

(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचे मराठी भाषांतर)

राजन नरेंद्र राऊत व इतर

विरुद्ध

महाराष्ट्र राज्य, सचिवामार्फत, नगरविकास विभाग व इतर

दिवाणी अपील क्रमांक - ४६३९/२०१२)

२५ ऑगस्ट २०२२

[सरन्यायाधीश एन. व्ही. रमण आणि न्यायमूर्ती हिमा कोहली]

महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम, १९६६ : कलम १२६ - विकास आराखड्यांतर्गत राखीव असलेल्या जमिनीचे सार्वजनिक कारणांसाठी अधिग्रहण करणे - जमीन मालकांनी संपादित केलेल्या किंवा सरेंडर केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळावर हस्तांतरणीय विकास हक्क प्रमाणपत्र देणे - वस्तुस्थितीनुसार अपीलकर्ते-जमीन मालकांनी प्रतिवादी क्र.३-महामंडळाकडे विषयजमीन सोपविण्याचे मान्य केले व टीडीआर देण्याचा पर्याय निवडला - विकास आराखड्यात उद्यानाच्या उद्देशाने जमीन राखीव ठेवण्यात आली होती, तथापि विकास आराखड्यात विषयजमीन हिल टॉप/हिल स्लोप झोन म्हणून दाखविण्यात आल्याचे अर्जदाराचे प्रकरण - प्रतिवादी क्रमांक ३ ने अधिग्रहण प्रक्रिया पूर्ण करून टीडीआर १००% फ्लोअर स्पेस इंडेक्स-एफएसआय देण्याचे मान्य केले - जादा टीडीआर देण्याबाबतच्या तक्रारी - राज्याच्या तत्कालीन मुख्यमंत्र्यांनी टीडीआर १००% एफएसआय चे अनुदान रद्द करून ते ४% एफएसआय केले - अपीलकर्त्याची रिट याचिका - उच्च न्यायालयाने फेटाळली - अपीलावर, सार्वजनिक कारणासाठी जमीन संपादित करून जमिनीच्या मोबदल्यात जमीन मालकांना टीडीआर देण्याच्या

प्रस्तावाच्या आधारे प्रतिवादी क्र.३/महामंडळाला आपली जमीन देऊ करणार् या याचिकाकर्त्यांवर घोर अन्याय झाला - अपीलकर्त्यांना टीडीआर १००% एफएसआय देण्याचा निर्णय घेतल्यानंतर नंतर प्रतिवादींनी आपल्या निर्णयापासून माघार घेतली आणि ऑफर केलेला टीडीआर ४% एफएसआय पर्यंत कमी केला अर्जकर्ते निवासी वापराचा दावा करण्यासाठी त्यांच्या जमिनीची शेजारच्या जमिनींशी तुलना करू शकले नाहीत कारण ही जमीन देखील 'हिल टॉप/हिल स्लोप' स्वरूपाची आहे - विषय जमिनीच्या उत्तर आणि पश्चिमेला निवासी बांधकामास परवानगी होती आणि आजपर्यंत 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोनमध्ये येणाऱ्या जमिनीकोणत्याही वापरासाठी झोन करण्यात आलेल्या नाहीत, अपीलकर्त्यांनी प्रतीक्षा करण्याची अपेक्षा केली जाऊ शकत नाही - हे प्रकरण अठरा वर्षांहून अधिक काळ न्यायालयात रेंगाळले आहे आणि खटल्याच्या अनेक फेऱ्या झाल्या आहेत - जमीन प्रतिवादीच्या ताब्यात राहिली आहे. क्र.३/महामंडळ, ज्यामुळे अपीलकर्ते केवळ त्याच्या वापरापासून वंचित राहिले नाहीत, तर २००४ सालापर्यंत त्यांना मिळणाऱ्या नुकसान भरपाईपासूनही वंचित ठेवले गेले - सर्वसाधारणपणे हे न्यायालय अपीलकर्त्यांना दिलेला टीडीआर पूर्ववत करण्यास प्रवृत्त झाले असते - मात्र, गेल्या दोन वर्षांत पुण्यात मोठ्या प्रमाणात बांधकामे झाली आहेत हे लक्षात घेऊन सात लाख चौरस फुटांपेक्षा अधिक अतिरिक्त बांधकामांना परवानगी दिल्यास शहरात उपलब्ध नागरी सुविधांवर मोठा ताण पडेल - प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४/महामंडळाने याचिकाकर्त्यांना जमीन परत करण्याचे आणि ६६,००० चौरस फुटांमागे सरेंडर केल्यामुळे झालेल्या नुकसानीची भरपाई दरवर्षी १ कोटी रुपये देण्याचे निर्देश दिले.सन २००४ मधील जमिनीचे प्रमाण - विकास नियंत्रण नियमावली - रेगन एन-२.४.५.

फ्रेंड्स कॉलनी डेव्हलपमेंट कमिटी विरुद्ध ओरिसा राज्य व इतर (२००४) ८ एससीसी ७३३ : [२००४] ५ प्र.एससीआर ८१८ - संदर्भित. केस लॉ संदर्भ [२००४] ५ एससीआर ८१८ चा संदर्भ परिच्छेद १९ असा आहे.

निर्णय विधी संदर्भ

[२००४] ५ पुरवणी एससीआर ८१८ संदर्भित करण्यात आला परिच्छेद १९

दिवाणी अपील अधिकारक्षेत्र: दिवाणी अपील क्रमांक ४६३९/२०१२.

मुंबई उच्च न्यायालयाच्या दिनांक १३/१४.०३.२०१२ च्या रिट याचिका क्रमांक १७९०/२००८ मधील

निकाल व आदेशावरून.

अर्जदारासाठी अॅड. नीरज किशन कौल, अॅड. शैल त्रेहान, हितेश जैन, प्रणय गोयल, धरराव शहा, रोहन पोद्दार,

नमिषा चड्ढा, धवल देसाई, एम. एस. पृथा सूरी, विकास मेहता.

उत्तरवादीसाठी वकील माधवी दिवाण, एएसजी, श्याम दिवाण, सचिन पाटील, राहुल चिटणीस, श्रेयश

ललित, आदित्य ए. पांडे, जी. ओ. जोसेफ, श्वेताल शेपल, मकरंद डी. आडकर, विजय कुमार, शंतनू एम.

आडकर, भारती त्यागी, व्यंकट सुब्रमण्यम टी. आर. , राहत बन्सल, लिखीचंद बोन्सले.

