(इंग्रजी टंकलिखित न्याय निर्णयाचा मराठी अनुवाद)

मुंबई उच्च न्यायालयात

सामान्य मूळ दिवाणी अधिकारीतेत

दावा क्रमांक १५१/२०२५

मधील

अंतरिम अर्ज क्रमांक ४८५९/२०२५

(तात्पुरत्या मनाई हुकमासाठी)

एसीएमई एंटरप्रायझेस आणि अन्य. .... अर्जदार

या प्रकरणात

एसीएमई एंटरप्रायझेस आणि अन्य.

.... वादी

विरुद्ध

उपनिबंधक सहकारी संस्था (२) व इतर. .... उत्तरवादी

सह

दावा क्रमांक १५१/२०२५

एसीएमई एंटरप्रायझेस आणि अन्य. .... वादी

विरुद्ध

उपनिबंधक

सहकारी संस्था (२) व इतर. .... उत्तरवादी

सह

दावा क्रमांक १४३/२०२५

मधील

अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक १६२०४/२०२४

(तात्पुरत्या मनाई हुकमासाठी)

नीलम नगर इमारत क्रमांक ११ ए ते ११ जे

को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी असोसिएशन लि.

या प्रकरणात

नीलम नगर इमारत क्रमांक ११ ए ते ११ जे

को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी असोसिएशन लि.

.... वादी

विरुद्ध

एक्मे एंटरप्रायझेस आणि इतर

.... उत्तरवादी

सह

दावा क्रमांक १४३/२०२५

नीलम नगर इमारत क्रमांक ११ ए ते ११ जे

को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी असोसिएशन लि. .... वादी

विरुद्ध

एक्मे एंटरप्रायझेस आणि इतर .... उत्तरवादी

श्री.अस्पी चिनॉय, वरिष्ठ वकील श्री.कार्ल तांबोली, सुश्री.कौसर बनाटवाला, सुश्री. रिया ठक्कर आणि श्री. यश सेठ, श्री तुषार गोराडिया यांच्या सूचनेवरून
दावा क्रमांक १५१/२०२५ मध्ये वादीसाठी आणि दावा क्रमांक १४३/२०२५ मध्ये उत्तरवादी क्रमांक १ साठी.

श्री. मयूर खांडेपारकर, यांच्या समवेत श्री. विक्रमजीत ग्रेवाल, श्री. विनायक पंडित आणि सुश्री. सुफयान मन्सुरी, श्री. अजिंक्य एम. उदाणे यांच्या सूचनेवरून दावा क्रमांक १४३/२०२५ मध्ये अर्जदार/वाढीसाठी आणि दावा क्रमांक १५१/२०२५ मध्ये उत्तरवादी क्रमांक २ साठी.

श्री.जी.ओ. गिरी यांच्या समवेत श्री रोहित गायकवाड, सुश्री कोमल आर. पंजाबी यांच्या सूचनेवरून उत्तरवादी क्रमांक ३ आणि ४ / एमसीजीएम दोन्ही दाव्यांमध्ये.

न्यायमंच : न्या.संदीप व्ही. मारणे.

राखून ठेवल्याचा दिनांक : १४ ऑक्टोबर २०२५.

घोषित केल्याचा दिनांक : ४ नोव्हेंबर २०२५.

<u>**न्यायनिर्णय:**</u>

१. हे विकसक आणि गृहनिर्माण संस्थांच्या महासंघाने दाखल केलेले परस्पर विरोधी दावे आहेत ज्यात सामायिक आराखड्यामधील जमिनीच्या अभिहस्तांतरावरून आणि त्यामध्ये पुढील बांधकाम करण्याच्या विकासकाच्या अधिकाराबद्दल वाद आहे. दावा क्रमांक १५१/२०२५ विकसक - एक्मे एंटरप्रायझेस (**विकसक**) ने दाखल केला आहे, ज्यामध्ये सक्षम प्राधिकरणाच्या दिनांक २६ नोव्हेंबर २०१९ रोजीच्या आदेशाला आव्हान देण्यात आले आहे, ज्यामध्ये नीलम नगर इमारत क्रमांक ११ए ते ११जे सहकारी गृहनिर्माण संस्था संघटना लिमिटेड (**फेडरेशन**)च्या नावे आराखड्यामधील १८,६०२.२० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या संपूर्ण जमीनीचे एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण मंजूर केले आहे. नोंदणीकृत एकतर्फी मानीव अभिहस्तांतरण विलेख, दिनांक २६ जून २०२३ रोजीचा देखील आव्हानित करण्यात आला आहे. विकासक-एक्मेने एक घोषणा अशी मागितली आहे की ते दावा भूखंडावर किमान ३,२०० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या भूखंड डी -१ च्या मर्यादेपर्यंत तरी विकास पूर्ण करण्यास पात्र आहेत.

२. दुसरीकडे, फेडरेशनने दावा क्रमांक १४३/२०२५ दाखल केला आहे, ज्यामध्ये विकासक-एक्मे विरोधात १८,६०२.२० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या अभिहस्तांतरित आराखडा जमिनीतून उद्भवणाऱ्या कोणत्याही एफएसआयचा वापर करण्यापासून कायमस्वरूपी मनाई करण्याची मागणी केली आहे, यात ३,२०० चौ.मी.च्या डी-१ भूखंडाचा समावेश आहे. विकासक-एक्मेने आधीच उभारलेले बांधकाम काढून टाकण्याची मागणीही

फेडरेशनने केली आहे. फेडरेशनने दाखल केलेला दावा मूलत: महाराष्ट्र मालकी सदनिका (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरणाचे नियमन) अधिनियम, १९६३ **(एमओएफए)** च्या कलम ७ आणि ७ए अंतर्गत भूखंड खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाच्या विरोधात विकासक-एक्मेला कोणतीही अतिरिक्त इमारत बांधण्यापासून रोखण्यासाठी आहे.

३. त्यांच्या संबंधित दाव्यांमध्ये, विकासक-एक्मे आणि फेडरेशनने एकमेकांविरूद्ध तात्पुरता मनाई हुकूम मिळावा यासाठी प्रस्तुतचे अंतरिम अर्ज दाखल केले आहेत. अंतरिम अर्ज क्रमांक ४८५९/२०२५ मध्ये, विकासक-एक्मे यांनी उत्तरवादी क्रमांक २०- बृहन्मुंबई महानगरपालिकेने **(एमसीजीएम)** जारी केलेल्या दिनांक ६ जून २०२३ रोजीच्या काम-थांबवा नोटीसला स्थगिती देण्याची मागणी केली आहे. विकासकाने दावा भूखंडाच्या विकासात अडथळा आणण्यापासून फेडरेशनला रोखण्यासाठी, विशेषत: एमसीजीएमने मंजूर केलेल्या योजनांनुसार इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामापासून रोखण्यासाठी तात्पुरता मनाई हुकूम मागितला आहे. विकासकाने दिनांक २६ जून २०२३ रोजीच्या मानीव अभिहस्तांतरण विलेखाला स्थगिती देण्याची मागणी केली आहे.

४. अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक १६२०४/२०२४ मध्ये, फेडरेशनने विकासकाविरूद्ध दावा भूखंडावर पुढील कोणतेही बांधकाम करण्यापासून किंवा १८,६०२.२० चौ.मी. जमीन हस्तांतरित केलेल्या कोणत्याही भागावर कोणत्याही प्रकारच्या एफएसआयचा वापर करण्यापासून तात्पुरती मनाई मागितली आहे. किंवा भूखंड 'डी -१' चा कोणताही भाग

३,२०० चौ.मी. फेडरेशनने दावा भूखंडावर कोणतेही बांधकाम करण्याच्या कोणत्याही योजनेस मंजुरी देण्यापासून महानगरपालिकेविरूद्ध तात्पुरती मनाई मागितली आहे.

५. अशा प्रकारे, विकासक आणि फेडरेशनने दाखल केलेल्या परस्पर विरोधी दाव्यांमध्ये, १८,६०२.२० चौ.मी. जमिनीच्या संपूर्ण भागाच्या हस्तांतरणासाठी फेडरेशनच्या हक्काशी संबंधित मुद्दे उद्भवतात. भूखंड 'डी' संदर्भात आणि १८,६०२.२० चौ.मी.च्या या हस्तांतरण केलेल्या जमिनीच्या संदर्भात न वापरलेल्या एफएसआयच्या आधारे पुढील बांधकाम करण्याचा विकासकाचा अधिकार. अशाप्रकारे, विकासकाच्या खटल्यात निर्णय घेणे आवश्यक आहे की भूखंड 'डी' च्या जमिनीचा कोणताही भाग फेडरेशनला मंजूर केलेल्या हस्तांतरणातून वगळणे आवश्यक आहे का. विकासकाच्या मते, एकूण क्षेत्रापैकी १८,६०२.२० चौ.मी क्षेत्रफळापैकी किमान ३,२०० चौ.मी. जागेवर मंजूर इमारत बांधण्याचा हक्क आहे. विकासकाला इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करायचे आहे, जे एमसीजीएम ने संपूर्ण १८,६०२.२० चौ.मी. जमीन फेडरेशनच्या नावाने हस्तांतरित केल्यामुळे थांबवण्याचे निर्देश दिले आहेत. याउलट, फेडरेशनचा विश्वास आहे की ते संपूर्ण १८,६०२.२० चौ.मी. जमिनीचे मालक झाले आहेत आणि त्यामुळे विकासक त्या जमिनीच्या कोणत्याही भागावर बांधकाम करू शकत नाहीत. हा या परस्पर दाव्यांमध्ये असलेला व्यापक वाद आहे.

तथ्ये

६. विकासक-एक्मे मुलुंड (पूर्व), मुंबई येथील ७७,८२३ चौ. मी. जमिनीच्या मोठ्या भूखंडाच्या संदर्भात विकासकाचा हक्क सांगते. मोठ्या भूखंडाचे दोन भाग करण्यात आले आहेत – आराखडा-१ चे २८,५०२ चौ.मी. आणि आराखडा-२ चे क्षेत्रफळ ४९,३२१ चौ.मी. आराखडा-२ चे पुढे भूखंड क्रमांक ए, बी, सी, डी, ई आणि एफ मध्ये उप-विभाजन केले आहे. भूखंड 'डी' हा २१,१०२ चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेल्या पक्षांमधील वादाच्या केंद्रस्थानी आहे.

७. भूखंडाचे एकूण भूखंड क्षेत्रफळ २१,१०२ चौ.मी. असले तरी, १५% क्षेत्र मनोरंजन मैदानासाठी (**आरजी**) कमी करण्यात आले, ज्यामुळे निव्वळ क्षेत्रफळ १८,३११.८७ चौ.मी. राहिले. विकासकाने ११ मे १९९१ रोजी भूखंड 'डी’ वर दोन इमारतींच्या बांधकामासाठी एमसीजीएमकडून योजनांना मंजुरी मिळवली. इमारत क्रमांक १ ही एक टॉवर इमारत असेल ज्यामध्ये विंग्ज ए, बी आणि सी असे पायाचे खांब तसेच १७ मजले असतील ज्याचे एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ ७,१६६.७० चौ.मी असेल. इमारत क्रमांक २ ही इमारत तळमजला अधिक ७ मजले असलेली असणार होती, ज्यामध्ये विंग्ज ए ते जे असतील, ज्याचे एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ १३,८३०.७३ चौ.मी.असेल. विकासकाच्या म्हणण्यानुसार, इमारत क्रमांक १ आणि २ साठी मंजूर केलेले एकूण बांधकाम क्षेत्रफळ

२१,०७० चौ.मी. होते, ज्यामध्ये भूखंड 'डी' च्या एफएसआय १.०० चा वापर करून १८,३११ चौ.मी. आणि इतर भूखंडांमधून हस्तांतरित केलेल्या डीपी रोड एफएसआयचा अतिरिक्त २,७५८ चौ. मीटरचा समावेश होता आणि हे भूखंड 'डी' मध्ये जोडले गेले होते. विकासकाने प्रकाशित केलेल्या माहितीपत्रकात इमारत क्रमांक १ ला विंग्ज ए, बी आणि सी सह आणि इमारत क्रमांक २ लहान इमारत म्हणून विंग्ज ए ते जे सह दर्शविली होती. इमारत क्रमांक २ चे बांधकाम प्रथम हाती घेण्यात आले आणि इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांसोबत एमओएफए करार अंमलात आणले गेले. विकासकाच्या मते, ११ मे १९९१ रोजीची मंजूर झालेली योजना एमओएफए कराराशी जोडली गेली होती, ज्यायोगे असे उघड केले गेले की इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम ७,१६६.७० चौ.मी. एफएसआय वापरून केले जाईल. विकासकाने इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम देखील हाती घेतले ज्यासाठी १४ मजल्यापर्यंतच्या बांधकामासाठी १६ जुलै १९९६ रोजी प्रारंभ प्रमाणपत्र (**सीसी**) जारी करण्यात आले होते. दरम्यान, इमारत क्रमांक २ (विंग्ज ए ते जे) चे बांधकाम १६ एप्रिल २००४ पर्यंत पूर्ण झाले आणि एमसीजीएमने भोगवटा प्रमाणपत्र (ओसी) जारी केले. दिनांक १६ एप्रिल २००४ रोजीच्या अंतिम ओसी योजनेत भूखंड 'डी' चे क्षेत्रफळ १८,६०२.२ चौ.मी.इतके दर्शविले गेले होते, कारण भूखंड 'डी' च्या एकूण क्षेत्रफळापैकी, १,५४३ चौ.मी. जमीन कल्याण केंद्र आणि दवाखान्याच्या बांधकामासाठी वेगळी करण्यात आली होती आणि वेगळ्या केलेल्या जमिनीला भूखंड क्रमांक 'ई' देण्यात आला होता. अशा प्रकारे भूखंड 'डी'चे एकूण भूखंड क्षेत्र केवळ १८,६०२.२० चौ.मी.

राहिले आणि १,५४३ चौ.मी. जमीन भूखंड 'ई'चा भाग बनली. विकासकाच्या मते, दिनांक १६ एप्रिल २००४ रोजीच्या ओसी योजनेतही इमारत क्रमांक १ साठी प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्रफळ ६,८४२.८२ चौ.मी. आणि इमारत क्रमांक २ (विंग्ज ए ते जे) साठी वापरलेले बांधकाम क्षेत्रफळ १३,८४२.८६ चौ.मी. दर्शविले होते.

८. सन २००५ मध्ये, विकासकाने ३१ ऑगस्ट २००५ रोजी भूखंड 'डी' संदर्भात महानगरपालिकेकडून सुधारित योजना मंजूर केल्या आणि ५,००० चौ.मी.चे अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र भूखंड 'डी' ते भूखंड 'ए' पर्यंत हस्तांतरित केले, ज्यामुळे इमारत क्रमांक १ साठी अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्र ६,८४२.८२ चौ.मी वरुन १,८४२.८२ चौ.मी. इतके कमी झाले. त्या वेळेपर्यंत, इमारत क्रमांक २ १३,८४२.८६ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र वापरून आधीच पूर्ण झाली होती. तथापि, विकासकाने ३१ ऑगस्ट २००५ रोजीच्या मंजूर योजनेत इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम केवळ १,६२८.७८ चौ.मी. क्षेत्रफळात बांधकाम करण्याचा पर्याय निवडला.

९. २०१२ मध्ये, इमारत क्रमांक २(विंग्ज ए ते जे) मधील सदनिका खरेदीदारांनी स्थापन केलेल्या सोसायट्यांनी फेडरेशनची स्थापना केली आणि नोंदणी केली. २०१४ मध्ये, विकासकाने एमसीजीएम कडून भूखंड 'डी' साठी सुधारित योजना पुन्हा मंजूर करून घेतली. यावेळी त्यांनी भूखंड 'डी' चे भूखंड 'डी १' (इमारत क्रमांक १ साठी) ज्याचे

क्षेत्रफळ ३,२०० चौ.मी. आणि भूखंड 'डी २'(इमारत क्रमांक २, विंग्ज ए ते जे साठी) ज्याचे क्षेत्रफळ १५,४०२ चौ.मी आहे, अशा दोन भागांमध्ये उप-विभागणीसाठी अर्ज केला. या योजनेमध्ये भूखंड 'सी' वरून ८६८.४५ चौ.मी. डीपी रोड एफएसआय भूखंड 'डी' मध्ये हस्तांतरित करण्याची तरतूद देखील करण्यात आली होती. तथापि, हे उप-विभाजन मात्र काही अटींवर आधारित होते. फेडरेशनच्या म्हणण्यानुसार, या अटी पूर्ण केल्या गेल्या नाहीत आणि म्हणूनच, उप-विभाजन प्रत्यक्षात झालेले नाही आणि तो भूखंड 'डी' १८,६०२.२ चौ.मी. चा एकच सलग जमिनीचा तुकडा म्हणून कायम आहे.

१०. २७ नोव्हेंबर २०१८ रोजी, फेडरेशनने भूखंड 'डी' च्या संपूर्ण १८,६०२.२० चौ.मी. जमिनीच्या एकतर्फी मानीव हस्तांतरण करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणासमोर अर्ज केला. विकासकाने अर्जाला विरोध केला, कारण भूखंडाचा विकास अद्याप पूर्ण झालेला नव्हता. संपूर्ण भूखंडाचा विकास पूर्ण होईपर्यंत जमिनीचा कोणताही भाग फेडरेशनच्या नावे देण्यास विरोध होता. वैकल्पिकरित्या, अशी विनंती केली की २०१४ च्या उप-विभाजनावर आधारित, फेडरेशनला केवळ १५,४०२ चौ.मी. जमिनीचे हस्तांतरण मिळू शकते. २६ नोव्हेंबर २०१९ रोजी, सक्षम प्राधिकरणाने संपूर्ण भूखंड 'डी' ची १८,६०२.२ चौ.मी.जमीन फेडरेशनच्या बाजूने एकतर्फी अभिमत हस्तांतरण मंजूर करण्याचा आदेश पारित केला. विकासकाने २६ नोव्हेंबर २०१९ च्या मानीव हस्तांतरण मंजूर आदेशाला आव्हान देण्यासाठी रिट याचिका क्रमांक ५२३०/२०२० दाखल केली. सुरुवातीला, या

न्यायालयाने १५ ऑक्टोबर २०२० रोजी मानीव हस्तांतरणाच्या आदेशावर कोणतीही कारवाई करण्यास प्रतिबंध करणारा अंतरिम आदेश दिला. न्यायालयाने दिलेल्या स्थगितीच्या आधारे, एमसीजीएमने इमारत क्रमांक १ साठी सीसी पुन्हा वैध केले आणि विकासकाच्या म्हणण्यानुसार, इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम सुरू ठेवले. विकासकाचा असा दावा आहे की २०२३ मध्ये, त्याला इमारत क्रमांक १ साठी सुधारित योजना मिळाला, ज्यात विंग बी मध्ये ९ मजले आणि विंग सी मध्ये १० मजले आणि ३,१२८ चौ.मी. चे बांधकाम क्षेत्र होते. ५ जून २०२३ रोजी, या न्यायालयाने विकासकाची रिट याचिका फेटाळली आणि फेडरेशनच्या बाजूने १८,६०२.२ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या संपूर्ण भूखंडाच्या हस्तांतरणाला आव्हान देण्यासाठी दावा दाखल करण्याचे स्वातंत्र्य दिले. ६ जून २०२३ रोजी, महानगरपालिका महानगरपालिकेने इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासंदर्भात काम थांबविण्याची नोटीस जारी केली.

११. वरील पार्श्वभूमीवर, विकासकाने दावा क्रमांक १५१/२०२५ दाखल केला आहे ज्यामध्ये फेडरेशनच्या बाजूने १८,६०२.२ चौ.मी. जमिनीच्या हस्तांतरणाला आव्हान देण्यात आले आहे आणि इमारत क्रमांक १ च्या पूर्णतेत हस्तक्षेप करण्यापासून फेडरेशनला रोखण्यासाठी.

१२. खटला प्रलंबित असताना, १८,६०२.२ चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात एकतर्फी हस्तांतरणाचे करार अंमलात आणले गेले आणि २६ जून २०२३ रोजी फेडरेशनच्या नावे नोंदणीकृत करण्यात आले. विकासकाने एकतर्फी हस्तांतरणाच्या करारास आव्हान देऊन दाव्यात दुरुस्ती केली आहे. ७ ऑगस्ट २०२३ रोजी, या न्यायालयाने अंतरिम मनाई हुकूमाची वादीची विनंती फेटाळली. विकासकाने अपील (एल) क्रमांक २३२३६/२०२३ दाखल केले, ज्यामध्ये दिनांक ७ ऑगस्ट २०२३ रोजीच्या आदेशाला आव्हान देण्यात आले होते, ज्यामध्ये एमसीजीएम ने जारी केलेल्या काम थांबविण्याच्या नोटीसला स्थगिती देण्यात आली होती. तथापि, त्यानंतर १० डिसेंबर २०२४ रोजी प्रस्तुतच्या अंतरिम अर्ज क्रमांक ४८५९/२०२५ च्या स्वतःच्या गुणवत्तेवर निर्णय घेण्याचे निर्देश देत अपील फेटाळण्यात आले. विकासकाने सर्वोच्च न्यायालयात विशेष अनुमती याचिका (सी) क्रमांक २०८१-२०८३ / २०२५ दाखल केली जी १७ फेब्रुवारी २०२५ रोजी फेटाळण्यात आली आणि या न्यायालयाला तात्पुरते हुकूमासाठी अंतरिम अर्जाचा निर्णय लवकर देण्याची विनंती केली.

१३. दरम्यान, फेडरेशनने स्वतःचा खटला क्रमांक १४३/२०२५ दाखल केला आहे ज्यामध्ये विकासकाविरूद्ध १८,६०२.२ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या हस्तांतरित जमिनीवर, यात ३,२०० चौ.मी. जमिनीचा भाग समाविष्ट आहे, कोणतेही बांधकाम करण्यापासून किंवा हस्तांतरित जमिनीतून उद्भवणाऱ्या कोणत्याही एफएसआयचा वापर करण्यापासून मनाई

करण्याची मागणी केली आहे. फेडरेशनने तात्पुरता मनाई हुकूम देण्यासाठी अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक १६२०४/२०२४ दाखल केला आहे.

१४. विकासकाने खटला क्रमांक १५१/२०२५ मध्ये दाखल केलेला अंतरिम अर्ज क्रमांक ४८५९/२०२५ आणि फेडरेशनच्या खटला क्रमांक १४३/२०२५ मध्ये दाखल केलेला अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक १६२०४/२०२४ हे दोन्ही सुनावणीसाठी आणि निकाली काढण्यासाठी घेण्यात आला आहे.

<u>युक्तिवाद</u>

१५. श्री. चिनॉय यांचा युक्तिवाद आहे की सक्षम प्राधिकरणाने आराखडामधील संपूर्ण जमिन फेडरेशनला हस्तांतरित करणे प्रथमदर्शनी बेकायदेशीर आहे. सक्षम प्राधिकरणाने हे सत्य पूर्णपणे दुर्लक्ष करून मोठी चूक केली आहे की, विकासकाचे इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम अजूनही चालू आहे, ज्याचे बांधकाम क्षेत्रफळ ७१६६.७० चौ.मी. आहे आणि तो एमओएफए करारनाम्यानमध्ये सदनिका खरेदीदारांना खुलासा केला आहे. संपूर्ण १८,६०२ चौ.मी. जमिनीचे हस्तांतरण केल्यामुळे विकासाचा इमारत क्र.१ चे बांधकाम पूर्ण करण्याचा अधिकार हिरावून घेतला गेला आहे. अशा बेकायदेशीर हस्तांतरणामुळे एमसीजीएमने काम थांबवण्याची नोटीस जारी केली आहे, कारण संपूर्ण भूखंडाची मालकी बेकायदेशीरपणे फेडरेशनला देण्यात आली आहे. इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका

खरेदीदारांना ११ मे १९९१ रोजी मंजूर केलेल्या योजनांमध्ये विशिष्टपणे खुलासा केला होता की, या आराखड्यामध्ये इमारत क्रमांक १ बांधकाम क्षेत्रफळ ७१६६.७० चौ.मी. चे निर्माण केले जाईल. आराखडामध्ये बांधकाम केले जाईल आणि म्हणूनच विकासकाला इमारत क्रमांक १ बांधण्याचा अधिकार आहे आणि या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरण मंजूर केले जाऊ शकत नाही. एमओएफए करारानुसार संपूर्ण आराखडाचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर संपूर्ण जमीन फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरित करणे अपेक्षित आहे. इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतरच हस्तांतरण अंमलबजावणीची आवश्यकता उद्भवेल या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ, श्री. चिनॉय यांनी ***जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स विरुद्ध मधुविहार सहकारी गृहनिर्माण सोसायटी आणि इतर***[1] या प्रकरणातील माननीय सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावर भार दिला आहे.

