વધુ ન હોવી જોઈએ:

વધુમાં જો કે, જો પ્રથમ શરત હેઠળ, એક વર્ષની મુદત અથવા લંબાવવામાં આવેલી મુદતની અંદર, પ્લિનથ લેવલ સુધી અથવા જ્યાં કોઈ પ્લિનથ ન હોય ત્યાં ભોંયરાના ઉપલા સ્તર અથવા સ્ટીલ્ટ સુધી, જે પણ કિસ્સો હોય, વિકાસ પૂર્ણ ન થયો હોય, તો અરજદાર માટે નવી પરવાનગી માટે અરજી કરવી જરૂરી બનશે."

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

કલમ ૪૮ માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે વિકાસ માટેની પરવાનગી અથવા માની લેવાયેલી પરવાનગી આવી મંજૂરી મળ્યાની તારીખથી ૧ વર્ષની મુદત માટે અમલમાં રહેશે, અને ત્યારબાદ તે રદ થશે. તે વર્ષ-દર-વર્ષ લંબાવી શકાય છે, પરંતુ આવી

લંબાવવામાં આવેલી મુદત કોઈપણ સંજોગોમાં ત્રણ વર્ષથી વધુ ન હોવી જોઈએ. ૨૦૦૭ માં સુધારા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી બીજી શરત એ જોગવાઈ કરે છે કે જો પ્રથમ શરત હેઠળ, ૧ વર્ષની મુદત અથવા લંબાવવામાં આવેલી મુદતની અંદર, પ્લિનથ લેવલ સુધી અથવા જ્યાં કોઈ પ્લિનથ ન હોય ત્યાં ભોંયરાના ઉપલા સ્તર અથવા સ્ટીલ્ટ સુધી, જે પણ કિસ્સો હોય, વિકાસ પૂર્ણ ન થયો હોય, તો અરજદાર માટે નવી પરવાનગી માટે અરજી કરવી જરૂરી બનશે. આમ, બીજી શરત પરથી તે સ્પષ્ટ થાય છે કે જો એક વર્ષ અથવા લંબાવવામાં આવેલી મુદતની અંદર, પ્લિનથ લેવલ સુધી અથવા જ્યાં કોઈ પ્લિનથ ન હોય ત્યાં ભોંયરાના અથવા સ્ટીલ્ટના ઉપલા સ્તર સુધી બાંધકામ કરવામાં આવ્યું ન હોય, તો નવી પરવાનગી માટે અરજી કરવી જરૂરી છે. કારણ કે મુખ્ય કલમ ૪૮ એવી પરિસ્થિતિ સાથે કામ કરતી નથી જ્યાં પ્લિનથ લેવલ સુધી અથવા જ્યાં કોઈ પ્લિનથ ન હોય ત્યાં ભોંયરાના અથવા સ્ટીલ્ટના ઉપલા સ્તર સુધી, જે પણ કિસ્સો હોય, બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય, અને ન તો પ્રથમ શરત ઉપરોક્ત પરિસ્થિતિ સાથે કામ કરે છે. બીજી શરતનું અર્થઘટન સ્પષ્ટ છે કે જો ૪ વર્ષની અંદર, પ્લિનથ લેવલ સુધી અથવા જ્યાં કોઈ પ્લિનથ ન હોય ત્યાં ભોંયરાના અથવા સ્ટીલ્ટના ઉપલા સ્તર સુધી બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય, તો કલમ ૪૮ ની બીજી શરતના પ્રકાશમાં અરજદાર માટે વિકાસ માટે નવી પરવાનગી માટે અરજી કરવી જરૂરી રહેશે નહીં.

૪૧. નિયમન ૫(૬) કામ શરૂ કરવા સાથે કામ કરે છે. તે અધિનિયમની કલમ ૪૮ ની બીજી શરતમાં જણાવેલ પરિસ્થિતિ સાથે કામ કરતું નથી. નિયમન ૫(૬) જોગવાઈ કરે છે કે એક વર્ષ પૂરું થવા પર જો કામ પહેલેથી જ શરૂ કરવામાં આવ્યું ન હોય અને આવું નવીનીકરણ એક-એક વર્ષની ત્રણ સળંગ મુદત માટે કરી શકાય છે. નિયમનનું અર્થઘટન સુધારેલ કલમ ૪૮ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ સાથે સુમેળમાં કરવું જોઈએ. તે કલમ ૪૮ ના કાર્યક્ષેત્રને ઘટાડી શકે નહીં. આમ અમે ઠરાવીએ છીએ કે જો વિકાસ પરવાનગીની તારીખથી ચાર વર્ષની અંદર પ્લિનથ લેવલ સુધી બાંધકામ કરવામાં આવ્યું હોય, તો તે નવેસરથી મેળવવું જરૂરી રહેશે નહીં. હાઈકોર્ટના તારણને, તેનાથી વિપરીત, બાજુ પર રાખવામાં આવે છે.

વિષય: ૫૬ માળ સુધીના એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ના વધારાના સુધારેલા પ્લાન:

૪૨. જનહિત મંચ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૫૬મા માળ સુધી એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા સબમિટ કરવામાં આવેલા વધારાના સુધારેલા પ્લાન ગેરકાયદેસર અને ડીસીઆર ૩૩(૨૪) ની વિરુદ્ધ છે. ડીસીઆર ૩૩(૨૪) એક જાહેરનામા દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું હતું જેના દ્વારા જમીનના પ્લોટ પર બાંધવામાં આવેલ અને કોર્પોરેશનને વિનામૂલ્યે સોંપવામાં આવેલ પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ

(પી.પી.એલ) માટે તે હેઠળ ૨૦૦૮ થી કાર પાર્કિંગ યોજના અમલમાં મૂકવામાં આવી હતી. એક પ્લોટ માલિક/ડેવલપર પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ મેળવવા માટે હકદાર હતા, અન્ય બાબતોની સાથે, તેના દ્વારા સોંપવામાં આવેલા પી.પી.એલ ના ૫૦% વિસ્તારની હદ સુધી, જેનો ઉપયોગ ઉક્ત પ્લોટ પર જ કરવાનો હતો. ડીસીઆર ૩૩(૨૪) એ વિશિષ્ટ વિસ્તારો અને/અથવા વિસ્તારોમાં તેમની જરૂરિયાત માટે કોઈ તાર્કિક અથવા વૈજ્ઞાનિક આધાર રાખ્યા વિના અમર્યાદિત માળના પી.પી.એલ ના અપ્રતિબંધિત બાંધકામને મંજૂરી આપી. આ જોગવાઈનો દુરુપયોગ કરવામાં આવ્યો હતો. ૧૮.૬.૨૦૧૦ ના રોજ, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા પ્રસ્તાવિત પી.પી.એલ ના સંદર્ભમાં પી.પી.એલ ના બાંધકામ માટેની દરખાસ્તને મહારાષ્ટ્ર સરકારના શહેરી વિકાસ વિભાગની મંજૂરી મળી. ઉક્ત મંજૂરીની શરત નં. ૨, ૫, અને ૮ એ સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે પી.પી.એલ ના વિકાસના બદલામાં વધારાની એફ.એસ.આઈ પાર્કિંગ બનાવ્યા પછી અને કોર્પોરેશનને વિનામૂલ્યે સોંપ્યા પછી મંજૂર કરવામાં આવશે. કોર્પોરેશને અત્યાર સુધી પી.પી.એલ નો કબજો લીધો નથી; તેથી, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ ઉપલબ્ધ નથી. જજમા માળની ઉપર ૫૬ માળ સુધી ઓડી મંજૂર કરી શકાય નહીં. આમ, ૫૬ માળ ધરાવતા પેલેસ રોયલના બાંધકામ માટે એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને આપવામાં આવેલી મંજૂરી શરૂઆતથી જ રદબાતલ હતી.

૪૩. આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે શરત નં. ૧૩, ૧૮ અને ૨૪ મુજબ, ડીસીઆર ૩૩(૨૪) હેઠળની શરતોનું પાલન થયા પછી, અને પી.પી.એલ નું વાસ્તવિક હસ્તાંતરણ થયા પછી જ, વધારાની એફ.એસ.આઈ માટે કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મંજૂર કરવામાં આવશે અને તે પહેલાં નહીં. ૨૦.૮.૨૦૧૦ ના રોજ, કોર્પોરેશને ૩ ભોંયરાઓ વત્તા નીચલું ગ્રાઉન્ડ વત્તા સ્ટીલ્ટ વત્તા ૧૫ માળનો પ્રસ્તાવ મૂકતા પી.પી.એલ માટે સુધારેલા પ્લાનને મંજૂરી આપતો પત્ર જારી કર્યો. ૧.૧૦.૨૦૧૦ ના રોજ, ભોંયરા સહિત માત્ર પ્લિનથ લેવલ સુધી પી.પી.એલ માટે કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું. ૮.૨.૨૦૧૧ ના રોજ, ૫૪,૭૧૫.૧૯ ચો.મી. ની કુલ એફ.એસ.આઈ માટે રહેણાંક પેલેસ રોયલ ઈમારતના પ્લાન ૫૬ માળ સુધી મંજૂર કરવામાં આવ્યા હતા. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મંજૂરી ગેરકાયદેસર હતી. ડીસીઆર ૩૩(૨૪) ના વિનાશક પરિણામોનો અહેસાસ થતાં, ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના રોજ એક પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવ્યો હતો, જેમાં નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે પી.પી.એલ ની તમામ દરખાસ્તોને ગ્રાઉન્ડ વત્તા ચાર ઉપલા માળ અને બે ભોંયરાઓ સુધી પી.પી.એલ ની ઊંચાઈ મર્યાદિત હોવાની શરતે ધ્યાનમાં લઈ શકાય છે. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ કોર્ટમાં પરિપત્રને પડકાર્યો ન હતો. રાજ્ય સરકારે ૧૯.૩.૨૦૧૨ ના રોજ ડીસીઆર ૩૩(૨૪) ના સુધારાની દરખાસ્ત કરી. ૧૪.૯.૨૦૧૨ ના રોજ, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ કોર્પોરેશનને પી.પી.એલ નો કબજો લેવા વિનંતી કરી.

રાજ્ય સરકારે ૬.૮.૨૦૧૪ ના રોજ ડીસીઆર ૩૩(૨૪) માં સુધારો કરતું એક જાહેરનામું બહાર પાડ્યું, જેમાં અન્ય બાબતોની સાથે ઉક્ત પરિપત્રમાં પૂરી પાડવામાં આવેલ મુજબ પી.પી.એલ ને મર્યાદિત કરવામાં આવ્યું, એટલે કે, ત્રણ ભોંયરાઓ વત્તા ગ્રાઉન્ડ વત્તા ચાર ઉપલા માળ.

૪૪. તે સ્પષ્ટ છે કે સૈદ્ધાંતિક રીતે પી.પી.એલ ઊભું કરવા માટે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. ૧૮.૬.૨૦૧૦ ના રોજ તે સમયે, ડીસીઆર ૩૩(૨૪) માં, પી.પી.એલ ના માળ પર કોઈ પ્રતિબંધ ન હતો જે ૨૦૧૪ માં રજૂ કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં પી.પી.એલ નું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હતું. માની લેવાયેલી પરવાનગી હેઠળ પી.પી.એલ નું કાયદેસર રીતે બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે. જેવું કોર્પોરેશન પી.પી.એલ નો કબજો લેશે કે તરત જ વધારાની એફ.એસ.આઈ ઉપલબ્ધ થશે. હાઈકોર્ટે કોર્પોરેશનને ૪૪મા માળની આગળના ૧૩ માળના ભાવિ અંગે આક્ષેપિત આદેશમાં નિર્ણય લેવાનો નિર્દેશ આપ્યો છે જે અંગે કોર્પોરેશનને હાઈકોર્ટ દ્વારા અપાયેલા આદેશ મુજબ નિર્ણય લેવાનો રહેશે. એમાં કોઈ શંકા નથી કે એકવાર પી.પી.એલ નો કબજો સોંપવામાં આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ ઉપલબ્ધ થશે. હકીકત એ રહે છે કે મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ રહેણાંક ઇમારત, તેમજ પી.પી.એલ નું બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે, અને હવે હાઈકોર્ટ દ્વારા અપાયેલા આદેશ મુજબ ૪૪ થી ૫૬ માળ અંગે કોર્પોરેશન દ્વારા અંતિમ નિર્ણય લેવાનો બાકી છે. અમે હાઈકોર્ટના એ નિર્ણય સાથે સહમત છીએ કે બાંધકામ ગેરકાયદેસર ન હતું કારણ કે વિકાસ

પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવી હતી, પ્લાન પી.પી.એલ ની સાથે સાથે રહેણાંક ઇમારત માટે પણ મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. આમ, શ્રી અહમદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી રજૂઆતમાં અમને કોઈ બળ જણાતું નથી. જો કે, કોર્પોરેશન દ્વારા હાઈકોર્ટના આદેશ મુજબ ૧ મહિનાની અંદર રહેણાંક ઇમારતના ૧૩ માળ અંગે નિર્ણય લેવામાં આવે.

વિષય: ડીસીઆર ૧૯૯૧ ના નિયમન ૬(૪) હેઠળ માની લેવાયેલી પરવાનગી:

૪૫. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. પી.પી.એલ અંગે રજૂઆત કરે છે કે નિયમન ૬(૪) હેઠળ પ્રોજેક્ટની ટેબરેખ રાખનાર આર્કિટેક્ટ દ્વારા ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ સબમિટ કરાયેલી નિરીક્ષણ માટેની અરજીના આધારે, ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ નિરીક્ષણ માટે જાણ કરવામાં આવી હતી અને નોટિસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસની અંદર કમિશનર દ્વારા લાયસન્સ પ્રાપ્ત ટેકનિકલ કર્મચારી અથવા આર્કિટેક્ટ સાથે સંયુક્ત રીતે કોઈ નિરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું ન હતું. પરિશિષ્ટ XVI માં ફોર્મમાં મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ આગળના બાંધકામ માટે ઇનકાર કરવો અથવા પરવાનગી આપવી એ કમિશનરની ફરજ હતી. કારણ કે પરવાનગી નકારી કાઢવામાં આવી ન હતી, તેથી પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાનું માની લેવામાં આવશે. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.

વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જોકે નિરીક્ષણ માટેની અરજી નિર્ધારિત ફોર્મેટમાં આપવામાં આવી ન હતી, તેમ છતાં, તેણે નિર્ધારિત ફોર્મ XVI માં પૂરી પાડવામાં આવેલ જરૂરિયાતો પૂરી કરી હતી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મહારાષ્ટ્ર સરકારે ૧૮.૬.૨૦૧૦ ના રોજ મુંબઈના વરલી ખાતેની જમીન પર એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને બહુમાળી પાર્કિંગ લોટના બાંધકામ માટે સૈદ્ધાંતિક મંજૂરી આપી હતી. પી.પી.એલ ની જરૂરિયાતની તપાસ કરવામાં આવી હતી. ડીસીઆર ૩૩(૨૪) દ્વારા પરિકલ્પિત તમામ મંજૂરીઓ, સરકારી મંજૂરીથી શરૂ કરીને, પી.પી.એલ નું બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલાં સ્થાને હતી. પબ્લિક પાર્કિંગ લોટનો કુલ બિલ્ટ-અપ વિસ્તાર ૬૨,૦૦૫.૯૧ ચો.મી. છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પી.પી.એલ ના બાંધકામમાં જમીનના મૂલ્ય ઉપરાંત ૧૬૫ કરોડ રૂપિયા ખર્ચવામાં આવ્યા છે. પી.પી.એલ કોર્પોરેશનને વિનામૂલ્યે સોંપવાનું છે. સિવિલ દાવામાં, એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ માની લેવાયેલી પરવાનગી હતી. પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ માં હાઈકોર્ટનો તારીખ ૧૩.૫.૨૦૧૩ નો ચુકાદો અને સ્યુટ નં. ૨૯૪૨/૨૦૧૩ માં સિટી સિવિલ કોર્ટનું હુકમનામું તે તબક્કે કોર્પોરેશન દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું અને મ્યુનિસિપલ કમિશનરે સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૩ માં તે મુદ્દાઓ નક્કી કરવા માટે આગળ વધ્યા જે હાઈકોર્ટના તારીખ ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના નિર્ણય મુજબ તેમના દ્વારા નક્કી કરવામાં આવનાર હતા.