या न्यायालयाचा न्यायनिर्णय न्यायमूर्ती हिमा कोहली यांनी दिला –

१. महाराष्ट्र राज्याच्या तत्कालीन मुख्यमंत्र्यांनी २७ डिसेंबर २००७ रोजी दिलेल्या आदेशाला दिलेले आव्हान फेटाळून लावत अपीलकर्त्यांना यापूर्वी दिलेले हस्तांतरणीय विकास हक्क प्रमाणपत्र १ संक्षिप्त 'टीडीआर' @ १००% फ्लोअर स्पेस इंडेक्स २ संक्षिप्त 'एफएसआय' रद्द करून अपीलकर्त्यांना दिलेला टीडीआर १००% एफएसआयवरून ४ टक्के एफएसआय कमी करण्याचा निर्णय कायम ठेवत मुंबई उच्च न्यायालयाने १३/१४ मार्च २०१२ रोजी दिलेल्या निकालामुळे याचिकाकर्ते व्यथित झाले आहेत.

२. सध्याच्या अपिलातील वादाचा विषय पुणे शहराच्या विकास आराखड्यातील ६६३७२.८२ चौरस मीटरच्या पर्वती, पुणे १९८७ (३ संक्षिप्त मध्ये विकास आराखडा) येथील भूखंड क्रमांक ५१७ (भाग) आणि भूखंड क्रमांक ५२३ (भाग) मध्ये असलेल्या जमिनीच्या पार्सलच्या संदर्भात आहे. ही जमीन उद्यानासाठी आरक्षित करण्यात आली होती. अपीलकर्त्यांची भूमिका अशी आहे की महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९९६ (४ संक्षिप्त मध्ये महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम) अन्वये विकास आराखड्यात विषयाची जमीन हिल टॉप/हिल स्लोप झोनमध्ये दाखवण्यात आली होती. प्रतिवादी क्रमांक ३ पुणे महानगरपालिका ५(संक्षिप्त मध्ये महानगरपालिका) यांनी नगररचना कायद्याच्या कलम १२६ चा वापर केला जो विकास आराखड्यांतर्गत सार्वजनिक उद्देशांसाठी राखीव असलेल्या जमिनीच्या संपादनास परवानगी देतो आणि जमीन मालकांनी अधिग्रहित केलेल्या किंवा समर्पण केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्राविरूद्ध टीडीआर जारी करण्यास परवानगी देतो. उपरोक्त तरतुदीच्या संदर्भात, अपीलकर्त्यांनी मान्य केले, विषयाची जमीन प्रतिवादी क्र.३/निगमाकडे सरेंडर केली आणि टीडीआर देण्याचे निवडले. प्रतिवादी क्र.३/कॉर्पोरेशनने उक्त जमिनीच्या संदर्भात संपादन प्रक्रिया पूर्ण केली आणि

नगररचना कायद्यांतर्गत तयार केलेल्या विकास नियंत्रण नियमावली ६(संक्षिप्त मध्ये डीसी नियमन), विशेषतः नियम एन-२.४.५. नुसार अपीलकर्त्यांना टीडीआर देण्याचे मान्य केले.

३. महापालिकेच्या प्रतिवादी क्रमांक ४/आयुक्तांनी प्रतिवादी क्रमांक १/महाराष्ट्र राज्याच्या नगरविकास विभागाचे ७ (संक्षिप्त यूडी विभाग) प्रतिवादी क्रमांक २/सचिव यांना २२ फेब्रुवारी २००१ रोजी पत्र पाठवून विषयजमिनीसंदर्भात टीडीआर कोणत्या दराने द्यायचा याचे स्पष्टीकरण मागितले होते.

४. यूडी विभागाच्या प्रधान सचिवांनी ३ सप्टेंबर २००३ रोजी राज्याच्या महाधिवक्त्यांना पत्र लिहून वरील बाबींवर कायदेशीर सल्ला मागितला. या पत्रात 'हिल टॉप/हिल स्लोप' साठी संबंधित जमिनीचा भूखंड झोन करण्यात आलेला नाही आणि झोनिंग नसलेल्या राखीव जागेसाठी टीडीआरचे मूल्य ठरविण्याच्या उद्देशाने लगतच्या जमिनीचे झोनिंग विचारात घेतले जाते, ही वस्तुस्थिती अधोरेखित करण्यात आली आहे. प्रतिवादी क्र.३/महामंडळाचा विचार. अधिग्रहित/सरेंडर केलेल्या जमिनीला लागून असलेले भूखंड रहिवासी क्षेत्रात असतील तर निवासी भूखंडांना उपलब्ध असलेल्या एफएसआयच्या दराने संबंधित जमिनीचा टीडीआर देण्यात यावा, असे मत अँडव्होकेट जनरल यांनी २२ सप्टेंबर २००३ रोजी मांडले. वरील कायदेशीर मताच्या आधारे, ९ ऑक्टोबर २००३ च्या पत्राद्वारे यूडी विभागाच्या अवर सचिवांनी प्रतिवादी क्रमांक ४/आयुक्तांना कळविले की विकास आराखड्यात झोनिंग लाइन दर्शविली नसल्यामुळे विषय भूखंडासाठी लागू होणारा टीडीआर @ १००% एफएसआय असेल, कारण तो दर आजूबाजूच्या जमिनीला लागू होता.

५. २० ऑक्टोबर २००३ रोजी संचालक, नगररचना, पुणे यांनी याचिकाकर्त्यांना टीडीआर @ १००% एफएसआय देण्याच्या निर्णयाचा फेरविचार करावा आणि टीडीआर @ ४% एफएसआय देण्याचा सुधारित आदेश पारित करावा अशी विनंती राज्य सरकारला केली. प्रतिवादी क्रमांक २/ राज्याने १२ मार्च २००४ च्या पत्राद्वारे उत्तर दिले की, मुंबईच्या विकास आराखड्याप्रमाणे पुण्याच्या विकास आराखड्यात झोन आणि/किंवा झोनिंग नाही पुण्याच्या नगररचना योजनेनुसार विषयजमीन मोकळी ठेवण्यात येणार होती. आरक्षणांतर्गत कोणत्याही जमिनीसाठी टीडीआर देताना जमिनीचा आकार आणि उपलब्धतेमुळे जमिनीचे बांधकाम न करता मंजूर एफएसआयनुसार टीडीआर दिला जातो, असेही या पत्रात स्पष्ट करण्यात आले आहे. अॅडव्होकेटने केलेल्या वक्तव्यावर रिलायन्सची भूमिका मांडण्यात आली २२ सप्टेंबर २००३ रोजी दिलेल्या मतात सर्वसाधारण व त्याची प्रत उत्तरासोबत जोडली होती.

६. घटनाक्रमानुसार २६ मे २००४ रोजी अपीलकर्त्यांनी ५०,१२,५१६/- (रुपये पन्नास लाख बारा हजार, पाचशे सोळा) ची रक्कम प्रतिवादी क्रमांक ३ कॉर्पोरेशनकडे कंपाउंड वॉल बांधण्यासाठी लागणाऱ्या खर्चासाठी जमा केली. विषय जमिनीचे संरक्षण करण्यासाठी. २८ मे २००४ रोजी प्रतिवादी क्रमांक ३ कॉर्पोरेशनने विकास हक्क प्रमाणपत्र जारी केले ८ (संक्षिप्त मध्ये डिआरसी). त्याऐवजी अपीलकर्त्यांच्या बाजूने, अपीलकर्त्यांनी विषयाच्या जमिनीचा ताबा प्रतिवादी क्रमांक ३/कॉर्पोरेशनला दिला.