१६. खुलासा केलेल्या इमारती पूर्ण होईपर्यंत हस्तांतरणाच्या अंमलबजावणीची वेळ उद्भवत नाही, असे प्रतिपादन करताना, श्री. चिनॉय यांनी पर्यायी युक्तिवाद केला की या न्यायालयाच्या विविध न्यायनिर्णयांनी आधीच बांधलेल्या इमारतींच्या बाजूने जमिनीचा काही भाग हस्तांतरित करण्याची न्याय्य यंत्रणा विकसित केली आहे. तथापि, हे तत्त्व देखील विकासकाने आराखडामध्ये उर्वरित उघड केलेले बांधकाम पूर्ण करण्यापासून

---

[1] (२००७)९ एससीसी २२०

थांबवू काय शकत नाही. अशा प्रकरणात योग्य उपाय म्हणजे फेडरेशनच्या विद्यमान इमारतीला तसेच सध्याच्या डीसीपीआर अंतर्गत प्रस्तावित विकासासाठी पुरेशी जमीन हस्तांतरित करणे आणि हस्तांतरणांमधून उर्वरित मंजूर इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी जमीन वगळणे व ती स्वतःकडे राखून ठेवणे, हा असेल. ते पुढे सादर करतात की एमसीजीएमने २०१४ मध्ये भूखंड 'डी' चे दोन भागात उपविभाजन मंजूर केले आहे, यानुसार, इमारत क्रमांक १ साठी ३२०० चौ.मी. (यात ४८० चौ.मी. आरजी समाविष्ट आहे) आणि इमारत क्रमांक २ साठी १५,४०२ चौ.मी. (यात २६८५ चौ.मी. आरजी समाविष्ट आहे) जमीन निश्चित केली आहे. म्हणूनच, ते पर्यायी युक्तिवाद करतात की जर न्यायालयाने असा निष्कर्ष काढला की काही जमिनीचे हस्तांतरण फेडरेशनच्या बाजूने योग्य आहे, तर १५,४०२ चौ.मी. जमीन फेडरेशनसाठी वेगळी करता येईल आणि उर्वरित ३,२०० चौ.मी. जमीन विकासाकाला इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी शिल्लक राहील. ते युक्तिवाद करतात की दावा प्रलंबित असताना असा न्याय्य करार करता येऊ शकतो. ते पुढे सादर करतात की फेडरेशनला १५,४०२ चौ.मी. जमीन हस्तांतरित करणे केवळ १३,८४२.८६ चौ.मी. च्या विद्यमान बांधकाम क्षेत्राला समर्थन देण्यासाठी पुरेसे नाही, तर त्यांना डीसीपीआर - २०३४ अंतर्गत ४८,२१७.९७ चौ.मी.पर्यंतच्या, म्हणजे सध्याच्या बांधकामाच्या ३.५ पट, बांधकाम क्षेत्राचा वापर करून ते त्यांच्या इमारतीची पुनर्बांधणी देखील करू शकतात. त्यामुळे विकासकाने इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी ३२०० चौ.मी. जमीन वेगळी काढल्यास फेडरेशनचे

कोणतेही नुकसान किंवा गैरसोय होणार नाही. जरी विकासक ११,००० चौ.मी. पेक्षा बांधकाम क्षेत्रात इमारत क्रमांक १ बांधू शकला असला तरी, ११ मे १९९१ च्या मंजूर योजनेत केलेल्या प्रकटीकरणाच्या पार्श्वभूमीवर, विकासक इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम ७१६६.७० चौ.मी. च्या बांधकाम क्षेत्रापर्यंत आणि १७ मजल्यांपर्यंत मर्यादित ठेवेल.

१७. श्री चिनॉय पुढे सादर करतात की प्रकटीकरणाच्या उद्देशाने, ११ मे १९९१ रोजी मंजूर झालेली योजना संबंधित आहे आणि विकासकाने २००५ किंवा २०१४ मध्ये केलेले त्यानंतरचे बदल एमओएफएच्या कलम ३, ४, ७ (१) आणि ७-ए च्या तरतुदींच्या अंमलबजावणीच्या उद्देशाने फारसे महत्वाचे नाहीत. म्हणूनच २००५ च्या योजनेत भूखंड डी ते भूखंड ए वर ५००० चौ.मी. च्या मंजूर बांधकाम क्षेत्रफळाचे केवळ हस्तांतरित करणे, हे विकासकाला ७१६६.७० चौ.मी. प्रकट केलेल्या बांधकाम क्षेत्रापर्यंत इमारत क्रमांक १ बांधण्याची परवानगी न देण्याचे कारण असू शकत नाही.

१८. त्यामुळे, श्री. चिनॉय सादर करतात की जर या न्यायालयाने फेडरेशनच्या बाजूने काही जमीनीचे हस्तांतरण ठेवण्याचा विचार केला, तर विकासकाला ११ मे १९९१ रोजीच्या मंजूर उपविभाजित योजनेतील सीमांकनानुसार ३२०० चौ.मी क्षेत्रफळाचा भूखंड 'डी१'वर ७१६६.७० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळासह, स्टिल्टच्या तीन विंग्ज + १७ मजल्यांचा समावेश असलेली इमारत क्रमांक १ बांधण्याची परवानगी दिली जावी.

१९. श्री. खांडेपारकर, फेडरेशनच्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान वकील यांनी विकासकाने दाखल केलेल्या दाव्याला विरोध केला आणि फेडरेशनने दाखल केलेल्या दाव्यात मनाई हुकूम लागू करण्याची विनंती केली. ते सादर करतात की सक्षम प्राधिकरणाने दिनांक २६ नोव्हेंबर २०१९ रोजी पारित केलेल्या आदेशात कोणतीही बेकायदेशीर बाब नाही. हा आदेश इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांशी अंमलात आणलेल्या एमओएफए कराराच्या कराराच्या अनुषंगाने पारित करण्यात आला आहे, ज्यामध्ये १८,६०२.२० चौ.मी. संपूर्ण जमिनीची फेडरेशनच्या बाजूने हस्तांतरणाची तरतूद आहे. एमओएफए करारात असे कोणतेही कलम नाही जे विकासकाला संपूर्ण १८,६०२.२० चौ.मी. जमिनीच्या हस्तांतरणाच्या एकूण क्षेत्रफळातून कोणताही भाग विभागण्याची आणि / किंवा कमी करण्याची परवानगी देते. दिनांक २२ जून २०१८ रोजीच्या सरकारी ठरावात प्रदान केलेली 'जमीन कपात' ही संकल्पना केवळ अशा परिस्थितीत उद्भवते जिथे हस्तांतरणासाठी द्यावयाच्या क्षेत्र संबंधित एमओएफए करारामध्ये संदिग्धता असेल. प्रस्तुत प्रकरणात, एमओएफए करारामध्ये संपूर्ण १८,६०२ चौ.मी. क्षेत्राच्या जमिनीचे हस्तांतरण स्पष्टपणे अपेक्षित आहे. विकासकाच्या प्रस्तावित विकासासाठी ३२०० चौ.मी. भूखंडाचे क्षेत्रफळ बाजूला काढण्याकरता कोणताही आधार किंवा तर्क नाही.

२०. श्री. खांडेपारकर सादर करतात की दिनांक २२ जून २०१८ रोजीच्या जीआरमध्ये दिलेली 'जमीन कपात' करण्याची पद्धत प्रस्तुत प्रकरणात लागू होऊ शकत नाही कारण आराखडामध्ये १० सोसायट्यांचे फेडरेशन आधीच स्थापन झालेले आहे आणि एमओएफए कराराच्या कलम ३३ नुसार इमारत क्रमांक १ मधील सदनिका खरेदीदार कालांतराने फेडरेशनचे सदस्य होतील. विकासकासाठी आराखड्यामधून ३२०० चौ.मी. जमीन बाजूला काढल्यास, फेडरेशनने दाखल केलेला दावा निष्फळ ठरेल. नाशिक क्षेत्राचे कपात एमओएफए करारातील प्रसंविदेच्या विरुद्ध असेल आणि त्यामुळे एमओएफए करारातून फेडरेशनला मिळालेल्या हक्कांचे उल्लंघन होईल. ३२०० चौ.मी. क्षेत्र बाजूला काढण्याच्या उद्देशाने जागेवर जमिनीचे कोणतेही प्रत्यक्ष सीमांकन झालेले नाही. अशा प्रकारच्या कपातीसाठी दाव्याचे सर्वेक्षण आणि विभाजन करणे आवश्यक आहे, जी सवलत अंतरिम टप्प्यावर दिली जाऊ शकत नाही.

२१. श्री. खांडेपारकर पुढे सादर करतात की विकासकाला भूखंड क्रमांक डी वर कोणतीही इमारत बांधण्याचा अधिकार नाही कारण त्याने इमारतीचे बांधकाम सोडून दिले आहे. इमारत क्रमांक १ साठी आयओडी २२ एप्रिल १९८२ रोजी जारी करण्यात आले होते आणि २२ एप्रिल १९८२ रोजी प्लिंथ(जोते) लेव्हलपर्यंत प्रारंभ प्रमाणपत्र मंजूर करण्यात आले होते आणि ते १६ जुलै १९९७ रोजी संपले होते. त्या विकासकाने फक्त जोते बांधले आणि त्यानंतर बांधकाम सोडून दिले आणि परवानगी संपू दिली. त्या विकासकाने दिनांक १

मार्च २०१३ रोजी तहसीलदारांना संबोधित केलेले पत्र दडपून ठेवले होते, जे फेडरेशनकडून १८,६०२.२० चौ.मी.च्या संपूर्ण भूखंडाच्या संदर्भात एनए शुल्क वसूल करण्यासाठी होते, जे संपूर्ण जमिनीची देखभाल करीत आहे.

२२. श्री. खांडेपारकर यांनी पर्यायी युक्तिवाद केला की जरी इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्याचा विकासकाचा अधिकार मान्य केला गेला असला तरी, ते १६२८ चौ.मी. क्षेत्रापेक्षा जास्त बांधकाम करू शकत नाहीत. इमारत क्रमांक १ चा मूळ प्रस्ताव ६,८४२.८३ चौ.मी.चा असला तरी, विकासकाने आर्थिक अडचणींमुळे ५००० चौ.मी. चा एफएसआय भूखंड क्रमांक ए येथे हलविला आणि इमारत क्रमांक १ चे दिनांक २ सप्टेंबर २००५ रोजीच्या मंजूर योजनेतील प्रस्तावित बांधकाम क्षेत्र १६२८.२८ चौ.मी.पर्यंत कमी केले. वादीने विशेषत: वादपत्रामध्ये नमूद केले आहे की अतिरिक्त अंतर्निहित एफएसआय वापरण्याचा त्यांचा हेतू नाही, जो कायदा / एफएसआय मानदंडातील बदलांमुळे उपलब्ध झाला आहे. महापालिका आयुक्तांनी १५ मार्च २०२३ रोजी सुधारित योजना डीसीपीआर २०३४ मध्ये एफएसआय मानदंडाच्या आधारावर प्रमाणित केली आहे. तो विकसक वादपत्रात नमूद केलेल्या विशिष्ट विधानाच्या विरुद्ध इमारत क्रमांक १ बांधण्याचा प्रस्ताव ठेवत आहे. म्हणून वादी इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम १६२८.२८ चौ.मी.च्या क्षेत्रापेक्षा जास्त करु शकत नाही.

२३. श्री. खांडेपारकर सादर करतात की विकासकाने इमारत क्रमांक १ च्या संदर्भात कोणतीही मंजूर योजना अभिलेखावर सादर केलेली नाही. विकासकाने आधीच उभारलेली ही प्रस्तुत रचना १६२८.२८ चौ.मी. पेक्षा जास्त आहे जी प्रत्यक्षात कायद्यातील बदलामुळे अतिरिक्त / बाहेरील एफएसआयचा वापर दर्शवते. म्हणूनच विकासकाने आधीच उभारलेली रचना बेकायदेशीर आणि परवानगीशिवाय आहे आणि विकासकाच्या तात्पुरत्या मनाई हुकूमाच्या हक्काचा विचार करताना हे वर्तन लक्षात घेणे आवश्यक आहे. तसेच एमसीजीएमने इमारत क्रमांक १ च्या संदर्भात सीसी जारी न केल्याची पुष्टी करणारे प्रतिज्ञापत्र दाखल केले होते.

२४. श्री. खांडेपारकर एफएसआयच्या तत्त्वावर जोर देतात आणि असा युक्तिवाद करतात की कायद्यातील / एफएसआय मानदंडामधील बदलामुळे उपलब्ध होणारे कोणतेही एफएसआय हे फेडरेशनमध्ये निहित होईल. समर्थनार्थ, ते ***रवींद्र मुतनेजा आणि इतर विरुद्ध भवन कॉर्पोरेशन आणि इतर***[2]***, विधी बिल्डर्स प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध अरेनबी मीडिया कन्सल्टंट्स लिमिटेड***[3]***,*** आणि ***नूपूर डेव्हलपर्स विरुद्ध हिमांशू व्ही. गनात्रा***[4]***,*** या न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावर अवलंबून राहिले. एमओएफए करारात, एफएसआय जागा रिक्त ठेवली गेली आहे आणि वापरात येणाऱ्या शिल्लक एफएसआयच्या संदर्भात

---

2 २००३(५) बॉम्बे सीआर ६९५

3 २०१२ एस सी सी ऑनलाइन बॉम्बे २१९

4 (२०१०)१ एमएच एल जे ६९४

कोणताही खुलासा केलेला नाही, ज्याचा गैरवापर विकसकाकडून करण्याचा प्रयत्न केला जात आहे. की एमओएफए करार १२ मार्च १९९७ पूर्वी अंमलात आणला गेला असल्याने, एमओएफए नियमांच्या फॉर्म V चे असुधारित कलम ५ लागू होईल. समर्थनासाठी, ते या न्यायालयाच्या **मधुविहार को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी, मुंबई आणि इतर विरुद्ध जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट, मुंबई आणि इतर**[5] या न्यायनिर्णयावर अवलंबून राहिले.

२५. शेवटी, श्री. खांडेपारकर सादर करतात की फेडरेशनने यापूर्वीच १८,६०२.२० चौ.मी. जमिनीचे हस्तांतरण सुरक्षित केले आहे आणि विकासकाच्या नावे कोणताही अंतरिम आदेश मंजूर केल्यास फेडरेशनच्या १० सोसायट्यांच्या सदस्यांवर गंभीर पूर्वग्रह निर्माण होईल. इमारत क्रमांक १ मध्ये सदनिका खरेदीदार नाहीत आणि म्हणूनच *जैसे-थे* कायम राहिल्यास विकासकाचे कोणतेही नुकसान किंवा बाधा येणार नाही. विकासकाने ३० वर्षांहून अधिक काळ इमारत क्रमांक १ बांधण्याचा अधिकार अक्षरशः सोडला आहे आणि गावा प्रलंबित असताना विकासकाने इमारत क्रमांक १ बांधली नाही तर कोणतीही बाधा येणार नाही. त्यानुसार श्री. खांडेपारकर यांनी दाव्यात विकासकाने दाखल केलेला अर्ज फेटाळून लावण्यासाठी आणि फेडरेशनच्या बाजूने मनाईहुकूम मंजूर करण्याची विनंती केली.

---

5 २०११ १ एमएच एल जे ६४१

<u>**कारणे आणि विश्लेषण**</u>

२६. विकसकाने दिनांक २६ नोव्हेंबर २०१९ चा कथित अभिहस्तांतरणाचा आदेश तसेच दिनांक २६ जून २०२३ रोजी झालेला नोंदणीकृत अभिहस्तांतरण दस्त यांना आव्हान दिले आहे, ज्याद्वारे १८,६०२.२० चौ.मी. इतकी संपूर्ण जमीन भूखंड 'डी' मध्ये फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरित करण्यात आली आहे. विकसकाच्या मते, १८,६०२.२० चौ.मी. इतकी संपूर्ण भूखंड 'डी' मधील जमीन फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरित केली जाऊ शकत नाही, कारण इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम अद्याप पूर्ण व्हायचे आहे. त्यामुळे, विकसकाचा युक्तिवाद असा आहे की, इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत फेडरेशनच्या बाजूने कोणतेही अभिहस्तांतरण केले जाऊ शकत नाही. पर्यायी युक्तिवाद विकसकाचे म्हणणे आहे की, बांधकाम सुरू असताना जर फेडरेशनचा अभिहस्तांतरणाचा हक्क कायम ठेवायचा असेल, तर फेडरेशन केवळ १५,४०२ चौ.मी. जमिनीच्या अभिहस्तांतरणासाठी पात्र आहे आणि उर्वरित ३,२०० चौ.मी. जमिनीचा भाग इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्याच्या उद्देशाने त्यांच्या मालकीत राहिला पाहिजे.

एमओएफएची वैधानिक योजना

२७. एमओएफएच्या कलम ११ च्या पोटकलम (३) आणि (४) अंतर्गत अधिकारांचा वापर करून सक्षम प्राधिकरणाने दिनांक २६ नोव्हेंबर २०१९ रोजी मंजूर केलेल्या मानीव

हस्तांतरणाच्या आदेशामुळे फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरण झाले आहे. त्याच्या अनुषंगाने मानीव हस्तांतरण आदेश आणि नोंदविलेला करार हे विकासकाच्या दाव्याचा आव्हानाचा विषय असल्याने आणि फेडरेशन इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाच्या विरोधात इमारत क्रमांक १ बांधण्यापासून विकासकाविरूद्ध कायमस्वरुपी मनाई हुकम मागत असल्याने, एमओएफएच्या संबंधित तरतुदींचा संदर्भ घेणे आवश्यक आहे. एमओएफएचे कलम ३, ४, ७, ७ ए, १० आणि ११ संबंधित आहेत आणि ते खाली पुन्हा सादर केले आहेत:

३. प्रवर्तकाची सामान्य दायित्वे.-

(१) इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही असले तरी, ज्या प्रवर्तकाने सर्व किंवा काही सदनिकेचे ब्लॉक किंवा इमारत बांधण्याचा किंवा बांधण्याचा विचार केला आहे, ज्यापैकी सर्व किंवा काही सदनिका मालकीच्या आधारावर घ्यायच्या आहेत किंवा घेतल्या जात आहेत, तो अशा एक किंवा अधिक सदनिका घेण्याचा किंवा घेण्याचा विचार करणाऱ्या व्यक्तींसोबतच्या सर्व व्यवहारांमध्ये, या कलमात पुढे नमूद केलेली माहिती आणि कागदपत्रे देण्यास किंवा सादर करण्यास किंवा सादर करण्यास जबाबदार असेल.

(२) अशा ब्लॉक किंवा सदनिकेची इमारत बांधणारा किंवा बांधण्याचा इरादा असलेला प्रवर्तक-

(ए) ज्या जमिनीवर सदनिका बांधल्या आहेत किंवा बांधल्या जाणार आहेत त्या जमिनीवरील त्याच्या मालकीचे स्वरूप पूर्ण आणि खरे उघड करावे; वर उल्लेख केलेल्या जमिनीवरील मालकी हक्काचे प्रमाणपत्र, वकील किंवा किमान तीन वर्ष वकिली केलेल्या वकिलाने योग्यरित्या प्रमाणित केले पाहिजे, [आणि मालमत्ता कार्ड किंवा गाव फॉर्म VI किंवा VII आणि XII च्या उताऱ्यात किंवा इतर कोणत्याही संबंधित महसूल अभिलेखांमध्ये योग्यरित्या प्रविष्ट केले पाहिजे;

(बी) अशा जमिनीवरील सर्व भारांची पूर्ण आणि खरी माहिती उघड करणे, ज्यामध्ये अशा जमिनीवर किंवा त्यावरील कोणत्याही पक्षाचा कोणताही हक्क, मालकी हक्क, हितसंबंध किंवा दावा समाविष्ट आहे;

(सी) जमिनीवर बांधलेल्या किंवा बांधल्या जाणाऱ्या इमारतीच्या आराखड्यांचे आणि वैशिष्ट्यांचे सात दिवसांच्या नोटीसवर किंवा मागणीनुसार निरीक्षण करणे; स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेले असे आराखडे आणि वैशिष्ट्य जे त्याला सध्या लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्यानुसार करणे आवश्यक आहे;

(डी) प्रदान केलेल्या किंवा प्रदान करायच्या असलेल्या फिक्स्चर, फिटिंग्ज आणि सुविधांचे स्वरूप (एक किंवा अधिक लिफ्टच्या तरतुदीसह) उघड करा;

(इ) जर प्रवर्तक स्वतः बांधकाम व्यावसायिक असेल तर वाजवी सूचना किंवा मागणीनुसार, इमारतीच्या बांधकामात वापरल्या जाणाऱ्या डिझाइन आणि साहित्याबाबत विहित तपशील उघड करावा आणि जर प्रवर्तक स्वतः बांधकाम व्यावसायिक नसेल तर, अशा सूचना किंवा मागणीनुसार, इमारतींच्या डिझाइन, साहित्य आणि बांधकामाबाबत त्याने आर्किटेक्ट आणि कंत्राटदारांसोबत केलेले सर्व करार (आणि जेथे लेखी करार नसेल तेथे, सर्व करारांचे तपशील) उघड करावेत;

(एफ) सदनिकेचा ताबा कोणत्या तारखेपर्यंत सोपवायचा आहे ते लेखी स्वरूपात नमूद करावे (आणि तो त्यानुसार असा ताबा सोपवावा);

(जी) आधीच घेतलेल्या किंवा घेण्यास सहमत असलेल्या सदनिकेची यादी तयार करा आणि ठेवा, ज्यामध्ये त्यांचे नंबर आणि पक्षांची नावे आणि पत्ते, आणि त्यासाठी आकारलेली किंवा घेण्यास सहमत असलेली किंमत आणि ज्या अटी आणि शर्तींवर सदनिका घेतले आहेत किंवा घेण्यास सहमती दर्शविली आहे त्या असतील;

(एच) ज्या व्यक्तींची स्थापना करायची आहे आणि ज्या व्यक्तींना ती नियुक्त करायची आहे त्यांच्या संघटनेचे नेमके स्वरूप आणि ज्या व्यक्तींनी सदनिका घेतल्या आहेत किंवा घ्यायच्या आहेत त्यांच्या संघटनेचे नियमन करणाऱ्या अटी आणि शर्ती लेखी स्वरूपात सांगा;

(आय) कोणत्याही कायद्यानुसार पूर्णत्व प्रमाणपत्र देणे आवश्यक असल्यास, स्थानिक प्राधिकरणाने योग्यरित्या दिले नाही तोपर्यंत व्यक्तींना ताबा देऊ नये (आणि स्थानिक प्राधिकरणाने असे पूर्णत्व प्रमाणपत्र दिले नाही तोपर्यंत कोणतीही व्यक्ती सदनिकेचा ताबा घेऊ नये);

(जे) सर्व खर्चाची पूर्ण आणि खरी माहिती द्या (जर असेल तर जमीन भाडे, महानगरपालिका किंवा इतर स्थानिक कर, उत्पन्नावरील कर, पाणी आणि वीज शुल्क, महसूल मूल्यांकन, कोणत्याही गृहकर्जावरील व्याज किंवा इतर भार, जर असेल तर);

(के) विहित केलेल्या पद्धतीने इतर माहिती आणि कागदपत्रांचा पूर्ण आणि खरा खुलासा करणे; आणि या उपकलमाच्या कोणत्याही कलमात उल्लेख केलेल्या कागदपत्रांच्या खऱ्या प्रती मागणीनुसार वाजवी शुल्क आकारून देणे;

(एल) [कलम (अ), (ब) आणि (क) मध्ये उल्लेख केलेले सर्व कागदपत्रे, आराखडे किंवा तपशील (किंवा त्यांच्या प्रती) जागेवर प्रदर्शित करणे किंवा ठेवणे आणि एक किंवा अधिक फ्लॅट घेण्यास किंवा घेण्यास इच्छुक असलेल्या व्यक्तींना त्यांची तपासणी करण्याची परवानगी देणे; [हे कलम १९८६ च्या महाराष्ट्र ३६ द्वारे जोडले गेले होते. कलम ३(ब).]

(एम) जेव्हा सदनिका विक्रीसाठी जाहीर केले जातात तेव्हा जाहिरातीत इतर गोष्टींबरोबरच खालील तपशील उघड करा, म्हणजे

(i) बाल्कनीच्या क्षेत्रासह फ्लॅटच्या कार्पेट एरियाची व्याप्ती जी स्वतंत्रपणे दर्शविली पाहिजे;

(ii) फ्लॅटची किंमत ज्यामध्ये सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधांची प्रमाणबद्ध किंमत समाविष्ट आहे जी स्वतंत्रपणे दाखवावी लागेल आणि फ्लॅट खरेदीदाराने भरावी लागेल; आणि त्याचे हप्ते किती अंतराने भरता येतील;

(iii) सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधांचे स्वरूप, विस्तार आणि वर्णन; आणि

(iv) मर्यादित सामाईक क्षेत्रे आणि सुविधांचे स्वरूप, व्याप्ती आणि वर्णन, जर असतील तर.]

(एन) फक्त चटई क्षेत्राच्या आधारावर सदनिकेची विक्री करा:

परंतु, प्रवर्तक सदनिकेच्या चटई क्षेत्राच्या ' प्रमाणात सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधांसाठी स्वतंत्रपणे शुल्क आकारू शकतो.

स्पष्टीकरण. - या कलमाच्या उद्देशाने, सदनिकेच्या चटई क्षेत्रफळात अशा सदनिकेच्या बाल्कनीचे क्षेत्रफळ समाविष्ट असेल.

४. करार करण्यासाठी आगाऊ रक्कम किंवा ठेव स्वीकारण्यापूर्वी प्रवर्तक आणि नोंदणीकृत करार.—

(१) इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही समाविष्ट असले तरी, ज्या प्रवर्तकाने सदनिकाचा ब्लॉक किंवा इमारत बांधण्याचा किंवा बांधण्याचा विचार केला आहे, ज्यापैकी सर्व किंवा काही ताब्यात घ्यायचे आहेत किंवा मालकी तत्त्वावर घेतले गेले आहेत, त्यापूर्वी, त्याने कोणतीही रक्कम आगाऊ देयके किंवा ठेव म्हणून स्वीकारली पाहिजे, जी २० टक्क्यांपेक्षा जास्त

असणार नाही. विक्री किंमतीच्या अशा प्रत्येक व्यक्तीशी विक्रीसाठी लेखी करार करा ज्यांनी अशा सदनिका घेतल्या आहेत किंवा घेतल्या आहेत आणि हा करार नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा XVI) (यापुढे या कलमात "नोंदणी कायदा" म्हणून ओळखला जातो) अंतर्गत नोंदणीकृत केला जाईल आणि असा करार विहित स्वरूपात असेल.