૪૬. કમિશનર દ્વારા એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે જોકે પ્લિનથ લેવલની ઉપરનું બાંધકામ કાનૂની અને માન્ય હતું, પરંતુ જથા માળની ઉપર, એટલે કે ૫ થી ૧૫ માળનું પી.પી.એલ નું બાંધકામ તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના સરકારી પરિપત્રની વિરુદ્ધ હતું જેના દ્વારા મુંબઈ શહેરમાં મહત્તમ ૪ ઉપલા માળ સુધીના પ્રતિબંધો લાદવામાં આવ્યા છે. ડબલ્યુ.પી. [સી] નં. ૨૨૨૩/૨૦૧૩ માં, પડકાર ચોથા માળની ઉપરના પી.પી.એલ માંથી ઉદ્ભવતા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ પૂરતો મર્યાદિત હતો. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી રિટ પિટિશનમાં, પડકાર ચોથા માળની ઉપરના પી.પી.એલ માંથી ઉદ્ભવતા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ પૂરતો મર્યાદિત હતો, જે કમિશનરે ઠરાવ્યું હતું કે મંજૂર કરવામાં આવશે નહીં કારણ કે તે તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના પરિપત્ર મુજબ ન હતું.

૪૭. આક્ષેપિત ચુકાદામાં હાઈકોર્ટે ઠરાવ્યું છે કે તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ નો પરિપત્ર હાઈકોર્ટ દ્વારા કેટલાક કેસોમાં રદ કરવામાં આવ્યો છે. હાઈકોર્ટમાં, ઘણા કેસોમાં, કોર્પોરેશને એવું વલણ અપનાવ્યું છે કે ડીસીઆર ૩૩(૨૪) ની વૈધાનિક જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને તારીખ ૨૨.૬.૨૦૧૧ નો પરિપત્ર અને પરિણામી નિર્દેશો લાગુ કરવામાં આવશે નહીં.

૪૮. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૧૨.૯.૨૦૧૩ નો આદેશ પસાર કર્યા પછી જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે માની લેવાયેલી પરવાનગી હતી, કોર્પોરેશને સિટી સિવિલ કોર્ટના ચુકાદા અને હુકમનામાને પડકારવા માટે ૨૦.૧૧.૨૦૧૩ ના રોજ પ્રથમ અપીલ નં. ૮૮૪/૨૦૧૫ વિલંબથી દાખલ કરી હતી. ટ્રાયલ કોર્ટ અને હાઈકોર્ટના ચુકાદાને સ્વીકાર્યા પછી અને ૧૨.૯.૨૦૧૩ ના આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને વિલંબિત અપીલ દાખલ કરવી, કોર્પોરેશન માટે અપીલ દાખલ કરવાનો માર્ગ ખુલ્લો ન હતો. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે હાઈકોર્ટે ભૂલભરેલી રીતે ઠરાવ્યું છે કે પ્લિનથ લેવલથી ઉપર આગળના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ માટે આર્કિટેક્ટ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી તારીખ ૭.૫.૨૦૧૧ ની અરજી નિર્ધારિત ફોર્મેટમાં ન હતી કારણ કે તેમાં "મારી દેખરેખ હેઠળ" એવું જણાવવામાં આવ્યું નથી તેના બદલે, આર્કિટેક્ટ કહે છે કે "અમે કામ પૂર્ણ કર્યું છે."

૪૯. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સિવિલ દાવામાં દાખલ કરાયેલા લેખિત નિવેદનમાં કોર્પોરેશનનો એવો કેસ ન હતો કે ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ મળેલ પત્ર નિર્ધારિત ફોર્મેટમાં ન હતો, ન તો એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ઉપરોક્ત કારણોસર માની લેવાયેલી પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ

નથી. તેથી, ઉપરોક્ત પાસા અંગે કોઈ મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો ન હતો. કોઈ પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા ન હતા. ત્યારપછીના તબક્કે, કોર્પોરેશન દ્વારા આવી દલીલ ઉઠાવી શકાય ન હોત. કોર્પોરેશન વતી તપાસાયેલા સાક્ષીએ ૭.૫.૨૦૧૧ ના પત્રની પ્રાપ્તિ અને જવાબ મોકલવામાં નિષ્ફળતાનો સ્વીકાર કર્યો કે સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ મુદ્દો ઉઠાવ્યા વિના, અંતિમ દલીલ સમયે મૌખિક રીતે દલીલ કરવામાં આવી હતી જે સિવિલ કોર્ટ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી હતી. જો કે, કોર્પોરેશને પ્રથમ અપીલ નં. ૮૮૪/૨૦૧૫ માં સિટી સિવિલ કોર્ટના ઉક્ત તારણને પડકાર્યો ન હતો. તેવો કોઈ કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો ન હતો કે પરિશિષ્ટ XVI ફોર્મેટને અનુસરવામાં નિષ્ફળતાએ માની લેવાયેલી પરવાનગીને દૂષિત કરી દીધી. આમ, ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ માની લેવાયેલી પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ.

૫૦. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. આગળ એવી રજૂઆત કરે છે કે ૩ ભોંયરાના સ્તર અને પબ્લિક પાર્કિંગ લોટના ૯-૧૦ ઉપલા માળ બાંધવામાં આવ્યા પછી જનહિત મંચે ૧.૩.૨૦૧૨ ના રોજ પીઆઈએલ દાખલ કરી હતી. બાંધકામ નોંધપાત્ર રીતે આગળ વધ્યું હોવાથી પીઆઈએલ દાખલ કરવામાં વિલંબ થયો હતો. આ જ આધાર પર, જનહિત મંચની સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન અને ટ્રાન્સફર કેસો બરતરફ થવાને પાત્ર છે. પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ માં, જનહિત મંચ દ્વારા એવો કેસ ઊભો

કરવામાં આવ્યો ન હતો કે તારીખ ૭.૫.૨૦૧૧ નો પત્ર નિર્ધારિત ફોર્મેટ પરિશિષ્ટ XVI માં ન હતો ન તો ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ માની લેવાની કલ્પના ઉપલબ્ધ ન હતી. હાઈકોર્ટે અગાઉના રાઉન્ડમાં તેમાં ઉઠાવવામાં આવેલી તમામ રજૂઆતોને તારીખ ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા ફરાર ૨૮(એમ) થી (ઓ) માં નકારી કાઢી હતી. આગળ એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે એસ.એલ.પી [સી] નં. ૨૦૨૭૯/૨૦૧૩ માં, જનહિત મંચે હાઈકોર્ટના માત્ર તે જ તારાણોને પડકાર્યા હતા, જે તેની વિરુદ્ધ હતા, અને તેઓએ પીઆઈએલમાં દલીલ અને નિર્ણય કરવામાં આવ્યો હતો તે સિવાય કોઈ દલીલ ઉઠાવી ન હતી. સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનમાં એવો કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો ન હતો કે કોર્પોરેશન દ્વારા ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ મેળવેલ પત્ર નિર્ધારિત ફોર્મમાં ન હતો. આ કોર્ટે I એ નં. ૬ ના નિકાલ સાથે ૧૫.૧.૨૦૧૮ ના રોજ સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન બંધ કરી દીધી હતી. તેમાં ઉઠાવવામાં આવેલી દલીલો ખુદી રાખવામાં આવી હતી કારણ કે ઉક્ત અરજીમાં આવો કોઈ આધાર ક્યારેય ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો. તેથી, તે હવે વર્તમાન બાબતમાં ઉઠાવી શકાય નહીં, જેને ખુદો રાખવામાં આવ્યો ન હતો અને અગાઉના રાઉન્ડમાં લેવામાં આવ્યો ન હતો. તારીખ ૧૬.૭.૨૦૧૧ ની કામ-રોકો નોટિસ પી.પી.એલ ને લગતી ન હતી. કોર્પોરેશન તારીખ ૪.૫.૨૦૧૨ ના તેમના સોગંદનામામાં સ્પષ્ટપણે આ હકીકતનો ભારપૂર્વક દાવો કરે છે.

૫૧. બીજી તરફ, જનહિત મંચ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે નિયમન ૬(જ) આદેશ આપે છે કે અરજી નિર્ધારિત ફોર્મ પરિશિષ્ટ XVI માં દાખલ કરવી જોઈએ. ફોર્મમાં આર્કિટેક્ટના નિવેદનની ફરજિયાત જરૂરિયાત હોય છે કે પ્લિનથ સુધીનું કામ તેની દેખરેખ હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે. તે કોઈ ખાલી ઔપચારિકતા નથી કારણ કે તે અસરનું નિવેદન આર્કિટેક્ટને ભવિષ્યમાં થનારી કોઈપણ ખામી અથવા આફતના સંદર્ભમાં બંધનકર્તા બનાવે છે. ૭.૫.૨૦૧૧ ના પત્રમાં ઉપરોક્ત ફરજિયાત જરૂરિયાત પૂરી કરવામાં આવી ન હતી. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પત્ર તારીખ વગરનો હતો. જોગવાઈ ફરજિયાત છે. જનહિત મંચ આગળ રજૂઆત કરે છે કે આખા પ્લોટ માટે એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને કામ-રોકો નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી. ૨૨.૭.૨૦૧૧ ના રોજ એક ઇન્વેન્ટરી તૈયાર કરવામાં આવી હતી, જેમાં નોંધવામાં આવ્યું છે કે "પી.પી.એલ ટાવરનું કામ પ્લિનથ સુધી પ્રગતિમાં છે જે મંજૂર કરાયેલ કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મુજબ છે." તેથી, પ્લિનથનું બાંધકામ ૨૨.૭.૨૦૧૧ ના રોજ પણ પૂર્ણ થયું ન હતું. નિયમ ૬(જ) હેઠળ અરજી કરવા માટેની અનિવાર્ય શરત એ છે કે પ્લિનથ સુધીનું કામ પૂર્ણ હોવું જોઈએ. તારીખ ૨૨.૭.૨૦૧૧ ની ઇન્વેન્ટરીને કારણે, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે તે તારીખ સુધી પ્લિનથ પૂર્ણ થઈ ન હતી. તેથી, ડીસીઆર ૬(જ) હેઠળ કોઈ કાનૂની કલ્પના ઊભી થતી નથી. પરવાનગીની માની લેવાની કલ્પના અમલમાં આવવા માટે, પૂર્વશરતનું સખત પાલન થવું જોઈએ. આવી શરતના ઉદાર અર્થઘટન માટે

કોઈ અવકાશ નથી, અને જ્યાં સુધી જોગવાઈઓનું સખત પાલન ન થાય, ત્યાં સુધી માની લેવાની કલ્પના અમલમાં આવી શકે નહીં. હાઈકોર્ટે યોગ્ય રીતે ઠરાવ્યું છે કે જ્યાં સુધી ફોર્મેટમાં અરજી સબમિટ કરવામાં ન આવે, ત્યાં સુધી તે અરાજકતા તરફ દોરી જશે કારણ કે નીચલા-સ્તરના અધિકારીઓ પર એ નક્કી કરવાનો બોજો આવી પડશે કે અરજદાર ડીસીઆર ૬(૪) ની જરૂરિયાતનું પાલન કરે છે કે નહીં. જો ફોર્મ ફરજિયાત ન હોય તો પણ, જ્યારે કાયદો કોઈ વસ્તુ કરવાની પદ્ધતિ નિર્ધારિત કરે છે, ત્યારે તે માત્ર તે જ રીતે થઈ શકે છે અને અન્ય કોઈ પદ્ધતિમાં નહીં. કોઈપણ સંજોગોમાં, ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ માની લેવાયેલી પરવાનગી ૧ વર્ષથી આગળ જઈ શકે નહીં. તેથી, ૧ વર્ષના સમયગાળાની બહાર કરવામાં આવેલ બાંધકામ, એટલે કે ૨૨.૫.૨૦૧૨ પછી, સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર છે. બાંધકામ માત્ર ૧૪.૯.૨૦૧૨ ના રોજ તૈયાર થયું હતું.

પર. અમે હરીફ રજૂઆતોનું મૂલ્યાંકન કરીએ તે પહેલાં, ડીસીઆર ૬(૪) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે. ડીસીઆર ૬ બાંધકામ દરમિયાનની પ્રક્રિયા સાથે કામ કરે છે. ડીસીઆર ૬(૧) નિયમનોને અનુરૂપ બાંધકામ પૂરું પાડે છે. ડીસીઆર ૬(૨) હેઠળ, માલિક પરિશિષ્ટ XV માં આપેલા ફોર્મમાં કામ શરૂ કરવાના તેના ઇરાદાની નોટિસ કમિશનરને આપશે. ડીસીઆર

૬(૩) જોગવાઈ કરે છે કે કોઈપણ સામગ્રીના પરીક્ષણના પરિણામો ઈમારતના બાંધકામ દરમિયાન અને ત્યારબાદ નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવા સમયગાળા માટે નિરીક્ષણ માટે ઉપલબ્ધ રાખવામાં આવશે. ડીસીઆર ૬(૪) માં કમિશનર દ્વારા પ્લિનથ લેવલ સુધી પ્લિનથ કૉલમ્સ તપાસવાની જોગવાઈ છે. નિયમન ૬(૪) જેની સાથે આપણે સંબંધિત છીએ તે નીચે મુજબ ઉતારવામાં આવ્યું છે:

"૬. બાંધકામ દરમિયાન પ્રક્રિયા:— (૪) પ્લિનથ લેવલ સુધી પ્લિનથ કૉલમ્સની તપાસ:—માલિક તેના લાઇસન્સ પ્રાપ્ત સર્વેયર, એન્જિનિયર, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર અથવા સુપરવાઈઝર અથવા તેના આર્કિટેક્ટ મારફતે પ્લિનથ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થવા પર કમિશનરને પરિશિષ્ટ XVI ના ફોર્મમાં નોટિસ આપશે જેથી કમિશનર એ ખાતરી કરી શકે કે કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ છે. કમિશનર આવી નોટિસ મળ્યાની તારીખથી પંદર દિવસની અંદર લાઇસન્સ પ્રાપ્ત ટેકનિકલ વ્યક્તિ અથવા આર્કિટેક્ટ સાથે સંયુક્ત રીતે કામનું નિરીક્ષણ કરી શકે છે અને પરિશિષ્ટ XVII માં ફોર્મમાં મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ આગળના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપી શકે છે અથવા ઈનકાર કરી શકે છે.

જો આ સમયગાળાની અંદર, પરવાનગી નકારવામાં ન આવે, તો તે આપવામાં આવી હોવાનું માની લેવામાં આવશે જો કે કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ હાથ ધરવામાં આવ્યું હોય." ડીસીઆર ૬(૪) પરથી તે સ્પષ્ટ થાય છે કે પ્લિનથ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થવા પર લાઇસન્સ પ્રાપ્ત સર્વેયર, એન્જિનિયર, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર અથવા સુપરવાઇઝર અથવા તેના આર્કિટેક્ટ દ્વારા પરિશિષ્ટ XVI ના ફોર્મમાં કમિશનરને આપવાની જાણનો હેતુ કમિશનરને એ સુનિશ્ચિત કરવા નિરીક્ષણ કરવા સક્ષમ બનાવવાનો છે કે કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ છે. કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ છે તે કમિશનરનો સંતોષ છે, બિલ્ડરના આર્કિટેક્ટનો નહીં. પોતાને સંતુષ્ટ કરવા માટે તે કમિશનર પર નિર્ભર છે, તેણે આવી નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લાઇસન્સ પ્રાપ્ત ટેકનિકલ વ્યક્તિ અથવા આર્કિટેક્ટ સાથે સંયુક્ત રીતે કામનું નિરીક્ષણ કરવાનું હોય છે, અને ત્યારબાદ તેણે અભિપ્રાય બાંધવાનો હોય છે કે કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ છે કે નહીં અને ત્યારબાદ તેણે મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ આગળના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવાની અથવા ઇનકાર કરવાની જરૂર છે. આગળની પરવાનગી ફોર્મ પરિશિષ્ટ XVII માં જારી કરવાની રહેશે.