७. मध्यंतरी याचिकाकर्त्यांना जादा टीडीआर देण्याबाबत काही तक्रारी प्राप्त झाल्यानंतर प्रतिवादी क्रमांक १/महाराष्ट्र राज्याच्या तत्कालीन मुख्यमंत्र्यांनी दिनांक १९ एप्रिल २००४ रोजी आदेश काढून ९ ऑक्टोबर २००३ च्या पत्राच्या अंमलबजावणीस स्थगिती दिली. त्यामुळे संतप्त झालेल्या याचिकाकर्त्यांनी

२४ ऑक्टोबर २००५ रोजी मुख्यमंत्र्यांना निवेदन देऊन स्थगिती आदेश रद्द करण्याची विनंती केली, जी २२ नोव्हेंबर २००५ रोजी फेटाळण्यात आली. वरील नाकारण्याच्या आदेशाला अपीलकर्त्यांनी डब्ल्यूपी क्रमांक ५९८९/२००६ म्हणून नोंदणीकृत रिट याचिका दाखल करून मुंबई उच्च न्यायालयात आव्हान दिले होते. ही याचिका १५ जानेवारी २००७ च्या आदेशाद्वारे निकाली काढण्यात आली आणि अपीलकर्त्यांना प्रतिवादी क्रमांक २/सचिव, यूडी विभाग यांच्यासमोर निवेदन सादर करण्याचे निर्देश देण्यात आले, जेणेकरून ते वेळेत योग्य आदेश देऊ शकतील.

८. उपरोक्त आदेशाच्या अनुषंगाने याचिकाकर्त्यांनी प्रतिवादी क्रमांक १ व २/राज्य यांना निवेदन सादर केले. पक्षकारांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर तत्कालीन मुख्यमंत्र्यांनी २७ डिसेंबर २००७ रोजी आदेश काढून विषयजमिनीसाठी @ १००% एफएसआय दिलेला टीडीआर रद्द करून नवीन टीडीआर @ ४% एफएसआय देण्याचे निर्देश दिले.

९. वरील आदेश पारित झाल्याने पक्षकारांमध्ये खटल्याची दुसरी फेरी सुरू झाली. याचिकाकर्त्यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात डब्ल्यूपी क्रमांक १७९०/२००८ दाखल करून २७ डिसेंबर २००७ रोजीचा आदेश रद्द करण्याची विनंती केली. ११ डिसेंबर २००८ च्या आदेशानुसार अपीलकर्त्यांनी सरेंडर केलेली विषयजमीन 'हिल टॉप/हिल स्लोप' म्हणून वर्गीकृत करण्यात आली असून २७ डिसेंबर २००७ च्या आदेशात हस्तक्षेप करण्याचे कोणतेही कारण नाही, असे निरीक्षण नोंदवून उच्च न्यायालयाने अपीलकर्त्याला १००% ऐवजी टीडीआर @ ४% एफएसआय देण्याचे कोणतेही कारण नाही.

१०. ११ डिसेंबर २००८ च्या आदेशाने व्यथित झालेल्या अपीलकर्त्यांनी एसएलपी (सी) क्रमांक ६४७६/२००९ म्हणून नोंदणीकृत या न्यायालयात विशेष अनुमती याचिका दाखल केली. १५ सप्टेंबर २०१० च्या आदेशान्वये मुंबई उच्च न्यायालयाने दिलेला वरील आदेश रद्द करण्यात आला आणि पक्षकारांना नवीन प्रतिज्ञापत्र अतिरिक्त कागदपत्रे दाखल करण्याचे स्वातंत्र्य देऊन हे प्रकरण पुन्हा विचारार्थ पाठविण्यात आले. तोपर्यंत मुंबई उच्च न्यायालयाने दिलेल्या अंतरिम आदेशाला मुदतवाढ देण्यात आली होती.

११. याचिकाकर्त्यांनी मुंबई उच्च न्यायालयात अतिरिक्त कागदपत्रांसह अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्र दाखल केले होते, त्याविरोधात प्रतिवादींनी प्रतिप्रतिज्ञापत्र दाखल केले होते. पक्षकारांचे म्हणणे ऐकून घेतल्यानंतर १३/१४ मार्च २०१२ च्या निर्णयाद्वारे उच्च न्यायालयाने पुन्हा एकदा रिट याचिका फेटाळून लावली. या आदेशामुळेच अपीलकर्ते पुन्हा या न्यायालयासमोर आले आहेत.

१२. याचिकाकर्त्यांची बाजू मांडताना नीरज किशन कौल यांनी सांगितले. वरिष्ठ वकिलांनी असा युक्तिवाद केला आहे की प्रतिवादींनी एक गुन्हा केला आहे. मुळात दिलेला @ १००% एफएसआय मनमानीपद्धतीने रद्द करून घोर बेकायदेशीरपणा, त्यामुळे याचिकाकर्त्यांना दिलासा मिळावा म्हणून धावपळ करावी लागत आहे. हा संपूर्ण खटला अठरा वर्षांचा असून या कालावधीत याचिकाकर्त्यांना जमिनीच्या वापरापासून तर वंचित ठेवण्यात आले आहेच, शिवाय प्रतिवादी क्रमांक ३/महामंडळाला जमीन सुपूर्द करण्याच्या बदल्यात कोणताही मोबदला मिळण्यापासूनही वंचित ठेवण्यात आले आहे. संदर्भ देत प्रतिवादी क्रमांक १/राज्याचा यूडी विभाग आणि राज्याचे विद्वान महाधिवक्ता तसेच प्रतिवादी

क्रमांक १/राज्य आणि संचालक , नगररचना, पुणे यांच्यात झालेल्या पत्रव्यवहारात असा युक्तिवाद करण्यात आला आहे की प्रतिवादींच्या म्हणण्यानुसार, जमिनीचा आकार आणि उपलब्धता यामुळे जमिनीचे बांधकाम न करता येणारे स्वरूप लक्षात न घेता अनुज्ञेय एफएसआयनुसार टीडीआर दिला जातो. 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोनमध्ये येत असल्याने विकास आराखड्यात विषयाची जागा निश्चित करण्यात आलेली नसून ती उद्यान म्हणून राखीव ठेवण्यात आली आहे, असे नमूद करून याचिकाकर्त्यांना टीडीआर @ १००% देण्याचा अधिकार आहे, असा दावा करण्यात आला आहे.