(१अ) उपकलम (१) अंतर्गत विहित करावयाच्या करारामध्ये इतर गोष्टींबरोबरच खंड (अ) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या तपशीलांचा समावेश असेल; आणि अशा करारात खंड (ब) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कागदपत्रांच्या प्रती जोडल्या जातील -

(अ) तपशील-

(i) जर इमारत बांधायची असेल, तर स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या आराखड्यानुसार आणि वैशिष्ट्यांनुसार ती बांधण्याची जबाबदारी प्रवर्तकाची असेल, जिथे सध्या लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्यानुसार अशी मंजुरी आवश्यक असेल;

(ii) खरेदीदाराला फ्लॅटचा ताबा कोणत्या तारखेपर्यंत सुपूर्द करायचा आहे;

(iii) बाल्कनीच्या क्षेत्रासह सदनिकेच्या चटई क्षेत्राची व्याप्ती जी स्वतंत्रपणे दर्शविली पाहिजे;

(iv) सदनिकेची किंमत ज्यामध्ये सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधांची प्रमाणबद्ध किंमत समाविष्ट आहे जी स्वतंत्रपणे दाखवावी लागेल आणि फ्लॅट खरेदीदाराने भरावी लागेल; आणि त्याचे हप्ते किती अंतराने भरता येतील;

(v) ज्या व्यक्तींनी सदनिका घेतल्या आहेत किंवा घ्यायच्या आहेत त्यांच्यापासून बनवल्या जाणाऱ्या संघटनेचे नेमके स्वरूप;

(vi) मर्यादित सामान्य क्षेत्रे आणि सुविधांचे स्वरूप, व्याप्ती आणि वर्णन;

(vii) मर्यादित सामाईक क्षेत्रे आणि सुविधांचे स्वरूप, व्याप्ती आणि वर्णन, जर असेल तर;

(viii) विक्रीसाठी मान्य केलेल्या फ्लॅटशी संबंधित सामाईक क्षेत्रे आणि सुविधांमधील अविभाजित हितसंबंधांची टक्केवारी;

(ix) ज्या वापरासाठी सदनिका आहे त्याचे विवरणपत्र आणि त्याच्या वापरावरील निर्बंध, जर असतील तर;

(x) विक्रीसाठी मान्य केलेल्या सदनिकेशी संबंधित मर्यादित सामाईक क्षेत्रे आणि सुविधांमध्ये अविभाजित हितसंबंधांची टक्केवारी;

(ब) कागदपत्रांच्या प्रती, -

(i) कलम ३ च्या उपकलम (२) च्या खंड (अ) अंतर्गत न्यायप्रतिनिधींनी किंवा वकिलांनी दिलेले प्रमाणपत्र;

(ii) ज्या जमिनीवर सदनिका बांधल्या आहेत किंवा बांधल्या जाणार आहेत त्या जमिनीवर प्रवर्तकाच्या मालकीचे स्वरूप दर्शविणारा मालमत्ता कार्ड किंवा गाव फॉर्म VI किंवा VII आणि XII चा उतारा किंवा इतर कोणताही संबंधित महसूल अभिलेख;

(iii) संबंधित स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या सदनिकेचे आराखडे आणि तपशील.

(२) उपकलम (१) अंतर्गत केलेला कोणताही विक्री करार, प्रवर्तकाने किंवा नोंदणी कायद्याच्या कलम ३२ अंतर्गत असे करण्यास सक्षम असलेल्या इतर कोणत्याही व्यक्तीने, सदर कायद्याच्या कलम २३ ते २६ (दोन्ही समाविष्ट) अंतर्गत दिलेल्या वेळेत नोंदणीसाठी योग्य नोंदणी कार्यालयात सादर केला पाहिजे आणि त्याची अंमलबजावणी सदर कायद्याच्या कलम ३४ आणि ३५ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करणाऱ्या व्यक्तीने किंवा त्याच्या प्रतिनिधीने, नियुक्त केलेल्या व्यक्तीने किंवा एजंटने उपरोक्त वेळेत नोंदणी अधिकाऱ्यांसमोर मान्य केली पाहिजे:

परंतु, महाराष्ट्र मालकी सदनिका (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरण प्रोत्साहनाचे नियमन) (सुधारणा आणि प्रमाणीकरण तरतुदी) कायदा, १९८३ (१९८४ चा एमएएच.V.)सुरू होण्यापूर्वी कोणत्याही वेळी उप-कलम (१) अंतर्गत विक्रीसाठी कोणताही करार केला गेला आहे किंवा करण्याचा हेतू आहे, आणि असा करार नोंदणीसाठी सादर केला गेला नव्हता किंवा नोंदणीसाठी सादर केला गेला होता परंतु त्याची अंमलबजावणी संबंधित व्यक्तीने नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर

सदर कायदा सुरू होण्यापूर्वी मान्य केली नव्हती, तर असा दस्तऐवज नोंदणीसाठी योग्य नोंदणी कार्यालयात सादर केला जाऊ शकतो आणि त्याची अंमलबजावणी या उप-कलमात वर उल्लेख केलेल्या कोणत्याही व्यक्तीद्वारे ३१ डिसेंबर १९८४ रोजी किंवा त्यापूर्वी मान्य केली जाऊ शकते आणि नोंदणी अधिकारी असा दस्तऐवज नोंदणीसाठी स्वीकारेल आणि नोंदणी कायद्याअंतर्गत तो नोंदणी कायद्यात नमूद केलेल्या वेळेत जणू काही सादर केला गेला होता आणि त्याची अंमलबजावणी मान्य झाली होती असे म्हणून त्याची नोंदणी करेल:

परंतु, पुढे असे की, नोंदणीसाठी दस्तऐवज सादर केल्यानंतर, जर असा दस्तऐवज करणारी व्यक्ती किंवा त्याचा प्रतिनिधी, नियुक्तकर्ता किंवा एजंट नोंदणी अधिकाऱ्यासमोर हजर राहिला नाही आणि दस्तऐवजाची अंमलबजावणी मान्य केली नाही, तर नोंदणी अधिकारी नोंदणी कायद्याच्या कलम ३६ अंतर्गत समन्स जारी करेल ज्यामध्ये निष्पादकाला समन्समध्ये निश्चित केलेल्या वेळेत, वैयक्तिकरित्या किंवा योग्यरित्या अधिकृत एजंटद्वारे नोंदणी कार्यालयात हजर राहण्यास सांगितले जाईल. जर निष्पादक समन्सचे पालन करण्यात अयशस्वी झाला, तर दस्तऐवजाची अंमलबजावणी त्याच्याकडून मान्य केली गेली आहे असे मानले जाईल आणि नोंदणी अधिकारी त्यानुसार दस्तऐवज नोंदणी करण्यास पुढे जाऊ शकतो. जर निष्पादक समन्सद्वारे आवश्यकतेनुसार नोंदणी

अधिकाऱ्यासमोर हजर राहिला परंतु दस्तऐवजाची अंमलबजावणी करण्यास नकार दिला, तर नोंदणी अधिकारी, त्याला सुनावणीची वाजवी संधी दिल्यानंतर, जर त्याला खात्री झाली की दस्तऐवज त्याने अंमलात आणला आहे, तर त्यानुसार दस्तऐवज नोंदणी करण्यास पुढे जाईल.

७. योजना आणि तपशील जाहीर केल्यानंतर, ज्या व्यक्तींनी सदनिका घेण्यास सहमती दर्शविली आहे त्यांच्या संमतीशिवाय कोणतेही बदल किंवा भर घालता येणार नाही; आणि तीन वर्षांच्या आत आढळून आलेले दोष दुरुस्त करण्यासाठी.—

(१) स्थानिक प्राधिकरणाने मंजूर केलेल्या इमारतीचे आराखडे आणि तपशील, एक किंवा अधिक फ्लॅट घेण्यास सहमत असलेल्या व्यक्तीला उघड केल्यानंतर किंवा प्रदान केल्यानंतर, प्रवर्तक खालील गोष्टी करणार नाही:

(i) त्या व्यक्तीच्या पूर्व संमतीशिवाय, सदनिका किंवा सदनिका घेण्यास सहमती दर्शविलेल्या सदनिकेच्या संदर्भात त्यामध्ये वर्णन केलेल्या रचनेत कोणताही बदल;

(ii) अशा इमारतीत सदनिका घेण्यास सहमत असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या पूर्व संमतीशिवाय इमारतीच्या संरचनेत इतर कोणतेही बदल किंवा भर घालणे.

(२) उप-कलम (१) च्या अधीन राहून, इमारत उपरोक्त आराखड्यानुसार आणि वैशिष्ट्यांनुसार बांधली आणि पूर्ण केली जाईल; आणि जर इमारतीत किंवा वापरलेल्या साहित्यात कोणताही दोष आढळला, किंवा बांधकामात कोणताही अनधिकृत बदल प्रवर्तकाच्या निदर्शनास आणून दिला गेला तर तीन वर्षांच्या कालावधीत, तर शक्य असेल तेथे प्रवर्तकाने फ्लॅट घेण्यास सहमती दिलेल्या व्यक्तींना अतिरिक्त शुल्क न देता ते दुरुस्त केले जाईल आणि इतर प्रकरणांमध्ये अशा व्यक्तींना अशा दोष किंवा बदलासाठी वाजवी भरपाई मिळण्यास पात्र असेल. इमारतीतील किंवा वापरलेल्या साहित्यातील कोणत्याही दोषाबाबत किंवा बांधकामातील कोणत्याही अनधिकृत बदलाबाबत वाद असल्यास, किंवा प्रवर्तकाला असा कोणताही दोष किंवा बदल दुरुस्त करणे वाजवीपणे शक्य आहे का, किंवा अशा कोणत्याही दोष किंवा बदलाच्या बाबतीत देय वाजवी भरपाईच्या रकमेबाबत जो प्रवर्तकाद्वारे दुरुस्त केला जाऊ शकत नाही किंवा केला जात नाही, विहित केलेल्या शुल्काच्या भरपाईवर, आणि ताबा हस्तांतरित केल्याच्या तारखेपासून तीन वर्षांच्या कालावधीत, प्रकरण निर्णयासाठी पाठवले जाईल-

(i) १९७६ च्या नागरी जमीन (मर्यादा आणि नियमन) कायदा, कलम २ च्या खंड (एन) मध्ये परिभाषित केल्याप्रमाणे, शहरी समूहात, त्या कायद्याच्या कलम २ च्या खंड (ड) अंतर्गत राज्य सरकारने अधिकृत केलेल्या सक्षम अधिकाऱ्याकडे, आणि

(ii) इतर कोणत्याही क्षेत्रात, महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास कायदा, १९७६ (१९७७ चा एमएएच. XXVIII)च्या कलम १८ अंतर्गत स्थापन झालेल्या मंडळाच्या महाराष्ट्र अभियंता सेवेतील अधीक्षक अभियंता यांच्या समतुल्य दर्जाच्या अशा उपमुख्य अभियंत्याला किंवा इतर कोणत्याही अधिकाऱ्याला, राज्य सरकार, सामान्य किंवा विशेष आदेशाद्वारे, या संदर्भात निर्दिष्ट करेल. असा सक्षम अधिकारी, उपमुख्य अभियंता किंवा, यथास्थिती, मंडळाचा दुसरा अधिकारी, चौकशीनंतर, त्याचा निर्णय नोंदवेल, जो अंतिम असेल.

७अ. शंका निवारण.-

शंका दूर करण्यासाठी, याद्वारे घोषित केले जाते की कलम ७ च्या पोटकलम (१) च्या कलम (ii) ला महाराष्ट्र मालकी सदनिका (बांधकाम, विक्री, व्यवस्थापन आणि हस्तांतरणाच्या प्रोत्साहनाचे नियमन) (दुरुस्ती) अधिनियम, १९८६ (एमएएच) च्या कलम ६ च्या खंड (अ) द्वारे पूर्वलक्षी प्रभावाने बदलले गेले आहे. १९८६ चा XXXVI) (यापुढे या कलमामध्ये "दुरुस्ती कायदा" म्हणून संबोधले गेले आहे), हे प्रभावी मानले जाईल जसे की अशा प्रकारे बदललेला कलम (ii) सर्व भौतिक वेळी लागू आहे; आणि कलम ७ च्या पोटकलम (१) च्या खंड (ii) मधील "किंवा कोणतीही अतिरिक्त संरचना बांधणे" ही अभिव्यक्ती दुरुस्ती

कायदा सुरू होण्यापूर्वी अस्तित्वात होती आणि कलम ७ च्या पोट-कलम (२) मधील "योजना आणि विनिर्देशांनुसार बांधलेले आणि पूर्ण केलेले" आणि "बांधकामात कोणताही अनधिकृत बदल" ही अभिव्यक्ती असेल, या अधिनियमात किंवा कोणत्याही करारात किंवा कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही निर्णयात, हुकूमामध्ये किंवा आदेशात काहीही समाविष्ट असले तरी, बांधकाम नियम किंवा इमारत उपनियम किंवा विकासानुसार स्थानिक प्राधिकरणाची मान्यता प्राप्त केल्यानंतर आराखडामध्ये एखाद्या योजने किंवा विकास प्रकल्पांतर्गत बांधलेल्या किंवा बांधल्या जाणार् या इतर कोणत्याही अतिरिक्त इमारतीच्या किंवा बांधकामाच्या संदर्भात कधीही लागू होणार नाही किंवा लागू होणार नाही असे मानले जाऊ नये सध्या अंमलात असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत तयार केलेले नियंत्रण नियम

१०. प्रवर्तकाने सहकारी संस्था किंवा कंपनी स्थापन करण्यासाठी पावले उचलणे.—

(१) सहकारी संस्था किंवा कंपनी स्थापन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या किमान व्यक्तींनी सदनिका घेतल्यानंतर, प्रवर्तकाने विहित कालावधीत सहकारी संस्था म्हणून किंवा यथास्थिति, कंपनी म्हणून सदनिका घेणाऱ्या

व्यक्तींच्या संस्थेच्या नोंदणीसाठी निबंधकाकडे अर्ज सादर करावा; आणि प्रवर्तक सहकारी संस्थेच्या सदस्यत्वासाठी किंवा कंपनीच्या सदस्यत्वासाठी अशा अर्जामध्ये घेतलेल्या नसलेल्या सदनिकांच्या संदर्भात सामील होईल. या कलमातील कोणत्याही गोष्टीमुळे या अधिनियमाच्या तरतुदींनुसार उर्वरित सदनिकांची विल्हेवाट लावण्याच्या प्रवर्तकाच्या अधिकारावर परिणाम होणार नाही:

परंतु असे की, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (एमएएच. १९६१ च्या XXIV), सक्षम प्राधिकारी, ज्या व्यक्तींनी या प्रवर्तकाकडून सदनिका घेतले आहेत त्यांच्याकडून अर्ज प्राप्त झाल्यावर, जिल्हा उपनिबंधक, उपनिबंधक किंवा, यथास्थिति, संबंधित सहाय्यक निबंधक यांना सोसायटीची नोंदणी करण्याचे निर्देश देऊ शकतात:

परंतु आणखी असे कोणतेही निर्देश दिले जाणार नाहीत की, अर्जदारांच्या सत्यतेची प्रथम पडताळणी केल्याशिवाय, संबंधित प्रवर्तकाला विनंती न करता आणि सुनावणीची वाजवी संधी न देता सक्षम प्राधिकाऱ्याद्वारे जिल्हा उपनिबंधक, उपनिबंधक किंवा यथास्थिति, सहाय्यक निबंधक यांना असे कोणतेही निर्देश दिले जाणार नाहीत.

(२) जर इमारतीचा समावेश असलेली कोणतीही मालमत्ता बांधली गेली असेल किंवा बांधली गेली असेल आणि प्रवर्तकाने अशी मालमत्ता महाराष्ट्र सदनिका मालकी अधिनियम, १९७० (म.ह. १९७१ चा XV), त्या अधिनियमाद्वारे प्रदान केल्याप्रमाणे घोषणापत्र अंमलात आणून आणि नोंदणी करून प्रवर्तक महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० (मह. १९६१ चा XXIV), त्यानुसार; आणि अशा प्रकरणांमध्ये कोणतीही सहकारी संस्था किंवा कंपनी स्थापन करणे कायदेशीर ठरणार नाही.

[***]

११. कराराप्रमाणे, प्रवर्तकाने मालकी हक्क इत्यादी हस्तांतरित करणे आणि दस्तऐवज निष्पादित करणे.—

(१) प्रवर्तकाने, सदनिका घेणाऱ्या व्यक्तींच्या, यथास्थिति, सहकारी संस्था किंवा कंपनी म्हणून नोंदणीकृत असलेल्या संघटनेकडे किंवा सदनिकाधारकांच्या [किंवा अपार्टमेंट मालकांच्या] संस्थेकडे, जमिनीवरील आणि इमारतीवरील आपले हक्क, अधिकार व हितसंबंध सिद्ध करण्यासाठी व हस्तांतरित करण्यासाठी, तसेच त्यासंबंधीचे सर्व संबंधित दस्तऐवज कलम ४ अन्वये निष्पादित केलेल्या करारानुसार तयार करण्यासाठी सर्व आवश्यक कार्यवाही

करावी आणि जर हस्तांतरण निष्पादित करण्यासाठी कोणताही कालावधी ठरलेला नसेल, तर त्याने विहित मुदतीत हस्तांतरण निष्पादित करावे आणि तसेच मालमत्तेशी संबंधित त्याच्या ताब्यात किंवा अधिकारात असलेले सर्व मालकी हक्काचे दस्तऐवज सुपूर्द करावेत.

(२) पोट-कलम (१) अन्वये त्याने अंमलात आणलेल्या हस्तांतरणाची एक प्रत विहित कालावधीच्या आत सक्षम प्राधिकरणाकडे दाखल करणे हे प्रवर्तकाचे कर्तव्य असेल.

(३) जर प्रवर्तक कलम १० नुसार स्थापन झालेल्या सहकारी संस्थेच्या किंवा, प्रसंगी, कंपनीच्या किंवा अपार्टमेंट मालकांच्या संघटनेच्या नावे हस्तांतरण निष्पादित करण्यास उप-कलम (१) मध्ये विहित केलेल्या कालावधीत अयशस्वी ठरला, तर अशा सहकारी संस्थेचे किंवा, प्रसंगी, कंपनीचे किंवा अपार्टमेंट मालकांच्या संघटनेचे सदस्य, संबंधित सक्षम प्राधिकरणाकडे लेखी अर्ज करू शकतात, ज्यासोबत प्रवर्तकाशी सोसायटीच्या किंवा कंपनीच्या किंवा संघटनेच्या प्रत्येक वैयक्तिक सदस्याने केलेले नोंदणीकृत विक्री कराराच्या सत्य प्रती आणि इतर सर्व संबंधित कागदपत्रे (ज्यात भोगवटा प्रमाणपत्र), असल्यास, समाविष्ट आहे) जोडलेली असतील. हा अर्ज, अशी सोसायटी, किंवा प्रसंगी, कंपनी किंवा संघटना, स्वतःच्या बाजूने एकतर्फी मानलेले हस्तांतरण निष्पादित करण्यास आणि त्याची नोंदणी करण्यास हक्कदार आहे, असे प्रमाणपत्र देण्यासाठी असेल.

(४) सक्षम प्राधिकारी, असा अर्ज मिळाल्यावर, वाजवी वेळेत आणि कोणत्याही परिस्थितीत सहा महिन्यांपेक्षा अधिक नाही, आवश्यक वाटेल तशी चौकशी केल्यानंतर, सादर केलेल्या कागदपत्रांची सत्यता पडताळून पाहिल्यानंतर आणि प्रवर्तकाला वाजवी संधी दिल्यानंतर, हे प्रमाणपत्र देण्यास योग्य प्रकरण आहे अशी खात्री झाल्यास, नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) अंतर्गत उप-निबंधक किंवा अन्य कोणत्याही योग्य नोंदणी अधिकाऱ्यास एक प्रमाणपत्र जारी करेल. हे प्रमाणपत्र प्रवर्तकाचा जमीन आणि इमारतीमधील हक्क, शीर्षक आणि हितसंबंध अर्जदाराच्या नावे एकतर्फी अंमलबजावणी करून हस्तांतरित करण्यासाठी, 'मानीव हस्तांतरण' म्हणून योग्य प्रकरण आहे, असे प्रमाणित करेल.

(५) अशा सोसायटीने किंवा यथास्थिती, कंपनीने किंवा अपार्टमेंट मालकांच्या संघटनेने, सक्षम प्राधिकरणाने दिलेले प्रमाणपत्र एकतर्फी अभिहस्तांतरण दस्तऐवजासह, उप-निबंधक किंवा नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) अंतर्गत नियुक्त केलेल्या संबंधित योग्य नोंदणी अधिकाऱ्याकडे सादर केल्यावर, उप-निबंधक किंवा संबंधित योग्य नोंदणी अधिकारी, नोंदणी अधिनियम, १९०८ (१९०८ चा १६) मध्ये काहीही समाविष्ट असले तरीही, 'एकतर्फी अभिहस्तांतरण' दस्तऐवज मानीव अभिहस्तांतरण' म्हणून का नोंदणीकृत करू नये, याचे कारण दर्शविण्यासाठी प्रवर्तकाला समन्स जारी करतील आणि प्रवर्तक आणि अर्जदार यांना सुनावणीची वाजवी संधी दिल्यानंतर, हे

एकतर्फी अभिहस्तांतरणासाठी योग्य प्रकरण आहे अशी खात्री झाल्यास, ते दस्तऐवज 'मान्य अभिहस्तांतरण' म्हणून नोंदणीकृत करू शकतील.

२८. एमओएफएचा कलम ३ नुसार, प्रवर्तकावर कलम मध्ये नमूद केलेल्या बाबींचे खरे आणि पूर्ण प्रकटीकरण करण्याचे कर्तव्य लादले आहे. कलम ४ मध्ये निर्धारित स्वरूपात सदनिका खरेदीदारांशी कराराची अंमलबजावणी आणि नोंदणी करणे अनिवार्य आहे. एमओएफएच्या कलम ७ मध्ये योजना जाहीर झाल्यानंतर सदनिका किंवा इमारतीत भर घालण्यास किंवा बदल करण्यास मनाई आहे. कलम ७ए आराखडामधील अतिरिक्त इमारतीच्या संदर्भात कलम ७ ची उपयुक्तता स्पष्ट करण्याचा प्रयत्न करते. एमओएफएच्या कलम १० मध्ये प्रवर्तकावर सोसायटी किंवा कंपनी किंवा अपार्टमेंटची संघटना स्थापन करण्याचे कर्तव्य आहे. कायद्याच्या कलम ११ नुसार प्रवर्तकाद्वारे सोसायटी, कंपनी किंवा सदनिकेच्या संघटनेच्या नावे जमीन आणि इमारतीचे मालकी हक्क हस्तांतरण करणे बंधनकारक आहे.

मानीव हस्तांतरण किंवा त्यानुसार नोंदणीकृत दस्तऐवज हे मालकीचा निर्णायक पुरावा नसतो.

२९. एमओएफएच्या कलम ११ मध्ये प्रवर्तकावर वैधानिक कर्तव्य आहे की त्याने करारात मान्य केलेल्या कालावधीत किंवा विहित वेळेत सदनिका खरेदीदारांनी स्थापन केलेल्या

सामूहिक संस्थेच्या नावे जमीन आणि इमारतीमधील त्याचे अधिकार, मालकी हक्क आणि हितसंबंध हस्तांतरित करावे. जर प्रवर्तक निर्धारित वेळेच्या मर्यादेत जमीन आणि इमारत सदनिका खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाच्या नावे हस्तांतरित करण्याचे आपले वैधानिक कर्तव्य पार पाडण्यात अयशस्वी ठरला, तर कलम ११ (३) अंतर्गत सक्षम प्राधिकरणाकडे एकतर्फी मानीव हस्तांतरण प्रमाणपत्र जारी करण्यासाठी अर्ज केला जाऊ शकतो आणि सक्षम प्राधिकारी, सारांश चौकशी केल्यानंतर, मानीव हस्तांतरणाचा आदेश पारित करू शकतो. अशा एकतर्फी मानीव हस्तांतरणाचे प्रमाणपत्र कायद्याच्या कलम ११ (५) अंतर्गत नोंदणीकृत करणे आवश्यक आहे, ज्याचा प्रभाव सदनिका खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळावर जमीन आणि इमारतीच्या संदर्भात मालकी हक्क प्राप्त करण्याचा आहे, जरी प्रवर्तक अशा हस्तांतरणात सहकार्य करण्यास अयशस्वी ठरला असला तरीही. अशा प्रकारे, एमओएफएच्या कलम ११ च्या पोट-कलम (३) आणि (४) अन्वये सक्षम प्राधिकरण तेच करते, जे विकासकाला पोटकलम (१) आणि (२) अंतर्गत करणे आवश्यक आहे. अशा प्रकारे, जर प्रवर्तक एमओएफएच्या कलम ११ (१) अंतर्गत सोसायटी किंवा सदनिका खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाच्या नावे जमीन हस्तांतरित करण्याच्या वैधानिक दायित्वात अपयशी ठरला तर सक्षम प्राधिकरण प्रवर्तकाची जागा घेतो आणि सोसायटीच्या बाजूने जमीन आणि इमारतीतील मालकी हक्क व्यक्त करतो, जे प्रवर्तक एमओएफएच्या कलम ४ अंतर्गत सदनिका खरेदीदारांशी केलेल्या करारानुसार व्यक्त करण्यास बांधील आहे. ही एकतर्फी मानीव हस्तांतरणाची संकल्पना आहे, ज्याचा

उद्देश प्रवर्तक/ विकासकांकडून वर्षानुवर्षे सदनिका खरेदीदारांच्या सामूहिक मंडळाच्या बाजूने जमीन आणि इमारत हस्तांतरित न करण्याचा गैरव्यवहार रोखणे हा आहे.