પ૩. ડીએસઆર ૬(૪) હેઠળ એવી પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે જો ૧૫ દિવસના સમયગાળાની અંદર, પરવાનગી નકારવામાં ન આવે, તો તે મંજૂર કરવામાં આવી હોવાનું માની લેવામાં આવશે જો કે કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ હાથ ધરવામાં આવ્યું હોય. આમ, નોટિસના ૧૫ દિવસની અંદર નિરીક્ષણ કર્યા પછી પરવાનગી આપવી કે ઇનકાર કરવો તે નક્કી કરવું જરૂરી છે. જો ૧૫ દિવસની અંદર આવું ન કરવામાં આવે, તો પરવાનગી મંજૂર કરવામાં આવી હોવાનું માની લેવામાં આવશે. જો કે, માની લેવાયેલી પરવાનગી અમલમાં આવવા માટે તે જરૂરી છે; પ્લિનથ લેવલ સુધીના પાયાનું કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ હાથ ધરવામાં આવ્યું હતું.

પ૪. ડીસીઆર ૬(૪) માં, નિર્ધારિત ફોર્મ XVI નીચે મુજબ ઉતારવામાં આવ્યું છે:

"પરિશિષ્ટ XVI

[નિયમન નં. ૬(૪)]

પ્લિનથ લેવલ સુધી કામ પૂર્ણ થયાની જાણનું ફોર્મ

પ્રતિ

એકિઝક્યુટિવ એન્જિનિયર (બિલ્ડિંગ પ્રપોઝલ)વૉર્ડ, મ્યુનિસિપલ
કોર્પોરેશન ઓફ ગ્રેટર મુંબઈ.

સાહેબ,

તમારી પરવાનગી નં.....તારીખ.....મુજબ મારી દેખરેખ
હેઠળ અને મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ ઇમારત નં.....માં પ્લોટ નં./સી.એસ.
નં./ સી.ટી.એસ. નં.....વિભાગ/ગામ/ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં.
.....સ્તો/શેરી.....વૉર્ડ.....
..પર/માં પ્લિનથ/કૉલમ સુધી પ્લિનથ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં
આવ્યું છે.

કૃપા કરીને પૂર્ણ થયેલા કામની તપાસ કરો અને મને બાકીના કામ સાથે આગળ
વધવા માટે પરવાનગી આપો.

આપનો વિશ્વાસુ,

લાઈસન્સ પ્રાપ્ત સર્વેયર/ એન્જિનિયર/સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર/સુપરવાઈઝર
અથવા આર્કિટેક્ટની સહી નામ (બ્લોક
લેટર્સમાં) સરનામું.....

.....
..... તારીખ

:"

પપ. નિયમન ૬(૪) હેઠળ એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ના આર્કિટેક્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલી તારીખ ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ, નીચે મુજબ ઉતારવામાં આવી છે:

"તલાટી એન્ડ તલાટી એન્ડ પંથકી એસોસિએટ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ.

સ્થાપના, ૧૯૬૪

આર્કિટેક્ટર એન્ડ ઇન્ટિરિયર ડિઝાઇન ચેરમેન નૌશિર તલાટી મેનેજિંગ ડિરેક્ટર

નોઝર પંથકી ડિરેક્ટર્સ – નૌશિર દેવિત્રે – ફિરોઝ પંથકી – ઝહીર કાસમ –

શાહરુખ મહેતા – ઝેરેક્સસ તલાટી

પ્રતિ,

એક્ઝિક્યુટિવ એન્જિનિયર (બી.પી.) સિટી – ૧,

'ઇ' વૉર્ડ એમસીજીએમ ઓફિસ, ભાયખલા, મુંબઈ – ૪૦૦૦૦૮

પ્રિય સાહેબ,

વિષય: ડી.સી. રેગ્યુલેશન ૩૩(૨૪) ની જોગવાઈઓ મુજબ – ગણપતરાવ કદમ માર્ગ, મુંબઈ ખાતે શ્રી રામ મિલ લિમિટેડની માલિકીના લોઅર ડિવિઝનના સી.એસ.નં. ૨૮૮, ૨૮૯, ૩૧૦, ૧/૧૫૪૦, ૩/૧૫૪૦, ૧૫૪૭, ૧૫૪૮, ૧૫૪૯, ૧/૧૫૩૯ અને ૧૫૫૦ ધરાવતા પ્લોટ પર પબ્લિક પાર્કિંગ લોટનો વિકાસ.

સંદર્ભ: ફાઈલ યુ/એનઓ. ઈબી/૯૮૭/જીએસ/એ.

ઉપરોક્ત વિષયના સંદર્ભમાં. અમારા દ્વારા સબમિટ કરવામાં આવેલ સુધારેલ પ્લાન તમારી ઓફિસ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, અમે I.ઓ.ડી. તેમજ સુધારેલા પ્લાનની તમામ શરતોનું પાલન કર્યું છે, અને અમે મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ પ્લિનથ સુધીનું કામ પૂર્ણ કર્યું છે. તેથી તમને વિનંતી છે કે કૃપા કરીને પ્લિનથ તપાસો અને અમને વહેલી તકે આગળનું સી.સી. મંજૂર કરો.

આભાર,

આપનો વિશ્વાસુ, તલાટી એન્ડ પંથકી એસોસિએટેડ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વતી.

સહી/ – અધિકૃત સહી" (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૫૬. જ્યારે આપણે ઉપરોક્ત ફોર્મ XVI અને એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ના આર્કિટેક્ટ દ્વારા ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ સબમિટ કરાયેલ જાણની સરખામણી કરીએ છીએ, ત્યારે તે સ્પષ્ટ થાય છે કે આપવામાં આવેલી નોટિસ યોગ્ય રીતે એક્ટિવિટી એન્જિનિયરને સંબોધવામાં આવી છે. ઉલ્લેખિત વિષય ડીસીઆર ૩૩(૨૪) ની જોગવાઈઓ મુજબ પી.પી.એલ નો વિકાસ છે. મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ પ્લિનથ/કોલમ સુધી પ્લિનથ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું છે તેવી જરૂરિયાત, "તારીખ" શબ્દ પહેલાં ઉલ્લેખિત ફોર્મેટ પરિશિષ્ટ XVI ના પ્રથમ ભાગની જરૂરિયાત પૂરી કરે છે. "તારીખ" શબ્દ પછી, નિર્ધારિત ફોર્મેટમાં જરૂરિયાત એ છે કે "કામ મારી દેખરેખ હેઠળ પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું છે" અને "મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ." પછીના ભાગનો, મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ, ઘણા બધા શબ્દોમાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. માત્ર તફાવત એ છે કે ફોર્મેટ નિર્ધારિત કરે છે કે કામ "મારી દેખરેખ હેઠળ અને મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ" કરવામાં આવ્યું છે. એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે "અમે મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ પ્લિનથ સુધીના કામનું પાલન કર્યું છે (એટલે કે – પૂર્ણ કર્યું છે)."

૫૭. આર્કિટેક્ટ, ઉપરોક્ત અભિવ્યક્તિ દ્વારા, સ્વીકારી રહ્યો છે કે તેણે મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ કામ પૂર્ણ કર્યું છે. તે પોતાની જાત પર જવાબદારી લે છે કે

તેણે મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ પ્લિનથ લેવલ સુધી 'પાલન કર્યું છે' અથવા 'કામ પૂર્ણ કર્યું છે', જેનો સ્પષ્ટ અર્થ એ થશે કે તે તેની દેખરેખ હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે. જ્યારે આર્કિટેક્ટ કહી રહ્યો છે કે અમે કામ પૂર્ણ કર્યું છે, ત્યારે તે કરવામાં આવેલા બાંધકામની જવાબદારી લે છે. જ્યારે તે સ્વીકારે છે કે પ્લાન મુજબ બાંધકામ તેના ભાગ પર છે, ત્યારે તેનો અર્થ તેની દેખરેખ હેઠળ થશે. તે ઉપરાંત, ડીસીઆર ૬(૪) નો મૂળ વિચાર આર્કિટેક્ટ, કોઈ લાઈસન્સ પ્રાપ્ત સર્વેયર, એન્જિનિયર, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર, સુપરવાઈઝર અથવા આર્કિટેક્ટનો સંતોષ સુનિશ્ચિત કરવાનો નથી પરંતુ કમિશનર માટે એ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે કે પ્લિનથ લેવલ સુધીનું કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ કરવામાં આવ્યું છે. આર્કિટેક્ટનું માત્ર એવું નિવેદન કે કામ તેની દેખરેખ હેઠળ કરવામાં આવ્યું છે તે કમિશનરના સંતોષની ડીસીઆર ૬(૪) ની મુખ્ય જરૂરિયાતને સંતોષશે નહીં. ડીસીઆર ૬(૪) નો ઉદ્દેશ્ય એ છે કે કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાનને અનુરૂપ છે, જે કમિશનરના સંતોષ મુજબ છે. નોટિસનો હેતુ કમિશનરને નિરીક્ષણ કરવા અને તે સંતોષ સુધી પહોંચવા સક્ષમ બનાવવાનો છે કે કરવામાં આવેલું કામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાનને અનુરૂપ છે. પછી તેણે પોતાના સંતોષના આધારે આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે, મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામના કિસ્સામાં, તેણે ૧૫ દિવસની અંદર આગળના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવી પડશે અથવા તેનો ઇનકાર કરવો પડશે. જો તે આમ કરવામાં

નિષ્ફળ જાય, તો આગળના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવી હોવાનું માની લેવામાં આવશે.

૫૮. વર્તમાન બાબતમાં, સિવિલ દાવામાં દાખલ કરાયેલા લેખિત નિવેદનમાં કોર્પોરેશન વતી ૭.૫.૨૦૧૧ ના પત્રની પ્રાપ્તિનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો નથી, તેના બદલે સિટી સિવિલ કોર્ટમાં સિવિલ દાવામાં કોર્પોરેશન વતી તપાસવામાં આવેલા સાક્ષી દ્વારા આ હકીકત સ્વીકારવામાં આવી છે કે ૭.૫.૨૦૧૧ નો પત્ર મળ્યો હતો અને તેનો કોઈ જવાબ મોકલવામાં આવ્યો ન હતો. કોર્પોરેશન દ્વારા ક્યાંય પણ એવો કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો નથી કે પ્લિનથ સુધીનું બાંધકામ મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ ન હતું. આમ, ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ બજાવ્યાના ૧૫ દિવસ પૂરા થવા પર, ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ માની લેવાયેલી પરવાનગી અમલમાં આવી છે. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા દાખલ કરાયેલા સી.એસ. નં. ૨૯૪૨/૨૦૧૧ માં દાવા અરજીમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે વાદીના આર્કિટેક્ટે ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ નોટિસ બજાવી છે. કોર્પોરેશન/પ્રતિવાદીઓ તરફથી ૧૫ દિવસની અંદર કોઈ જવાબ કે કોઈ અસ્વીકાર મળ્યો ન હતો. આમ, માની લેવાયેલી પરવાનગી અમલમાં આવી. દાવા અરજીમાં નીચે મુજબની રજૂઆતો કરવામાં આવી છે:

"૧૮. ડહી ઓગસ્ટ ૨૦૧૦ ના ઁલઓઆઈ મુજબ, વાદીઓઁ ઁલઓઆઈ જારી થયાના ૨૪ મહિનાની અંદર, ઁટલે કે ડહી ઓગસ્ટ ૨૦૧૨ સુધીમાં ઉક્ત પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ્સ પૂર્ણ કરવા અને ઁમસીજીઁમ ને સોંપવા જરૂરી હતા. વાદીઓ જણાવે છે કે સીસી ને અનુસરીને મે ૨૦૧૧ માં પ્લિન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવ્યું હતું. વાદીઓઁ, તે પછી, ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ જરૂરી મુજબ પ્લિન્થના નિરીક્ષણ અને આગળના સીસી ની મંજૂરી માટે ડમી મે ૨૦૧૧ ના રોજ નોટિસ આપી. કારણ કે વાદીઓને ૧૫ દિવસની અંદર તેનો કોઈ જવાબ મળ્યો ન હતો કે કોઈ અસ્વીકાર મળ્યો ન હતો, તેથી કાયદા અનુસાર, મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ વાદીઓ દ્વારા પબ્લિક પાર્કિંગ લોટનું બાંધકામ ચાલુ રાખવામાં આવ્યું હતું. આ સાથે જોડાયેલ અને પ્રદર્શિત "I" તરીકે ચિહ્નિત થયેલ વાદીઓના આર્કિટેક્ટના ડમી મે ૨૦૧૧ ના પત્રની નકલ છે. વાદીઓ કહે છે અને રજૂ કરે છે કે કાયદા હેઠળ જરૂરી મુજબ પ્રતિવાદીઓ તરફથી ૧૫ દિવસની અંદર કોઈ જવાબ/અસ્વીકાર પ્રાપ્ત ન થતાં અને તેથી ડીસીઆર ૬(૪) મુજબ, તે ઁક માની લેવાયેલી જોગવાઈ છે જે વાદીઓને તેમના ડમી મે ૨૦૧૧ ના પત્રમાં વિનંતી કર્યા મુજબ આગળનું કામ હાથ ધરવાની પરવાનગી આપે છે."