१३. विषय मालमत्तेचे झोनिंग नसल्यामुळे अर्जदारांना शेजारच्या निवासी जमिनीला म्हणजेच @१००% एफएसआयप्रमाणे टीडीआर देण्याचा अधिकार आहे, यावर भर देण्यात आला आहे. प्रॉमिसरी एस्टॉपेल आणि वैध अपेक्षेच्या सिद्धांताचा आधार घेत, प्रतिवादींना रोखण्यात आले आहे असे ठामपणे सांगितले गेले याचिकाकर्त्यांना देण्यात आलेला टीडीआर रद्द करण्यापासून अधिक म्हणजे जेव्हा त्यांनी प्रतिवादींच्या निवेदनावर आधीच कार्यवाही केली असेल आणि त्यांना टीडीआर @ १००% एफएसआय देण्यात येईल या आश्वासनावर २००४ मध्ये प्रतिवादी क्रमांक ३ / महामंडळाकडे विषय जमीन हस्तांतरित केली असेल.

१४. संबंधित जमीन 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोनमध्ये आहे आणि त्यामुळे विकासाच्या नियम एम-८ नुसार जास्तीत जास्त ४ टक्के एफएसआय मंजूर असेल, अशी कबुली याचिकाकर्त्यांनी स्वतः दिली होती पुणे महानगरपालिका, पुणे यांच्यासाठी नियंत्रण नियमावली, १९८२ ८(संक्षिप्त डीसी नियम) असे होते. याचिकाकर्त्यांच्या वतीने युक्तिवाद करण्यात आला की, रिट याचिकेत केलेले वेगळे म्हणणे संदर्भाबाहेर

वाचले जाऊ शकत नाही आणि उच्च न्यायालयाने हे प्रकरण पुनर्विचारासाठी परत पाठवल्यानंतर अतिरिक्त प्रतिज्ञापत्रात केलेले दावे आणि त्यानंतर अपीलकर्त्यांनी दाखल केलेल्या अतिरिक्त कागदपत्रांचा सर्वांगीण विचार करणे आवश्यक आहे. तसे केले असते तर उच्च न्यायालयाने असा चुकीचा निष्कर्ष काढला नसता की अपीलकर्त्यांनी ही मालमत्ता 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोनमध्ये असून त्यासाठी केवळ ४ टक्के एफएसआयचा टीडीआर मंजूर असेल.

१५. कौल यांनी आपला युक्तिवाद संपवताना सांगितले की, नगररचना अधिनियमांतर्गत कलम ५० (३) आणि कलम १२७ मध्ये असे म्हटले आहे की, जमिनीचा तुकडा आरक्षित असताना किंवा अधिग्रहण संपुष्टात आल्यावर त्याचा वापर कोणत्या हेतूसाठी करता येईल, ज्यासाठी शेजारची जमीन वापरली जाऊ शकते आणि तात्कालिक परिस्थितीत, विषय जमीन दोन बाजूंनी रहिवासी क्षेत्राने वेढलेली आहे आणि म्हणूनच, प्रतिवादी क्रमांक ३/महामंडळ जमीन टिकवून ठेवण्यास इच्छुक नसल्यास, ती अर्जदारांना शेजारच्या जमिनीच्या बरोबरीने वापरण्यासाठी परत करावी, तसेच मागील अठरा वर्षांहून अधिक काळ अर्जदारांना जमीन आणि त्याचे लाभापासून वंचित ठेवल्याबद्दल नुकसान भरपाई द्यावी.

१६. वरील युक्तिवादाला श्री. यांनी जोरदार विरोध केला आहे. प्रतिवादी क्रमांक १/महाराष्ट्र राज्याचे अॅडव्होकेट ऑन रेकॉर्ड सचिन पाटील, महाराष्ट्र सरकारच्या यूडी विभागाच्या अॅडव्होकेट ऑन रेकॉर्ड, भारती त्यागी आणि प्रतिवादी क्रमांक ३/महामंडळाच्या प्रतिवादी क्रमांक ४/आयुक्त वेंकटिता सुब्रमण्यम टी.आर. यांच्यासमवेत ज्येष्ठ वकील श्याम दीवान, प्रतिवादी क्रमांक १/महामंडळाचे अॅडव्होकेट ऑन रेकॉर्ड आणि प्रतिवादी क्रमांक ४/आयुक्त वेंकटिता सुब्रमण्यम टी. आर. सर्व उत्तरदात्यांची भूमिका

समान आहे. याचिकाकर्त्यांना त्यांच्या आधीच्या निर्णयापासून माघार घेण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही, असा याचिकाकर्त्यांच्या वतीने युक्तिवाद मागे घेण्याचा प्रयत्न त्यांनी केला आहे, विशेषतः जेव्हा हा निर्णय महाराष्ट्र राज्याच्या विद्वान महाधिवक्ता यांनी दिलेल्या मतावर आधारित असेल तेव्हा अपीलकर्त्यांना टीडीआर @ १०० % एफएसआय मिळण्याचा कायदेशीर अधिकार आहे, तत्कालीन सचिव, राज्य यांनी केलेल्या तथ्यात्मक त्रुटींचा अवाजवी फायदा घेण्यास अपीलकर्त्यांना परवानगी दिली जाऊ शकत नाही, असा युक्तिवाद करून महाराष्ट्राने ३ सप्टेंबर २००३ च्या पत्रात आधार दिला आहे. २२ सप्टेंबर २००३ रोजी विद्वान महाधिवक्ता यांनी दिलेले मत. महाराष्ट्र शासनाच्या यूडी विभागाच्या सचिवांनी विषयभूमीचे सीमाक्षेत्र लक्षात घेऊन तीन बाजूंनी 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोन आणि चौथ्या बाजूला रहिवासी झोन आहे, तर निवासी झोन विषयभूमीपासून दूर अंतरावर असून आहे, असे निरीक्षण नोंदवून चूक केली आहे. ना त्याला लागून आहे, ना शेजारी आहे.

१७. वरील युक्तिवाद करण्यासाठी प्रतिवादींच्या अभ्यासू वकिलांनी पुण्याचा विकास आराखडा ज्यात 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोनची व्याख्या केली आहे, डीसी रूल्सच्या नियम एन-२.४.५ मध्ये अशी तरतूद आहे की मालकाला डीआरसीच्या स्वरूपात एफएसआय क्रेडिट मिळेल. ज्या झोनमधून टीडीआय ची उत्पत्ती झाली आहे त्या झोनचा मंजूर एफएसआय आणि परिशिष्ट-एम नुसार झोनल एफएसआय ची तरतूद करणारा नियम १४.२. डीसी रूल्सच्या नियम एम-८ मध्ये विशेषतः 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोनचा उल्लेख असून अशा झोनसाठी जास्तीत जास्त ४ टक्के एफएसआय देण्याची तरतूद आहे, असा युक्तिवाद करत शेजारच्या जमिनीचा एफएसआय देण्यास कोणताही तर्क नसल्याचा युक्तिवाद करण्यात आला.