३०. तथापि, घटक प्राधिकरणाने पारित केलेल्या एकतर्फी मानीव हस्तांतरणाच्या आदेशाच्या अनुषंगाने एमओएफएच्या कलम ११ (५) अंतर्गत अंमलात आणलेल्या आणि नोंदणीकृत हस्तांतरणाच्या करारामध्ये सोसायटीच्या नावावर मालकी हक्क निहित करण्याचा परिणाम झाला असला तरी, एमओएफएच्या कलम ११ अंतर्गत सक्षम प्राधिकरणाने केलेली चौकशी सारांश स्वरूपाची आहे ही कायद्याची एक सुस्थापित स्थिती आहे. सक्षम प्राधिकारी निर्णय घेण्यास सुसज्ज नाही किंवा निवडणूक लढवणाऱ्या पक्षांमधील मालकीहक्काच्या गुंतागुंतीच्या मुद्द्यांचा निर्णय घेऊ शकत नाही. म्हणूनच हे एक सर्वमान्य तत्त्व आहे की सक्षम प्राधिकरणाद्वारे जमिनीच्या हस्तांतरणामुळे व्यथित झालेला पक्ष अशा प्रकारे दिलेल्या जमिनीत मालकी हक्काच्या घोषणेसाठी दिवाणी दावा दाखल करू शकतो आणि दिवाणी न्यायालय मालकी हक्काचा मुद्दा निश्चित करू शकतो आणि घटक प्राधिकरणाच्या आदेशाच्या विरुद्ध मालकी हक्काची घोषणा करू शकतो. ***अरुणकुमार एच. शाह एचयूएफ विरुद्ध एव्हॉन आर्केड परिसर सहकारी संस्था लिमिटेड***

आणि इतर[6] अलीकडील या प्रकरणातील न्यायनिर्णयात माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने परिच्छेद ३७ मध्ये खालीलप्रमाणे निष्कर्ष काढला आहे:

"३७. एमओएफएच्या कलम ११ च्या उपकलम (४) आणि (५) च्या स्पष्टीकरणावरील आमचे निष्कर्ष खालीलप्रमाणे आहेत:

i. हे निःसंशयपणे खरे आहे की एमओएफएच्या कलम ११ (३) अंतर्गत अर्ज हाताळताना सक्षम प्राधिकरणाला अर्ध-न्यायिक अधिकार प्रदान केले गेले आहेत. तथापि, एमओएफए नियमांमधून पाहिल्यास असे असू शकते की,कलम ११ (३) अंतर्गत सक्षम प्राधिकरणासमोर कार्यवाही सारांश स्वरूपाची आहे. म्हणूनच, सक्षम प्राधिकरणाने, अंतिम आदेश पारित करताना, कारणे नोंदविणे आवश्यक आहे;

ii. सक्षम अधिकारी, सारांश प्रक्रियेचे अनुसरण करताना, निर्णायकपणे आणि शेवटी मालकी हक्काच्या प्रश्नाचा निर्णय घेऊ शकत नाहीत. म्हणूनच, कलम ११ च्या पोट-कलम (४)

6 सर्वोच्च न्यायालय - दिवाणी अपील क्रमांक ५३७७/२०२५ दिनांक २१ एप्रिल २०२५ रोजी निर्णय.

अन्वये आदेश असूनही, पीडित पक्ष त्यांचे हक्क प्रस्थापित करण्यासाठी नेहमीच दिवाणी दावा करू शकतात;

iii. कलम ११ मधील तरतुदी सदनिका खरेदीदारांच्या फायद्यासाठी आहेत. रिट अधिकारक्षेत्रात, न्यायालयाने मानीव हस्तांतरण मंजूर करण्याच्या आदेशात हस्तक्षेप करू नये जोपर्यंत ते स्पष्टपणे बेकायदेशीर असल्याचे दिसून येत नाही. रिट न्यायालयाने अशा आदेशांमध्ये हस्तक्षेप करण्यास सामान्यत: धीमे असले पाहिजे. याचे कारण असे आहे की, कलम ११ (४) अंतर्गत आदेशात असे असतानाही, पीडित पक्षांचा दिवाणी दावा दाखल करण्याचा उपाय खुला आहे; आणि

iv. कलम ११ (५) अन्वये अधिकाराचा वापर करताना नोंदणी अधिकाऱ्याला सक्षम प्राधिकरणाच्या आदेशावर अपील करण्याचा अधिकार नाही. तो केवळ वरील परिच्छेद २३ मध्ये दर्शविलेल्या कारणास्तव नोंदणी नाकारू शकतो आणि त्यापलीकडे नाही. अशा प्रकारे, नोंदणी अधिकाऱ्याला प्रदान केलेल्या अधिकारांची व्याप्ती मर्यादित आहे."

(*जोर दिला*)

३१. म्हणूनच, सक्षम प्राधिकरणाने २६ नोव्हेंबर २०१९ रोजी आदेश मंजूर केला असला तरी, हे न्यायालय विकासकाच्या दावा क्रमांक १५१/२०२५ मध्ये फेडरेशनच्या नेमक्या जमिनीच्या हक्काचा निर्णय घेऊ शकते या स्थितीवर दोन्ही बाजूंचा वाद नाही. हे एक कारण आहे की या न्यायालयाने रिट याचिका क्रमांक ५२३०/२०२२ फेटाळून लावताना, परिच्छेद ३०, ३१, ३८ आणि ३९ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्देश दिले आहेत:

> "**३०.** वरील वैधानिक तरतुदी आणि स्पष्टीकरणावरून, उद्भवणारी स्थिती खालीलप्रमाणे सारांशित केली जाऊ शकते. कलम ४ अंतर्गत अंमलात आणलेल्या करारानुसार, जमीन आणि इमारतींमध्ये सदनिका खरेदीदारांच्या संघटनेला अधिकार, मालकी हक्क आणि हितसंबंध सांगण्याच्या प्रवर्तकाच्या प्राथमिक दायित्वाद्वारे मानीव हस्तांतरण प्रदान करण्याचा अधिकार सशर्त आणि नियंत्रित केला जातो. कलम ४ अन्वये अंमलात आणलेल्या करारानुसार प्रवर्तकाने जे सांगण्यास सहमती दर्शविली होती त्यापेक्षा सक्षम प्राधिकारी अधिक सांगू शकत नाही. अशा प्रकारे सक्षम प्राधिकरणाने काय विचार करणे आवश्यक आहे ते म्हणजे, प्रवर्तकाने घेतलेल्या जबाबदारीची मर्यादा, हस्तांतरण अंमलात आणण्याचे बंधन अंमलात आणण्यायोग्य झाले आहे की नाही आणि प्रवर्तकाने

हस्तांतरण अंमलात आणण्यात कसूर केली आहे किंवा अन्यथा स्वत: ला अक्षम केले आहे का.

३१. त्यामुळे, चौकशीचे स्वरूप मर्यादित आहे. सक्षम अधिकारी मालकी हक्काच्या व्याप्तींमध्ये हस्तक्षेप करू शकत नाहीत. तसेच सक्षम प्राधिकरणाचा निष्कर्ष एखाद्या पक्षाला खरेदीदारांच्या संघटनेच्या हक्काबद्दल दिवाणी न्यायालयात दाद मागण्यापासून रोखत नाहीत. सक्षम प्राधिकरणाद्वारे चौकशीची व्याप्ती अशी आहे की, हस्तांतरण निष्पादित करण्याच्या दायित्वाच्या अंमलबजावणीसाठी विहित केलेल्या अटी पूर्ण झाल्या आहेत की नाही आणि जर झाल्या असतील, तर एकतर्फी मानलेल्या हस्तांतरणाचे आदेश दिले जातील.

३८. म्हणून, मी श्री. खांडेपारकर यांच्या युक्तीवादामध्ये तथ्य असल्याचे मानतो की याचिकाकर्त्यांच्या वतीने याचिकाकर्ते क्रमांक २ सोसायटीच्या बाजूने हस्तांतरण करण्याच्या अंमलबजावणीस विरोध करण्याचा प्रयत्न केला गेला आहे, तो मालमत्तेच्या हक्का संबंधीच्या विवादाच्या कक्षेत येतो आणि कायदेशीररित्या मूलभूत एका मूलभूत दाव्याचा विषय बनू शकतो. वर्णमूद केलेल्या, **माझदा कन्स्ट्रक्शन** (सुप्रा) पासूनच्या अनेक न्यायनिर्णयांमध्ये हे पुन्हा सांगण्यात आले आहे की रिट अधिकारक्षेत्राचा वापर करून आणि मानीव हस्तांतरणाच्या आदेशाची कायदेशीरता, वैधता आणि अचूकता तपासण्याच्या नावाखाली हे

न्यायालय अशा मुद्द्यांची तपासणी करू शकत नाही जे ज्यांचा मुख्य स्वरूप मालमत्तेच्या हक्काचा वाद आणि पुढील विकासाच्या अधिकाऱ्यांच्या पात्रतेबद्दलचे गुंतागुंतीचे प्रश्न आहे. पीडित पक्षासाठी योग्य उपाय म्हणजे सक्षम दिवाणी न्यायालयासमोर एक मूलभूत दावा दाखल करणे आहे. माझ्या मते, या प्रकरणातील तथ्ये वेगळ्या दृष्टिकोनाची हमी देत नाहीत. अशा प्रकारे ही याचिका फेटाळण्यास पात्र आहे.

३९. म्हणून, खालील आदेश:

: आ दे श:

(१) ही याचिका फेटाळण्यात येते.

(२) तथापि, याचिकाकर्त्यांना कथितरीत्या तयार केलेल्या भूखंड "डी १" वरील त्यांच्या मालकी हक्कासाठी आणि परिणामी संपूर्ण भूखंड "डी" १८,६०२.२० चौ. मी. क्षेत्रफळाचे उत्तर वादी क्रमांक २ ला हस्तांतरण करण्याचा हक्क अवैध ठरवण्यासाठी जर त्यांनी अद्याप कोणताही दावा दाखल केला नसेल, तर तसा मूलभूत दावा दाखल करण्याचे स्वातंत्र्य राहील.

(३) असा दावा दाखल करण्यात आला असल्यास किंवा तो आधीच दाखल केलेला असल्यास, त्यावर गुणवत्तेनुसार आणि कायद्यानुसार निर्णय घेतला जाईल आणि वर केलेल्या कोणत्याही निरीक्षणांचा त्या निर्णयावर प्रभाव पडणार नाही,

कारण तिने रिक्षणे केवळ आक्षेपित आदेशाची कायदेशीरता, औचित्य आणि अचूकता तपासण्यापुरती मर्यादित होती.

(४) उपरोक्त स्पष्टीकरणाच्या अधीन राहून, न्यादेश मुक्त करण्यात आला आहे.

(५) अशा परिस्थितीत, खर्चाबद्दल कोणताही आदेश दिला जात नाही."

३२. अशा प्रकारे, विकासकाच्या दावा क्रमांक १५१/२०२५ मध्ये, मुख्य चौकशी फेडरेशनच्या नेमक्या जमिनीच्या हक्काबद्दल असेल. फेडरेशन संपूर्ण १८,६०२.२ चौ.मी. जमिनीच्या हस्तांतरणास पात्र आहे की केवळ १५,४०२ चौ.मी. च्या हस्तांतरणास पात्र आहे आणि ३,२०० चौ.मी. क्षेत्र विकासकासाठी इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम करण्यासाठी सोडायचे आहे, हे न्यायालय ठरवेल. दुसरीकडे, फेडरेशनने दाखल केलेला दावा क्रमांक १४३/२०२५ हा मुख्यतः मानीव हस्तांतरणाच्या आदेशानुसार आणि नोंदणीकृत हस्तांतरण पत्राद्वारे १८,६०२.२ चौ.मी. जमिनीच्या हस्तांतरणावर आधारित आहे. फेडरेशनचा असा विश्वास आहे की ते १८,६०२.२ चौ.मी.च्या भूखंड डी चा भाग असलेल्या संपूर्ण जमिनीचे मालक आहेत आणि म्हणूनच विकासक त्याच्या कोणत्याही भागावर कोणतेही बांधकाम करू शकत नाही. फेडरेशनचा दावा एमओएफएच्या कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींवर आधारित आहे जेणेकरून विकासकाला सोसायटीच्या संमतीशिवाय कोणतेही बांधकाम करण्यापासून रोखले जाईल.

३३. माझ्या मते, एकदा फेडरेशनच्या जमीन हक्काशी संबंधित वादाचा निर्णय झाला की, इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्याच्या विकासकाच्या हक्काच्या तसेच इमारत क्रमांक १ किती प्रमाणात बांधले जाऊ शकते या इतर मुद्द्याचे उत्तर देखील दिले जाईल.

संपूर्ण आराखड्याचा विकास पूर्ण होण्यापूर्वी हस्तांतरण मंजूर केले जाऊ शकते का?

३४. विकासकाचे म्हणणे आहे की जमिनीचा संपूर्ण विकास पूर्ण होईपर्यंत जमिनीचे हस्तांतरण मंजूर केले जाऊ शकत नाही. असा युक्तिवाद केला जातो की एमओएफए कराराच्या कलम ३९ मध्ये नमूद आहे की आराखडामधील सर्व इमारती बांधल्यानंतरच जमिनीचे हस्तांतरण अपेक्षित आहे. दुसरीकडे, फेडरेशनचे म्हणणे आहे की इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांसोबत अंमलात आणलेल्या एमओएफए कराराच्या कलम ३९ नुसार संपूर्ण जमीन १८,६०२.२ चौ.मी. त्यांच्या बाजूने योग्यरित्या हस्तांतरित करण्यात आली आहे, ते कलम खालील प्रमाणे आहे:

> "३९. यापूर्वी आणि यापुढे जे नमूद केले आहे त्याच्या अधीन राहून, प्रवर्तकांनी ही इमारत पूर्णपणे तयार झाल्यानंतर आणि राहण्यासाठी योग्य झाल्यानंतर आणि उपरोक्त सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनी किंवा अपार्टमेंटचा कॉन्डोमिनियम नोंदणीकृत किंवा स्थापना झाल्यानंतर आणि केवळ प्रवर्तकांनी सदर इमारतीतील सर्व जागा विकल्यानंतर आणि त्यांची विल्हेवाट

लावल्यानंतर आणि प्रवर्तकांना विविध खरीदारांसोबतच्या त्यांच्या संबंधित विक्रीकररांच्या अटीनुसार ध्येय असलेली सर्व रक्कम मिळाल्यानंतर, प्रवर्तक सदर नमूद केलेल्या मालमत्तेच्या आणि सदर इमारतीच्या संबंधात, सहकारी संस्था किंवा लिमिटेड कंपनी किंवा अपार्टमेंटच्या कॉन्डोमिनियमच्या किंवा सदर इमारतीमधील विविध जागांच्या खरेदीदारांनी स्थापन केलेल्या कोणत्याही संस्था किंवा संघटनेच्या बाजूने हस्तांतरण पत्र किंवा १ रुपये वार्षिक भाड्यासाठी ९९ वर्षांच्या कालावधीसाठी दीर्घ भाडेपट्टा कार्यान्वित करतील आणि/किंवा मालकांकडून ते कार्यान्वित करण्यास लावतील. जर प्रवर्तकांनी कोणत्याही पक्ष किंवा वित्तीय संस्थेच्या नावे बांधकाम कर्ज मिळविण्यासाठी या लहान मालमत्तेवर आणि / किंवा बांधकाम कामावर कोणताही भार निर्माण केला असेल तर वरील हस्तांतरण पत्र किंवा दीर्घ भाडेपट्टीच्या अंमलबजावणीपूर्वी किंवा वर नमूद केल्याप्रमाणे, प्रवर्तकाने असे गहाण किंवा भार मुक्त करणे आवश्यक आहे. हे स्पष्टपणे मान्य केले गेले आहे की सदर लहान मालमत्ता किंवा इमारत किंवा विंग ज्यामध्ये ही जागा वाटप करण्यास सहमती दर्शविली गेली आहे ती हस्तांतरित करण्याचा अधिकार केवळ

प्रवर्तकांच्या पर्यायावर आहे आणि खरेदीदाराला त्याच्या संदर्भात कोणताही अधिकार नाही.”

३५. आराखडामधील सर्व इमारती पूर्ण होईपर्यंत हस्तांतरण मंजूर केले जाऊ शकत नाही या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ, विकासकाने ***जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स*** (सुप्रा) मधील सर्वोच्च न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावर विसंबून राहिले आहे ज्यामध्ये ते परिच्छेद २० मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय दिला आहे: -

२०. वर नमूद केलेल्या प्रकाशात, प्रस्तुत प्रकरणात ज्या प्रश्नाची तपासणी करणे आवश्यक आहे तो हा आहे की हे प्रकरण सुधारित कलम ७ (१) (ii) च्या कक्षेत येते की ते एमओएफएच्या कलम ७ ए च्या कक्षेत येते. वर नमूद केल्याप्रमाणे, कलम ७ (१) अंतर्गत, सक्षम प्राधिकरणाने मंजूर केल्याप्रमाणे, इमारतीचे आराखडे आणि तपशील सदनिका घेणाऱ्यांना उघड केल्यानंतर, प्रवर्तक सदनिका घेणाऱ्यांच्या पूर्व संमतीशिवाय इमारतीच्या संरचनेत इतर कोणतेही बदल किंवा भर घालणार नाही. येथेच समस्या आहे. आक्षेपित न्यायनिर्णयात, उच्च न्यायालय या प्रश्नाचे परीक्षण करण्यात अपयशी ठरले आहे की अपीलकर्त्याने १९८५ मध्ये हाती घेतलेला प्रकल्प अतिरिक्त इमारतींच्या बांधकामाच्या संदर्भात होता की

१९८५ च्या आराखडा योजनेमधील प्रकल्पात ७ विंग असलेल्या एका इमारतीचा समावेश होता. प्रवर्तकाने आवश्यक तेवढी जागा मनोरंजन मैदान/मोकळी जागा म्हणून खुली ठेवली आहे. टेनिस कोर्टचे स्थलांतर करण्यात दोष असू शकत नाही. उच्च न्यायालयाने ज्या प्रश्नाची तपासणी करायला हवी होती तो असा आहे: प्रश्नातील प्रकल्पात ७ स्वतंत्र इमारती आहेत की ती ७ विंग्ज असलेली एक इमारत आहे? वरील प्रश्नाचे उत्तर दुरुस्ती केल्याप्रमाणे एमओएफएच्या कलम ७ (१) (ii) ची अंमलबजावणी किंवा गैर-लागू होण्याचा निर्णय घेईल. **वरील प्रश्नाचे उत्तर हस्तांतरण अंमलात आणण्याची वेळ आली आहे की नाही हे ठरवेल.** यासाठी सक्षम प्राधिकरणाकडून स्पष्टीकरण देखील आवश्यक असेल, म्हणजे, कार्यकारी अभियंता, "आर" दक्षिण वॉर्ड, कांदिवली, मुंबई -४०००६७ (उत्तरवादी क्रमांक ८ येथे). अपीलकर्ता-प्रवर्तकाने सादर केलेल्या तारखा आणि घटनांमध्ये, १६.११.१९८४ रोजी यूएलसी अधिकाऱ्यांनी दिलेल्या परवानगीचा संदर्भ आहे ज्यामध्ये असे म्हटले आहे की मालक / विकासकाने ७ विंग्जसह इमारत बांधली पाहिजे. १९८५ मध्ये जेव्हा प्रवर्तकांनी आराखडा योजना सादर केली तेव्हा त्याने केलेल्या अर्जाची तपासणी करणे आवश्यक आहे. जर ती इमारत ७ विंग असलेली इमारत असेल तर निकालाच्या परिणामाचा विचार करणे देखील उच्च न्यायालयाने आवश्यक आहे, रवींद्र मुतनेजा आणि इतर विरुद्ध भवन कॉर्पोरेशन आणि इतर. २००३ (५) बीओएमसीआर ६९५ मध्ये यांच्या प्रकरणात विद्वान एकल

न्यायाधीशांनी असे म्हटले आहे की जर एखादी इमारत विद्यमान इमारतीचा विंग म्हणून ठेवली गेली असेल तर ती सदनिका घेणाऱ्यांच्या पूर्व परवानगीशिवाय बांधली जाऊ शकत नाही. त्या संदर्भात, उच्च न्यायालय यूएलसी कायद्याच्या कलम २१ (१) अंतर्गत दिनांक १६.११.१९८४ रोजी दिलेली परवानगी, प्रारंभिक आराखडा योजना मंजूर झाल्यावर सक्षम प्राधिकरणाकडे केलेला अर्ज, वेळोवेळी केलेल्या योजनांची मांडणी करण्यासाठी दुरुस्तीसाठी अर्ज आणि प्रवर्तक आणि सदनिका घेणारे यांच्यातील करार देखील विचारात घेईल.

(*जोर जोडले*)

३६. माझ्या मते, ***जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट्स*** (सुप्रा) मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने हस्तांतरण अंमलात आणण्याच्या वेळेबद्दल केलेल्या निरीक्षणांचा अर्थ असा होऊ शकत नाही की जोपर्यंत संपूर्ण प्रकटीत केलेले बांधकाम आराखडामध्ये केले जात नाही तोपर्यंत हस्तांतरण अंमलात आणले जाऊ शकत नाही. न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद २० मध्ये, माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने अशा परिस्थितीचा विचार केला आहे जिथे या न्यायालयाने विकासकाने अतिरिक्त इमारतींचे बांधकाम हाती घेतले आहे की ७ विंग असलेल्या एका इमारतीचे बांधकाम हाती घेतले आहे की नाही या विषयावर निर्णय घेतला नाही. म्हणूनच माननीय सर्वोच्च न्यायालयाने या प्रकरणाच्या निर्णयासाठी कार्यवाही सुरू केली की या विकासामध्ये ७ विंग असलेल्या एका इमारतीवर ७ स्वतंत्र इमारतींचे बांधकाम समाविष्ट

आहे की नाही. सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की या प्रश्नाचे उत्तर एमओएफएच्या कलम ७ (१) (ii) ची अंमलबजावणी किंवा गैर-लागू होण्याचा निर्णय घेईल आणि वरील प्रश्नाचे उत्तर देखील निश्चित करेल की हस्तांतरण अंमलात आणण्याची वेळ आली आहे की नाही. कायद्याचे हे सुस्थापित तत्त्व आहे की एखादा न्यायनिर्णय हा जो निर्णय घेतो त्याचा अधिकार आहे आणि त्यापासून तार्किकदृष्ट्या काय काढले जाऊ शकते याचा नाही. [पहा: ***सीमाशुल्क आयुक्त* (बंदर) *विरुद्ध टोयोटा किर्लोस्कर मोटर* (*प्रा.*) *लि*[7]** आणि ***सिकंदराबाद क्लब विरुद्ध सीआयटी*[8]**]. म्हणूनच, सर्वोच्च न्यायालयाने न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद २० मध्ये हस्तांतरणाच्या अंमलबजावणीच्या वेळेबद्दल केलेले एक भटके निरीक्षण, त्या प्रकरणात केलेल्या विशिष्ट तथ्यांमध्ये केले गेले आहे, याचा अर्थ असा केला जाऊ शकत नाही की ***जयंतीलाल इन्व्हेस्टमेंट*** मधील न्यायनिर्णय हा या प्रस्तावावर अधिकार आहे की आराखडामधील सर्व प्रकटीत केलेले बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत हस्तांतरण मंजूर केले जाऊ शकत नाही.

३७. याउलट, या न्यायालयाने एक सुसंगत दृष्टिकोन घेतला आहे की ज्या प्रकरणांमध्ये प्रवर्तक विकास आराखडा पूर्ण झाला नाही या आधारावर एमओएफएच्या कलम ११ अंतर्गत जमीन हस्तांतरणाची वैधानिक जबाबदारी पार पाडण्यात अपयशी ठरतात, अशा इमारती पूर्ण झालेल्या सोसायटीच्या बाजूने आराखडामध्ये प्रमाणबद्ध जमिनीचे

---

7 (२००७)५ एससीसी ३७१

8 २०२३ एससीसी ऑनलाईन एससी १००४

हस्तांतरण मंजूर केले जाऊ शकते. आराखडामधील सर्व इमारतींचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर केवळ फेडरेशन ऑफ सोसायट्यांच्या बाजूने जमीन दिली जाईल असा करार समाविष्ट केल्यामुळे जमीन न देणार् या विकासकांचा गैरव्यवहार टाळण्यासाठी, या न्यायालयाने आराखडाच्या विकासाच्या चलनाच्या वेळीही सोसायटी किंवा सोसायटीच्या बाजूने आराखडामधील जमिनीचा काही भाग हस्तांतरित करण्याच्या तत्त्वाला न्यायिकदृष्ट्या मान्यता दिली आहे. महाराष्ट्र शासनाच्या सहकार विभागाने दिनांक २२ जून २०१८ रोजी जारी केलेल्या शासकीय ठराव **(जीआर)** नुसार मानीव हस्तांतरणासाठी अर्ज निश्चित करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणांना जारी केलेल्या मार्गदर्शक तत्त्वांमध्ये हे तत्त्व समाविष्ट करण्यात आले आहे. जीआरचा संबंधित परिच्छेद पुढीलप्रमाणे आहे:

> एका भूखंडावर अनेक इमारती असतील व प्रत्येक इमारतीची स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था असेल आणि त्यांपैकी काही इमारतींचे बांधकाम अपूर्ण असल्यास, पूर्ण झालेल्या इमारतीचे मानीव अभी हस्तांतरण करताना अशा संस्थेच्या इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणात जागेचे क्षेत्रफळ(proportionate area) किंवा Ground Coverage किंवा Plinth area, तसेच मोकळी जागा, सामुदायिक सेवा, सुविधा, रस्ते यांचे वर बांधकामाच्या प्रमाणात अविभक्त हिस्सा(undivided share) वहिवाटीचा हक्क द्यावा.

एका भूखंडावर अनेक इमारती असतील व प्रत्येक इमारतीची स्वतंत्र सहकारी गृहनिर्माण संस्था असेल आणि त्यांपैकी काही इमारतींचे बांधकाम अपूर्ण असल्यास, पूर्ण झालेल्या इमारतीचे मानीव अभी हस्तांतरण करताना अशा संस्थेच्या इमारतीच्या बांधकामाच्या प्रमाणात जागेचे क्षेत्रफळ किंवा ग्राउंड कव्हरेज किंवा प्लिंथ एरिया, तसेच मोकळी जागा, सामुदायिक सेवा, सुविधा, रस्ते यांचे वर बांधकामाच्या प्रमाणात अविभक्त हिस्सा वहिवाटीचा हक्क द्यावा.