૫૯. અમે કોર્પોરેશન દ્વારા દાખલ કરાયેલ સમગ્ર લેખિત નિવેદનમાંથી પસાર થયા છીએ. તેઓએ ક્યાંય ઇનકાર કર્યો નથી કે તેમને ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ મળી છે, ન તો એ વાતનો ઇનકાર કર્યો છે કે ડીસીઆર ૬(૪) હેઠળ નોટિસના ૧૫ દિવસ વીતી ગયા પછી, માની લેવાયેલી પરવાનગી હતી. ફક્ત ૧૮ માં કરવામાં આવેલી રજૂઆતોનો જવાબ આપવામાં આવ્યો નથી. ફક્ત ૫ માં, ફક્ત ૧ થી ૪ નો જવાબ છે. ફક્ત ૬ માં, દાવા અરજીના ફક્ત ૫ થી ૮ નો જવાબ છે. ત્યારબાદ ફક્ત ૭ ના જવાબમાં, ફક્ત ૯ થી ૨૦ નો જવાબ છે. અન્યથા પણ, અમે ફક્ત ૭ અને વિશેષ દલીલો અને સમગ્ર લેખિત નિવેદનમાંથી પસાર થયા છીએ. દાવા અરજીમાં ઉપર વર્ણવેલ રજૂઆતોનો અમને કોઈ જવાબ મળ્યો નથી. આમ, સિવિલ દાવામાં, ઇનકારના અભાવે, માની લેવાયેલી પરવાનગીના પાસા પર કોઈ મુદ્દો ઘડવામાં આવ્યો ન હતો. તે ઉપરાંત, કોર્પોરેશનના સાક્ષી એટલે કે અજય સદાનંદ ચવાણે ઉલટતપાસના ફક્ત ૨ માં સ્વીકાર્યું છે કે પબ્લિક પાર્કિંગ બિલ્ડિંગના બાંધકામ માટે આગળનું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવા માટે વાદી દ્વારા કોર્પોરેશનને જારી કરાયેલ પત્ર, કોર્પોરેશન દ્વારા પ્રાપ્ત થયો હતો અને કોર્પોરેશને ઉક્ત પત્રનો કોઈ જવાબ આપ્યો ન હતો. ઉલટતપાસનો ફક્ત ૨ નીચે મુજબ ઉતારવામાં આવ્યો છે:

૨. મારી કસ્ટડીમાં રહેલી ફાઇલના અવલોકન પરથી, મેં જોયું છે કે પબ્લિક પાર્કિંગ બિલ્ડિંગના બાંધકામ માટે વધુ કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવા માટે વાદી દ્વારા કોર્પોરેશનને એક પત્ર આપવામાં આવેલ છે. અત્યારે મને બતાવવામાં આવેલ પ્રદર્શિત (૯xએચ.) ૧૪ વાળો પત્ર અમારા કોર્પોરેશન દ્વારા પ્રાપ્ત થયેલ હતો. કોર્પોરેશને ૩૧મી મે ૨૦૧૧ સુધી સદર પત્રનો, તે પત્રને મંજૂરી આપવાનો અથવા તે પત્રને નકારવાનો, કોઈ જવાબ આપ્યો ન હતો. ૩૧મી મે ૨૦૧૧ પછી પણ, કોર્પોરેશને પ્રદર્શિત ૧૪ (૯xએચ.૧૪) પરની સદર પત્રની નકલનો જવાબ આપ્યો ન હતો. પબ્લિક પાર્કિંગ બિલ્ડિંગ આર.સી.સી. (આરસીસી) નું છે. દરેક માળ પર આર.સી.સી. સ્લેબ પૂર્ણ કરવાના સંબંધમાં, બે થી ત્રણ અઠવાડિયાના સમયનો અંતરાલ હોવો જોઈએ. ૭મા માળ સુધીના આર.સી.સી. સ્લેબ પૂર્ણ કરવા માટે, ૩ થી ૪ મહિનાનો વ્યાજબી સમય જરૂરી છે. કોર્પોરેશને વાદી દ્વારા તારીખ ૨૯/૦૧૧/૨૦૧૧ ની નોટિસના જવાબમાં આપવામાં આવેલ પ્રત્યુત્તર મેળવ્યો હતો, જેની નકલ પ્રદર્શિત ૨૫ (૯xએચ.૨૫) પર છે. એ વાત સાચી છે કે અમારા કોર્પોરેશને તારીખ ૧૯/૧૨/૨૦૧૧ ની નોટિસના જવાબમાં પ્રત્યુત્તર મેળવ્યો હતો, જેની નકલ પ્રદર્શિત ૨૪ (૯xએચ.૨૪) પર છે.

૬૦. ઉલટતપાસના ફરરા ૧ માં, સાક્ષીએ સ્વીકાર્યું છે કે પી.પી.એલ ઇમારતના ૧૪ માળ અંગેનું ઉક્ત કામ કોર્પોરેશનના મંજૂર કરાયેલા અને સમર્થિત પ્લાન મુજબ હતું. કોર્પોરેશન દ્વારા એવો કેસ ઊભો કરવામાં આવ્યો ન હતો કે ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ ગેરકાયદેસર હતી, અને તે ડીસીઆર ૬(જ) હેઠળ નિર્ધારિત કર્યા મુજબ ફોર્મ XVI ને અનુરૂપ ન હતી. નોટિસ મળ્યાની હકીકત સ્વીકારવામાં આવી છે. જનહિત મંચ વતી ઉઠાવવામાં આવેલી રજૂઆત કે તારીખ ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ એક શંકાસ્પદ દસ્તાવેજ છે તે કોર્પોરેશનના રેકૉર્ડ અને કોર્પોરેશનના સાક્ષી દ્વારા કરવામાં આવેલી કબૂલાતથી ખોટી સાબિત થાય છે. તારીખ ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ કોર્પોરેશનની ફાઇલ પર ઉપલબ્ધ હતી, પરંતુ તેનો જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેંચે જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરાયેલ પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ નો તારીખ ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના આદેશ દ્વારા નિર્ણય લેતી વખતે, કોર્પોરેશનને નોટિસ મળી છે કે કેમ તે ચકાસવા માટે ઇનવર્ડ રજીસ્ટર મંગાવ્યું હતું અને હાઇકોર્ટે નીચેના અવલોકનો કર્યા હતા:

"(I) પ્રતિવાદી નં. ૫ એ દલીલ કરી છે કે તેણે આગળના કમેન્ટ્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ માટે ડીસીઆર ૬(જ) હેઠળ ૭મી મે ૨૦૧૧ ના રોજ પત્ર સબમિટ કર્યો હતો અને અરજી નકારવામાં ન આવતાં, તે મંજૂર થઈ હોવાનું માની

લેવામાં આવ્યું છે. અરજદારોએ એ હકીકત પર ભારે ભાર મૂક્યો છે કે ૭મી મે ૨૦૧૧ નો હોવાનું મનાતો ઉક્ત પત્ર તારીખ વગરનો છે, અને તેથી માની લેવાયેલી પરવાનગીનો કોઈ પ્રશ્ન જ નથી. એ સાચું છે કે ઉક્ત પત્ર તારીખ વગરનો છે, પરંતુ ૭મી મે ૨૦૧૧ ના રોજ અરજી પ્રાપ્ત થઈ હોવાની કોર્પોરેશનની પહોંચ છે. સુનાવણી દરમિયાન, કોર્પોરેશનના વિદ્વાન વકીલે અસલ ઇનવર્ડ રજીસ્ટર રજૂ કર્યું. અમે ઉક્ત ઇનવર્ડ રજીસ્ટર જોયું અને કંઈપણ શંકાસ્પદ અથવા અસાધારણ જણાયું નહીં. ૭મી મે ૨૦૧૧ ની એક નોંધ છે જે પ્રતિવાદી નં. ૫ ની અરજીની પ્રાપ્તિ અંગે છે, જે સામાન્ય ક્રમમાં કરવામાં આવી હોય તેવું લાગે છે. સ્વીકૃતપણે આ અરજી પર કોર્પોરેશન દ્વારા નિર્ણય લેવામાં આવ્યો નથી. આ સંજોગોમાં, અમને પ્રતિવાદી નં. ૫ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતમાં કોઈ પાયો વગરનો હોવાનું જણાતું નથી કે તેની પાસે માની લેવાયેલી પરવાનગી હતી. પ્રતિવાદી નં. ૫ એ આ દલીલ સાથે સિવિલ દાવો દાખલ કર્યો છે જેમાં પ્રતિવાદી નં. ૫ ની તરફેણમાં વચગાળાનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો છે." (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૬૧. તે સ્પષ્ટ છે કે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેંચે ઇનવર્ડ રજીસ્ટર પણ જોયું છે અને નોટિસ સ્વીકારવા અંગે ૭.૫.૨૦૧૧ ની અનુરૂપ નોંધ છે. તે સામાન્ય ક્રમમાં

કરવામાં આવી હોય તેવું લાગે છે. જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરાયેલ પીઆઈએલ નં. ૪૩/૨૦૧૨ માં, એવી કોઈ દલીલ લેવામાં આવી ન હતી કે નોટિસ ફોર્મ XVI માં ન હતી, અને તે ગેરકાયદેસર હતી. પ્રથમ અપીલ નં. ૮૮૪/૨૦૧૫ માં, કોર્પોરેશને સિવિલ કોર્ટના તારણને પડકાર્યો ન હતો, ન તો તેણે એવો આધાર ઉઠાવ્યો હતો કે ફોર્મ XV માં નોટિસ સબમિટ કરવામાં નિષ્ફળતાને કારણે, ૭.૫.૨૦૧૧ ના પત્રને માન્ય જાણ તરીકે ગણી શકાય નહીં અને આથી માની લેવાયેલી પરવાનગી પ્રાપ્ત થઈ નથી. પી.પી.એલ માં ઉઠાવવામાં આવેલો મુખ્ય આધાર એફ.એસ.આઈ વિશે હતો, અને પબ્લિક કાર પાર્કિંગ દરખાસ્ત અંગે, રિટ પિટિશનના ફકરા ૨૩ માં રજૂઆતો કરવામાં આવી હતી. ફકરા ૨૫ માં એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ૧.૧૦.૨૦૧૦ ના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટમાં ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ કોર્પોરેશનના બિલ્ડિંગ પ્રપોઝલ વિભાગ દ્વારા પ્રાપ્ત પ્રતિવાદી નં. ૫ ના આર્કિટેક્ટના તારીખ વગરના પત્ર દ્વારા પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ માટે માત્ર પ્લિનથ લેવલ સુધીના બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, પ્રતિવાદી નં. ૫ એ તેના આર્કિટેક્ટ મારફતે જાણ કરી કે સુધારેલો પ્લાન તેમની ઓફિસ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો છે, અને મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ કામ પૂર્ણ કર્યું છે, અને વહેલી તકે આગળનું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ માંગ્યું છે. ફકરા ૨૬ માં, એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કોર્પોરેશને પત્રનો કોઈ જવાબ આપ્યો ન હતો. અરજીના ફકરા ૨૫ અને ૨૬ નીચે મુજબ ઉતારવામાં આવ્યા છે:

"૨૫. કારણ કે ૧ ઓક્ટોબર, ૨૦૧૦ ના સી.સી. માં પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ માટે માત્ર પ્લિનથ લેવલ સુધીના બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, પ્લિનથની ઉપરના ગ્રાઉન્ડ + ઉપલા માળ માટે આગળના કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટની જરૂર હતી. ૭મી મે ૨૦૧૧ ના રોજ એમસીજીએમ ના બિલ્ડિંગ પ્રપોઝલ વિભાગ દ્વારા પ્રાપ્ત પ્રતિવાદી નં. ૫ ના આર્કિટેક્સના તારીખ વગરના પત્ર દ્વારા, પ્રતિવાદી નં. ૫ એ, તેના આર્કિટેક્ટ મારફતે જાણ કરી કે "અમારા દ્વારા સબમિટ કરવામાં આવેલ સુધારેલ પ્લાન તમારી ઓફિસ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યો છે. વધુમાં, અમે I.ઓ.ડી. તેમજ સુધારેલા પ્લાનની તમામ શરતોનું પાલન કર્યું છે, અને અમે મંજૂર કરાયેલા પ્લાન મુજબ પ્લિનથ સુધીના કામનું પાલન કર્યું છે. તેથી તમને વિનંતી છે કે કૃપા કરીને પ્લિનથ તપાસો અને અમને વહેલી તકે આગળનું સી.સી. મંજૂર કરો." આ પત્ર નોંધપાત્ર રીતે તારીખ વગરનો છે, અને જે પછીથી વધુ વિશેષ રીતે દર્શાવ્યા મુજબ, તે સ્પષ્ટ છે કે પ્લિનથ પરનું કામ પૂર્ણ થયું હતું. આ પછીથી દર્શાવ્યા મુજબ સ્પષ્ટપણે ખોટી દલીલ હતી. આ સાથે જોડાયેલ અને પ્રદર્શિત "ઓ" તરીકે ચિહ્નિત થયેલ પ્રતિવાદી નં. ૫ ના આર્કિટેક્ટ દ્વારા એકિઝક્યુટિવ એન્જિનિયર (બી.પી.) સિટી - I ને સંબોધિત તારીખ વગરના પત્રની નકલ છે.

૨૬. એમસીજીએમ એ દેખીતી રીતે આ પત્રનો કોઈ પ્રતિસાદ આપ્યો નથી. કથિત પ્રતિસાદના અભાવના આધારે, જોકે કોઈ નિરીક્ષણ કરવામાં આવ્યું ન હતું, પ્રતિવાદી નં. ૫ હવે દલીલ કરે છે કે તેણે નિયમન ૬(૪) અનુસંધાને પ્લિનથ લેવલની ઉપર બાંધકામ કર્યું છે. નોંધપાત્ર રીતે, તેના આર્કિટેક્ટના આ પત્રની તારીખે, આ પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ માટે કોઈ સુધારેલી એમઓઈએફ પરવાનગી ન હતી, અને પ્રતિવાદી નં. ૫ પર્યાવરણ અસર આકારણી જાહેરનામું, ૧૯૯૪ હેઠળ એમઓઈએફ ની પૂર્વ પરવાનગી વિના બાંધકામ કરવા માટે હકદાર ન હતા. આ ઇ।એ પરવાનગી ફક્ત ૮ જૂન, ૨૦૧૧ ના રોજ મેળવવામાં આવી હતી." (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૬૨. અગાઉની રિટ પિટિશન (પી.આઈ.એલ. – જાહેર હિતની અરજી) માં જનહિત મંચ દ્વારા એવી રજૂઆત કરવામાં આવી ન હતી કે નોટિસ ફોર્મ XVI માં ન હતી, અને ૭.૫.૨૦૧૧ ના પત્રમાં ફોર્મ XVI ની આવશ્યકતા પૂરી થતી ન હતી. તેના બદલે, એ સ્વીકારવામાં આવ્યું હતું કે તે કોર્પોરેશન દ્વારા પ્રાપ્ત થઈ હતી અને તેનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો અને આર્કિટેક્ટે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ કામ પૂર્ણ કરવા માટે હસ્તક્ષેપ કર્યો હતો. પી.આઈ.એલ. નંબર ૪૩/૨૦૧૨ માં હાઈકોર્ટના નિર્ણય સામે આ કોર્ટમાં દાખલ કરવામાં આવેલી સ્પેશિયલ લીવ

પિટિશનમાં, આ મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો, અને પી.આઈ.એલ. માં હાઈકોર્ટ સમક્ષ પણ તે ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો. તારીખ ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના આદેશ સામેની એસ.એલ.પી. [સી] નંબર ૨૦૨૭૯/૨૦૧૩ માં જેનો નિર્ણય ૧૧.૩.૨૦૧૬ ના રોજ લેવામાં આવ્યો હતો, આ કોર્ટ દ્વારા નીચે મુજબનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો:

“વધારાના દસ્તાવેજો દાખલ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે. પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા પછી, અમે એવા મંતવ્યના છીએ કે વર્તમાન સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનમાં નિર્ણય લેવા માટે કોઈ જીવંત મુદ્દો નથી. સ્પેશિયલ લીવ પિટિશનનો તે મુજબ નિકાલ કરવામાં આવે છે. જો કે, અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે જો તે અત્યંત જરૂરી બને, તો બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશની પ્રાપ્તિ પછી, અરજદારો માટે વર્તમાન આદેશને પાછો ખેંચવા માટે (રીકોલ કરવા માટે) ઉદ્દેશ કરવાની છૂટ રહેશે.”

૬૩. ૧૫.૧.૨૦૧૮ ના રોજ, ઉપર જણાવેલ એસ.એલ.પી. માં આઈ.એ. (Iએ) નંબર ૬ દાખલ કરવામાં આવી હતી, અને નીચે મુજબનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો:

“એસ.એલ.પી. (સી) નંબર ૨૦૨૭૯/૨૦૧૩ માં આઈ.એ. નંબર ૬,
અરજદારો તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શેખર નાફડેને
સાંભળ્યા પછી અમે એવા મંતવ્યના છીએ કે ત્યારબાદના ઘટનાક્રમો અને આ
કોર્ટ સમક્ષ પડતર ત્યારબાદના પડકારોને ધ્યાનમાં લેતા, વર્તમાન આઈ.એ.
ને ફરીથી ખોલવી અને પુનઃવિચારણા કરવી જરૂરી નથી. તેથી, વર્તમાન
આઈ.એ. (નંબર ૬) બંધ કરવામાં આવે છે.

સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સિવિલ) નંબર ૧૦૭૦૪-૧૦૭૦૫ ઓફ
૨૦૧૬, સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સિવિલ) નંબર..... સી.સી. નંબર
૧૩૫૨૩-૧૩૫૨૮ ઓફ ૨૦૧૬ અને ટ્રાન્સફર્ડ કેસ (સિવિલ) નંબર ૨૭૧
ઓફ ૨૦૧૭ ને, પરિણામે, ડી-ટેગ (અલગ) કરવામાં આવશે અને યોગ્ય
બેંચ સમક્ષ સૂચિબદ્ધ કરવામાં આવશે. તમામ મુદ્દાઓ ખુલ્લા રાખવામાં
આવ્યા છે.