अपीलकर्ते, जेव्हा डीसी नियम आणि विकास आराखड्यात 'हिल टॉप/ हिल स्लोप' झोनशी संबंधित विशिष्ट तरतूद असते. अशा प्रकारे विद्वान महाधिवक्त्यांकडून मत मागविलेल्या पत्रातील तथ्यात्मक अचूकतेमुळे कायदेशीरदृष्ट्या चुकीचे मत निर्माण झाले आणि ही बाब नगररचना संचालकांनी २० ऑक्टोबर २००३ च्या पत्रात अधोरेखित केली, ज्यामुळे अखेरीस हा निर्णय रद्द करण्यात आला. टीडीआरने अर्जदारांना विषयजमिनीच्या संदर्भात @ १००% दिले आणि ते ४% एफएसआयपर्यंत कमी केले.

१८. महाराष्ट्र राज्याने एकात्मिक विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन योजना लागू केली असली तरी याचिकाकर्त्यांच्या वतीने करण्यात आलेला युक्तिवाद ही प्रतिवादींनी फेटाळून लावण्याची मागणी केली आहे २ डिसेंबर २०२० पासून च्या नियमावलीत 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोन या संकल्पनेचा जाणीवपूर्वक समावेश करण्यात आलेला नाही, जो स्थगित ठेवण्यात आला आहे. 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोनचा मुद्दा नव्या नियमावलीत स्थगित ठेवण्यात आला आहे, जेणेकरून राज्याला या विषयाचा अधिक सविस्तर अभ्यास करता येईल, असे सांगण्यात आले.

१९. प्रतिवादी क्रमांक ३/महामंडळ आणि पालिकेचे ४/आयुक्त यांच्या वकिलांनी सांगितले की, जर विषयाच्या जमिनीला टीडीआर @१००% एफएसआय देण्यात आला तर त्याचे रूपांतर ७,१४,४२२ चौरस फूट क्षेत्रफळाचे होईल आणि तसे झाल्यास महामंडळाला सर्व प्रस्तावित अधिग्रहणांसाठी १०० % टीडीआर द्यावा लागेल, ज्यामुळे दोन कोटी चौरस फुटांपेक्षा जास्त क्षेत्रफळाचे बांधकाम होईल. त्याने मागितली मागणी शहराला अशा सुविधांच्या उपलब्धतेबाबत आधीच गंभीर समस्यांना सामोरे जावे

लागत असताना अशा परिस्थितीत प्रतिवादी क्रमांक ३/महापालिका पाणी, सांडपाणी आदी नागरी सुविधा पुरविण्याच्या स्थितीत राहणार नाही, असे स्पष्ट करणे. शहराचा विकास आराखडा अत्यंत महत्त्वाचा असून त्याचे नियमन नगररचना तत्वांनुसार व्हायला हवे, या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ फ्रेंड्स कॉलनी डेव्हलपमेंट कमिटी विरुद्ध ओरिसा राज्य व इतर ांवर अवलंबून ठेवण्यात आले आहे .

२०. आम्ही पक्षकारांच्या वकिलांनी सादर केलेले युक्तिवाद, आक्षेपार्ह निकाल आणि रेकॉर्डवर ठेवलेली कागदपत्रे यांचा बारकाईने विचार केला आहे. या प्रकरणातील वस्तुस्थिती वादात नाही. याचिकाकर्त्यांनी प्रतिवादी क्रमांक ३/ महामंडळाकडे सोपवलेली विषयजमीन त्यांना टीडीआर @ १००% एफएसआय किंवा @ ४% एफएसआय देण्यास पात्र ठरेल का, हा मूळ मुद्दा तात्काळ उत्तर देणे आवश्यक आहे.

२१. प्रतिवादी क्र.३/महामंडळाने सुरू केलेल्या योजनेअंतर्गत पुण्यात विकास योजनांसाठी जिथे जिथे जमीन संपादित करायची असेल, तेथे जमीन मालक या योजनेचा पर्याय निवडू शकतील आणि सरेंडर केलेल्या जमिनीच्या बदल्यात त्यांना मोबदला म्हणून टीडीआर देण्यास पात्र असतील, यात वाद नाही. मान्य आहे की, टीडीआर देण्याच्या अपेक्षेने याचिकाकर्त्यांनी प्रतिवादी क्रमांक ३/महामंडळाला विषयजमीन हस्तांतरित केली होती. विषयजमिनीच्या संदर्भात टीडीआर कोणत्या दराने द्यायचा याबाबत विभागात काही संभ्रम असल्याने प्रतिवादी क्र.४ नगरच्या प्रधान सचिवांकडून पालिकेचे आयुक्त नियोजन विभाग, महाराष्ट्र शासन. प्रतिवादी क्र.४ ने १४ मे २००३ रोजी लिहिलेल्या पत्रात विषयजमिनीची हद्द व त्यांचे झोनिंग खालीलप्रमाणे नमूद केले आहे :

परंतु, पुणे महानगरपालिका मंजूर विकास आराखड्यानुसार सन १९५७ मध्ये अंतिम भूखंड क्रमांक ५२३ (भाग) व ५१७ (भाग) यांना सीमाबद्ध करण्यात आले होते व त्यांचे क्षेत्र खालीलप्रमाणे होते :

उत्तर किंवा उत्तर दिशेने : सर्व्हे क्रमांक १२१, १, २२ (कालवा) व मनपा वॉटरवर्क्स, पीएसपी आणि निवासी झोन)
दक्षिण किंवा दक्षिण दिशेने : सर्व्हे क्रमांक १०३, १०४ (हिलटॉप) हिल स्लोप आणि पीएसपी झोन आणि ठराविक

अंतरावर निवासी क्षेत्र.)

पूर्वेस किंवा पूर्वेच्या दिशेने: सर्व्हे नंबर ९६, ९७ (हिल टॉप हिल) उतार व पीएसपी झोन)

पश्चिमेस किंवा पश्चिम दिशेने : सर्व्हे नंबर १०६ (हिल टॉप हिल) पश्चिम उतार क्षेत्र)

त्यामुळे एफएसआय निर्देशांक टीडीआर किती द्यायचा, या विषयांतर्गत प्रस्तावात शंका उपस्थित करण्यात आली आहे. त्यामुळे यासंदर्भात शासनाचे आदेश जारी करावेत, अशी विनंती करण्यात आली आहे.