३८. हे एक सर्वमान्य तत्त्व आहे की जेव्हा एखाद्या आराखड्यातील इमारतीच्या संदर्भात एक सोसायटी तयार केली जाते, तेव्हा त्या सोसायटीच्या बाजूने प्रमाणबद्ध क्षेत्राचे हस्तांतरण दिले जाऊ शकते आणि अशा सोसायटीने संपूर्ण आराखड्यामधील बांधकाम पूर्ण होण्याची प्रतीक्षा करणे आवश्यक नाही. मुंबई, पुणे इत्यादी शहरांत आराखड्यातील सर्व इमारतींचे बांधकाम पूर्ण होण्यास विकासकांना बराच वेळ लागतो. एफएसआय ही एक गतिशील संकल्पना आहे आणि काळाच्या ओघात एफएसआयमध्ये वाढीचा इतिहास असल्याने, आराखडामधील विकास पूर्ण होण्यास विलंब प्रत्यक्षात विकासकांच्या फायद्याचा असतो. त्यामुळे, अनेक वेळा आराखड्यातील सर्व इमारती एकाच वेळी बांधकामासाठी हाती घेतल्या जात नाहीत आणि टप्प्याटप्प्याने मांडणी विकसित केली जाते. असेही घडते की आराखडामधील शेवटची इमारत बांधकामासाठी

घेईपर्यंत एफएसआयमध्ये वाढ होते किंवा एफएसआय निकषांमध्ये बदल होतो. विकासक अनेकदा संपूर्ण आराखड्याच्या संदर्भात एफएसआय गणनेत सुधारणा करून संधीचा फायदा घेतात आणि आराखडामधील शेवटच्या इमारतीच्या बांधकामासाठी संपूर्ण आराखडा जमिनीतून मिळणारा अतिरिक्त एफएसआय वापरतात. संपूर्ण आराखड्यातून मिळणाऱ्या अतिरिक्त एफएसआयच्या दुहीकरणासाठी विकासक कधीकधी पूर्ण झालेल्या इमारतींच्या बाबतीत देखील जमिनीच्या प्रमाणानुसार क्षेत्र हस्तांतरित करण्यास जाणूनबुजून विलंब करतात. हा गैरप्रकार टाळण्यासाठी, या न्यायालयाने बांधकाम केलेल्या इमारतींच्या सोसायट्यांच्या नावे जमिनीचे प्रमाणबद्ध विभाजन आणि हस्तांतरणाचे तत्त्व ओळखले आहे आणि हे तत्त्व राज्य सरकारने दिनांक २२ जून २०१८ रोजीच्या जीआर फॉर्ममध्ये जारी केलेल्या सूचनांमध्ये समाविष्ट केले आहे.

३९. ***लोक हाऊसिंग अँड कन्स्ट्रक्शन लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य***[9] या प्रकरणात या न्यायालयाने हा युक्तिवाद फेटाळून लावला आहे की आराखड्यामधील सर्व इमारती बांधल्याशिवाय आणि फेडरेशनची स्थापना होईपर्यंत जमीन आणि इमारतीच्या हस्तांतरणास विलंब होऊ शकतो. न्यायालयाने परिच्छेद २७ ते ३२ मध्ये खालीलप्रमाणे निर्णय दिला आहे:

---

9 रिट याचिका क्रमांक ६३१८/२०१७ दिनांक २६ मार्च २०२५ रोजी निर्णय झाला.

२७. **याचिकाकर्ते-सोसायटीला स्वतंत्रपणे हस्तांतरण मिळविण्याचा कोणताही अधिकार नाही आणि हा अधिकार केवळ अद्याप स्थापन न झालेल्या फेडरेशनकडे आहे, हे उत्तरवादींचे म्हणणे कायदेशीररित्या असमर्थनीय आहे.** अभिलेखावर ठेवलेल्या सामग्रीवरून हे स्पष्ट होते की सोसायटीच्या बाजूने हस्तांतरण कराराच्या अंमलबजावणीत झालेला विलंब हा याचिकाकर्त्याच्या स्वतःच्या निष्क्रियता, निष्काळजीपणा आणि चुकीमुळे आहे. व्यक्तीगत सदनिकांच्या विक्रीचे करार १९९५ मध्येच अंमलात आले होते, हे मान्य आहे. तथापि, सदर सदनिका खरेदीदारांचा समावेश असलेली सहकारी गृहनिर्माण संस्था, केवळ २००६ मध्ये नोंदणीकृत झाली – म्हणजे, उक्त करार अंमलात आल्यानंतर एका दशकाहून अधिक कालावधीनंतर. विक्रीसाठी मूळ करार अंमलात आणल्यापासून तीन दशकांहून अधिक काळ उलटून गेला असूनही, अर्जदाराने कायद्याच्या आदेशानुसार संस्थेच्या नावाने मालकी हक्क हस्तांतरित करण्यासाठी आणि तो देण्यासाठी प्रभावी पाऊले उचललेली नाहीत. याचिकाकर्ता, प्रवर्तक आणि जमिनीचा मूळ मालक असल्यामुळे, संस्थेची नोंदणी झाल्यापासून वाजवी वेळेत आणि 'मोफा' च्या तरतुदींनुसार हस्तांतरणपत्र कार्यान्वित करण्यास कायदेशीररित्या बांधील होता. तथापि, अर्जदाराने हे वैधानिक कर्तव्य पूर्ण केलेले नाही आणि आता याचिकाकर्त्याला त्याबद्दल तक्रार करण्याचा हक्क नाही.

२८. मोफा व्यक्तिगत सोसायट्यांना प्रदान केलेल्या अधिकारांच्या अशा प्रतिबंधात्मक अर्थाला मान्यता देत नाही. कलम ११ हा एक वैधानिक तरतूद आहे, जी सदनिका खरेदीदारांनी स्थापन केलेल्या सोसायट्यांमध्ये मालकी हक्क निहित करण्याच्या स्पष्ट उद्देशाने अधिनियमित केली गेली आहे. यायोगे, एकदा सदनिकांचे वाटप झाल्यानंतर आणि मोबदला मिळाल्यानंतर, प्रवर्तकाचे जमिनीवर आणि इमारतीवरील नियंत्रण संपुष्टात आणले जाते. उत्तरवादींचा युक्तिवाद स्वीकारल्यास, कलम ११ ची प्रभावक्षमता नष्ट होईल आणि प्रवर्तकांना अपूर्ण भविष्यातील अटींच्या नावाखाली स्थावर मालमत्तेवर नियंत्रण कायम ठेवण्यास प्रोत्साहन मिळेल. कायदा अशा वैधानिक अधिकारांच्या फेरफारला परवानगी देत नाही, ज्यामध्ये पूर्ण न झालेल्या किंवा नजीकच्या भविष्यात अंमलबजावणी न करता येणाऱ्या करारबद्ध व्यवस्थेचा बुरखा घातला जातो.

२९. मोफा च्या मागील विधायी हेतू स्पष्टपणे सदनिका खरेदीदारांचे हित जपण्याच्या आणि मालमत्तेचे मालकी हक्क त्वरित आणि वेळेवर हस्तांतरित करण्याची खात्री देण्याच्या बाजूने आहे. कोणताही अर्थ जो या अधिकारास अनिश्चित काळासाठी स्थगित करतो, तो या कायद्याचा मूळ उद्देश विफल करेल आणि गैर-सद्भावनेने वागणाऱ्या प्रवर्तकांना असमर्थनीय कारणांवरून हस्तांतरणास विलंब करण्यास प्रोत्साहन देईल. म्हणूनच, याचिकाकर्ते-सोसायटीचा मानीव हस्तांतरणाचा अधिकार,करार अंमलात आणल्यानंतर आणि

पूर्ण मोबदला मिळाल्यानंतर उद्भवलेला असल्याने, तो परिकल्पनीय भविष्यातील घटनांच्या अधीन असू शकत नाही.

३०. हे समानतेचे एक तुच्छ तत्त्व आहे की कोणत्याही पक्षाला स्वत: च्या चुकीचा फायदा घेण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. प्रस्तुत प्रकरणात, उत्तरवादी, पुनर्विकासासह पुढे जाण्यात अयशस्वी ठरल्यामुळे आणि हस्तांतरणाच्या प्रक्रियेस अनिश्चित काळासाठी विलंब केल्यामुळे, याचिकाकर्ते-सोसायटीने आणखी प्रतीक्षा केली पाहिजे असे म्हणणे आता ऐकले जाऊ शकत नाही. याचिकाकर्ते-सोसायटीचे अधिकार, ज्याने आपल्या कराराच्या जबाबदाऱ्या पूर्णपणे पार पाडल्या आहेत, कायद्यानुसार आणि सामन्यायमध्ये संरक्षणास पात्र आहेत. उत्तरवादींकडून एक दशकाहून अधिक काळ सतत निष्क्रियता ही याचिकाकर्ते-समाजाच्या कायदेशीर हक्कांना पराभूत करण्याचा एक सुनियोजित प्रयत्न आहे.

३१. या न्यायालयाने वीर टॉवर को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड विरुद्ध जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्थांच्या १८ फेब्रुवारी २०२५ रोजी निर्णय दिलेल्या रिट याचिका क्रमांक २११/२०२३ मध्ये वैयक्तिक संस्थांच्या अधिकारांवर नियंत्रण ठेवणारी कायदेशीर स्थिती स्पष्ट केली आहे, आणि हे प्रमाण प्रस्तुत प्रकरणाच्या तथ्यांकडे पूर्णपणे आकर्षित झाले आहे. तो खालीलप्रमाणे आहे:

"१२. उत्तरवादींनी त्यांच्या बचावात असा दावा केला आहे की महाराष्ट्र मालकी सदनिका अधिनियम, १९६३ (एमओएफए) च्या कलम ४ अंतर्गत अंमलात आणलेल्या कराराच्या अटींनुसार, हस्तांतरण मिळविण्याचा अधिकार केवळ मोठ्या भूखंडावर असलेल्या सर्व सोसायट्यांचा समावेश असलेल्या महासंघाकडे आहे. ते पुढे असा युक्तिवाद करतात की एमओएफएच्या कलम ११ अंतर्गत मानलेल्या हस्तांतरणाचा वैधानिक हक्क उर्वरित दोन इमारतींचा पुनर्विकास पूर्ण झाल्यानंतरच स्पष्ट होईल. तथापि, तथ्यात्मक सारणीवरून असे दिसून येते की याचिकाकर्ते-सोसायटीच्या सदस्यांशी करार २०१४ मध्ये पूर्ण झाला होता आणि २०२५ पर्यंत - एक दशकाहून अधिक कालावधी - सोसायटीला त्याच्या कायदेशीर हस्तांतरणापासून वंचित ठेवण्यात आले आहे. महत्त्वाचे म्हणजे, महानगरपालिकेने प्रस्तावित पुनर्विकासाच्या योजनांना मंजुरी दिलेली नाही, ज्यामुळे बांधकाम सुरू करणे अनिश्चित प्रक्रियात्मक औपचारिकतेवर अवलंबून आहे. पुनर्विकास प्रक्रियेची ही अनिश्चित काळासाठी स्थगिती, निश्चित वेळेच्या अनुपस्थितीसह, याचिकाकर्त्याचे वैधानिक अधिकार

नाकारण्यासाठी उत्तरवादींच्या भविष्यातील घटनांवर अवलंबून राहण्याचे सट्टेबाज स्वरूप अधोरेखित करते.

१३. याचिकाकर्ते-सोसायटीला हस्तांतरण देण्यास दहा वर्षांचा अवाजवी विलंब हा त्याच्या वैधानिक आणि न्याय्य हक्कांपासून वंचित ठेवणे आहे. व्यापक वैधानिक हेतूसह वाचलेल्या एमओएफएच्या कलम ११ मध्ये सदनिका खरेदीदारांचे हक्क सुरक्षित करण्यासाठी वाजवी मुदतीत हस्तांतरण अंमलात आणण्याचे आदेश देण्यात आले आहेत. एक दशकाचा अंतराळ, ज्या दरम्यान विकासक पुनर्विकास प्रक्रिया सुरू करण्यात अयशस्वी ठरला आहे, त्याला कायद्यानुसार "वाजवी कालावधी" म्हणून स्वीकारले जाऊ शकत नाही. विकसक वैधानिक जबाबदार् या अनिश्चित काळासाठी पुढे ढकलण्यासाठी कंत्राटी किंवा प्रक्रियात्मक आकस्मिकता लागू करू शकत नाहीत. विकासकाच्या निष्क्रियतेमुळे निराश झालेल्या याचिकाकर्त्या-सोसायटीचा हस्तांतरण मिळवण्याचा अधिकार वैधानिक अनिवार्यता आणि न्याय्य न्यायाची बाब म्हणून लागू केला जाणे आवश्यक आहे.

१४. उत्तरवादींचा दावा आहे की फेडरेशनचा हस्तांतरण मिळवण्याचा अधिकार पुनर्विकासाच्या पूर्ततेवर अवलंबून आहे, कायदेशीरदृष्ट्या असमर्थनीय आहे. एमओएफए कायदा अनिश्चित आणि न सुरू झालेल्या पुनर्विकास प्रक्रियेच्या अनिश्चिततेकडे समाजाचे वैधानिक अधिकार परत आणण्याचा विचार करत नाही. याउलट मत ठेवल्यास, कलम ११ निष्फळ ठरेल, ज्यामुळे विकासकांना अपूर्ण शर्तींच्या नावाखाली अनिश्चित काळासाठी हस्तांतरण रोखण्याची परवानगी मिळेल. वैधानिक चौकट अनुमानित कराराच्या अटींपेक्षा खरेदीदारांच्या हक्कांच्या संरक्षणास प्राधान्य देते. पुनर्विकासात अनिश्चित विलंब कलम ११ च्या वैधानिक आदेशाला वरचढ होऊ शकत नाही. कराराच्या अंमलबजावणीनंतर आणि मोबदल्याच्या देयकानंतर परिपक्व झालेल्या याचिकाकर्त्याचा हस्तांतरणाचा अधिकार उत्तरवादींच्या भविष्यातील अनुपालनाच्या निराधार आश्वासनांना अधीन केला जाऊ शकत नाही.

१५. वरील विवेचनाच्या प्रकाशात, याचिकाकर्त्याने पुनर्विकास पूर्ण होण्याची आणि फेडरेशनच्या स्थापनेची प्रतीक्षा केली पाहिजे असा उत्तरवादींचा आक्षेप - कायदेशीर गुणवत्तेशिवाय आहे.

एमओएफएची वैधानिक योजना, विशेषत: कलम ११, परिघीय कराराच्या किंवा विकासात्मक आकस्मिकतेची पर्वा न करता, सोसायट्यांना हस्तांतरणाचा त्वरित आणि अंमलबजावणी करण्यायोग्य अधिकार प्रदान करण्यासाठी रचना केली गेली आहे. न्याय्य तत्त्वे पुढे असे स्पष्ट करतात की कोणताही पक्ष दुसऱ्याच्या हक्कांवर गदा आणण्यासाठी स्वतःच्या विलंब किंवा चुकीचा फायदा घेऊ शकत नाही. याचिकाकर्ते-सोसायटी, ने करारानुसार आपल्या जबाबदाऱ्या पूर्ण केल्यामुळे, वैधानिक अधिकाराची बाब म्हणून मानीव हस्तांतरणास पात्र आहे. केवळ उत्तरवादींच्या निष्क्रियतेमुळे पुनर्विकास प्रकल्पाची अनिश्चित काळासाठी स्थगिती आणली जाऊ शकत नाही."

३२. उपरोक्त विश्लेषण लक्षात घेता, या न्यायालयाला उत्तरवादींच्या आक्षेपात कोणतेही तथ्य आढळले नाही की याचिकाकर्ते-सोसायटीने सर्व सोसायट्यांचा समावेश असलेल्या फेडरेशनच्या स्थापनेची प्रतीक्षा केली पाहिजे. एमओएफए अंतर्गत वैधानिक योजना, विशेषत: कलम ११ अंतर्गत आदेश, त्यात नमूद केलेल्या अटी पूर्ण झाल्यावर सोसायट्यांच्या बाजूने त्वरित आणि अंमलबजावणी करण्यायोग्य अधिकार निर्माण करण्यासाठी

डिझाइन केली गेली आहे. भविष्यातील कराराच्या घडामोडींवर किंवा तृतीय-पक्षाच्या स्थापनेवर असे अधिकार आकस्मिक केले जाऊ शकतात या प्रस्तावाचे समर्थन हा कायदा किंवा कोणताही न्यायालयीन उदाहरण करत नाही.

४०. त्यामुळे, विकासकाच्या वतीने मांडलेला हा युक्तिवाद की इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत फेडरेशनच्या नावे जमिनीचा हस्तांतरण करता येणार नाही, तो फेटाळण्यात येत आहे.

जमिनीचा प्रमाणबद्ध हिस्सा हस्तांतरित करण्याची पद्धत एमओएफए कायद्याने मान्यताप्राप्त आहे, की ती केवळ न्यायालयांनी केलेली एक न्याय्य व्यवस्था आहे?

४१. श्री. चिनॉय यांनी जमिनीच्या प्रमाणबद्ध हस्तांतरणाचा प्रस्ताव योग्यरित्या स्वीकारला आहे परंतु असा युक्तिवाद केला आहे की या न्यायालयाने सातत्याने जे अनुसरण केले आहे ते केवळ न्याय्य व्यवस्थेचा विकास आहे आणि अशी व्यवस्था एमओएफएच्या वैधानिक योजनेतून निर्माण होत नाही. मी या मताशी सहमत होऊ शकत नाही. एमओएफएच्या कलम १० नुसार सोसायटी स्थापन करण्यासाठी आवश्यक असलेल्या किमान व्यक्तींना सदनिकांची विक्री करून सहकारी संस्था/कंपनी/सदनिकांची संघटना

स्थापन करण्याचे बंधनकारक प्रवर्तकावर लादले आहे. त्यानंतर कलम ११ अंतर्गत, प्रवर्तक एमओएफए करारामध्ये मान्य केलेल्या वेळेच्या मर्यादेत आणि वेळ निश्चित न केल्यास, एमओएफएच्या कलम ११ (१) मध्ये विहित केलेल्या मुदतीच्या आत अशा सोसायटी / कंपनी / असोसिएशनच्या नावे जमीन आणि इमारत हस्तांतरित करण्याचे वैधानिक बंधन आहे. कलम ११ (१) मध्ये जमीन हस्तांतरणासाठी नमूद केलेली वेळ मर्यादा महाराष्ट्र मालकी हक्काच्या सदनिकांच्या (बांधकाम प्रोत्साहन इ. चे नियमन)नियम, १९६४ **(एमओएफए नियम)** च्या नियम ९ मध्ये चार महिने विहित केली आहे. म्हणून असा युक्तिवाद केला जाऊ शकत नाही की आराखडाचा विकास पूर्ण होण्यापूर्वी एखाद्या सोसायटीला प्रमाणबद्ध जमीन देण्याचे प्रवर्तकांचे बंधन कायद्यातून निर्माण होत नाही किंवा ती केवळ न्यायालयांनी तयार केलेली न्याय्य व्यवस्था आहे. माझ्या मते, आराखडाच्या अपूर्ण विकासाच्या संदर्भात एखाद्या सोसायटीला प्रमाणबद्ध जमीन देण्याचे बंधन देखील एमओएफएच्या कलम ११ आणि एमओएफए नियमांच्या नियम ९ मधून वैधानिक दायित्व म्हणून निर्माण होते.

४२. आराखडामधील सर्व इमारतींचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत जमीन आणि इमारतीच्या हस्तांतरणास विलंब करण्याची गरज नाही, हे निश्चित झाल्यावर, पुढील विचाराधीन आणि खरा मुद्दा हा आहे की, फेडरेशन ला हस्तांतरित करता येणारा नेमका जमिनीचा भाग किती असावा. फेडरेशनला आराखड्यामधील संपूर्ण १८,६०२.२ चौ.मी. क्षेत्रफळाची जमीन हस्तांतरित करण्याचा हक्क आहे की इमारत क्रमांक २ (विंग्ज ए ते जे)

च्या बांधकामात वापरल्या जाणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात जमीन हस्तांतरित करण्याचा हक्क आहे?

इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम सोडून दिल्याबद्दल फेडरेशनचा युक्तिवाद

४३. फेडरेशनच्या जमीन हक्काचा मुद्दा इमारत क्रमांक १ बांधण्याच्या विकासकाच्या अधिकारावर अवलंबून आहे. आराखडामध्ये १८,६०२.२ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या संपूर्ण जमिनीच्या हस्तांतरण योग्य सिद्ध करण्यासाठी, फेडरेशनने अशी विनंती केली आहे की विकासक यापुढे इमारत क्रमांक १ बांधू शकत नाही. त्यात असा दावा करण्यात आला आहे की मुळात आराखड्यामध्ये इमारत क्रमांक १चे बांधकाम करण्याचे प्रस्तावित होते, परंतु विकासकाने त्याचे बांधकाम सोडून दिले आहे आणि म्हणूनच आराखडामध्ये कोणतेही बांधकाम करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. त्यानुसार विकासकाने आधीच केलेले बांधकाम काढून टाकण्याचे निर्देश देण्याची मागणी केली आहे.

४४. फेडरेशनने आराखडामधील संपूर्ण १८,६०२.२ चौ.मी. क्षेत्राच्या जमिनीचे हस्तांतरण सुरक्षित केले आहे, ज्यामुळे इमारत क्रमांक १ बांधण्याचा विकासकाच्या अधिकारावर बंधन आले आहे, किंबहुना तो अधिकार नाकारला गेला आहे. फेडरेशनचा युक्तिवाद असा आहे की इमारत क्रमांक २ च्या विंग ए ते जे च्या संदर्भात वेगवेगळ्या सोसायट्या स्थापन झाल्या आहेत आणि त्या सर्व दहा सोसायट्यांनी २६ नोव्हेंबर २०१२ रोजी वादी-

फेडरेशनची स्थापना आणि नोंदणी केली आहे, फेडरेशनला १८,६०२.२ चौ.मी. असलेल्या संपूर्ण जमिनीचे हस्तांतरण करण्याचा हक्क आहे. फेडरेशनचा असा विश्वास आहे की विकासकाने इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम जवळजवळ सोडून दिले आहे आणि कोणत्याही परिस्थितीत, १६ एप्रिल २००४ रोजी इमारत क्रमांक २ साठी भोगवटा प्रमाणपत्र जारी होऊन दोन दशकांहून अधिक काळ उलटूनही ते पूर्ण केले नाही. म्हणूनच इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्याचा विकासकाचा कथित अधिकार त्याच्या बाजूने संपूर्ण जमीन हस्तांतरित करण्यास नकार देण्याचे कारण असू शकत नाही.

४५. प्रस्तुत प्रकरणामध्ये अशा परिस्थितीचा समावेश आहे जिथे इमारत क्रमांक २ चे बांधकाम १६ एप्रिल २००४ रोजी पूर्ण झाले आहे, तर इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम अद्याप अपूर्ण आहे. तथापि, सुरुवातीपासूनच इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना नेहमीच या वस्तुस्थितीची जाणीव करून देण्यात आली होती की इमारत क्रमांक १ देखील आराखडामध्ये येईल, या वस्तुस्थिती बद्दल कोणताही वाद नाही. किंबहुना, इमारत क्रमांक १ ही फेडरेशनचा तळमजला + ७ मजल्यांच्या १० इमारतींच्या तुलनेत, तळमजला + १७ मजले असलेली खूप उंच इमारत असणार होती. ११ मे १९९१ रोजी एमसीजीएमने मंजूर केलेला आराखडा इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना उघड करण्यात आला आणि अशा प्रकारे त्यांना या स्थितीची जाणीव करून देण्यात आली की इमारत क्रमांक १ ही ७,१६६.७० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळ आणि तळमजला + १७ वरच्या मजल्यांसह उभी राहील. तथापि, इमारत क्रमांक २ च्या १० विंग्जच्या संदर्भात स्थापन

झालेल्या सोसायटीचे फेडरेशन आता इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामाला विरोध करत आहे आणि प्रत्यक्षात विकासकाने आधीच उभारलेल्या इमारत क्रमांक १ चे काही बांधकाम काढून टाकण्याची मागणी करीत आहे.

४६. विकासकाने इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम सोडण्याचा फेडरेशनचा युक्तिवाद या दोन बाबींवर आधारित आहे:

(१) दिनांक २२ एप्रिल १९८२ रोजी आयओडी आणि दिनांक १६ जुलै १९९७ रोजी २२ एप्रिल १९८२ रोजी प्रारंभ प्रमाणपत्र हे १६ जुलै १९९७ रोजी कालबाह्य होणे.

(२) विकासकाने तहसीलदारांना दिनांक १ मार्च २०१३ रोजी पत्र लिहून संपूर्ण जमिनीच्या संदर्भात बिगरशेती वापराचे शुल्क **(एनए शुल्क)** फेडरेशनकडून वसूल करण्याची मागणी केली आहे.

(१) जोपर्यंत आयओडी आणि सीसीच्या समाप्तीच्या पहिल्या युक्तीवादाचा प्रश्न आहे, तो विविध कारणांमुळे सरसकट फेटाळण्यास पात्र आहे. १६ जुलै १९९७ रोजी आयओडी आणि सीसीच्या कथित समाप्तीनंतर, १६ एप्रिल २००४ रोजी फेडरेशनच्या इमारत क्रमांक २ च्या संदर्भात भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करण्यात आले आणि त्यास जोडलेल्या योजनेत इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामाची कल्पना करण्यात आली होती. त्याचप्रमाणे २५ सप्टेंबर २०१४ रोजीच्या मंजूर उप- विभाजन आराखड्यातही ३२०० चौ.मी. च्या भूखंड क्रमांक डी-१ वर इमारत क्रमांक १ ची कल्पना करण्यात आली होती. त्यानंतर महानगरपालिकेने

२०२३ मध्ये इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी नवीन सीसी जारी केले आहे. त्यामुळे सीसी रद्द होण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. तसेच, विकासकाने इमारत क्रमांक २ (९ मजल्यांचा सी विंग आणि १० मजल्यांचा डी विंग) च्या मोठ्या भागाचे बांधकाम पूर्ण केले आहे. म्हणूनच विकासकाने इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम सोडून दिल्याचा युक्तिवाद मला मान्य करता येत नाही.