ઓફિસે સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સિવિલ) નંબર ૧૦૭૦૪-૧૦૭૦૫ ઓફ
૨૦૧૬, સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન (સિવિલ) નંબર..... સી.સી. નંબર

૧૩૫૨૩-૧૩૫૨૮ ઓફ ૨૦૧૬ અને ટ્રાન્સફર્ડ કેસ (સિવિલ) નંબર ૨૭૧ ઓફ ૨૦૧૭ ને ૨૨મી જાન્યુઆરી ૨૦૧૮ ના રોજ યોગ્ય બેંચ સમક્ષ મૂકવા.”

આમ, આ બાબતને ફરીથી ખોલવી અને તેના પર પુનઃવિચારણા કરવી આ કોર્ટ દ્વારા યોગ્ય માનવામાં આવ્યું ન હતું. આમ, તમામ મુદ્દાઓ ખુલ્લા રાખવામાં આવ્યા હતા. તે માત્ર એ જ મુદ્દાઓ હતા જે અગાઉ જનહિત મંચ દ્વારા પી.આઈ.એલ. માં ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા. એ બાબતનો ઉલ્લેખ કરવો પણ સુસંગત છે કે હાઈકોર્ટ દ્વારા ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલા આદેશના પાલનમાં, કોર્પોરેશને હાઈકોર્ટમાં પ્રથમ અપીલ દાખલ કરતા પહેલા, ૧૨.૯.૨૦૧૩ ના રોજ આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેમાં કોર્પોરેશનના કમિશનરે સ્પષ્ટપણે ઠેરવ્યું છે કે ડી.સી.આર. (ડીસીઆર) ૬(૪) મુજબ ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસને ધ્યાનમાં લેતા, ૧૫ દિવસ વીતી ગયા બાદ 'ડીમ્ડ પરમિશન' (ગર્ભિત મંજૂરી) અમલમાં આવી હતી.

૬૪. જોકે અમે આ અરજીનો ગુણદોષના આધારે નિર્ણય લીધો છે, તેમ છતાં, ઉપરોક્ત ચર્ચા પરથી તે સ્પષ્ટ છે કે પક્ષકારો માટે તે શક્ય નથી, એટલે કે,

કન્સ્ટ્રક્ટિવ રેસ જ્યુડિકેટા (અગાઉના ન્યાયિક નિર્ણયનો સિદ્ધાંત) નો સિદ્ધાંત કોર્પોરેશન અને જનહિત મંચને પછીના મુકદ્દમામાં પલટી મારતા અને અલગ સ્ટેન્ડ લેતા રોકે છે અને તમામ ઉપલબ્ધ દલીલો, જે અગાઉના સિવિલ દાવો અને પી.આઈ.એલ. (PIL) માં લેવી જોઈતી હતી, તે ઉઠાવવી જોઈતી હતી, અન્યથા તે પછીના મુકદ્દમામાં ઉઠાવવી (યોગ્ય નથી).

૬૫. તે સમજની બહાર છે કે જનહિત મંચ હવે એવો પ્રશ્ન કેવી રીતે ઉઠાવી રહ્યું છે કે ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજની નોટિસ કોર્પોરેશનને બજાવવામાં આવી ન હતી, જ્યારે અગાઉની પી.આઈ.એલ. માં તેના દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે તે બજાવવામાં આવી હતી પરંતુ કોર્પોરેશન દ્વારા તેના પર ધ્યાન આપવામાં આવ્યું ન હતું. સિટી સિવિલ કોર્ટ સમક્ષ કોર્પોરેશન દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા લેખિત નિવેદનમાં, આ વાતનો ઇનકાર કરવામાં આવ્યો નથી, અને તેના સાક્ષીએ સ્વીકાર્યું છે કે નોટિસ પ્રાપ્ત થઈ હતી અને કોર્પોરેશન દ્વારા તેનો જવાબ આપવામાં આવ્યો ન હતો. પક્ષકારો માટે જુદા જુદા તબક્કે અલગ સ્ટેન્ડ લેવું યોગ્ય નથી. આ બાબતમાં, આ પ્રશ્નો જનહિત મંચ દ્વારા ઉઠાવી શકાય નહીં, અને કોર્પોરેશન હાઈકોર્ટના ૧૩.૫.૨૦૧૩ ના નિર્ણય સામે અપીલમાં આવ્યું નથી અને ૧૨.૮.૨૦૧૩ ના આદેશને પસાર કરીને આદેશનું પાલન કર્યું છે. કોર્પોરેશન અપીલમાં અમારી સમક્ષ

નથી. માત્ર જનહિત મંચ જ આ બાબત ઉઠાવી રહ્યું છે. જનહિત મંચે બીજી પી.આઈ.એલ. નો નિર્ણય લેતા હાઈકોર્ટના વિવાદાસ્પદ ચુકાદા અને આદેશ સામે આ કોર્ટમાં સ્પેશિયલ લીવ પિટિશન દાખલ કરી છે અને એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) આ કોર્ટમાં આવ્યું છે, કોર્પોરેશન નહીં. વિવાદાસ્પદ ચુકાદા અને આદેશ મુજબ કોર્પોરેશન દ્વારા લેવાયેલા પછીના નિર્ણયોની સામે, જનહિત મંચ અમારી સમક્ષ છે.

૬૬. ઉપરની ચર્ચાને કારણે, અમે એવા વિચારના છીએ કે પ્રથમ, ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસની ગેરકાયદેસરતા અંગે હાઈકોર્ટનું તારણ ગુણદોષના આધારે ટકી શકે તેમ નથી. અમારા મતે, ફોર્મનું નોંધપાત્ર પાલન થયું હતું, અને નોટિસ આપવાનો હેતુ ફક્ત કમિશનરને નિરીક્ષણ કરવા માટે સક્ષમ બનાવવાનો છે અને ખાતરી કરવાનો છે કે કરવામાં આવેલું બાંધકામ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ છે. કોર્પોરેશનના સાક્ષી દ્વારા એવી કબૂલાત કરવામાં આવી છે કે સંપૂર્ણ બાંધકામ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ છે અને કમિશનર નોટિસ પછી નિરીક્ષણ કરવામાં નિષ્ફળ ગયા હોવાથી, આમ ડીમ્ડ પરમિશન (ગર્ભિત મંજૂરી) અસ્તિત્વમાં આવી; તેથી, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) માટે ૧૬મા માળ સુધી

પી.પી.એલ. (પી.પી.એલ) નું બાંધકામ કરવાનું ખુલ્લું હતું. તેમાં કોઈ ગેરકાયદેસરતા ન હતી.

૬૭. આ રજૂઆત પર આવીએ કે જ્યારે આર્કિટેક્ટે નોટિસ આપી ત્યારે ૭.૫.૨૦૧૧ સુધી પ્લિનથ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયું ન હતું. નોટિસ પી.પી.એલ. વિશે આપવામાં આવી હતી, જે કોર્પોરેશન દ્વારા પ્રાપ્ત થઈ હતી. તેથી, કમિશનર માટે નિરીક્ષણ કરવું અને ખાતરી કરવી કે બાંધકામનું કામ પ્લિનથ લેવલ સુધી થયું હતું કે કેમ, અને તે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ હતું કે કેમ, તે જોવાનું ખુલ્લું હતું. તે પછી, નોટિસના ૧૫ દિવસની અંદર નિર્ણય લેવો કે વધુ બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવી કે તેને નકારવી. આમ, જ્યારે નોટિસમાં જોગવાઈ કર્યા મુજબ નિરીક્ષણ કરવાનું ખુલ્લું હતું, ત્યારે કમિશનર દ્વારા તે કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, કોર્પોરેશન માટે એવો દાવો કરવો યોગ્ય નથી કે કામ પ્લિનથ લેવલ સુધી પૂર્ણ થયું નથી, કારણ કે સ્થળ પર હકીકતની ચકાસણી કરવાનું ખુલ્લું હતું જે કરવામાં આવ્યું ન હતું. ત્યારબાદ જણાવવાના કારણોસર એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) ના દાવા પર શંકા કરવાનું કોઈ કારણ નથી.

૬૮. જનહિત મંચ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૧૬.૭.૨૦૧૧ ના રોજ, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને એક નોટિસ આપવામાં આવી હતી, અને ૨૨.૭.૨૦૧૧ ના રોજ એક ઇન્વેન્ટરી (ચાદી) તૈયાર કરવામાં આવી હતી જેમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે પી.પી.એલ. ટાવરનું કામ પ્લિનથ સુધી પ્રગતિમાં હતું, જે કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મુજબ આપવામાં આવ્યું હતું. તેથી, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૨૨.૭.૨૦૧૧ ના રોજ પણ પ્લિનથનું બાંધકામ પૂર્ણ થયું ન હતું. જનહિત મંચ વતી ૧૧.૧૧.૨૦૧૧ ના રિપોર્ટ તરફ પણ અમારું ધ્યાન દોરવામાં આવ્યું છે જેમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે પી.પી.એલ. નું કામ પ્લિનથ લેવલ સુધી કરવામાં આવ્યું હોવાનું જણાયું છે. કોર્પોરેશને પબ્લિક પાર્કિંગ લોટ અંગે એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ એક નોટિસ આપી છે. ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ની નોટિસમાં, એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે કે પ્લિનથ લેવલથી આગળ બાંધકામ પૂર્ણ થયું નથી, તેથી પરવાનગી કેમ રદ ન કરવી, જ્યારે કોર્પોરેશનની ૧૪.૧૨.૨૦૧૧ ની ઇન્વેન્ટરી સૂચવે છે કે પી.પી.એલ. ના ૬૬ માળ સુધીનું કામ કરવામાં આવ્યું છે. ૧૪.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ, કોર્પોરેશને બીજી સ્ટોપ-વર્ક નોટિસ આપી. ૧૯.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ, એમ.આર.ટી.પી. (એમ.આર.ટી.પી) એક્ટ હેઠળ નોટિસ આપવામાં આવી હતી. તેમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે પી.પી.એલ. ટાવરના બાંધકામનું કામ, ૧લા થી ૬૬ માળ સુધી (સંપૂર્ણ), અને ૭મા થી ૮મા માળ સુધી (ભાગ) એ આપવામાં આવેલા સી.સી. (સીસી) ની બહાર

છે. આમ, કોર્પોરેશન દ્વારા એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૧૯.૧૨.૨૦૧૧ સુધી, ૬૬૧ માળ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયું હતું અને ૭મા થી ૯મા માળ સુધીનું કામ પ્રગતિમાં હતું; જ્યારે તેના ૪ થી ૫ દિવસ પછીના ૨૪.૧૨.૨૦૧૧ ના કોર્ટના આદેશમાં, એવી હકીકતનો ઉલ્લેખ છે કે કામ ૯મા માળ સુધી પૂર્ણ થઈ ગયું છે. કોર્ટે ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ મુજબ, બાકીનું કામ પૂર્ણ કરવા માટે, ડીમ્ડ પરમિશનને કારણે વચગાળાનો મનાઈદુકમ આપ્યો હતો.

૬૯. અહીં એ ઉલ્લેખ કરવો સુસંગત છે કે કોર્પોરેશન વતી તપાસાયેલા સાક્ષી શ્રી અજય સદાનંદ ચવાણે ઉપર ટાંકવામાં આવેલી તપાસના ફક્ત ૨ માં જણાવ્યું હતું કે દરેક માળ પર આર.સી.સી. સ્લેબ પૂર્ણ કરવાના સંબંધમાં, ૨ થી ૩ અઠવાડિયાનો અંતરાલ હોવો જોઈએ જે એક સાચું વિધાન છે. ૭મા માળ સુધીના આર.સી.સી. સ્લેબ પૂર્ણ કરવા માટે, ૪ થી ૫ મહિનાનો વ્યાજબી સમય જરૂરી છે. અહીં એ પણ ઉલ્લેખ કરવો સુસંગત છે કે કોર્પોરેશન વતી ૪.૫.૨૦૧૨ ના રોજ એક સોગંદનામું દાખલ કરવામાં આવ્યું છે. કોર્પોરેશન દ્વારા દાખલ કરાયેલા સોગંદનામાનો ફક્ત ૪ નીચે મુજબ છે:

“(વ) હું રજૂ કરું છું કે ૧૬મી જુલાઈ ૨૦૧૧ ની બીજી સ્ટોપ વર્ક નોટિસ આ પ્રતિવાદીઓ દ્વારા પ્રતિવાદી નં. ૫ ને લીઝહોલ્ડ અને ફ્રીહોલ્ડ પ્લોટનું જોડાણ દર્શાવીને ગેરમાર્ગે દોરીને કામ કરવા બદલ આપવામાં આવી હતી, પરંતુ તે ૧૧મી નવેમ્બર ૨૦૧૧ ના રોજ પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હતી કારણ કે તે પ્રતિવાદી નં. ૫ દ્વારા સુધારી લેવામાં આવી હતી અને રજિસ્ટર્ડ અન્ડરટેકિંગ આપવામાં આવ્યું હતું. પ્રતિવાદી, નં. ૫ ને પણ એમ.સી.જી.એમ. (એમસીજીએમ) માં એક કરોડ રૂપિયાની રકમ જમા કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. પ્રતિવાદી નં. ૫ પણ તેમની ફ્રીહોલ્ડ જમીનને લીઝહોલ્ડ જમીનમાં ૩૦ વર્ષની લીઝ સાથે પરિવર્તિત કરવા માટે સંમત થયા છે જે ૯૯૯ વર્ષની લીઝહોલ્ડ જમીનની હાલની લીઝની સામે છે. સદર આદેશ પબ્લિક પાર્કિંગ બિલ્ડિંગના બાંધકામ અંગે નથી, જે વર્તમાન અરજીનો વિષય છે.” (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૭૦. તે સ્પષ્ટપણે સ્વીકારવામાં આવ્યું છે કે ૧૬.૭.૨૦૧૧ ની કારણ દર્શાવો નોટિસ પી.પી.એલ. સાથે સંબંધિત ન હતી, અને તે ૧૧.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હતી, અને તે એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ના પ્લોટના અન્ય ભાગો સાથે સંબંધિત હતી. ઉપરોક્ત સ્પષ્ટ કબૂલાતને ધ્યાનમાં લેતા તે સ્પષ્ટ છે કે

જનહિત મંચ દ્વારા ખોટી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આ કારણ દર્શાવો નોટિસ પી.પી.એલ. સાથે સંબંધિત છે, વાસ્તવમાં, તે પી.પી.એલ. સાથે સંબંધિત નથી, જે કોર્પોરેશન દ્વારા તેના સોગંદનામામાં સ્વીકારવામાં આવ્યું છે; અને બીજું જ્યારે ૧૧.૧૧.૨૦૧૧ ની નોટિસમાં એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે માત્ર પ્લિનથ લેવલ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયું હતું, ત્યારે ઉપરોક્ત હકીકત ખોટી રીતે દર્શાવવામાં આવી હતી કારણ કે થોડા દિવસો પછી કોર્પોરેશન દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી ૧૪.૧૨.૨૦૧૧ ની નોટિસમાં, એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૭મા માળ સુધીનું કામ પૂર્ણ થઈ ગયું હતું. તે સમજની બહાર છે કે જ્યારે ૧૪.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ, કોર્પોરેશન જણાવે છે કે કુલ ૬ માળ સુધી કામ કરવામાં આવ્યું હતું, અને ૧૮.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ, એવું પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે તે કુલ ૬ માળ સુધી પૂર્ણ થઈ ગયું છે, અને ૭મા થી ૮મા માળ સુધી પ્રગતિમાં હતું, તો દરેક માળ માટે ૨ થી ૩ અઠવાડિયાનો સમય વીત્યા વિના રાતોરાત વિવિધ માળનું આર.સી.સી. બાંધકામ કેવી રીતે પૂર્ણ થઈ શકે, જે લઘુત્તમ સમયગાળો છે, જેમ કે કોર્પોરેશન વતી તેના સાક્ષીએ પણ સ્વીકાર્યું છે. આમ, દેખીતી રીતે, ૭ મે ૨૦૧૧ સુધીમાં પ્લિનથ લેવલ સુધીનું કામ કરવામાં આવ્યું હતું, જે તારીખે નોટિસ આપવામાં આવી હતી અને ૧૫ દિવસના સમયગાળા પછી ડીમ્ડ પરમિશન અમલમાં આવી હતી. અન્યથા, ૧૮.૧૨.૨૦૧૧ સુધીમાં ૭મા થી ૮મા માળનું બાંધકામ થયું ન હોત. તે પછી, ૧૮.૧૨.૨૦૧૧ સુધી એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. પાસે ઉપલબ્ધ કુલ દિવસો