२२. आवश्यक स्पष्टीकरण देण्यासाठी, प्रतिवादी क्रमांक १/ राज्याच्या यूडी विभागाने राज्याच्या महाधिवक्तांना पत्र लिहून अपीलकर्त्यांना त्यांच्या जमिनीच्या बदल्यात देण्यात येणाऱ्या टीडीआरच्या मूल्याबद्दल मत मागितले. या पत्रात स्पष्ट करण्यात आले होते की, नियम डीसी रूल्सच्या एन-२.४.५ मध्ये यासाठी बांधलेले क्षेत्र नमूद केले आहे. टीडीआरच्या स्वरूपात एफएसआय क्रेडिट महापालिकेला हस्तांतरित केलेल्या राखीव भूखंडाच्या सकल क्षेत्रफळाच्या बरोबरीचे असेल आणि ज्या झोनमधून टीडीआर तयार झाला आहे त्या झोनच्या अनुज्ञेय एफएसआयनुसार तो त्या प्रमाणात वाढविला जाईल किंवा कमी केला जाईल. झोनच्या अनुमत एफएसआयनुसार अभिव्यक्ती करण्यात आल्याचे ही पत्रात स्पष्ट करण्यात आले आहे. डीसी रेग्युलेशन्सच्या रेग्युलेशन एन-२.४.५ मध्ये दिसणारा ई महत्त्वाचा आहे आणि हा नियम बृहन्मुंबई विकास नियंत्रण नियमावली, १९९१ मधून काढून टाकण्यात आला आहे. पण

मुंबईप्रमाणे जिथे प्रत्येक जागेवर सार्वजनिक कारणासाठी जागा राखीव आहेत, पुणे शहराच्या बाबतीत तसे नाही, जिथे सार्वजनिक कारणासाठी राखीव असलेल्या जागांचा समावेश कोणत्याही नियोजन क्षेत्रात केला जात नाही आणि तो यातच आहे. पाश्र्वभूमीवर एफएसआय क्रेडिट देण्याच्या मुद्द्यावर निर्णय होणे गरजेचे आहे. यूडी विभागाच्या प्रधान सचिवांनी दिनांक ०३.०९.२००३ रोजी काढलेल्या पत्राचा संबंधित परिच्छेद खालीलप्रमाणे काढला आहे :-

“०३. अशा परिस्थितीत राखीव जागांना कोणतेही झोनिंग देण्यात आलेले नसताना टीडीआर ज्या झोनमध्ये आला आहे, त्या झोनच्या एफएसआयचा अर्थ मुंबईच्या विकास आराखड्याप्रमाणे पुणे विकास आराखड्याच्या बाबतीत नेमका लागू करता येणार नाही.

०४. आरक्षित जागांसाठी (ज्यात कोणतेही झोनिंग नसते) टीडीआरचे मूल्य ठरविताना पुणे महानगरपालिका विचारात घेते. आरक्षित जागांच्या परिसरातील लगतच्या जमिनीचे झोनिंग विचारात घेऊन त्यानुसार महापालिका टीडीआर देते. त्यामुळे 'पार्क'साठी राखीव असलेल्या आणि निवासी/व्यावसायिक क्षेत्राने वेढलेल्या जागेसाठी पुणे महापालिका निवासी/व्यावसायिक क्षेत्रासाठी ग्राह्य असलेल्या एफएसआय मूल्याला टीडीआर देते. तथापि, तात्कालिक प्रकरणात, संदर्भाखालील जमीन खालील नियोजन क्षेत्रांनी वेढलेली आहे:

उत्तर दिशेला

निवासी क्षेत्र पब्लिक-सेमी पब्लिक झोन. (ज्यामध्ये निवासी झोनमध्ये

उपलब्ध असलेल्या एफएसआयसह इमारती बांधता येतील)	
दक्षिण दिशेला	महानगरपालिका हद्दीपर्यंत ज्याच्या पलीकडे आहे. पासगाव कुरार पार्क
पूर्व दिशेला	पी.एस.पी. झोन आणि हिल टॉप हिल स्लोप झोन.
पश्चिम दिशेला	हिल टॉप हिल स्लोप झोन. (एचटी / एचएस) कालवा व पुढे

निवासी/लोकोपयोगी विकास (एफएसआय १.००)"

२३. प्रतिवादी क्रमांक १/महाराष्ट्र राज्याच्या विद्वान महाधिवक्ता यांनी दिलेले मत आपण खाली काढू शकतो :

: 'वरील विषयावरील तुमच्या ३ सप्टेंबर २००३ च्या पत्राचा हा संदर्भ आहे. विशेष म्हणजे प्रादेशिक योजनेच्या मजकुराशी संबंधित कलम १४ मध्ये किंवा विकास आराखड्यातील मजकुराशी संबंधित कलम २२ मध्ये "झोन" हा शब्द वापरला जात नाही. मात्र, १९९४ च्या महाराष्ट्र अधिनियम ३९ अन्वये आणलेल्या कलम २२ (अ) मध्ये त्याचा समावेश करण्यात आला आहे. १९९१ मध्ये मुंबईतून विकास नियंत्रण नियमावलीत 'झोन' हा शब्द पहिल्यांदा वापरण्यात आला.

मात्र, या कायद्याचा आशय स्पष्ट आहे. उदाहरणार्थ, निर्दिष्ट जमिनीचे आरक्षण वगळण्याशी संबंधित कलम ५० मध्ये, उपकलम ३ मध्ये अशी तरतूद आहे की अशा पदनामातून किंवा आरक्षणातून मुक्त झाल्यावर अशी नामनिर्देशित जमीन मालकास विकासाच्या उद्देशाने

उपलब्ध होईल जशी संबंधित आराखड्यातील शेजारच्या जमिनीच्या बाबतीत अन्यथा परवानगी आहे. साहजिकच नियम एन-२.४५ त्याच आधारावर वाचावे लागेल. टीडीआर किंवा विकास हक्क प्रमाणपत्र देण्याची कल्पना म्हणजे मालकाला इतरत्र वापरता येईल अशा भूखंडाच्या संदर्भात विकास हक्क देऊन त्याच्या मालमत्तेच्या वंचिततेची भरपाई करणे. अन्यथा शेजारच्या भूखंडांच्या वापरकर्त्यांचा विचार करता भूखंड विकासक्षम झाला असता, या आधारावर असावे लागेल. शेजारचे भूखंड रहिवासी क्षेत्रात आहेत आणि म्हणूनच आपल्या पत्राच्या परिच्छेद ५ मधील दृष्टीकोन योग्य आहे. आणि निवासी क्षेत्रासाठी उपलब्ध असलेला सामान्य एफएसआय उपलब्ध करून दिला जाऊ शकतो.

२४. प्रतिवादींच्या अभ्यासू वकिलांनी विनंती केली आहे की वरील मत विभागाने सादर केलेल्या चुकीच्या माहितीवर आधारित आहे. मान्य आहे की, कथित शोधघेतल्यावर तथ्यात्मक त्रुटी, अभ्यासू महाधिवक्ता यांचे नव्याने मत जाणून घेण्यासाठी विभाग मागे हटला नाही. त्याऐवजी, वरील मत प्रतिवादींनी योग्यरित्या स्वीकारले आणि त्यावर कार्यवाही केली आणि त्या आधारे प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४/महामंडळाने २८ मे २००४ च्या पत्राद्वारे जारी केले याचिकाकर्त्यांच्या बाजूने टीडीआर, त्या बदल्यात एफएसआय @ १००% मंजूर त्यांनी सरेंडर केलेल्या जमिनीचा तुकडा. तसेच प्रतिवादी क्रमांक ३ व ४/

महामंडळाला कंपाऊंड वॉल बांधण्यासाठी व जमिनीच्या सपाटीकरणासाठी ५०,००,०००/- (पन्नास लाख रुपये) पेक्षा जास्त रक्कम भरणाऱ्या अर्जदारांकडून जमिनीचा प्रत्यक्ष ताबा घेण्यात आला.