(२) तसेच, विकासकाने तहसीलदारांना दिनांक १ मार्च २०१३ रोजीच्या पत्रावर फेडरेशनचा जो आधार आहे, तो पुन्हा विकासकाने इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम सोडले आहे असे गृहीत धरण्याचे कारण असू शकत नाही. असे दिसते की तहसीलदारांनी विकासकाकडून एन.ए.ची मागणी केली होती आणि त्या वेळी विकासकाने तहसीलदारांना फेडरेशनकडून ते वसूल करण्याची विनंती केली होती. विकासकाने संपूर्ण जमिनीच्या संदर्भात एनए शुल्क भरण्याची जबाबदारी फेडरेशनवर ढकलण्याचा केलेला प्रयत्न हा, आराखड्यामधील जमिनीच्या भागावरील हक्काचा विकासकाने त्याग केला आहे किंवा १८६०२.२० चौ.मी. जमिनीवरील फेडरेशनचा हक्क मान्य केला आहे, असा निष्कर्ष काढण्याचे कारण असू शकत नाही. म्हणूनच, विकासकाने तहसीलदारांना लिहिलेले पत्र हे विकासकाने इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम सोडून दिले आहे, असे अनुमान लावण्यास पुरेसे कारण असू शकत नाही.

म्हणूनच, इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम सोडून दिल्याच्या त्यांच्या युक्तिवादाच्या समर्थनार्थ फेडरेशनने उपस्थित केलेली दोन्ही कारणे पूर्णपणे चुकीची आहेत आणि पेटवण्यास पात्र आहेत.

शिल्लक न वापरलेल्या एफएसआय चे निहितीकरण

४७. आराखड्यामध्ये,इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी शिल्लक एफएसआय होता या स्थितीबद्दल कोणताही वाद नाही. इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी नेमका किती एफएसआय / बांधकाम क्षेत्र न वापरलेले राहिले, याबद्दल पक्षांमध्ये मतभेद असू शकतात, परंतु १६ एप्रिल २००४ रोजी इमारत क्रमांक २ साठी भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केले गेले आणि २६ नोव्हेंबर २०१२ रोजी फेडरेशनची नोंदणी झाली तेव्हा इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी काही एफएसआय वापरले गेले नाहीत याबद्दल ते वाद घालत नाहीत. इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामाला फेडरेशनने केलेला विरोध आणि आराखडामध्ये संपूर्ण जमीन आपल्या नावावर हस्तांतरित करण्याचा आग्रह धरल्यामुळे, इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी असलेल्या शिल्लक न वापरलेल्या एफएसआयचे काय होईल असा प्रश्न उद्भवतो, ज्याच्या बांधकामाची योजना इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना कबूल केली गेली होती. उर्वरित न वापरलेला एफएसआय त्यात निहित होईल अशी फेडरेशनची भूमिका आहे. फेडरेशनचा असा युक्तिवाद आहे की एकदा इमारत क्रमांक २ बांधली गेली आणि इमारत क्रमांक २ मधील १० विंगच्या

सोसायट्यांचे फेडरेशन नोंदणीकृत झाले की, आराखडामध्ये कोणतेही न वापरलेले एफएसआय शिल्लक राहिल्यास ते फेडरेशनमध्ये निहित होईल.

४८. फेडरेशनने उर्वरित एफएसआय निहित करण्याची विनंती एमओएफए नियमांमध्ये विहित केलेल्या एमओएफए कराराच्या फॉर्म V च्या वैधानिक करारावर आधारित आहे. एमओएफएच्या कलम ४ नुसार प्रत्येक प्रवर्तकाला विहित नमुन्यात सदनिका खरेदी कराराची अंमलबजावणी व नोंदणी करण्याचे आदेश देण्यात आले आहेत. एमओएफए नियमांच्या नियम ५ मध्ये तरतूद आहे की करार नियमांना जोडलेल्या फॉर्म V मध्ये असणे आवश्यक आहे. नियम ५ मध्ये खालीलप्रमाणे तरतूद आहे:

> **५. करारामध्ये समाविष्ट करावयाचा तपशील.-** प्रवर्तक, कोणतीही आगाऊ देयके किंवा ठेव स्वीकारण्यापूर्वी, कलम ४ च्या पोट-कलम (१ ए) च्या खंड (अ) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या तपशीलांसह फॉर्म V मध्ये सदनिका खरेदीदाराशी करार करेल आणि त्या पोट-कलम (१ए) च्या खंड (बी) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कागदपत्रांच्या प्रती संलग्न करेल.

४९. विहित फॉर्म V मध्ये, १२ मार्च १९९७ पर्यंत खालील प्रसंविदा होती:

सोसायटीची नोंदणी होईपर्यंत भूखंडातील किंवा आराखड्यामधील न वापरलेले उर्वरित एफ.ए.आर. (एफ.एस.आय.) प्रवर्तकाला उपलब्ध राहील, तर सोसायटीच्या नोंदणीनंतर उर्वरित एफ.ए.आर. (एफ.एस.आय.) सोसायटीला उपलब्ध असेल.

एमओएफए नियमांमध्ये दुरुस्ती करण्यात आली, आणि वरील प्रसंविदा १२ मार्च १९९७ पासून फॉर्म V मधून वगळण्यात आला आहे. म्हणूनच फेडरेशनने असा युक्तिवाद केला आहे की १२ मार्च १९९७ पूर्वी इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांसह एमओएफए करार अंमलात आणला गेला होता, त्यामुळे उर्वरित एफएसआय त्यांच्या नोंदणीनंतर आणि परिणामी त्यांच्या फेडरेशनमध्ये सोसायट्यांमध्ये निहित असणे आवश्यक आहे. प्रस्तुतच्या प्रकरणाच्या तथ्यांमध्ये शिल्लक एफएसआय निहित करण्याची विनंती मी स्वीकारण्यास अक्षम आहे. सर्वप्रथम, वर उद्धृत केलेली प्रसंविदा १२ मार्च १९९७ पासून काढून टाकण्यात आली आहे. हा करार हटवणे आवश्यक होते कारण करारामुळे हास्यास्पद परिस्थिती उद्भवली होती आणि एमओएफएच्या कलम १० च्या तरतुदींशी थेट संघर्ष होता. एमओएफएच्या कलम १० नुसार सहकारी संस्था किंवा कंपनीची नोंदणी, सोसायटी किंवा कंपनीच्या स्थापनेसाठी आवश्यक असलेल्या किमान सदनिकांची विक्री झाल्यावर करण्याची तरतूद आहे. जर हे कलम लागू केले, तर इमारतीतील किमान सदनिकाची विक्री होताच आणि सोसायटी स्थापन होताच प्रवर्तकांना एफएसआयमध्ये

मालकी हक्क गमवावा लागला असता. अशा प्रकारे सोसायट्यांच्या स्थापनेच्या आड असा करार येईल, कारण एफएसआयमध्ये मालकी गमावण्याच्या भीतीने प्रवर्तक सोसायट्यांच्या नोंदणीस विलंब करतील, ज्यामुळे एमओएफएच्या कलम १० मागील उद्दीष्ट निष्फळ ठरेल. दुसरे म्हणजे, हटविलेला करार अन्यथा आराखडा विकासाच्या संदर्भात अंमलबजावणी करण्यायोग्य नव्हता. आराखडा विकासामध्ये, हटविलेल्या करारामुळे एक हास्यास्पद परिस्थिती उद्भवली असती जिथे आराखडामधील इतर इमारतींच्या बांधकामासाठी मंजूर एफएसआय आराखड्यामध्ये पहिल्या सोसायटीच्या नोंदणीनंतर लगेचच निहित झाला असता. तिसरे, १२ मार्च १९९७ पर्यंत फेडरेशनची नोंदणी झाली नव्हती आणि त्यामुळे एफएसआय निहित झाला नाही. १२ मार्च १९९७ पर्यंत, विकासक हे प्रस्तुत प्रकरणातील शिल्लक एफएसआयचे मालक म्हणून कायम राहिले आणि तोपर्यंत सोसायटी आणि फेडरेशनची नोंदणी झाली, तोपर्यंत उर्वरित एफएसआय निहित होण्याचा करारनाम्यातील नियम हटवला गेला.

५०. जरी इतर कारणांमुळे, या प्रकरणातील तथ्यांचा विचार करता, मी फेडरेशनच्या वतीने मांडल्या जात असलेल्या उर्वरित एफएसआय निहीत होण्याच्या युक्तिवादाला मान्यता देण्यास असमर्थ आहे. हे असे प्रकरण नाही की जिथे विकासकाने मूळ मंजूर एफएसआय ची क्षमता वापरून संपूर्ण मंजूर विकास पूर्ण केला आहे आणि वाढीव एफएसआयचा लाभ घेण्याचा प्रयत्न करीत आहे. नवीन निकष/धोरणामुळे उद्भवणाऱ्या अतिरिक्त एफएसआयचा लाभ विकासकाला घेण्याची संधी नाकारून सोसायटीला जमीन देताना

एफएसआय निहित होण्याची ही संकल्पना वापरली जाते. हे आराखडा विकासामध्ये लागू केले जाऊ शकत नाही, जिथे विकसकाने अद्याप आराखडामधील सर्व मंजूर आणि जाहीर केलेला विकास पूर्ण केलेला नाही. प्रस्तुतच्या प्रकरणात, ७१६६.७० चौरस फूट मंजूर बांधकाम क्षेत्रासह इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना जाहीर करण्यात आले. विकासकाने अद्याप इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण केले नाही आणि इमारत क्रमांक १ बांधण्याचा विकासकाचा अधिकार नाकारण्यासाठी एफएसआय निहित करण्याच्या तत्त्वाचा वापर केला जाऊ शकत नाही.

५१. त्यामुळे, फेडरेशनच्या वतीने करण्यात आलेला हा युक्तिवाद की उर्वरित मंजूर आणि न वापरलेले बांधकामाधीन क्षेत्रफळ फेडरेशनकडे निहित होईल हे न्यायालयाला मान्य नाही. हे विशेषतः महत्त्वाचे आहे, कारण एमओएफए करारांमध्ये इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना विशिष्ट खुलासा केला होता की ७१६६.७० चौ.मी. इतके एफएसआय केवळ विकासकाचेच नव्हते तर इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामात देखील वापरले जाणार होते. फेडरेशनने ***रवींद्र मुतनेजा*** (सुप्रा) मधील या न्यायालयाच्या न्यायनिर्णयावर ठेवलेला विश्वास चुकीचा आहे, कारण या न्यायनिर्णयात इमारतीच्या नियमांमध्ये बदल केल्यामुळे उपलब्ध अतिरिक्त एफएसआयचा वापर करण्यासाठी विकासकाद्वारे सोसायटीच्या स्थापनेत विलंब आणि संमतीशिवाय विद्यमान इमारतीला अघोषित अतिरिक्त विंग बांधण्याच्या मुद्द्यावर आहे. प्रस्तुत प्रकरणात, सदनिका खरेदीदारांना इमारत क्रमांक १ ची माहिती देण्यात आली आहे आणि १९९१ च्या योजनेत

७१६६.७० चौ.मी. च्या बांधकामाधिन क्षेत्राला मंजुरी देण्यात आली आहे. त्यामुळे ***रवींद्र मुतनेजा*** या प्रकरणातील तथ्ये स्पष्टपणे वेगळी आहेत. त्याचप्रमाणे ***विधी बिल्डर्स प्रायव्हेट लि.*** (सुप्रा) या प्रकरणातील तथ्ये देखील स्पष्टपणे वेगळी आहेत. त्या प्रकरणात, तळघर, तळमजला आणि एक वरचा मजला असलेल्या इमारतीच्या बांधकामासाठी योजना मंजूर करताना विकासकाला किती एफएसआय उपलब्ध होता याचा उल्लेख विक्रीसाठी करारात नव्हता. इमारतीच्या बांधकामासाठी किती एफएसआय वापरला जात आहे आणि किती एफएसआय शिल्लक असेल याचा देखील या करारात उल्लेख केलेला नव्हता. ही तथ्यात्मक स्थिती लक्षात घेता, या न्यायालयाने असे म्हटले आहे की जर विक्रीच्या करारात अशी माहिती उघड केली गेली असेल तर सदनिका खरेदीदारांना त्या जमिनीवरील बांधकामक क्षमता, तेव्हा आणि भविष्यात काय असेल, याची स्पष्ट कल्पना आली असती. प्रस्तुत प्रकरणात, इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना स्पष्ट खुलासा झाला आहे की भूखंड क्रमांक डी वर ७१६६.७० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रफळ असलेली १७ मजल्यांची इमारत क्रमांक १ बांधली जाईल. त्यामुळे ***विधी बिल्डर्स प्रायव्हेट लि.,*** मधील न्यायनिर्णय फेडरेशनच्या केसला मदत करण्याऐवजी, प्रत्यक्षात तो त्यांच्या विरोधात जातो. ***नूपूर डेव्हलपर्स*** (सुप्रा) मध्ये या न्यायालयाने असे निरीक्षण नोंदवले आहे:

> जर मूळ आराखडा योजनेत प्रस्तावित बांधकाम टप्प्याटप्प्याने दर्शविले गेले असते, तर सदनिका खरेदीदारांच्या परवानगीशिवाय अतिरिक्त इमारतीचे बांधकाम करण्याचा अधिकार प्रवर्तकाला होता. *मनरत्न* डेव्हल*पर्स* च्या प्रकरणात या

न्यायालयाच्या विभागीय खंडपीठाच्या न्यायनिर्णयाकडे जरी पाहिले तरी हे प्रमाण असे आहे की जर मूळ आराखड्यात एकाच भूखंडावर टप्प्याटप्प्याने इमारतीचे बांधकाम दर्शविले असेल, तर प्रवर्तकाला सदनिका मालकांची संमती घेणे आवश्यक नाही.

अशा प्रकारे, ***नूपूर डेव्हलपर्स*** मधील या न्यायालयाचा निर्णयही फेडरेशनच्या प्रकरणास मदत करत नाही.

५२. हे देखील लक्षात घेतले पाहिजे की आराखडाचा विकास पूर्ण होण्यापूर्वीच, सोसायट्यांना प्रमाणबद्ध जमिनीचे हस्तांतरण करण्याच्या अधिकाराला वारंवार मान्यता देणे म्हणजे आराखडामध्ये शिल्लक विकास पूर्ण करण्याचा विकासकाचा अधिकार नाकारला जातो. जेव्हा न्यायालय किंवा सक्षम प्राधिकारी पूर्ण इमारतींच्या संदर्भात त्यामध्ये वापरल्या जाणाऱ्या बांधकाम क्षेत्रफळाच्या प्रमाणात प्रमाणबद्ध जमीन सोसायटीला हस्तांतरित करते, तेव्हा ते स्पष्टपणे विकासकाच्या जमिनीचा हस्तांतरित न झालेला भाग विकसित करण्याचा अधिकार मान्य करते. विकासकावर न हस्तांतरित केलेल्या जमिनीच्या विकासावर असलेली एक मात्र मर्यादा ही असेल की एमओएफएच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए अंतर्गत सदनिका खरेदीदारांना जी माहिती उघड केली आहे, तिचे पालन करणे आवश्यक आहे. अशा प्रकटीकरणातून उद्भवणाऱ्या जबाबदाऱ्यांच्या अधीन राहून, विकासक हस्तांतरण न केलेली जमीन विकसित करण्यास स्वतंत्र आहे

आणि मंजूर न वापरलेले बांधकाम क्षेत्र/एफएसआय उर्वरित जमिनीच्या बाजूने सोसायटीच्या बाजूने निहित होण्याची संकल्पना असू शकत नाही. ही स्थिती तेव्हाही लागू होईल जेव्हा आराखड्यामध्ये अनेक सोसायट्यांची फेडरेशन तयार केली जाते आणि नोंदणीकृत केली जाते, जसे की प्रस्तुत प्रकरणात घडले आहे. आराखडामध्ये बांधलेल्या इमारतींच्या संदर्भात एकच सोसायटी, अनेक सोसायटी किंवा सोसायट्यांचे फेडरेशन तयार झाले आहे की नाही हे महत्त्वाचे नाही. म्हणूनच, हे मान्य केले जाऊ शकत नाही की इमारत क्रमांक २ च्या संदर्भात केवळ सोसायट्यांचे फेडरेशन स्थापन झाल्यामुळे, आराखडामध्ये शिल्लक न वापरलेला एफएसआय आपोआप फेडरेशनमध्ये निहित होईल. केवळ फेडरेशनच्या बाजूने जमिनीचा प्रमाणबद्ध भाग ठेवण्याच्या अधिकाराची मान्यता दिल्यास आराखडामध्ये शिल्लक विकास पूर्ण करण्याचा विकासकाचा अधिकार नाकारला जाऊ शकत नाही, अर्थातच सदनिका खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणाच्या अधीन. म्हणूनच, फेडरेशनच्या वतीने उपस्थित केलेल्या शिल्लक न वापरलेल्या एफएसआयच्या हस्तांतरणाचा युक्तिवाद नाकारण्यास पात्र आहे.

प्रमाणबद्ध जमिनीच्या हस्तांतरणास फेडरेशनचा विरोध

५३. फेडरेशनने त्याच्या इमारत क्रमांक २(विंग्ज ए ते जे) च्या बांधकामासाठी बांधकाम क्षेत्रफळाच्या वापरावर आधारित प्रमाणबद्ध 'जमीन कपात' पद्धतीच्या वापरास विरोध केला आहे. त्यात असा दावा केला आहे की आराखडामधील संपूर्ण १८,६०२.२ चौ.मी.जमीन एमओएफए कराराच्या कलम ३९ नुसार त्याच्या नावे योग्यरित्या हस्तांतरित केली गेली आहे, जे असे आहे:

"३९. येथे पूर्वी आणि यापुढे जे नमूद केले आहे त्याच्या अधीन राहून, प्रवर्तकांनी **ही इमारत पूर्णपणे तयार झाल्यानंतर आणि राहण्यास योग्य झाल्यानंतर** आणि उपरोक्त सोसायटी किंवा लिमिटेड कंपनी किंवा कॉन्डोमिनियम ऑफ अपार्टमेंटची नोंदणी किंवा स्थापना झाल्यानंतर आणि त्या इमारतीतील सर्व जागा प्रवर्तकांनी विकून त्यांची विल्हेवाट लावल्यानंतर आणि प्रवर्तकांना विविध जागांच्या विविध खरेदीदारांशी केलेल्या त्यांच्या संबंधित विक्री करारांच्या अटीनुसार देय असलेली सर्व रक्कम मिळाल्यानंतरच, ते खरेदीदार सदर इमारतीमधील विविध जागांच्या खरेदीदाराचे/यांचे बनलेल्या सहकारी संस्था किंवा मर्यादित कंपनी किंवा अपार्टमेंटचे कॉन्डोमिनियम किंवा कोणत्याही संस्था किंवा संघटनेच्या बाजूने वर वर्णन केलेल्या सदर मालमत्तेच्या आणि सदर इमारतीच्या संबंधात हस्तांतरण किंवा ९९ वर्षांसाठी रुपये १/- वार्षिक भाड्याने दीर्घकालीन भाडेपट्टा कार्यान्वित करतील आणि/किंवा मालकांना ते कार्यान्वित करण्यास लावतील. जर प्रवर्तकांनी कोणत्याही पक्ष किंवा वित्तीय संस्थेच्या बाजूने

बांधकाम कर्ज मिळविण्यासाठी सदर लहान मालमत्ता आणि/किंवा त्यावरील बांधकाम कामावर कोणताही बोजा निर्माण केला असेल, तर वर नमूद केल्याप्रमाणे सदर विक्रीपत्र किंवा दीर्घ भाडे पत्ता कार्यान्वित होण्यापूर्वी किंवा त्या दिवशी प्रवर्तक तो गहाण किंवा बोजा काढून टाकतील. हे स्पष्टपणे मान्य केले आहे की सदर लहान मालमत्ता किंवा इमारत किंवा ज्या विंग्जमध्ये सदर जागावाटप करण्यास सहमती दर्शवली आहे, त्याचे हस्तांतरण करण्याचा अधिकार पूर्णपणे प्रवर्तकांच्या पर्यायावर असेल आणि खरेदीदार/यांना त्या संबंधात कोणताही अधिकार नसेल."

सदनिका खरेदी कराराच्या कलम ३९ वर फेडरेशनने अवलंबून राहणे त्यांच्या प्रकरणाला मदत करत नाही, कारण या कलमामध्ये लहान मालमत्तेवरील (भूखंड डी) इमारत पूर्ण झाल्यानंतर आराखड्यामधील जमिनीचे हस्तांतरण अपेक्षित आहे. जर कराराच्या कलम ३९ ची काटेकोरपणे अंमलबजावणी केली, तर भूखंड-डी वरील संपूर्ण विकास पूर्ण झाल्यानंतरच जमिनीचे हस्तांतरण शक्य होईल. तथापि, फेडरेशनने इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण होण्यापूर्वी जमिनीच्या मानीव हस्तांतरणासाठी अर्ज करण्याचा पर्याय निवडला आहे. हेच कारण आहे की, इमारत क्रमांक २ च्या बांधकामात वापरल्या जाणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात जमीन हस्तांतरित करण्याची पद्धत प्रस्तुत प्रकरणात अवलंबली जाणे आवश्यक आहे.

५४. तथापि, श्री. खांडेपारकर यांनी प्रस्तुत प्रकरणात वापरल्या जाणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात आराखडामध्ये जमिनीच्या वितरणाच्या या पद्धतीला विरोध केला आहे आणि असा युक्तिवाद केला आहे की जेथे एकाच सोसायटीद्वारे हस्तांतरण मागितले जाते, ज्याच्या इमारतीचे बांधकाम आराखडामध्ये पूर्ण झाले आहे आणि आराखडाच्या संपूर्ण विकासाची वाट न पाहता ही पद्धत स्वीकारली जाऊ शकते. ते सादर करतात की प्रस्तुत प्रकरणात, आराखडामध्ये १० इमारती (विंग्स) चे बांधकाम पूर्ण झाले आहे आणि प्रत्येक विंग्ज ने त्यांच्या स्वत: च्या सोसायट्या तयार केल्या आहेत आणि नोंदणीकृत केल्या आहेत, ज्यांनी शेवटी वादी-फेडरेशनची स्थापना केली आहे. इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांशी एमओएफए करारात १८,६०२.२ चौ.मी. जमिनीचा संपूर्ण भाग हस्तांतरित करण्याचा विचार आहे. फेडरेशनच्या बाजूने आहे. म्हणूनच फेडरेशनच्या वतीने असा युक्तिवाद केला की प्रत्येक इमारतीसाठी वापरलेल्या बांधकाम क्षेत्राशी संबंधित जमिनीचे विभाजन प्रस्तुत प्रकरणात केले जाऊ शकत नाही आणि संपूर्ण जमीन फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरित केली पाहिजे.

५५. मी वरील युक्तिवादाशी सहमत होऊ शकत नाही. हा वाद पुन्हा निहित करण्याच्या तत्त्वावर आधारित आहे, जो मागील परिच्छेदात आधीच नाकारला गेला आहे. माझ्या मते, प्रत्येक इमारतीसाठी वापरल्या जाणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात जमीन विभागणे आणि हस्तांतरित करणे हे एक किंवा एकाधिक सोसायटी किंवा फेडरेशनच्या स्थापनेवर अवलंबून नाही. जरी एकापेक्षा जास्त सोसायट्या फेडरेशन तयार करतात

आणि संपूर्ण आराखडामधील विकास अद्याप अपूर्ण आहे, तरीही प्रत्येक इमारतीसाठी वापरल्या जाणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात जमीन विभागण्याचे तत्त्व लागू केले जाणे आवश्यक आहे जेणेकरून आराखडामध्ये शिल्लक बांधकाम पूर्ण करण्याच्या विकासकाच्या अधिकारावर परिणाम होणार नाही. जर संपूर्ण जमीन फेडरेशनला हस्तांतरित केली गेली, तर विकासक उर्वरित मंजूर एफएसआयचा वापर करून आराखडामधील उर्वरित जाहीर केलेल्या इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करू शकणार नाही. जेथे सर्व जाहीर केलेल्या इमारती बांधल्या जातात तेथेच संपूर्ण जमीन फेडरेशनला दिली जाऊ शकते. जोपर्यंत आराखड्याचा विकास अपूर्ण होत नाही, तोपर्यंत प्रमाणबद्ध जमिनीच्या हस्तांतरणाची पद्धत अवलंबणे आवश्यक आहे.