૨૧૦ હતા. આમ, ૯મા માળ સુધીનું બાંધકામ કરવામાં ઓછામાં ઓછા ૫ થી ૬ મહિનાનો સમય લાગે છે, ભલે તે ઝડપી ગતિએ કરવામાં આવે, અને તેમાં ચોમાસાની ઋતુ પણ સામેલ હતી, જે વચ્ચે આવી હતી જ્યારે કામ ધીમું અથવા અટકી ગયું હતું. તે સમજની બહાર છે જ્યારે ૧૧.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ; એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે કામ માત્ર પ્લિનથ લેવલ સુધી જ હતું, તો ૩૫ દિવસની અંદર કુલ ૯ માળનું બાંધકામ કેવી રીતે થઈ શકે, દર ૩ દિવસે એક માળ. આમ, કોર્પોરેશન તરફથી જે કંઈ થઈ રહ્યું હતું તેમાં કંઈક ભારે ભૂલ હતી, અને ઇન્વેન્ટરીઓમાં સંપૂર્ણપણે ખોટી હકીકતો જણાવવામાં આવી હતી, જે તોડી પાડવાની નોટિસમાં જણાવેલી હકીકતો દ્વારા અને દરેક માળના બાંધકામ માટે જરૂરી લઘુત્તમ સમય દ્વારા પણ વિરોધાભાસી છે. આમ, ૨૨.૭.૨૦૧૧ ની ઇન્વેન્ટરી પર કોઈ ભરોસો મૂકી શકાય નહીં, અને ૧૬.૭.૨૦૧૧ ની સ્ટોપ વર્ક નોટિસ પી.પી.એલ. સાથે સંબંધિત ન હતી. આમ, એવું કહી શકાય નહીં કે કામ ૧૬.૭.૨૦૧૧ ની સ્ટોપ-વર્ક નોટિસના ઉદ્બંધનમાં કરવામાં આવ્યું હતું જેવી જનહિત મંચ વતી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી. આ રજૂઆતને કોઈ આધાર નથી, અને તેને અહીં નકારી કાઢવામાં આવે છે.

૭૧. ૨૨.૭.૨૦૧૧ ના નિરીક્ષણ અહેવાલમાં, સ્થળ પર હાજર રહેલા એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) ના પ્રતિનિધિનું નામ શું છે તેનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી. નવેમ્બર ૨૦૧૧ ના ત્યારબાદના અહેવાલમાં પણ તેનો ઉલ્લેખ નથી. કોર્પોરેશને ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ની નોટિસમાં ખોટી રીતે ઉલ્લેખ કર્યો છે કે ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ પી.પી.એલ. (પી.પી.એલ) નું કામ પ્લિનથ લેવલથી આગળ કરવામાં આવ્યું ન હતું. ૧૯ દિવસની અંદર ૯ માળનું બાંધકામ કેવી રીતે પૂર્ણ થઈ શકે, તે માત્ર કોઈ સુપરપાવર દ્વારા જ સમજાવી શકાય છે, અને તે પરીકથા જેવું લાગે છે. એવું લાગે છે કે ગમે તે રીતે, કોર્પોરેશન ૭.૫.૨૦૧૧ ની જાણકારી પર બેસી રહ્યું. કમિશનરે ત્યારબાદ પી.પી.એલ. ની પ્લિનથનું નિરીક્ષણ કર્યું ન હતું, અને રહેણાંકના ભાગ અંગે, ૧૬.૭.૨૦૧૧ ની સ્ટોપ-વર્ક નોટિસ આપવામાં આવી હતી. નોટિસ ૧૧.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, કોર્પોરેશન દ્વારા જાણવા મળતા શ્રેષ્ઠ કારણોસર ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ સ્પષ્ટપણે ખોટી હકીકતો જણાવીને પી.પી.એલ. અંગે નોટિસ આપવામાં આવી હતી. અમે નોંધ લેવા માટે મજબૂર છીએ કે આ કેસ તીવ્ર પ્રકારની હરીફાઈ અને તથ્યોની વિકૃતિને પ્રતિબિંબિત કરે છે. એક પછી એક પી.આઈ.એલ. દાખલ કરીને, અલગ-અલગ તબક્કે અલગ-અલગ કારણો લઈને બિલ્ડિંગમાં વિલંબ થાય અથવા તોડી પાડવામાં આવે તે સુનિશ્ચિત કરવા માટે પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો હતો, ઘણી દરમિયાનગીરીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે. હ્યુમન રાઈટ્સ ફેડરેશને પણ આ

કોર્ટમાં દરમિયાનગીરી કરવાનો પ્રયાસ કર્યો હતો. જોકે અગાઉ, તેમના દ્વારા ૯.૫.૨૦૧૪ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી પી.આઈ.એલ., ૭.૧૧.૨૦૧૪ ના રોજ પાછી ખેંચી લેવામાં આવી હોવાથી તેને યોગ્ય મંચનો સંપર્ક કરવા માટે ફગાવી દેવામાં આવી હતી, યોગ્ય અરજી/રજૂઆત દાખલ કરીને. સદર દરમિયાનગીરી કરનારે પણ હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદાસ્પદ ચુકાદા અને આદેશો ૨૨, ૨૫, ૨૭.૧.૨૦૧૬ ને પડકારીને આ કોર્ટ સમક્ષ એસ.એલ.પી. (એસ.એલ.પી) દાખલ કરી હતી. આ કોર્ટે અરજદારની પ્રાર્થના નકારી કાઢી છે, અને અન્ય કોઈ ઉપાય મેળવવા માટે દાખલ કરેલી એસ.એલ.પી. ફગાવી દીધી છે. ત્યારબાદ, દરમિયાનગીરીની અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે. દરમિયાનગીરી કરનાર પી.આઈ.એલ. નો વ્યાપ વધારી શકતા નથી. સદર ફેડરેશન વતી દાખલ કરવામાં આવેલી દરમિયાનગીરીની અરજીને નકારી કાઢવામાં અમને કોઈ ખચકાટ નથી.

વિષય: શું પી.પી.એલ. નું બાંધકામ ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના પરિપત્રને કારણે જ ઉપરના

માળ સુધી મર્યાદિત છે?

૭૨. જનહિત મંચ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૨૦.૧૦.૨૦૦૮ થી અમલમાં આવેલા ડી.સી.આર. (ડીસીઆર) ૩૩(૨૪) મુજબ, "જાહેર કાર પાર્કિંગ

લોટ યોજના" અમલમાં લાવવામાં આવી હતી. તે હેઠળ જમીનના પ્લોટ પર બાંધવામાં આવેલા અને કોર્પોરેશનને વિનામૂલ્યે સોંપવામાં આવેલા પી.પી.એલ. માટે, પ્લોટના માલિક/ડેવલપર તેના દ્વારા સોંપવામાં આવેલા પી.પી.એલ. ના વિસ્તારના ૫૦% સુધીના પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. (એફ.એસ.આઈ) મેળવવા માટે હકદાર હતા. સદર નિયમો હેઠળ પી.પી.એલ. નું બિન-પ્રતિબંધિત બાંધકામ અનુસરવામાં આવ્યું હતું.

૭૩. જનહિત મંચ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે સરકારે પી.પી.એલ. ને ગ્રાઉન્ડ પ્લસ ચાર ઉપરના માળ અને બે બેઝમેન્ટ સુધી મર્યાદિત રાખવા માટે ૨૨.૬.૨૦૧૧ ના રોજ એક પરિપત્ર બહાર પાડ્યો હતો. આમ, ઉપર જણાવેલ પરિપત્રના પ્રકાશમાં, કોર્પોરેશન દ્વારા માળ તોડી પાડવા માટે અને કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ કેમ મોડિફાય કે રદ ન કરવું તે માટે નોટિસ આપવામાં આવી છે. ૨૮.૧૧.૨૦૧૧ ના રોજ નોટિસ આપવામાં આવી હતી. વકીલે રજૂઆત કરી છે કે ૧૬.૭.૨૦૧૧ ની નોટિસ પણ આપવામાં આવી હતી. કોર્પોરેશને પી.આઈ.એલ. નંબર ૪૩/૨૦૧૨ માં જારી કરાયેલ નિર્દેશના અનુસંધાનમાં ૧૨.૮.૨૦૧૩ ના રોજ પરિપત્રના આધારે આદેશ પસાર કર્યો હતો કે પી.પી.એલ. ના પમા થી ૧પમા માળ સુધીનું બાંધકામ ૨૦૧૧ ના પરિપત્ર સાથે સુસંગત નથી. શ્રી અહમદીએ એમ પણ

રજૂઆત કરી હતી કે ૧૯.૩.૨૦૧૨ ના રોજ રેગ્યુલેશન ૩૩(૨૪) માં સુધારો કરવા માટે ડ્રાફ્ટ સુધારો પ્રસ્તાવિત કરવામાં આવ્યો હતો. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) એ કોર્પોરેશનના નિર્દેશ છતાં કોઈ સુધારેલો પ્લાન સબમિટ કર્યો ન હતો. બાદમાં, ૬.૮.૨૦૧૪ ના રોજ ડી.સી.આર. ૩૩(૨૪) માં સુધારો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં પરિપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ઊંચાઈને મર્યાદિત કરવામાં આવી હતી. આથી, બાંધકામ ગેરકાયદેસર છે, અને તેને નિયમિત (આરઈજીપી એઆર ઇ એસઈ) કરવાનો આદેશ આપી શકાયો ન હોત.

૭૪. આ રજૂઆત અસ્વીકાર્ય છે. અમે હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વિવિધ આદેશો વાંચ્યા છે જેમાં ૨૦૧૧ ના સદર પરિપત્રને રદ કરવામાં આવ્યો છે કારણ કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ, ૧૯૯૧ વૈધાનિક પ્રકૃતિના છે અને વૈધાનિક જોગવાઈઓના ઉલ્લંઘનમાં રાજ્ય સરકાર અથવા કોર્પોરેશન દ્વારા કોઈપણ નિર્દેશ જારી કરવો જે વહીવટી પ્રકૃતિનો હોય, તે શક્ય ન હતો. જ્યારે રેગ્યુલેશન ૩૩(૨૪) અમલમાં હતું, ત્યારે વર્ષ ૨૦૧૦ માં એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી હતી. પી.પી.એલ. ના માળની સંખ્યા પર કોઈ પ્રતિબંધ ધરાવતું ડી.સી.આર. ૩૩(૨૪) ની જોગવાઈઓ, ૨૦.૧૦.૨૦૦૮ ના રોજ અમલમાં આવી હતી. ૧ વર્ષ ૧૦ મહિના પછી ૧૮.૬.૨૦૧૦ ના રોજ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં

આવી હતી અને ત્યારબાદ પી.પી.એલ. ના સંદર્ભમાં ૧.૧૦.૨૦૧૦ ના રોજ કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ પણ આપવામાં આવ્યું હતું અને નોટિસ જે હેઠળ ડી.સી.આર. ૬(૪) મુજબ ડીમ્ડ પરમિશન પ્રાપ્ત થઈ હતી, તે ૭.૫.૨૦૧૧ ના રોજ આર્કિટેક્ટ દ્વારા બજાવવામાં આવી હતી. એકવાર ૧૫ દિવસના સમયગાળા પછી એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. ને ડીમ્ડ પરમિશન મળી ગયા પછી, ૨૦૧૪ માં રેગ્યુલેશનમાં સુધારો કરવામાં આવ્યો તે પહેલાં ૨૦૧૨ માં બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હતું. ડીમ્ડ પરમિશનને કારણે નિયમિત કરવાનો આદેશ જરૂરી ન હતો. આમ, અમારા મતે, હાઈકોર્ટ યોગ્ય રીતે ઠેરવ્યું છે કે કોર્પોરેશનનો સદર પરિપત્ર લાગુ કરવાનો નિર્ણય અસ્વીકાર્ય હતો કારણ કે તેને કાયદાનું બળ ન હતું, અને અન્ય કેસોમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા તેને રદ કરવામાં આવ્યું હતું. આમ, શ્રી અહમદી દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતને નકારી કાઢવામાં આવે છે.

૭૫. એવું કહી શકાય નહીં કે ૨૦૧૧ નો પરિપત્ર ડી.સી.આર. ૩૩(૨૪) નું પૂરક હતું. તે સ્પષ્ટપણે તેના વિરોધમાં હતું અને વૈધાનિક જોગવાઈ પર પ્રભાવી થઈ શક્યું ન હોત. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. દ્વારા વર્તમાન અરજીમાં તેને પ્રશ્ન કરવાની જરૂર ન હતી કારણ કે તેને કાયદાનું કોઈ બળ નથી અને અન્ય કેસોમાં હાઈકોર્ટ દ્વારા તેને યોગ્ય રીતે રદ કરવામાં આવ્યું છે.

વિષય: શું કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટના સમર્થન દ્વારા પી.પી.એલ. બિલ્ડિંગની મંજૂરી

ગેરકાયદેસર છે?

૭૬. શ્રી અહમદીએ એમ પણ રજૂઆત કરી હતી કે શરૂઆતમાં, ૨૪.૧.૨૦૦૫ ના રોજ આઈ.ઓ.ડી. (Iઓડી) આપવામાં આવ્યું હતું. ત્યારબાદ, ૧૨.૭.૨૦૦૫ ના રોજ રહેણાંક બિલ્ડિંગમાં સુધારો થયો હતો, અને ફરીથી, ૭.૧૧.૨૦૦૭, ૨.૨.૨૦૦૮ અને ૧૧.૮.૨૦૦૮ ના રોજ રહેણાંક બિલ્ડિંગના બાંધકામ માટે પ્લાનમાં સુધારો થયો હતો. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ પ્રશ્નગત રહેણાંક બિલ્ડિંગ માટે સમયાંતરે પ્લાનમાં સુધારો કર્યો હતો. ૮.૨.૨૦૧૧ ના રોજ, રહેણાંક બિલ્ડિંગ માટે પક માળનો પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો. ઉપર જણાવેલ બાબતોને કારણે, જનહિત મંચ વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આ શરૂઆતમાં મંજૂર થયેલા પ્લાનથી નોંધપાત્ર પ્રકારનું વિચલન (ડીઈ p એઆર tu આરઈ) છે, ડી.સી.આર. ૬(પ) બાંધકામ દરમિયાનના વિચલનને સંચાલિત કરે છે. જો વિચલન રેગ્યુલેશન ૬(પ) ના દાયરામાં હોય તો પણ, કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૩૩૭ અને ૩૪૬ હેઠળ મંજૂરી જરૂરી છે.