२५. आतापर्यंत खूप छान. एक वर्ष उलटून गेल्यानंतर प्रतिवादींनी याचिकाकर्त्यांना दिलेला टीडीआर रद्द करण्याचा निर्णय घेतला आणि संबंधित जमिनीला लागून असलेल्या जागेत निवासी विकास होत नसल्याचे आणि शेजारील कालवा व 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोन असल्याचे निदर्शनास आणून देत तो १०० टक्के एफएसआयवरून ४ टक्के एफएसआयपर्यंत कमी करण्याचा निर्णय घेतला. त्यामुळे विषयजमिनीला लागून निवासी वापरास परवानगी असली तरी, तरीही ही जागा 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोन म्हणून कायम राहणार असून, अशा झोनसाठी केवळ @ ४ टक्के एफएसआय देणे बंधनकारक आहे.

२६. उच्च न्यायालयासमोर दिलेल्या आदेशात प्रतिवादी क्रमांक १/ राज्याने घेतलेले मत का रद्द करावे लागले याचे स्पष्टीकरण देण्याचा प्रयत्न केला गेला नाही. या मताशी असहमती दर्शविणारे कोणतेही स्पष्टीकरण देण्यात आलेले नाही; पूर्वीचे मत मागविणाऱ्या पत्रात चुकीची तथ्ये मांडण्यात आली आहेत, या याचिकेवर नव्याने मत मिळविण्यासाठी राज्य सरकारने विद्वान महाधिवक्त्यांकडे जाण्याचा कोणताही प्रयत्न केला नाही. प्रतिवादी क्रमांक १ आणि २/राज्य आणि प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४ /कॉर्पोरेशन यांच्यातील या सर्व गोष्टींमध्ये अपीलकर्त्यांनाच उंच आणि कोरडे सोडले गेले आहे. त्यांनी विषयभूमी सरेंडर केली होती टीडीआर मिळण्याच्या अपेक्षेने २००४ मध्ये अधिकाऱ्यांकडे पाठपुरावा केला, जो अजूनही प्रत्यक्षात आलेला नाही. या अठरा वर्षांत प्रतिवादींनी विषयजमिनीचा ताबा कायम ठेवला आहे. या न्यायालयासमोर मांडण्यात आलेल्या युक्तिवादाच्या वेळी प्रतिवादींच्या अभ्यासू वकिलांकडून ही

जमीन सार्वजनिक कारणासाठी सरेंडर करण्यात आली आहे का, ती अशा कोणत्याही वापरासाठी वापरली गेली आहे का, या जागेवर जलाशय बांधण्यात आल्याची माहिती प्रथम न्यायालयाला देण्यात आली; नंतर या जमिनीची स्थिती तशीच राहिली आहे, जी ती सरेंडर करताना होती, असे सांगण्यात आले.

२७ . वरील बाबी लक्षात घेता, सार्वजनिक कारणासाठी भूसंपादन करून जमिनीच्या मोबदल्यात जमीन मालकांना टीडीआर देण्याच्या प्रस्तावाच्या आधारे प्रतिवादी क्र.३/महामंडळाला आपली जमीन देऊ करणार या याचिकाकर्त्यावर घोर अन्याय झाला आहे, असे आमचे मत आहे. याचिकाकर्त्यांना टीडीआर @ १००% एफएसआय देण्याचा निर्णय घेतल्यानंतर नंतर प्रतिवादींनी आपल्या निर्णयापासून माघार घेतली आणि ही जमीन 'हिल टॉप/हिल स्लोप'च्या स्वरूपाची असल्याने अर्जदारांना निवासी वापराचा दावा करण्यासाठी शेजारच्या जमिनींशी त्यांच्या जमिनीची तुलना करता येणार नाही, या कारणास्तव ऑफर केलेला टीडीआर ४ टक्के एफएसआयपर्यंत कमी केला. यूडी विभागाच्या प्रधान सचिवांनी ३ सप्टेंबर २००३ च्या पत्रात अभ्यासू महाधिवक्त्यांना नमूद केल्याप्रमाणे जागेची हद्द विशेषतः उत्तरेकडे रहिवासी क्षेत्र म्हणून नमूद करण्यात आली आहे जिथे निवासी झोनमध्ये उपलब्ध असलेल्या एफएसआयसह इमारती बांधल्या जाऊ शकतात. पुन्हा विषयभूखंडाच्या पश्चिमेला 'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोन आणि पुढे एक कालवा आहे ज्याला १.०० एफएसआयसह निवासी/लोकोपयोगी विकास उपलब्ध होता. विषयजमिनीच्या उत्तर ेला व पश्चिमेला निवासी बांधकामास परवानगी होती व आजतागायत

'हिल टॉप/हिल स्लोप' झोनमध्ये येणाऱ्या जमिनी चा कोणताही उपयोग होऊ शकलेला नाही, यासंदर्भात प्रतिवादींनी निर्णय घेण्यासाठी अनंतकाळ वाट पाहावी अशी अपेक्षा करता येत नाही.

२८. फेब्रुवारी, २०२२ ते मे २०२२ या कालावधीत सात वेळा या अपिलावर सुनावणी घेण्यात आली आणि प्रत्येक तारखेला प्रतिवादींना हे प्रकरण डोक्यावर आणण्याऐवजी अपीलकर्त्यांशी सामंजस्याने सोडविण्याचे निर्देश देण्यात आले. या न्यायालयाने ४ मे २०२२ रोजी स्पष्टपणे नमूद केले होते की, प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४/कॉर्पोरेशनच्या विद्वान वकिलांनी मांडलेल्या युक्तिवादाला ते पटले नाही. प्रतिवादी क्र.१ व २/महाराष्ट्र राज्य यांच्याबाबत विद्वान वकिलांनी सूचनांनुसार सांगितले आहे की, राज्य सरकारला या प्रकरणी निश्चित निर्णय घेण्यास वेळ लागेल. या परिस्थितीत हे प्रकरण कायमचे निकाली काढण्यासाठी आम्ही प्रतिवादींना खालील दोन उपाय सुचवले होते -

(अ) याचिकाकर्त्यास २८-५-२००४ रोजी देण्यात आलेले हस्तांतरणीय

विकास हक्क प्रमाणपत्र (टीडीआरसी) देणे; किंवा

(ब) भूसंपादन, पुनर्वसन व पुनर्वसनातील योग्य मोबदला व

पारदर्शकतेचा अधिकार अधिनियम, २००३ नुसार जमीन संपादन

करणे व याचिकाकर्त्यास नुकसान भरपाई देणे.