फेडरेशनचा युक्तिवाद की संपूर्ण आराखडा जमिनीची मालकी स्वतःकडे ठेवूनही इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम त्यांच्या परवानगीने करता येऊ शकते

५६. संपूर्ण जमीन फेडरेशनच्या नावे दिल्याने आराखडामधील उर्वरित इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करण्याच्या विकासकाच्या अधिकारावर अडथळे निर्माण होतात, या परिस्थितीला तोंड देत श्री. खांडेपारकर यांनी मध्यम मार्ग सुचवला आहे की विकासकाला उर्वरित मंजूर एफएसआयचा वापर करण्यास सक्षम करण्याच्या उद्देशाने फेडरेशन आराखड्यामधील उर्वरित इमारत पूर्ण करण्यासाठी संमती देऊ शकते. श्री. खांडेपारकर यांच्या मते, इमारत क्रमांक १ / त्यांनी स्थापन केलेल्या सोसायटीच्या युनिट खरेदीदारांना फेडरेशनचे सदस्य होणे आवश्यक असल्याने, इमारत क्रमांक १ ची रचना आणि त्याखालील जमीन फेडरेशनची मालमत्ता राहील. ही सूचना आराखडामधील संपूर्ण जमिनीचे हस्तांतरण कसेतरी वाचवण्याचा शेवटचा आणि हताश प्रयत्न असल्याचे दिसते. तथापि, ही सूचना चुकीची आहे आणि पूर्णपणे नाकारण्यास पात्र आहे. या सूचनेनुसार फेडरेशनने आराखड्यामधील संपूर्ण जमिनीचे(ज्यामध्ये इमारत क्रमांक १ च्या पदचिन्हांचा समावेश असलेल्या जमिनीसह), मालक राहणे अभिप्रेत आहे, परंतु फेडरेशनने विकासकाला मंजूर न केलेल्या एफएसआयच्या उर्वरित भागाचा वापर करून इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्याची परवानगी दिली आहे. तथापि, श्री. खांडेपारकर यांच्याकडून एक गोष्ट दुर्लक्षित झाली आहे, ती म्हणजे आराखड्यामधील संपूर्ण जमिनीची मालकी असल्याने, फेडरेशन देखील उर्वरित न वापरलेल्या एफएसआयचा मालक होईल. तसेच, जर जमिनीचा मालक फेडरेशन असेल तर एमसीजीएम विकासकाने सादर केलेल्या योजनांना कधीही मंजुरी देणार नाही. जर

फेडरेशनकडे संपूर्ण जमिनीची मालकी असेल, तर आराखड्यामधील बांधकाम केवळ तेच करू शकतात. जर फेडरेशनच्या नावाने योजना सादर केल्या आणि मंजूर केल्या गेल्या, तर विकासक केवळ बांधकाम कंत्राटदार म्हणून राहील. विकासकाला इमारत क्रमांक १ मधील सदनिका विकण्यास सक्षम करण्यासाठी, फेडरेशनला त्याच्या बाजूने विकासाचे अधिकार मंजूर करावे लागतील, परिणामी विकासकाने जमिनीतील मालकी हक्क गमावण्याची आणि सौदेबाजीमध्ये इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी केवळ दुय्यम विकास अधिकार मिळविण्याची हास्यास्पद परिस्थिती निर्माण होईल. या रचनेची मागणी सर्व आराखडा विकासामध्ये केली जाईल, जिथे प्रत्येक सोसायटी, ज्याच्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण झाले आहे, आराखडामधील उर्वरित बांधकाम पूर्ण करण्यासाठी विकासकाला नवीन जमीन मालकाच्या (सोसायटी) दयेवर सोडून, आराखडामधील संपूर्ण जमीन ताब्यात घेण्याची मागणी करेल. एमओएफएच्या तरतुदींचा अशा प्रकारे अर्थ लावला जाऊ शकत नाही ज्यामुळे हास्यास्पद परिस्थिती उद्भवते. दुसरीकडे, इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्यास सक्षम करण्यासाठी संपूर्ण आराखडा जमिनीतून विकासकासाठी प्रमाणबद्ध जमीन कोरून सुसंवाद साधला जाऊ शकतो. त्यामुळे फेडरेशनच्या वतीने उपस्थित केलेला युक्तिवाद नाकारण्यास पात्र आहे. म्हणूनच, माझ्या *प्रथमदर्शनी* मते, १८६०२.२० चौ.मी. संपूर्ण क्षेत्रफळाच्या जमिनीचे फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरण हस्तक्षेपास पात्र आहे.

आराखडा जमिनीचे प्रमाणबद्ध विभाजन

५७. फेडरेशनला त्याच्या इमारत क्रमांक २ (विंग्ज ए ते जे) च्या बांधकामात वापरल्या जाणाऱ्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात केवळ जमीन हस्तांतरित करण्याचा हक्क आहे, असे मानून घेतल्यानंतर, *प्रथमदर्शनी* निर्धारणासाठी उद्भवणारा पुढील मुद्दा म्हणजे आवश्यक असलेले नेमके क्षेत्र फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरित करणे. पुढे जाण्यापूर्वी, हे स्पष्ट करणे आवश्यक आहे की जमिनीच्या हक्काची गणना केवळ तात्पुरती हुकूम देण्याच्या मुद्द्यावर निर्णय घेण्याच्या *प्रथमदर्शनी* हेतूसाठी विचारात घेतली जाते. नेमका जमिनीचा हक्क दाव्याच्या अंतिम निर्णयाच्या वेळी निश्चित केला जाईल.

५७. भूखंड क्रमांक डी चे एकूण क्षेत्रफळ १८,६०२.२० चौ.मी. आहे, जे दिनांक २६ नोव्हेंबर २०१९ रोजीच्या सक्षम प्राधिकरणाच्या आदेशानुसार आणि २६ जून २०२३ रोजीच्या नोंदणीकृत एकतर्फी हस्तांतरणाच्या करारानुसार फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरित केले आहे. एकूण क्षेत्रफळ १८,६०२.२० चौ.मी. भूखंड क्रमांक डी मधील, १५% आरजी क्षेत्र २७९०.३३ चौ.मी.चे आणि त्यानंतरच्या १५% आरजी क्षेत्र ३७५ चौ.मी.च्या डीपी रोडच्या संदर्भात योजना मंजूर करताना वजा करण्यात आल्याचे दिसते, एकूण भूखंड क्षेत्र १५,४३६.८७ चौ.मी. उर्वरित ठेवून. हे आकडे फेडरेशनच्या २००४ च्या इमारतीच्या संदर्भात भोगवटा प्रमाणपत्र योजनेतून तयार केले गेले आहेत. एफएसआय १.०० वर आधारित अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळाची गणना करून आणि २५८.५५ चौ.मी. चे

बांधकाम क्षेत्र एकत्र करून, डीपी रोड एफएसआय लाभाच्या संदर्भात, एकूण परवानगी असलेले बांधकाम क्षेत्र १५,६९५.४२ चौ.मी. होते.

५९. फेडरेशनच्या इमारत क्रमांक २ च्या बांधकामासाठी वापरलेले एकूण बांधकाम क्षेत्र १३,८४२.८६ चौ.मी. आहे या स्थितीस कोणताही वाद नाही. जर फेडरेशनचे बांधकाम क्षेत्र १५,६९५.४२ चौ.मी.च्या एकूण अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रातून वजा केले तर शिल्लक बांधकाम क्षेत्र १८५२.५६ चौ.मी.आहे. अशाप्रकारे, एकूण परवानगी असलेल्या बांधकाम क्षेत्रापैकी १५,६९५.४२ चौ.मी. भूखंड क्रमांक डी मध्ये, विकासकाचा हक्क १८५२.५६ चौ.मी.च्या शिल्लक बांधकाम क्षेत्राच्या संदर्भात आहे. २७९०.३३+३७५.०० = ३१६५.३३ चौ.मी.चे एकूण आरजी क्षेत्र फेडरेशन (१३,८४२.८६ चौ. मीटर) आणि विकसक (१८५२.५६ चौ. मीटर)च्या बांधकाम क्षेत्र पात्रतेच्या प्रमाणात उप-विभाजन करणे आवश्यक आहे. २०१४ मध्ये भूखंड डी च्या उप-विभागीय योजनेला मंजुरी देताना, आरजी क्षेत्र खालीलप्रमाणे विभागले गेले आहे:

		उप-विभाजित भूखंड क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	आरजी क्षेत्र (चौ.मी.)
फेडरेशन	भूखंड डी	१५४०२.२०	२६८५
विकसक	भूखंड डी-१	३२००	४८०
	एकूण	१८६०२.२०	३१६५

६०. एमसीजीएमने मंजूर केलेल्या उप-J २०१४ च्या योजना मंजूर करताना, विकासकाने भूखंड क्रमांक सी मधून ८६८.४५ चौ.मी.चा एफएसआय लाभ वजा करण्याचा आणि तेवढाच लाभ भूखंड क्रमांक डी वर जोडण्याचा निर्णय घेतला. ८६८.४५ चौ.मी.चा हा वाढीव बांधकाम क्षेत्राचा फायदा अर्थातच विकसकाच्या नावे असेल आणि फेडरेशनने या स्थितीवर आक्षेप घेतलेला नाही. अशा प्रकारे, विकासकाचा हक्क एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या संदर्भात ८६८.४५ चौ.मी. ने वाढेल.

६१. म्हणून, आराखडा जमिनीच्या प्रमाणबद्ध विभाजनाच्या उद्देशाने,फेडरेशन आणि विकासकाची बांधकामाधिन क्षेत्रातील पात्रता खालीलप्रमाणे असेल:

तपशील	**फेडरेशनचे बांधकाम क्षेत्र (चौ.मी.)**	**विकासकाचे बांधकाम क्षेत्र**
२००५ मध्ये बांधकाम क्षेत्र मंजूर योजना	१३८४२.८६	१८५२.५६
भूखंड 'सी' पासून डीपी रोडच्या हस्तांतरणामुळे	--	८६८.४५

निर्माण झालेले बांधकाम क्षेत्र		
एकूण	१३८४२.८६	२७२१.०१

६२. वरील बांधकाम क्षेत्राच्या पात्रतेच्या आधारे, १८,६०२.२० चौ.मी.च्या एकूण आराखडा जमिनीची त्या प्रमाणात उपविभागणी केली जाऊ शकते. १३८४२.८६ चौ.मी.च्या बांधकाम क्षेत्राच्या आधारे, फेडरेशनला भूखंड डी मधील ८३.५७% जमीन मिळण्याचा हक्क असेल, म्हणजेच अंदाजे १५५४५ चौ.मी.जमीन असेल. त्याचप्रमाणे, २७२१.०१ चौ.मी. क्षेत्राच्या आधारे, विकासक आराखड्याच्या जमिनीच्या १६.४२% वाटा मिळण्यास पात्र असेल म्हणजेच अंदाजे ३०५४ चौ.मी. जमीन. जर वरील गणना क्लिष्ट दिसत असेल तर, दावा प्रलंबित असताना, जमीन क्षेत्र हक्काच्या *प्रथमदर्शनी* निर्धारणासाठी न्याय्य व्यवस्था करण्याचा आणखी एक सोपा पर्याय आहे. हेच २५ सप्टेंबर २०१४ रोजी एमसीजीएमने मंजूर केलेल्या उपविभाजित भूखंड क्रमांक डी मध्ये दिसून येते. १५,४०२.२ चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात भूखंड क्रमांक डी कायम ठेवण्यात आला. ३,२०० चौ.मी. जमिनीवर इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी डी १ तयार करण्यात आला होता. फेडरेशनने दिनांक २५ सप्टेंबर २०१४ रोजीच्या पत्राद्वारे महानगरपालिकेने दिलेल्या उपविभागाच्या मंजुरीला आव्हान दिलेले नाही. संपूर्ण १८६०२.२० चौ.मी.च्या

आराखडा जमिनीच्या हस्तांतरणाचा दावा करण्याच्या फेडरेशनच्या हक्काचा मुद्दा निश्चित करताना हा एक महत्त्वाचा पैलू लक्षात घेतला जाईल.

६३. फेडरेशनने दिनांक २५ सप्टेंबर २०१४ रोजीच्या पत्राद्वारे मंजूर केलेल्या उप-विभागावर आधारित जमीन हक्क निश्चित करण्यास विरोध केला आहे कारण उप-विभाग प्रत्यक्षात आला नाही कारण तो सशर्त होता आणि त्यात निर्दिष्ट केलेल्या दोन अटी विकासकाने कधीही पूर्ण केलेल्या नाहीत. भूखंड-डी च्या उप-विभागाला मंजुरी देणारे एमसीजीएमचे कार्यकारी अभियंता (इमारत प्रस्ताव) ई.एस.-२ यांचे पत्र पुढीलप्रमाणे आहे:

बृहन्मुंबई महानगरपालिका

क्र.सीएचई / ३०४ / बीपीईएस / एलओटी

२५ सप्टेंबर २०१४

प्रति.

श्री. आर.आर.चावला,

हरी चेंबर्स, ३ रा मजला,

५९-६४, शहीद भगतसिंग मार्ग,

मुंबई- ४०० ०२३

विषय: सी.टी.एस. क्रमांक ४३, ४४ आणि भूखंडाचा प्रस्तावित सुधारित आराखडा/उपविभाग मुलुंड (पूर्व), गावणपाडा, मुलुंड (पूर्व), मुंबई.

संदर्भ : आपले पत्र दिनांक २७.३.२०१४ रोजी चे पत्र

महोदय,

मी आपल्याला कळवतो की, वर नमूद केलेल्या सुधारित योजनांसाठी तुम्ही सादर केलेले सुधारित आराखडे याद्वारे नमूद केलेल्या अटींच्या पालनाच्या अधीन राहून मंजूर करण्यात आले आहेत तथापि, ही मंजुरी खालील अटींच्या पूर्ततेच्या अधीन असेल, या कार्यालयाच्या समक्रमांकाच्या दिनांक २२.४.१९८२ रोजीच्या अमान्यतेच्या सूचनेमध्ये आणि समक्रमांकाच्या दिनांक २२.३.१९८३, २५.३.१९८५, १.७.२००३, आणि २.९.२००५ रोजीच्या सुधारित योजना मंजुरी पत्रांमध्ये नमूद केलेल्या खालील अटींचे पालन करणे अनिवार्य आहे:

१) भूखंड 'डी' साठी नवीन उप-विभाजित केलेले पीआर कार्ड प्राप्त करून तो कार्यालयात सादर करणे आवश्यक आहे.

२) आराखड्यामधील आर.जी. सोसायटी / सोसायटीच्या फेडरेशनच्या नावे हस्तांतरित करणे आवश्यक आहे.

महानगरपालिकेची मंजुरी म्हणून, योग्यरित्या स्वाक्षरी केलेला आणि शिक्का मारलेला सुधारित योजनांचा एक संच याद्वारे परत केला जातो.

आपला विश्वासू,

कार्यकारी अभियंता

(इमारत प्रस्ताव)ई.एस.-II

यासोबत - योजनेचा एक संच.

६४. अशा प्रकारे, उप-विभाग मंजूर करताना, एमसीजीएमने दिनांक २५ सप्टेंबर २०१४ रोजीच्या पत्रात खालील दोन अटी समाविष्ट केल्या होत्या:

(१) भूखंड क्रमांक डी च्या उप-विभागाचे नवीन पीआर कार्ड जारी करणे.

(२) फेडरेशनच्या नावे आराखडा आरजीचे हस्तांतरण.

६५. भूखंड डी च्या उपविभागाचे नवीन पीआर कार्ड जारी करण्याच्या पहिल्या अटीचा विचार केल्यास, एमसीजीएमने उपविभागाला मंजुरी दिल्यामुळे महसूल प्राधिकरणांकडून ती केवळ एक औपचारिकता म्हणून पूर्ण करायची राहिली होती. केवळ महसूल नोंदीमध्ये उपविभागाला प्रभावी बनवण्याच्या उद्देशाने नवीन पीआर कार्ड प्राप्त करण्याची अट समाविष्ट केली गेली होती. ही अट आजही पूर्ण केली जाऊ शकते आणि म्हणूनच भूखंड क्रमांक डी च्या उपविभागाचे नवीन पीआर कार्ड प्राप्त न करणे हे उप-विभागाची परवानगी कालबाह्य झाली आहे असे अनुमान लावण्याचे कारण असू शकत नाही. दुसऱ्या अटीनुसार, फेडरेशनच्या नावे मनोरंजन मैदान हस्तांतरित करण्यासंबंधी, भूखंड डी मधील एकूण आरजी क्षेत्राचे (३१६५ चौ.मी.) वितरण खालीलप्रमाणे आहे:

		उप-विभाजित भूखंड क्षेत्रफळ (चौ.मी.)	आरजी क्षेत्र (चौ.मी.)
फेडरेशन	भूखंड डी	१५४०२.२०	२६८५
विकसक	भूखंड डी-१	३२००	४८०
	एकूण	१८६०२.२०	३१६५

विकासकाचा २६८५ चौ.मी. आरजी क्षेत्र फेडरेशनला देण्यास विरोध नाही. विकासक फेडरेशनच्या २६८५ चौ.मी. आरजीच्या हक्कासंदर्भात कोणत्याही अधिकारांचा दावा करू शकत नाही आणि दावा करत नाही. १५४०२.२० चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या उप-विभाजित भूखंड डी मध्ये २६८५ चौ.मी. आरजी क्षेत्रफळाचा समावेश आहे आणि विकासक तो फेडरेशनला सुपूर्द करण्यास तयार आहे. विकासकाचा असा युक्तिवाद आहे की फेडरेशन ३२०० चौ.मी. चा भूखंड डी-१ विकसित करण्याच्या विकासाच्या मार्गात येऊ शकत नाही, ज्यातून ४८० चौ.मी. चे आरजी क्षेत्रफळ देखील कपात करणे आवश्यक आहे. अशा प्रकारे, दिनांक २५ सप्टेंबर २०१४ रोजीच्या पत्रात स्वतंत्र पीआर कार्ड जारी करणे आणि आरजी क्षेत्र फेडरेशनकडे सोपवणे या दोन अटी केवळ औपचारिकता राहिल्या. त्यामुळे २५ सप्टेंबर २०१४ रोजी एमसीजीएमने मंजूर केलेल्या उप-विभागाकडे दुर्लक्ष करणे शहाणपणाचे ठरणार नाही, ज्याला त्याचवेळी फेडरेशनने कधीही आव्हान दिले नव्हते.

याउलट, हा उपविभाग प्रतिस्पर्धी पक्षांच्या जमिनीच्या हक्काच्या *प्रथमदर्शनी* निर्धारणासाठी एक उपयुक्त साधन प्रदान करतो.

६६. फेडरेशनने असा युक्तिवाद करण्याचा प्रयत्न केला आहे की २५ सप्टेंबर २०१४ रोजीच्या योजनेनुसार केलेले जमिनीचे उप-विभाजन कोणत्याही आधाराशिवाय आहे. हा युक्तिवाद कायदेशीर आणि तथ्यात्मक दृष्ट्या चुकीचा असल्याचे दिसून येते. *कायदेशीरदृष्ट्या* बोलायचं झाल्यास, जर उप-विभाजन निराधार असेल तर फेडरेशनने त्याला त्याचवेळी आव्हान द्यायला हवे होते. तथापि, ते तसे करण्यात अपयशी ठरले आणि त्यांनी ते मान्य केले. या उप-विभाजनामुळे आराखडा जमिनीतून ३२०० चौ.मी. (भूखंड डी -१) जमीन वगळली गेली, ज्यामुळे फेडरेशनसाठी केवळ १५४०२.२० चौ.मी. जमीन शिल्लक राहिली. दिनांक २५ सप्टेंबर २०१४ रोजीच्या पत्राद्वारे मंजूर केलेल्या उप-विभाजनाला फेडरेशनने मान्यता दिली होती, अशा परिस्थितीला तोंड देत आता त्यांनी सोयीस्कर बचाव घेतला आहे की उपविभाजन कधीही अस्तित्वात आले नाही, परंतु ही वस्तुस्थिती दुर्लक्षित केली जात आहे की महसूल अधिकाऱ्यांकडून नवीन पीआर कार्ड खरेदी करून आणि २६८५ चौ.मी. आरजी क्षेत्र फेडरेशनला देऊन आजही ते प्रत्यक्षात आणले जाऊ शकते. त्यामुळे, उप-विभाजनाला आव्हान देण्यात फेडरेशनचे अपयश हे कोणत्याही आधाराशिवाय आहे असा दावा करण्यापासून त्यांना रोखले जाईल. *तथ्यात्मकदृष्ट्याही*, हा युक्तिवाद चुकीचा असल्याचे दिसून येते कारण फेडरेशनसाठी

१५,४०२ आणि विकासकासाठी ३,२०० मध्ये जमिनीचे उप-विभाजन मागील परिच्छेदात दर्शविलेल्या बांधकाम क्षेत्राच्या आधारे प्रमाणबद्ध जमीन हक्काशी अंदाजे जुळते. जर १८६०२.२० चौ.मी. ची एकूण जमीन फेडरेशन (१३८४२.८६ चा बीयूए) आणि विकसक (२७२१.०१ चा बीयूए) यांच्यात २००५ च्या योजनेत मंजूर झालेल्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात विभागली गेली तर जमिनीतील त्यांचा संबंधित वाटा अंदाजे १५५४५ चौ.मी. आणि ३०५४ चौ.मी. असेल, जो अंदाजे एमसीजीएमने मंजूर केलेल्या उप-विभाजनाशी जुळतो. तात्पुरत्या मनाई हुकमासाठी पक्षकारांचे हक्क ठरवण्याच्या उद्देशाने, एमसीजीएमने मंजूर केलेले उप-विभाजन विचारात घेणे सुरक्षित आणि योग्य ठरेल.

६७. अशाप्रकारे, जर बांधकाम क्षेत्राच्या हक्काशी संबंधित जमिनीच्या विभागणीची गणना केली, तर अशा जमिनीचा हक्क कमी-अधिक प्रमाणात १५,४०२ चौ.मी. फेडरेशनसाठी आणि विकासकासाठी ३,२०० चौ.मी. क्षेत्रफळाशी जुळेल. माझ्या मते, फेडरेशन आणि विकासकाच्या जमिनीचा हक्क निश्चित करण्यासाठी आणखी गुंतागुंतीच्या मोजणीत जाण्याऐवजी, २५ सप्टेंबर २०१४ रोजी एमसीजीएमने मंजूर केलेल्या उप-विभाजित योजनेत दर्शविलेले आकडे १५,४०२ चौ.मी. फेडरेशनसाठी आणि ३,२०० चौ.मी. विकासकाला इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम करण्यास परवानगी देण्याच्या मर्यादित हेतूसाठी जमिनीचे तात्पुरते वाटप करून स्वीकारणे सुरक्षित असेल.

६८. एकदा फेडरेशन आणि विकासकाचा जमिनीचा हक्क निश्चित झाला की इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामाच्या समस्येचे निराकरण होणे सोपे होते. विकासकाला ३२०० चौ.मी. जमीन हक्काच्या संदर्भात स्वीकार्य एफएसआय मर्यादेपर्यंत बांधकाम करण्याचा अधिकार असेल.

इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम प्रकटीकरणाच्या विरुद्ध आहे की नाही

६९. फेडरेशनच्या वतीने असा युक्तिवाद केला गेला की एमओएफएच्या कलम ७ आणि ७ ए च्या तरतुदींनुसार इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणापेक्षा जास्त बांधकाम करण्याची परवानगी विकासकाला दिली जाऊ शकत नाही. हे श्री. चिनॉय यांनी असा युक्तिवाद करून स्पष्ट केले आहे की इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांसह अंमलात आणलेल्या एमओएफए करारात, ११ मे १९९१ ची मंजूर योजना जोडली गेली होती, ज्यायोगे ७,१६६.७० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र असलेल्या १७ मजल्यांच्या इमारत क्रमांक १ बद्दल खुलासा केला गेला. हे खरे आहे की एमओएफए करार, इमारत क्रमांक १ च्या संदर्भात नेमका किती एफएसआय वापरला गेला होता हे दर्शविलेले नव्हते आणि त्यातील कलम ८ ने एफएसआय / बांधकामक क्षेत्राची आकडेवारी 'रिक्त' सोडली. तथापि, ही देखील तितकीच सुस्थापित स्थिती आहे की मंजूर योजना देखील एमओएफएच्या कलम ४ अंतर्गत अंमलात आणलेल्या कराराचा भाग

आहे. म्हणूनच, प्रस्तुत प्रकरणातही, दिनांक ११ मे १९९१ रोजी मंजूर केलेली योजना इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांशी केलेल्या कराराशी जोडली गेली होती, त्यामुळे त्यांनी या वस्तुस्थितीचा पूर्ण खुलासा केला होता की इमारत क्रमांक १ ही ७,१६६.७० चौ.मी. च्या बांधकाम क्षेत्रासह १७ मजल्यांची बांधली जाईल. अशा प्रकारे, फेडरेशनच्या सदस्यांनी आधीच वस्तुस्थिती उघड केली होती की इमारत क्रमांक १ ही ७,१६६.७० चौ.मी. पर्यंत बांधकाम क्षेत्राचा वापर करून बांधली जाऊ शकते. इमारत क्रमांक १ नेमक्या कोणत्या ठिकाणी येईल याबद्दलही त्यांना माहिती देण्यात आली होती.

७०. इमारत क्रमांक १ ही विद्यमान इमारत क्रमांक २ ची अतिरिक्त शाखा नाही आणि म्हणूनच एमओएफएच्या कलम ७ (१) (ii) अंतर्गत फेडरेशनची संमती आवश्यक नाही. एमओएफएच्या कलम ७ अ च्या अर्थानुसार ही 'आराखडामधील अतिरिक्त इमारत' आहे. वर पाहिल्याप्रमाणे इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना याची जाणीव करून देण्यात आली की ७१६६.७० चौ.मी.च्या बांधकाम क्षेत्रासह आराखडामध्ये स्टिल्ट + १७ मजल्यांचा एक उंच टॉवर येईल. विकासकाच्या वतीने एक निवेदन केले होते की, एकूण मंजूर करण्यायोग्य बांधकाम क्षेत्राची पर्वा न करता, इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम केवळ ७१६६.७० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रापुरते मर्यादित असेल.

७१. अशा प्रकारे इमारत क्रमांक १ चे प्रस्तावित बांधकाम इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशानुसार आहे. म्हणूनच, असे म्हटले जाऊ शकत नाही की

इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम प्रकटीकरणाच्या विरोधात आहे किंवा त्यामुळे ते बांधले जाऊ शकत नाही किंवा आधीच उभारलेले बांधकाम पाडण्याची गरज आहे.

फेडरेशनची पर्यायी विनंती की इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम क्षेत्र (बीयुए) २००५ च्या मंजूर योजनेत उघड केलेल्या क्षेत्रापेक्षा जास्त असू शकत नाही.

७२. फेडरेशनने पर्यायी विनंती केली आहे की जरी विकासकाचा इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामाचा अधिकार मान्य केला, तरी ते बांधकाम क्षेत्र १६२८.७८ चौ.मी. क्षेत्रापेक्षा जास्त असू शकत नाही. पर्यायी विनंती १३ सप्टेंबर २००५ रोजी मंजूर केलेल्या योजनांमध्ये इमारत क्रमांक १ साठी दर्शविलेल्या बांधकाम क्षेत्रावर आधारित आहे. फेडरेशनने असा युक्तिवाद केला आहे की जरी सुरुवातीला ११ मे १९९१ रोजीच्या योजनेत ७,१६६.७० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्राचा वापर करण्यासाठी खुलासा केला गेला असला तरी, त्यानंतर १३ सप्टेंबर २००५ रोजीच्या सुधारित मंजूर आराखड्यात त्यात सुधारणा करण्यात आली, ज्यामध्ये इमारत क्रमांक १ चे केवळ १,६२८.७८ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र दर्शविले गेले. त्यामुळे असा युक्तिवाद केला जातो की विकासक २००५ च्या मंजूर योजनेत केलेल्या प्रकटीकरणास बांधील आहे.