૭૭. જ્યારે અમે રજૂઆતની તપાસ કરીએ છીએ, ત્યારે તે સ્પષ્ટ છે કે વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી છે. રહેણાંક બિલ્ડિંગ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવ્યો છે. કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટનું સમયાંતરે સમર્થન (એન્ડોર્સ) કરવામાં આવ્યું હતું. ૮.૨.૨૦૧૧ ના રોજ સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો, અને ડી.સી.આર. ૩૩(૨૪) હેઠળ ૮.૨.૨૦૧૧ ના રોજ કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટનું ફરીથી સમર્થન કરવામાં આવ્યું હતું. પી.પી.એલ. (પી.પી.એલ) પોલિસી ૨૦૦૮ માં અમલમાં આવી, અને તેનો વિકાસ પ્લાન ૨૦૧૦ માં મંજૂર થયો હતો, અને ૧.૧૦.૨૦૧૦ ના રોજ કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ આપવામાં આવ્યું હતું. રેગ્યુલેશન ૬(પ) પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જે નીચે મુજબ છે:

“૬. બાંધકામ દરમિયાન પ્રક્રિયા: (પ) બાંધકામ દરમિયાન વિચલન:— જો બિલ્ડિંગના બાંધકામ દરમિયાન, મંજૂર થયેલા પ્લાનમાંથી આંતરિક કે બાહ્ય ઉમેરાઓ દ્વારા નોંધપાત્ર સ્વરૂપનું કોઈ વિચલન ઈચ્છિત હોય, તો કમિશનરની મંજૂરી આવશ્યક રહેશે. વિચલનો દર્શાવતો સુધારેલો પ્લાન સબમિટ કરવામાં આવશે, અને અગાઉના મૂળ પ્લાન માટે નિર્ધારિત પ્રક્રિયા આવા તમામ સુધારેલા પ્લાન પર લાગુ થશે. કમિશનરની અગાઉની મંજૂરી

વિના, મંજૂર થયેલા પ્લાનના ઉદ્ધનમાં કરવામાં આવેલું કોઈપણ કામ અનધિકૃત ગણવામાં આવશે.”

૭૮. ઉપરોક્ત રેગ્યુલેશન ૬(પ) પરથી સ્પષ્ટ છે કે તે બિલ્ડિંગના બાંધકામ દરમિયાન લાગુ પડે છે, અને મંજૂર થયેલા પ્લાનમાંથી નોંધપાત્ર સ્વરૂપનું કોઈપણ વિચલન કમિશનર દ્વારા મંજૂર કરી શકાય છે. કલમ ૩૩૭ ની જોગવાઈઓ રેગ્યુલેશન ૬(પ) ના વ્યાપ અને કાર્યક્ષેત્રને મર્યાદિત કરતી નથી. વિકાસ માટે પ્રારંભિક પરવાનગી મેળવવામાં આવી હતી, અને બાંધકામ દરમિયાન, વધુ ફેરફાર કરી શકાયા હોત. કલમ ૩૪૬ ની જોગવાઈ કોઈ મદદરૂપ નથી કારણ કે, કોઈ પણ સમયે, વિકાસ પ્લાન નામંજૂર કરવામાં આવ્યો ન હતો. નામંજૂરીમાં ફેરફાર કરવાનો પ્રશ્ન સુસંગત નથી. શ્રી અહમદી દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી રજૂઆત પાયાવિહોણી માનવામાં આવે છે અને તેને સ્વીકારી શકાય તેમ નથી.

વિષય: રેફ્યુજ એરિયા અંગે

૭૯. જનહિત મંચે રજૂઆત કરી હતી કે રેફ્યુજ એરિયા અંગે મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા ૩.૮.૨૦૧૬ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલો આદેશ ગેરકાયદેસર છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે રેફ્યુજ એરિયામાં, રહેવાસીઓ આશ્રય લઈ શકે છે અને ફાયર ઓફિસરો દ્વારા બચાવી પણ શકાય છે. રેફ્યુજ એરિયા સુધી પહોંચવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે, જે અતાર્કિક છે કે વિકલાંગ વ્યક્તિ અથવા વૃદ્ધ વ્યક્તિ ફ્લેટની બહાર રાહ જોશે, જેઓ બિલ્ડિંગમાં આગ લાગે તો ફાયર ઓફિસર દ્વારા બચાવવા માટે બિલ્ડિંગના પડમા માળે રહે છે, તે વિસ્તારમાં પહોંચવું મુશ્કેલ છે. બિલ્ડિંગમાં પરિષ્ઠ નાગરિકો, વિકલાંગ વ્યક્તિઓ, નાના બાળકોના કિસ્સામાં, આવી ઊંચાઈ પર રેફ્યુજ એરિયાની જોગવાઈ કરવી સામાન્ય સમજને નકારે છે, જે એફ.એસ.આઈ. (એફ.એસ.આઈ) માં દર્શાવેલ અને સમાવિષ્ટ રહેવા યોગ્ય વિસ્તારની હદ સાથે લગભગ સુસંગત છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના આદેશમાં કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરાયેલ રેફ્યુજ એરિયા ૫૪૭૧૫.૧૯ ચો.મી. ના રહેવા યોગ્ય વિસ્તાર સામે ૩૯,૦૦૦ ચો.મી. નો મોટો વિસ્તાર છે, જે રહેવા યોગ્ય વિસ્તારના લગભગ ૬૦% છે. સદર વિસ્તારો પણ ડેક/ટેરેસના બહાને ફ્લેટ ખરીદનારાઓને વેચવામાં આવ્યા છે અને વાસ્તવમાં, રેફ્યુજ એરિયાના બહાને ફ્લેટ ખરીદનારાઓને વેચવા માટે વધારાનો રહેવા યોગ્ય વિસ્તાર મેળવવાનું એક સાધન છે. આ મુદ્દો પી.આઈ.એલ. નંબર ૪૩/૨૦૧૨ માં ઉઠાવવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે એવું અવલોકન કરીને

સદર પી.આઈ.એલ. નો નિકાલ કર્યો છે કે રેફ્યુજ એરિયા અતિશય હતો. એવો આગ્રહ રાખવામાં આવ્યો છે કે કોર્પોરેશને હવે સ્વીકાર્યું છે કે વિસ્તાર અતિશય હતો. ૪% નો ધોરણ હતો, અને હવે કોર્પોરેશને કહ્યું છે કે તે હવે ઘટાડીને ૨૩% કરવામાં આવ્યો છે. જનહિત મંચે વધુમાં રજૂઆત કરી છે કે હાઈકોર્ટે વિવાદાસ્પદ ચુકાદામાં અવલોકન કર્યું છે કે કમિશનરે નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડ ને અનુસરીને રેફ્યુજ એરિયાની ફરીથી ગણતરી કરવી જોઈએ. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના આદેશમાં, એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે એન.બી.સી. ને સંપૂર્ણપણે લાગુ કરી શકાતું નથી કારણ કે રેફ્યુજ એરિયા પહેલેથી જ બાંધવામાં આવ્યો છે. કોર્પોરેશને પરવાનગી આપી હોવાથી, રેફ્યુજ એરિયા હવે ૨૩% સુધી ઘટાડવામાં આવ્યો છે અને સ્ટ્રક્ચરલ કોલમને પરવાનગીપાત્ર વિસ્તારમાં એફ.એસ.આઈ. મુક્ત કરી શકાય છે જે ગેરકાયદેસર છે, અને એક માળમાં ચાર સંપૂર્ણ રેફ્યુજ એરિયા જરૂરી નથી અને તેને રેફ્યુજ એરિયા તરીકે લઈ શકાય નહીં કારણ કે તેનો ઉપયોગ આગના કિસ્સામાં થઈ શકતો નથી. જનહિત મંચ વતી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે કમિશનરનો નિર્ણય ગેરકાયદેસર છે અને ડી.સી.આર. ૪૪(૭) થી સંપૂર્ણપણે વિપરીત છે, જે જણાવે છે કે રહેવા યોગ્ય વિસ્તારના ૪% થી વધુ રેફ્યુજ એરિયાને એફ.એસ.આઈ. માં ગણવો પડે છે. ડી.સી.આર. ૪૩(૧) પર આધાર રાખવામાં આવ્યો છે, જે જોગવાઈ કરે છે કે એન.બી.સી., ૨૦૦૫ નું પ્રકરણ (iv), લાગુ થશે સિવાય કે બાબતની અન્યથા જોગવાઈ કરવામાં આવી

હોય. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે કમિશનર દ્વારા અપનાવવામાં આવેલી દલીલ અતાર્કિક છે. દરેક માળ પર, ૪ બેડરૂમના ૪ ફ્લેટ છે. તેથી, ફ્લેટ દીઠ મહત્તમ કબજો લગભગ ૬-૭ વ્યક્તિઓ અથવા વધુમાં વધુ ૧૦ વ્યક્તિઓ અંદાજી શકાય છે, જે ૪ ફ્લેટ માટે કુલ ૪૦ વ્યક્તિઓ થશે. આમ, પ્રતિ માળ ૩૨૨ વ્યક્તિઓનો ઓક્યુપન્સી લોડ, કહેવું, તે અતાર્કિક અને મનસ્વી છે. વિસ્તારની ગણતરી કરતી વખતે ગાણિતિક ભૂલ કરવામાં આવી છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે જેમ કે ચાર ફ્લેટ માટે રેફ્યુજ એરિયાની જોગવાઈ કરવામાં આવી છે, આગ જેવી કટોકટીના કિસ્સામાં, ફાયર બ્રિગેડ માટે એક જ સમયે ૧૪૪ અલગ-અલગ વિસ્તારોમાં પહોંચવું અશક્ય લાગશે. તે રહેવાસીઓના હિતમાં ન હોઈ શકે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ચીફ ફાયર ઓફિસરે બિલ્ડિંગના ચાર માળ પરના વ્યક્તિગત રેફ્યુજ ફ્લોરને ધ્યાનમાં રાખીને, બિલ્ડિંગની તમામ બાજુઓ પર ગ્લાસ કટન વોલ્સ પૂરી પાડવાની મંજૂરી આપી છે. સી.એફ.ઓ. (સીએફઓ) એ બાકીના બિલ્ડિંગમાં ગ્લાસ કટન વોલ્સને મંજૂરી આપી છે, જે ૧૪૪ રેફ્યુજ એરિયાને અગમ્ય અને રેફ્યુજ એરિયા તરીકે બિનઉપયોગી બનાવે છે. આ વિસ્તારોને રેફ્યુજ એરિયા તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યા છે, અને ફાયર એસ્કેપ પેસેજને ડેક/ટેરેસ તરીકે ફ્લેટ ખરીદનારાઓને વેચી દેવામાં આવ્યા છે અને ફ્લેટ સાથે ઉપયોગી વિસ્તારો તરીકે મર્જ કરવામાં આવ્યા છે. હેતુ ટેરેસ પર બાલ્કની

બનાવવાનો છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે માત્ર બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયું હોવાથી, કોઈ ઇક્વિટીનો દાવો કરી શકાતો નથી.

૮૦. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) વતી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ડી.સી.આર. ૨(૧૩), ૨(૪૨), અને ૨(૪૪) ની કાયદેસરતા પર પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો નથી. ઉપર વર્ણવેલ નિયમોમાં સ્પષ્ટ અને અસ્પષ્ટ જોગવાઈ છે જે સંબંધિત સમયે અમલમાં હતી. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે આ સંદર્ભમાં રેગ્યુલેશન ૪૪(૭) મહત્વપૂર્ણ છે. માત્ર જરૂરિયાત એ છે કે ચોક્કસ પહોળાઈનો ૧૫ ચો.મી. નો લઘુત્તમ વિસ્તાર. રેફ્યુજ એરિયાની મંજૂરી પર અન્ય કોઈ પ્રતિબંધ નથી. આગ અને સલામતી અંગેના નિયમો સંપૂર્ણ નથી, અને સી.એફ.ઓ. (સીએફઓ) ઊંચી બિલ્ડિંગોની જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લેવા માટે નિષ્ણાત સત્તાધિકારી છે. એવી પણ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે રેગ્યુલેશન ૪૪(૫) તેને ઊંચી અને ખાસ બિલ્ડિંગો માટે ફરજિયાત બનાવે છે અને તેમને ડી.સી. રેગ્યુલેશન ૩૫(૨)(ડી) હેઠળ એફ.એસ.આઈ. ગણતરીઓમાંથી મુક્તિ આપે છે. વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૩૦.૧૨.૨૦૦૬ ના આદેશ દ્વારા સી.એફ.ઓ. દ્વારા આપવામાં આવેલા એન.ઓ.સી. માં, પ્લાનમાં મંજૂર મુજબ જરૂરી વિસ્તાર પૂરો પાડવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે. સી.એફ.ઓ. દ્વારા

કરવામાં આવેલી ભલામણ એ નિષ્ણાતની ભલામણ છે, જેને ડી.એસ.આર. ૫(ii) માં સ્પષ્ટપણે માન્યતા આપવામાં આવી છે. ૨૧.૯.૧૯૯૩ નો પરિપત્ર, જે સી.એફ.ઓ. દ્વારા જારી કરવામાં આવ્યો છે, તે કુલ બિલ્ટ-અપ વિસ્તારના ૪% ની લઘુત્તમ જરૂરિયાત અને દરેક રેફ્યુજ એરિયાના કદ સાથે રેફ્યુજ એરિયાના કદ માટે જોગવાઈ કરે છે. બિલ્ટ-અપ વિસ્તારને કુલ બિલ્ટ-અપ વિસ્તાર તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે. પરિપત્ર એ વૈધાનિક પરિપત્ર નથી અને ડી.સી. નિયમોમાં સુધારો કરતું નથી. પુણે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય વિ. પ્રમોટર્સ એન્ડ બિલ્ડર્સ એસોસિએશન એન્ડ અન્ય (૨૦૦૪) ૧૦ એસ.સી.સી. ૭૯૬ માં અવલોકન કર્યા મુજબ, નિયમો ડેલિગેટેડ લેજિસ્લેશનના સ્વરૂપમાં છે. શહેરી વિકાસ વિભાગ દ્વારા ૨.૧૨.૧૯૯૩ ના રોજ જારી કરાયેલા નિર્દેશોમાં મ્યુનિસિપલ કમિશનરને સી.એફ.ઓ. દ્વારા જારી કરાયેલ માર્ગદર્શિકા પાછી ખેંચવાની જરૂર હતી કારણ કે તે ડી.સી. નિયમો સાથે સુસંગત ન હતી. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ડી.સી. નિયમોમાં સુધારો કરી શકાતો નથી સિવાય કે ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની કલમ ૩૭ હેઠળની પ્રક્રિયાને અનુસરીને. ગોદરેજ એન્ડ બોયસ મેન્યુફેક્ચરિંગ કું. લિ. વિ. સ્ટેટ ઓફ મહારાષ્ટ્ર અને અન્ય (૨૦૦૯) ૫ એસ.સી.સી. ૨૪ માં અવલોકન કર્યા મુજબ એક્ટિવ સર્ક્યુલર્સ નિયમોમાં સુધારો કરી શકતા નથી. આમ, પરિપત્ર પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કે

સી.એફ.ઓ. અને કોર્પોરેશન દ્વારા ભલામણ કરેલ રેફ્યુજ એરિયા અતિશય અને ડી.સી. નિયમોથી વિપરીત છે તે ભૂલભરેલી અને ખોટી છે.