२९. पुढील सुनावणीच्या तारखेला, म्हणजे १० मे २०२२ रोजी पूर्वीच्या तारखेला दिलेल्या आदेशाची दखल घेऊन खालील कार्यवाही नोंदविण्यात आली -

३. अपीलकर्त्यांच्या वतीने बाजू मांडणारे विद्वान वरिष्ठ वकील सादर करतात की, ०५.०१.१९८७ च्या अधिसूचनेद्वारे, विकास पुणे शहराचा आराखडा १९८७ मंजूर करण्यात आला आणि या योजनेंतर्गत वादग्रस्त जमीन उद्यानासाठी राखीव दाखवण्यात आली. महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ व विकास नियंत्रण नियमावलीत सुधारणा करण्यात आली. सुधारित कलम १२६ कायद्यांतर्गत राखीव असलेल्या जमिनींच्या संपादनास कायद्याने परवानगी दिली. सार्वजनिक हेतूसाठी विकास आराखडा आणि त्याशिवाय, विनामूल्य संपादित केलेल्या किंवा सरेंडर केलेल्या जमिनीच्या क्षेत्रफळाच्या मोबदल्यात हस्तांतरणीय विकास हक्क (टीडीआर) देण्याची तरतूद आहे. २७.१२.२००७ च्या आदेशान्वये मुख्यमंत्र्यांनी याचिकाकर्त्यांना १००% दराने दिलेले टीडीआर रद्द करण्याचे निर्देश दिले होते. सेच अपीलकर्त्यांना १०० टक्क्यांऐवजी ४ टक्के दराने नवीन टीडीआर देण्यात यावेत, असे निर्देश दिले होते.

४. प्रतिवादी क्रमांक ३ पुणे महानगरपालिकेच्या वतीने बाजू मांडणाऱ्या अभ्यासू वकिलांचे म्हणणे आहे की, हा आदेश राज्य सरकारने दिला आहे आणि या आदेशात कोणताही बदल किंवा

७. त्यानुसार महाराष्ट्र राज्याच्या मुख्य सचिवांना स्वतः या न्यायालयासमोर हजर राहून या न्यायालयाने ०४.०५.२०२२ रोजी दिलेल्या आदेशाच्या अनुषंगाने राज्य सरकारने घेतलेल्या भूमिकेची माहिती देण्याचे निर्देश देणे आम्हाला योग्य वाटते.

८. या वेळी महाराष्ट्र राज्याच्या वतीने बाजू मांडणारे अभ्यासू वकील म्हणाले की, यासंदर्भात अंतिम निर्णय घेण्याचा अधिकार नगरविकास खात्याचे प्रधान सचिव आहेत, मुख्य सचिव नाहीत.

९. या पार्श्वभूमीवर महाराष्ट्र शासनाच्या प्रधान सचिव (नगरविकास विभाग) यांना दिनांक १९.०५.२०२२ रोजी स्वतः या न्यायालयासमोर हजर राहून या न्यायालयाने ०४.०५.२०२२ रोजी दिलेल्या आदेशाच्या अनुषंगाने राज्य शासनाने कोणती पावले उचलली आहेत हे स्पष्ट करण्याचे निर्देश देत आहेत.

३० . महाराष्ट्र शासनाच्या यूडी विभागाचे प्रधान सचिव पुढील तारखेला या न्यायालयासमोर हजर झाले परंतु कोणताही व्यावहारिक तोडगा निघाला नाही. त्याऐवजी हे प्रकरण पुन्हा एकदा न्यायालयात मांडण्याचा प्रयत्न करण्यात आला आणि प्रतिवादी क्रमांक २/राज्य आणि प्रतिवादी क्रमांक ३ आणि ४/कॉर्पोरेशन या कोंडीची जबाबदारी एकमेकांवर सोपवत राहिले.

३१. सध्याच्या अपिलाच्या वस्तुस्थितीचा विचार केल्यास जेथे हे प्रकरण अठरा वर्षांहून अधिक काळ न्यायालयात रेंगाळत आहे आणि खटल्याच्या अनेक फेऱ्या झाल्या आहेत, विषय जमिनीसंदर्भात उच्च न्यायालयासमोर तीन आणि या न्यायालयासमोर दोन, जे प्रतिवादी क्र.३/महामंडळाच्या ताब्यात राहिले आहे, त्यामुळे याचिकाकर्त्यांना केवळ त्याच्या वापरापासून वंचित ठेवले जात नाही, तर २००४ सालापर्यंत त्यांना मिळणाऱ्या नुकसान भरपाईपासूनही वंचित राहावे लागते, त्यामुळे आम्ही या निर्णयाशी

सहमत होऊ शकत नाही. सर्वसाधारणपणे प्रतिवादी क्रमांक ३/महामंडळाने २८ मे २००४ रोजी अपीलकर्त्यांना दिलेला टीडीआर पूर्ववत करण्याकडे आमचा कल असता. मात्र, गेल्या दोन दशकांत पुण्यात मोठ्या प्रमाणात बांधकामे झाली असून सात लाख चौरस फुटांपेक्षा अधिक अतिरिक्त बांधकामांना परवानगी दिल्यास शहरातील नागरी सुविधांवर मोठा ताण पडेल, असा प्रतिवादी क्रमांक ३ व ४/महामंडळाच्या वकिलांनी केलेला युक्तिवाद लक्षात घेऊन प्रतिवादी क्रमांक ३ व ४/महामंडळाला जमीन परत करण्याचे आदेश देणे योग्य ठरेल त्याद्वारे अपीलकर्त्यांना चार आठवड्यांच्या आत प्राप्त केले जाते. ताबा परत मिळाल्यानंतर, अपीलकर्त्यांना निवासी कारणांसाठी त्याचा वापर करण्याची परवानगी दिली जाईल. तसेच २००४ मध्ये ६६,००० चौरस मीटर जमीन परत केल्यावर झालेल्या नुकसानीची भरपाई अर्जदारांना @ प्रतिवर्ष १ कोटी रुपये देण्याचे निर्देश प्रतिवादींना देण्यात आले आहेत. या आदेशाच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या कालावधीत संपूर्ण प्रक्रिया पूर्ण केली जाईल.

३२ . त्यानुसार संबंधित निर्णय रद्द बातल ठरवला जातो आणि वरील अटींवर सध्याचे अपील मंजूर केले जाते.

अपील मंजूर .

निधी जैन

(सहाय्य : शाश्वत जैन, एलसीआरए)

अस्वीकरण

या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरता वापर करता येणार नाही तसेच इंग्रजी भाषेतील न्यायनिर्णय हाच सर्व व्यावहारिक आणि कार्यालयीन वापराकरिता विश्वसनीय असेल आणि तोच त्यातील आदेशाच्या निष्पादन आणि अंमलबजावणी करता वैध मानला जाईल.

X-X-X-X