૮૧. રેફ્યુજ એરિયાનું નિર્ધારણ સી.એફ.ઓ. (સીએફઓ) દ્વારા કરવામાં આવ્યું હતું, જે સક્ષમ અને તકનીકી સત્તાધિકારી છે. સી.એફ.ઓ. ના નિર્ણયની ૩ ક્રમિક કમિશનરો દ્વારા પુનઃસમીક્ષા કરવામાં આવી છે અને જ્યારે રેફ્યુજ એરિયાના સંભવિત દુરુપયોગ અંગે કેટલીક આશંકા ઉભી કરવામાં આવી હતી ત્યારે તેને મંજૂર પ્લાનને મંજૂરી આપતી વખતે પુષ્ટિ આપવામાં આવી છે. સદર નિર્ણયની પુનઃસમીક્ષા કરવી અસ્વીકાર્ય છે. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) રજૂઆત કરે છે કે ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના આદેશમાં ૧૬૨૬૨.૦૬ ચો.મી. ના એફ.એસ.આઈ. (એફ.એસ.આઈ) મુકિતની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી, જે બાહ્ય પરિઘ પરનો વિસ્તાર છે અને વધુમાં નિર્દેશ આપ્યો છે કે આનો ઉદ્દેશ બિલ્ડિંગમાં કરવો જોઈએ અને સ્પષ્ટપણે પ્રદર્શિત કરવો જોઈએ. ઇન્ડોર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને અન્ય વિ. ડો. હેમલતા અને અન્ય, (૨૦૧૦) ૪ એસ.સી.સી. ૪૩૫ માં, રેફ્યુજ એરિયાના સંભવિત દુરુપયોગ પર વિચાર કરવામાં આવ્યો હતો, અને કોર્ટે અવલોકન કર્યું હતું કે સંભવિત દુરુપયોગના

આધારે, આયોજન પરવાનગી પર પ્રશ્ન ઉઠાવી શકાતો નથી કે તેને રદ કરી શકાતી નથી. આ કોર્ટે અવલોકન કર્યું છે:

“૧૪. આ હકીકત કે મંજૂરી રહેણાંક-કમ-વ્યાપારી હેતુ માટે છે તે પ્રતિવાદીઓ દ્વારા વિવાદિત નથી. તેમણે ક્યારેય દાવો કર્યો નથી કે તેઓ પરવાનગીપાત્ર વપરાશની વિરુદ્ધ બિલ્ડિંગનો ઉપયોગ કરશે. બાંધકામ પૂર્ણ થયા અને ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવ્યા પહેલાં પણ, આવા દુરુપયોગનો આરોપ મૂકતી કારણદર્શક નોટિસ જારી કર્યા વિના, પરવાનગીપાત્ર વપરાશના ઉલ્લંઘનનો આરોપ મૂકતો આદેશ જારી કરવામાં આવ્યો છે. બીજા અપીલકર્તા માટે એવી ધારણા કરવાનું કોઈ કારણ નથી કે પ્રતિવાદી મંજૂર થયેલા વપરાશનું ઉલ્લંઘન કરે તેવી શક્યતા છે. ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ જારી થયા પછી, જો મંજૂર થયેલા ઉપયોગનું કોઈ ઉલ્લંઘન થાય, તો તે તબક્કે કાયદા અનુસાર યોગ્ય પગલાં લેવા માટે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માટે તે હંમેશા પુષ્ટું છે. ૧૧.૪.૨૦૦૦ ના આદેશમાં એવું તારણ કે આ બાબતમાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થયું છે, તે અવાસ્તવિક છે અને તમામ સંજોગોમાં અકાળ છે.”

૮૨. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. વતી વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે મહારાષ્ટ્ર વિધાનસભાએ મહારાષ્ટ્ર ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ સેફ્ટી મેઝર્સ એક્ટ, ૨૦૦૬ નામનો કાયદો પસાર કર્યો છે, જેને પ.ર.૨૦૦૭ ના રોજ રાષ્ટ્રપતિની મંજૂરી મળી છે. જેની કલમ ૩ માલિકોને અગ્નિ નિવારણ અને જીવન સુરક્ષાના પગલાં માટે જોગવાઈ કરવા માટે ફરજ પાડે છે અને આવી શરતોનું પાલન ન કરવા બદલ કડક દંડ પણ સૂચવે છે. ડાયરેક્ટર અથવા ચીફ ફાયર ઓફિસરને અગ્નિ નિવારણ અને જીવન સુરક્ષાના પગલાં માટે પગલાં સૂચવવા માટે સત્તા આપવામાં આવી છે. વધુમાં એવો આગ્રહ રાખવામાં આવ્યો છે કે નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડ ઊંચી બિલ્ડિંગો (૧૫ મીટર અને તેથી વધુ) ની અગ્નિ સુરક્ષા જરૂરિયાત અંગે છે. કલમ સી-૧.૧૧ મુજબ કલમ ૪.૧૨.૩ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ બહુ-કૌટુંબિક રહેઠાણો સિવાયની બિલ્ડિંગો માટે લાગુ થશે, બાહ્ય દિવાલો પર ૧૫ ચો.મી. થી ઓછો ન હોય તેવો રેફ્યુજ એરિયા પૂરો પાડવામાં આવશે. નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડની કલમ ૪.૧૨.૩ રેફ્યુજ એરિયાની જરૂરિયાત તરીકે ૪% સૂચવતી નથી. ભલે એન.બી.સી. જોગવાઈ કરે છે કે જરૂરિયાતથી વધુ કંઈપણ એફ.એસ.આઈ. માં ગણવામાં આવશે અને ૪% થી વધુ રેફ્યુજ એરિયા એફ.એસ.આઈ. માં ગણવામાં આવશે, તો પણ રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તે એમ.આર.ટી.પી. એક્ટની કલમ ૩૭ હેઠળની પ્રક્રિયાને અનુસરીને ડી.સી.આર. ૩૫ અને જજ(૭) માં સુધારાની જરૂર પડશે.

૮૩. જ્યારે આપણે મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદાસ્પદ ચુકાદાના અનુસંધાનમાં પસાર કરાયેલા આદેશને ધ્યાનમાં લઈએ છીએ, જેમાં રેફ્યુજ એરિયાનું પુનઃનિર્ધારણ કરવામાં આવ્યું છે, તે ઘટાડીને માત્ર ૨૩% કરવામાં આવ્યો છે. સી.એફ.ઓ. એ બિલ્ડિંગની ઉચ્ચ જરૂરિયાતને ધ્યાનમાં લીધી છે અને દરેક ફ્લેટ માટે અલગ રેફ્યુજ એરિયા પૂરો પાડ્યો છે, એટલે કે દરેક માળ પર ચાર રેફ્યુજ એરિયા, દરેક ફ્લેટ સાથે એક જોડાયેલ, સી.એફ.ઓ. અને કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવ્યા છે. પરવાનગી વર્ષ ૨૦૦૬ માં આપવામાં આવી હતી અને ૧૧.૧૧.૨૦૧૧ ની નિરીક્ષણ નોંધ સૂચવે છે કે રહેણાંક બિલ્ડિંગનું બાંધકામ ૧૮૦ મીટરની ઊંચાઈ સુધી એટલે કે ૩૬મા માળ સુધી કરવામાં આવ્યું હતું, પરવાનગી ૨૦૦૬ માં આપવામાં આવી હતી અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ કમન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ પણ સમયાંતરે જારી કરવામાં આવ્યું છે. ૨૦૧૧ માં રહેણાંક બિલ્ડિંગનું બાંધકામ ૩૬મા માળ સુધી ઉભું કરવામાં આવ્યું હતું, અને જનહિત મંચ હાઈકોર્ટમાં પી.આઈ.એલ. નંબર ૪૩/૨૦૧૨ દાખલ કરવા માટે પ્રથમ વખત જાગૃત થયું. આમ, તે મોડી દાખલ થયેલી અરજી હતી. અગ્નિ સુરક્ષા માટે, રેફ્યુજ એરિયાના સંબંધમાં, ફાયર સેફ્ટી ઓફિસરનો અભિપ્રાય માન્ય રહેવો જોઈએ, તે કેટલો યોગ્ય છે કે ઓછો, તે સ્વીકાર્ય કદી શકાય નહીં, જે એક 'હેંગ-ઓવર' જેવું લાગે છે, વાંધો જનહિત મંચની પાછળ અજાણ્યા હાથો દ્વારા રાખવામાં આવેલી કોઈ દુશ્મનાવટનું પરિણામ લાગે છે.

૮૪. જનહિત મંચ વતી સર્વિસ ફ્લોરની ઊંચાઈ અને ફૂલના ક્યારા, સુશોભન પ્રક્ષેપણ, સર્વન્ટ ટોઈલેટ અને સ્ટ્રક્ચરલ કોલમ જેવી એલિવેશન સુવિધાઓ અંગે વાંધા ઉઠાવવામાં આવ્યા છે, જેના સંબંધમાં મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના કમિશનરે તેમના દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણયના કારણોની વિસ્તૃત વિગતો આપી છે. આ કોર્ટ રેફ્યુજ એરિયા નક્કી કરવાના ક્ષેત્રમાં નિષ્ણાત નથી અને અમારા મતે, જ્યારે કોર્પોરેશન અને ચીફ ફાયર ઓફિસરે પરવાનગી આપી હતી, ત્યારે એવું કહી શકાય નહીં કે મોડા ઉઠાવેલા વાંધાઓનું મનોરંજન કરીને કોઈ પ્રચંડ જાહેર હેતુ પૂરો થવાનો છે, જે લડાયક જૂથો વચ્ચેની કેટલીક વ્યાપારી હરીફાઈનું પરિણામ લાગે છે. અમને લાગે છે કે રેફ્યુજ એરિયાના સંબંધમાં મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના રોજ પસાર કરવામાં આવેલો આદેશ કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં કોઈપણ રીતે ગેરકાયદેસર કે મનસ્વી કહી શકાય નહીં, મુખ્યત્વે એ હકીકતને કારણે કે સી.એફ.ઓ. તેમજ કોર્પોરેશન દ્વારા પરવાનગી આપવામાં આવી હતી, જેના પર મોડા પ્રશ્ન ઉઠાવવામાં આવ્યો છે. ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના આદેશને માન્ય રાખવામાં આવે છે કારણ કે અમે આ કેસની વિશિષ્ટ હકીકતો અને સંજોગોમાં ઉપરોક્ત આધારો પર દખલ કરવાના પક્ષમાં નથી.

વિષય: એડિશનલ મ્યુનિસિપલ કમિશનરના ૧૦.૧૧.૨૦૧૬ ના આદેશ અને

એક્ટની કલમ ૫૧ હેઠળની નોટિસ અંગે:

૮૫. જનહિત મંચ વતી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ની કારણદર્શક નોટિસ એમ.આર.ટી.પી. (એમ.આર.ટી.પી) એક્ટની કલમ ૫૧ હેઠળ જારી કરવામાં આવી હતી. ૧૪.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ જવાબ દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો જેમાં એવું સ્ટેન્ડ લેવામાં આવ્યું હતું કે કલમ ૫૧ ની જોગવાઈઓ લાગુ પડતી નથી, અને નોટિસ છતાં, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. (એસ.આર.યુ.આઈ.એલ.) એ કામ બંધ કર્યું ન હતું તેથી તોડી પાડવાની નોટિસ ૧૯.૧૨.૨૦૧૧ ના રોજ જારી કરવામાં આવી હતી. આખરે, પી.આઈ.એલ. નંબર ૪૩/૨૦૧૨ માં જારી કરાયેલ નિર્દેશના અનુસંધાનમાં, મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા ૧૨.૯.૨૦૧૩ ના રોજ નિર્ણય લેવામાં આવ્યો હતો કે પમા થી ૧પમા માળની ઉપરની પી.પી.એલ. (પી.પી.એલ) ૨૦૧૧ ના પરિપત્ર સાથે સુસંગત નથી. આમ, કોઈ પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. (એફ.એસ.આઈ) મળશે નહીં. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે કોર્પોરેશને ૨૬.૨.૨૦૧૪ ના સોગંદનામામાં જણાવ્યા મુજબ, ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ની કારણદર્શક નોટિસ પર કોઈ નિર્ણય પેન્ડિંગ ન હોવાનું સ્ટેન્ડ લીધું હતું. હાઈકોર્ટે વિવાદાસ્પદ ચુકાદામાં ઠેરવ્યું હતું કે કમિશનરે એફ.એસ.આઈ. ની ફરીથી ગણતરી

કરવાની જરૂર હતી; તેથી, એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ સુધારેલા પ્લાન સબમિટ કરવા જોઈતા હતા. એસ.આર.યુ.આઈ.એલ. એ વિકાસ પરવાનગી માટે કોઈ નવો પ્રસ્તાવ સબમિટ ન કર્યો હોવાથી, નિયમિત કરવાની અરજી પાલનમા ન હતી. ૧૦.૧૧.૨૦૧૬ ના રોજ, એડિશનલ મ્યુનિસિપલ કમિશનરે ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ની કારણદર્શક નોટિસનો નિર્ણય લેતો આદેશ પસાર કર્યો અને ઠેરવ્યું કે પી.પી.એલ. નું બાંધકામ નોંધપાત્ર રીતે આગળ વધ્યું હતું, અને તેથી, સંપૂર્ણ પી.પી.એલ. ને નિયમિત કરી શકાય છે, તે કાયદાની વિરુદ્ધ છે.

૮૬. અમે ઠેરવ્યું છે કે આર્કિટેક્ટની ૭.૫.૨૦૧૧ ની નોટિસ મુજબ ડી.સી.આર. ૬(૪) હેઠળ પી.પી.એલ. માટે ડીમ્ડ પરમિશન હતી; તેથી, ઉઠાવવામાં આવેલી રજૂઆતો સ્વીકારી શકાય નહીં. વધુમાં, નિર્ણય માટે ૨૯.૧૧.૨૦૧૧ ની નોટિસ ટકી રહે છે કે કેમ તે પ્રશ્નમાં જવાની જરૂર નથી, કારણ કે અમે ઠેરવ્યું છે કે ડીમ્ડ પરમિશન હતી. આમ, પી.પી.એલ. ને નિયમિત કરવાનો કોઈ પ્રશ્ન જ ન હતો. રજૂઆતોમાં કોઈ તથ્ય નથી અને પરિણામે તેને નકારી કાઢવામાં આવે છે.

૮૭. અમે પી.પી.એલ. અંગે ડીમ્ડ પરમિશનને લગતા હાઈકોર્ટના તારણને સ્વીકાર્યું નથી. આમ, ચુકાદા અને આદેશમાં નોંધાયેલા તારણો અને તેના આધારે જનહિત

મંચ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલી રજૂઆત, ટકી શકે તેવું કહી શકાય નહીં. તે અંગે કોર્પોરેશનનો પરિણામી આદેશ રદ થાય છે.

૮૮. અમે રેકૉર્ડ પર મૂકીએ છીએ કે અમે આ બાબતને તેના ગુણદોષના આધારે તપાસી છે, ભલે અમે પી.આઈ.એલ. ની સદભાવના થી સંતુષ્ટ નથી, કારણ કે આ મુકદ્દમાનો ઇતિહાસ જટિલ રહ્યો છે અને તેના ઘણા રાઉન્ડ થયા છે. તેથી, અમે ઉપરોક્ત પાસાને અવગણીએ છીએ.

૮૯. સંજોગોમાં, અમને હાઈકોર્ટના આદેશને આંશિક રીતે રદ કરવામાં કોઈ સંકોચ નથી અને હાઈકોર્ટ દ્વારા નોંધવામાં આવેલ એ તારણને પણ રદ કરીએ છીએ કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ, ૧૯૯૧ ના રેગ્યુલેશન ૬(જ) હેઠળ કોઈ ગર્ભિત પરવાનગી મળી ન હતી. અમારા મતે, ગર્ભિત પરવાનગી મળી હતી, અને મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશ મુજબ રેફ્યુજ એરિયાના નિર્ધારણના સંબંધમાં, કોઈ હસ્તક્ષેપની જરૂર નથી. રેફ્યુજ એરિયા અંગે મ્યુનિસિપલ કમિશનર દ્વારા ૩૧.૮.૨૦૧૬ ના રોજ પસાર કરાયેલ આદેશને માન્ય રાખવામાં આવે છે. જનહિત મંચ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓ – પી.આઈ.એલ. [એલ] નંબર ૧૩૩/૨૦૧૫, ટી.સી. નંબર ૨૭૧/૨૦૧૭ અને

ટી.સી. નંબર ૬/૨૦૧૮ બરતરફીને પાત્ર છે અને પરિણામે, તે રદ કરવામાં આવે છે.

૯૦. કોર્પોરેશન પી.પી.એલ. (પી.પી.એલ) નો કબજો લઈ લે અને આજથી એક મહિનાની અંદર રહેણાંક બિલ્ડિંગના ૧૩ માળ, એટલે કે ૪૪ થી ૫૬ માળ અંગે નિર્ણય લેવા માટે આગળ વધે.

કેસોનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.