७३. विचाराधिन मुद्दा असा आहे की २००५ ची योजना एमओएफएच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए च्या अर्थानुसार इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना केलेला खुलासा म्हणून मानली जाऊ शकते का? या प्रश्नाचे उत्तर नकारार्थी असल्याचे दिसून येते. इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना ज्याचा खुलासा दिला ती ११ मे १९९१ रोजीची मंजूर

योजना आहे. त्यांनी आपापल्या सदनिका ये पूर्ण समजुतीने खरेदी केल्या होत्या की आराखड्यामध्ये इमारत क्रमांक १ देखील स्टिल्ट अधिक १७ मजल्यांसह ७१६६.७० चौ.मी. च्या बांधकाम क्षेत्रफळात बांधले जाईल. २००५ मध्ये विकासकाने इमारतीच्या योजनांमध्ये केलेले सूक्ष्म बदल हे, इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना त्यांचे संबंधित सदनिका खरेदी करताना केलेल्या मूळ प्रकटीकरणापासून मुक्त करण्याचे कारण असू शकत नाही.

७४. एमओएफएच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७अ मधील तरतुदींचा उद्देश विकासकाने त्याने हाती घेतलेल्या विकासाचा संपूर्ण तपशील समोर ठेवला पाहिजे आणि तरतुदी विकासकाला सदनिका खरेदीदारांची संमती घेतल्याशिवाय त्यापासून विचलित होण्याची परवानगी देत नाहीत. सदनिका खरेदीदारांना केलेल्या खुलाशाने विकासक बांधील आहे हे सुनिश्चित करणे हा उद्देश आहे, ज्याच्या आधारे ते सदनिका खरेदी करण्याचा माहितीपूर्ण निर्णय घेतात. प्रस्तुत प्रकरणात, इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना पूर्ण माहिती देण्यात आली होती की ७१६६.७०चौ.मी. क्षेत्रफळ असलेली १७ मजल्यांची आणखी एक इमारत आराखडामध्ये येईल. आता विकासक जे काही करण्याचा प्रस्ताव ठेवत आहे ते म्हणजे इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामास १९९१ च्या मंजूर योजनेत केलेल्या प्रकटीकरणाच्या मर्यादेपर्यंत मर्यादित करणे.

७५. २००५ च्या योजनेला मंजुरी मिळाल्यानंतर सदनिका खरेदीदारांशी कोणताही करार करण्यात आलेला नाही. सर्व एमओएफए करार १६ एप्रिल २००४ पूर्वी अंमलात आणले होते, जेव्हा फेडरेशनच्या इमारतींच्या संदर्भात भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केले गेले होते. म्हणूनच, फेडरेशनच्या सदस्यांना केलेला एकमेव खुलासा दिनांक ११ मे १९९१ रोजीच्या मंजूर योजनेच्या स्वरूपात आहे. म्हणूनच, फेडरेशनच्या वतीने उपस्थित केलेला युक्तिवाद की इमारत क्रमांक १ २००५ च्या योजनेत मंजूर केलेल्या १६२८.७८ चौ.मी. च्या बांधकाम क्षेत्रापेक्षा जास्त असू शकत नाही, फेटाळण्यास पात्र आहे.

डीसीपीआर-२०३४ मुळे उपलब्ध होणाऱ्या अतिरिक्त एफएसआयच्या वापरास फेडरेशनचा विरोध

७६. पक्षांमधील आणखी एक वादग्रस्त मुद्दा म्हणजे विकासकाने इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी डीसीपीआर-२०३४ च्या तरतुदींमधून मिळणाऱ्या एफएसआयचा वापर करणे. साधारणपणे, एफएसआय च्या निकष/धोरणातील बदलामुळे प्रवर्तकांना अतिरिक्त एफएसआयचा वापर करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकत नाही. हे तत्व हे सुनिश्चित करण्यासाठी ओळखले जाते की नवीन डीसीआर मधून उपलब्ध होणारा अतिरिक्त एफएसआय देखील पूर्ण झालेल्या इमारतीच्या सदनिका खरेदीदारांचा असतो. जेव्हा विकसक सतत वाढणारा एफएसआय वापरण्यासाठी जमिनीची मालकी हस्तांतरित करण्यास विलंब करतात, तेव्हा सामान्यत: हे तत्त्व लागू केले जाते. म्हणून,

सामान्य परिस्थितीत, फेडरेशनचा आक्षेप योग्य ठरला असता. तथापि, येथे मुद्दा थोडा वेगळा आहे, कारण या प्रकरणात एक अद्वितीय वस्तुस्थिती आहे, जी खाली स्पष्ट केली आहे.

७७. वर नमूद केल्याप्रमाणे, विकासकाकडे ७७८२३ चौ.मी. जमिनीचा मोठा भाग होता, जो त्याने दोन टप्प्यात विकासासाठी हाती घेतला. दुसऱ्या टप्प्यातील विकास ४९३२१ चौ.मी. जमिनीसाठी होता, जो भूखंड क्रमांक ए, बी, सी, डी, ई आणि एफमध्ये विभागला गेला होता. भूखंड क्रमांक डी ची सुरुवातीचे क्षेत्रफळ २११०२ चौ.मी. होते, जे कल्याण केंद्र आणि दवाखान्याच्या सार्वजनिक सोयी सुविधांच्या बांधकामामुळे उप-विभाजित झाले आणि १५४३ चौ.मी. क्षेत्राचा भूखंड ई तयार करण्यात आला, ज्यामुळे भूखंड क्रमांक डी साठी १८६०२.२० चौ.मी. क्षेत्र शिल्लक राहिले. असे दिसते की भूखंड ए ते ई मधील जमिनीचा काही भाग डीपी रोडसाठी संपादित करण्यात आला होता, ज्यासाठी एमसीजीएम ने सुमारे १०१४७.२६ चौ.मी. इतके बांधकाम क्षेत्र मंजूर केले. ते मंजूर केलेले बांधकाम क्षेत्र विकासकाने भूखंड क्रमांक ए ते डी मध्ये नियोजित बांधकामांमध्ये वापरण्यासाठी वितरित केले होते. अशा मंजूर १०१४७.२६ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रापैकी, ५००० चौ.मी. क्षेत्रफळ विकासकाने भूखंड क्रमांक डी मध्ये वापरण्यासाठी निश्चित केले होते. अशा प्रकारे डीपी रस्त्याच्या एफएसआय फायद्यातून मिळालेल्या ५००० चौ.मी. च्या अतिरिक्त बांधकाम क्षेत्राचा वापर करून भूखंड डी मध्ये विकास करण्याचा प्रस्ताव होता. भूखंड- डी साठी मंजूर करण्यात आलेल्या एकूण २०६९५.४२ चौ.मी. क्षेत्रापैकी,

१३८४२.८६ चौ.मी.चे बांधकाम क्षेत्र इमारत क्रमांक २ साठी दर्शविण्यात आले होते आणि ६८४२ चौ.मी.चे क्षेत्र इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी दर्शविण्यात आले होते. एमसीजीएमने फेडरेशनच्या इमारत क्रमांक २ साठी २००४ मध्ये भोगवटा प्रमाणपत्र योजना जारी करताना याला मंजुरी दिली होती.

७८. तथापि, विकासकाने आपला विचार बदलला आणि नमूद केलेल्या आरक्षित डीपी रस्त्यावरील एफएसआय चा ५००० चौ.मी. बांधकामाचा फायदा भूखंड क्रमांक ए मध्ये वापरण्याचा निर्णय घेतला, हे करताना, त्यांनी २००५ च्या मंजूर योजनेत भूखंड क्रमांक डी मधून तितके क्षेत्र कमी केले. अशा प्रकारे २००५ च्या मंजूर योजनेत भूखंड डी साठी एकूण परवानगी असलेले बांधकाम क्षेत्र २०६९५.४२ चौ.मी. वरून १५६९५.४२ चौ.मी. पर्यंत कमी झाले, त्यापैकी १३८४२.८६ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र इमारत क्रमांक २ च्या बांधकामात वापरण्यात आले, ज्यामुळे इमारत क्रमांक १ साठी १८५२.८६ चौ.मी. क्षेत्र शिल्लक राहिले. वर नमूद केल्याप्रमाणे, ८६८.८६ चे बांधकाम क्षेत्र विकासकाने भूखंड-सी मधून स्थलांतरित केले, ज्यामुळे भूखंड डी च्या संदर्भात शिल्लक असलेले बांधकाम क्षेत्र वाढून २७२१.०१ चौ.मी. इतके झाले. जर विकासकाने भूखंड-डी चे बांधकाम केवळ २७२१.०१ चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र वापरून मर्यादित ठेवले असते, तर कोणतीही अडचण आली नसती. तथापि, विकासकाने डीसीपीआर-२०३४ मधून मिळणाऱ्या अतिरिक्त एफएसआयचा वापर इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी ७१६६.७० चौ.मी. च्या अघोषित क्षमतेपर्यंत करायचा आहे. जर या न्यायालयाने इमारत क्रमांक १ च्या

बांधकामास परवानगी दिली तर पर्यायी प्रकरण म्हणून फेडरेशनने यावर आक्षेप घेतला आहे.

७९. अशा प्रकारे, विकासकाद्वारे जे करण्याचा प्रयत्न केला जात आहे ते म्हणजे ५००० चौ.मी. डीपी रोड एफएसआयच्या हस्तांतरणामुळे गमावलेले बांधकाम क्षेत्र भूखंड-डी ते भूखंड-ए मध्ये हस्तांतरित केल्यामुळे डीसीपीआर २०३४ नुसार योजना मंजूर करून पुन्हा मिळवणे किंवा त्याची भरपाई करणे आहे. फेडरेशनच्या मते, डीसीपीआर-२०३४ मधून मिळणाऱ्या अतिरिक्त एफएसआयचा वापर कायद्याने अनुज्ञेय असण्याव्यतिरिक्त, अशी कारवाई वादपत्रातील वादकथनाच्या विरुद्ध आहे. फेडरेशनने विकासकाच्या वादीच्या परिच्छेद ७९ मध्ये केलेल्या विधानांवर विश्वास ठेवला आहे ज्यामध्ये अशी विनवणी केली गेली आहे:

> "७९. उत्तरवादी क्रमांक २ ने घेतलेल्या भूमिकेतील निरर्थकता अशी आहे की उत्तरवादी क्रमांक २ च्या मते, एकदा उत्तरवादी क्रमांक २ इमारती बांधल्या गेल्यानंतर, वादी आणि उत्तरवादी क्रमांक ३ ते १९ संपूर्ण अविभाजित भूखंड डी उत्तरवादी क्रमांक २ ला हस्तांतरित करण्यास बांधील आहेत आणि पुढील बांधकाम (जरी उघड केले असले तरी) चालू ठेवले जाऊ शकत नाही आणि हे एफएसआय आता सदनिका खरेदीदारांचे आहेत जरी ते मालमत्तेचे मालक किंवा विकासक नसले तरीही. **हे स्पष्ट करण्यात आले आहे की हे बांधकाम कायद्यातील**

बदल/एफएसआय निकषांमध्ये बदल केल्यामुळे उपलब्ध झालेल्या अतिरिक्त अंतर्निहित एफएसआयचा वापर करत नाही. अशा परिस्थितीत, वादींना रीतसर जाहीर केलेल्या इमारतींचे बांधकाम पूर्ण करण्याची परवानगी न देता, संपूर्ण मालमत्ता हस्तांतरित करण्याचा आदेश पूर्णपणे चुकीचा, बेकायदेशीर आणि मनमानी आहे.”

(*जोर दिला*)

वादपत्रातील वरील विधानांवर अवलंबून असताना, फेडरेशनचा असा दावा आहे की विकसक कायदा/एफएसआय नियमांमधील बदलामुळे उद्भवलेल्या कोणत्याही एफएसआयचा वापर करण्याचा प्रयत्न करू शकत नाही. अशा परिस्थितीत, विचारासाठी उद्भवणारा मुद्दा हा आहे की विकासकाला डीसीपीआर-२०३४ पासून उद्भवणार् या उच्च एफएसआयचा वापर करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते का.

८०. माझ्या मते, वर लागू केलेल्या 'जमीन कपात' किंवा 'प्रमाणबद्ध जमीन पृथक्करण' या पद्धतीचा वापर केल्याने वरील समस्येचे उत्तर मिळेल. जेव्हा एखादी सोसायटी, ज्याची इमारत पूर्ण झाली आहे, आराखडामध्ये प्रमाणबद्ध जमिनीचे हस्तांतरण करण्याची मागणी करते आणि एकदा अशा सोसायटीचा जमीन हक्क निश्चित केला गेला आणि हस्तांतरण अंमलात आणले आणि नोंदणीकृत केले, आराखडामधील जमिनीचा एक भाग हस्तांतरित केला गेला, तेव्हा अशा सोसायटीला आराखडामधील जमिनीच्या उर्वरित

भागात विकासक काय करतो याचा विचार करण्याची आवश्यकता नाही, प्रकटीकरण निर्बंधांच्या अधीन. जेव्हा आराखडामधील जमिनीचा एक भाग एखाद्या सोसायटीच्या नावे हस्तांतरित केला जातो, तेव्हा तो जमिनीच्या त्या भागाचा मालक बनतो आणि आराखडामधील शिल्लक जमिनीच्या संदर्भात सर्व हक्क गमावतो. आराखडामधील जमिनीच्या भागाची मालकी संपादन केल्यावर, अशा सोसायटीला जमिनीच्या हस्तांतरित भागाचा विकास किंवा पुनर्विकास करण्याचा अधिकार आहे. मुद्दा असा आहे की अशी सोसायटी, जिने आराखडामधील जमिनीच्या काही भागाची मालकी मिळवली आहे, एफएसआय निकष/धोरणातील बदलाचा लाभ घेऊन विकासकाला आराखडामध्ये घोषित इमारती बांधण्यापासून रोखू शकते का? या प्रश्नाचे उत्तर नकारार्थी असल्याचे दिसून येते.

८१. आराखडामधील संपूर्ण विकास पूर्ण होईपर्यंत विकासकांनी पूर्ण झालेल्या इमारतींच्या बाजूने जमिनीचा कोणताही भाग हस्तांतरित करण्यास विरोध करण्याचे मुख्य कारण म्हणजे आराखडाच्या संदर्भात एफएसआय गणना नेहमीच आराखडामधील संपूर्ण जमिनीवर केली जाते आणि या प्रणालीचा विकासकांना मोठ्या प्रमाणात फायदा होतो. १०,००० चौ.मी. जागेत विकासकाने विकास आराखडा हाती घेतल्याचे उदाहरण घेऊ, ज्यामध्ये विकासकाने ४ इमारतींच्या बांधकामाची योजना आखली आहे. पहिल्या तीन इमारती मूलभूत एफएसआय १.०० सह बांधल्या गेल्या आहेत आणि प्रत्येक इमारतीने प्रत्येकी २५०० चौ.मी. क्षेत्रफळ वापरले आहे, चौथ्या इमारतीसाठी केवळ २५०० चौ.मी.

एफएसआय शिल्लक आहे. आराखडाच्या अपूर्ण विकासाचे कारण देऊन विकसक त्या ३ इमारतींच्या सोसायट्यांना जमीन हस्तांतरित करत नाही. चौथ्या इमारतीचे बांधकाम सुरू होईपर्यंत, उच्च एफएसआय २.०० ला परवानगी देणारे नवीन डीसीआर सादर केले जाईल. विकासक १०,००० चौ.मी. च्या संपूर्ण आराखडाच्या संदर्भात एफएसआय गणना करून मंजुरीसाठी सुधारित योजना सादर करतो आणि एकूण २०,००० चौ.मी. क्षेत्रफळासाठी मंजुरी मिळवतो. त्यानंतर त्याने ७५०० चौ.मी. चे बांधकाम क्षेत्र वजा केले आणि १२५०० चौ.मी. च्या बांधकाम क्षेत्रफळासह चौथी इमारत बांधली. अशा प्रकारे आराखडामधील कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण न केल्याने विकासकाला निकष / धोरणातील बदलामुळे निर्माण झालेल्या अतिरिक्त एफएसआय चा फायदा घेण्यास सक्षम करते. दुसरीकडे, वरील उदाहरणात, तीन पूर्ण झालेल्या इमारतींच्या सोसायटीला ७५०० चौ.मी. जमिनीच्या प्रमाणबद्ध जमिनीचे हस्तांतरण सुरक्षित करते आणि विकासकाकडे केवळ उर्वरित २५०० चौ.मी. जमिनीची मालकी राहते, जरी त्याने वाढीव एफएसआय निकषांचा फायदा घेतला आणि २५०० चौ.मी. जमिनीसाठी सुधारित बांधकाम परवानगीसाठी अर्ज केला, तरीही त्यांना चौथ्या इमारतीसाठी केवळ ५००० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र मंजूर केले जाईल. अशा प्रकारे, या दोन परिस्थितींमधील फरक असा आहे की पहिल्या प्रकरणात (कोणत्याही जमिनीचे हस्तांतरण न करणे), चौथी इमारत १२५०० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्रासह बांधली गेली आहे, तर नंतरच्या प्रकरणात, चौथ्या इमारतीचे बांधकाम क्षेत्र ५००० चौ.मी. आहे, जरी दोन्ही प्रकरणांमध्ये विकासकाला वाढीव

एफएसआयचा फायदा घेण्याची परवानगी आहे. पहिल्या प्रकरणात, विकासक अतिरिक्त एफएसआयचा वापर करून नफा कमवेल, तर दुसऱ्या प्रकरणात, सोसायटी आणि विकसक दोघेही अतिरिक्त एफएसआय चे प्रमाणबद्ध वाटप करतील. प्रस्तुत प्रकरण नंतरच्या परिस्थितीसारखेच आहे, जेथे जमिनीचा काही भाग फेडरेशनच्या नावे (१५४०२.२० चौ.मी.) दिला जाऊ शकतो आणि उर्वरित भाग (३२०० चौ.मी.) विकासकाच्या मालकीत राहील आणि फेडरेशन आणि डेव्हलपर दोघेही डीसीपीआर-२०३४ मधून मिळणाऱ्या अतिरिक्त एफएसआय चे प्रमाणबद्ध वाटप करू शकतात.

८२. या न्यायालयाने *प्रथमदर्शनी* असा निष्कर्ष काढला आहे की फेडरेशनच्या नावे १८६०२ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या संपूर्ण आराखडा जमिनीचे हस्तांतरण चुकीचे आहे आणि सध्या त्याचा जमीन हक्क १५४०२.२० चौ.मी. असेल, उर्वरित ३२०० चौ.मी. जमीन विकासकाच्या मालकीची असेल. तथापि, फेडरेशन जे करण्याचा प्रयत्न करीत आहे ते म्हणजे विकासकाच्या जमिनीच्या बांधकामाच्या अधिकारात हस्तक्षेप करणे, ज्यामध्ये त्याचा कोणताही हक्क नाही. हे सहन केले जाऊ शकते का? माझ्या मते, होय, परंतु इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना केलेल्या प्रकटीकरणासह विकासकाला बांधील ठेवण्याच्या मर्यादित मर्यादेपर्यंत. अशा प्रकारे फेडरेशन विकासकाच्या ३२०० चौ.मी. जागेवरील इमारत क्रमांक १ बांधण्याच्या अधिकारात हस्तक्षेप करू शकतो, ज्यामुळे बांधकाम ७१६६.७० चौ.मी. आणि १७ मजल्यांच्या बांधकाम क्षेत्रापुरते मर्यादा घालू शकतो. विकासकाने ३२०० चौ.मी. जागेच्या संदर्भात डीसीपीआर-२०३४ अंतर्गत वाढीव

एफएसआयचा लाभ घेऊ नये असा आग्रह फेडरेशनने धरू शकत नाही. फेडरेशनने आराखडा विकास पूर्ण होण्यापूर्वी जमिनीच्या हस्तांतरणाचा पर्याय निवडला आहे आणि केवळ १५४०२.२० चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात त्याचा हक्क *प्रथमदर्शनी* कायम ठेवले जात असल्याने, आराखडामधील जमिनीच्या उर्वरित भागाच्या संदर्भात त्याचे काही म्हणणे असू शकत नाही. म्हणूनच, फेडरेशनचा कोणताही हक्क नसलेल्या जमिनीच्या संदर्भात विकासकाला डीसीपीआर -२०३४ अंतर्गत अनुज्ञेय एफएसआय मिळविण्यापासून रोखले जाऊ शकत नाही. हे असे प्रकरण नाही जिथे विकासक संपूर्ण आराखड्यामधून मिळणारा अधिक एफएसआय इमारत क्रमांक १ वर लादण्याचा प्रयत्न करत आहे. १५४०२.२० चौ.मी. जमिनीपासून उद्भवणारा अतिरिक्त एफएसआय फेडरेशनशी संबंधित राहील, म्हणूनच श्री. चिनॉय यांनी वारंवार ही भूमिका अधोरेखित केली आहे की जर फेडरेशनने आज पुनर्विकासाचे काम केले तर ते डीसीपीआर-२०३४ अंतर्गत ४८,२१७.९७ चौ.मी. पर्यंत बांधकाम करू शकतात म्हणजेच सध्याच्या १३८४२.८६ चौ.मी. क्षेत्राच्या ३.५ पट बांधकाम करू शकतात. तथापि, विकासक डीसीपीआर २०३४ अंतर्गत उर्वरित ३२०० चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात संपूर्ण एफएसआय क्षमतेचा वापर करू शकत नाही ही फेडरेशनची अपेक्षा आहे.

८३. म्हणूनच, फेडरेशनने विकसकाला भूखंड-ए कडे ५००० चौ.मी. बांधकाम क्षेत्र हस्तांतरित केल्यामुळे झालेले बांधकाम क्षेत्राचे नुकसान ३२०० चौ.मी. जमिनीवर डीसीपीआर-२०३४ अंतर्गत एफएसआयचा वापर करून भरून काढण्यात घेतलेला

आक्षेप नाकारण्यास पात्र आहे. तथापि, ३२०० चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात डीसीपीआर-२०३४ अंतर्गत संपूर्ण एफएसआय क्षमतेचा वापर करण्याचा विकासकाचा हक्क या अटीच्या अधीन असेल की इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांना दिलेल्या खुलाशानुसार, इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामापेक्षा जास्त असू शकत नाही, म्हणजेच ७१६६.७० चौ.मी. आणि स्टिल्ट+१७ मजल्यांचे बांधकाम क्षेत्र.

निष्कर्ष

८४. अशा प्रकारे, इमारत क्रमांक १ बांधण्यात विकासकाने केलेल्या विलंबामुळे त्या इमारतीच्या बांधकामासाठी असलेल्या जमिनीवरील मालकी गमावली जाणार नाही. अशा विलंबामुळे ३२०० चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात फेडरेशनच्या बाजूने मालकी हक्क निहित होणार नाही. फेडरेशनचा जमिनीची मालकी मिळवण्याचा अधिकार त्याच्या इमारतीच्या बांधकामासाठी वापरल्या जाणाऱ्या क्षेत्रापेक्षा जास्त असू शकत नाही. एमओएफएच्या कलम ११ नुसार सोसायटी/फेडरेशनच्या मालकीच्या जमिनीच्या मालकीचा दावा करण्यासाठी लागू केले जाऊ शकत नाही. इमारतीच्या बांधकामासाठी वापरल्या जाणाऱ्या बांधकामाच्या प्रमाणात आराखडामधील जमिनीची मालकी त्याला मिळू शकते. उदाहरणार्थ, जर दोन इमारतींच्या बांधकामासाठी १०,००० चौ.मी. जमीन घेतली गेली, ज्यांचे बांधकाम ५००० चौ.मी. क्षेत्रफळ मंजूर केले गेले असेल आणि विकासकाने फक्त एक इमारत बांधली असेल आणि दुसऱ्या इमारतीच्या बांधकामास

विलंब झाला असेल, तर पहिल्या इमारतीच्या सदनिका खरेदीदारांनी स्थापन केलेली सोसायटी १०,००० चौ.मी. क्षेत्राच्या संपूर्ण जमिनीच्या मालकीचा दावा करू शकत नाही. ते केवळ अर्ध्या जमिनीची म्हणजेच ५००० चौ.मी. क्षेत्रफळाची मालकी सुरक्षित करू शकते आणि उर्वरित ५००० चौ.मी. जमीन विकासकाच्या मालकीची राहील, जो दुसऱ्या इमारतीचे बांधकाम पूर्ण करू शकेल. तसेच, एकदा पहिल्या इमारतीच्या सोसायटीच्या नावे अर्ध्या जमिनीचे (५००० चौ.मी.) हस्तांतरण मंजूर झाल्यानंतर, विकासक लागू डीसीआर अंतर्गत पूर्ण स्वीकार्य एफएसआय क्षमता वापरू शकतो, एमओएफएच्या कलम ३,४,७ आणि ७ए अंतर्गत केलेल्या प्रकटीकरणाच्या अधीन.

८५. प्रस्तुत प्रकरणात जे केले जात आहे ते म्हणजे फेडरेशनने जमिनीची मालकी हक्क बळकावली आहे, जी त्याच्या मालकीची नाही. एमओएफएच्या कलम ३, ४, ७ आणि ७ ए ची वैधानिक योजना अशी आहे की इमारतीतील सर्व सदनिकांची विक्री झाल्यावर प्रवर्तकाचा जमिनीवरील मालकी हक्क काढून टाकला जातो. इमारतीतील प्रत्येक युनिटच्या विक्रीमुळे जमिनीतील प्रवर्तकाची मालकी कमी होते. जर नियोजन प्राधिकरणाने १० सदनिका असलेल्या इमारतीला जमिनीच्या तुकड्यावर मंजुरी दिली असेल तर सर्व १० सदनिकांचे बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर आणि ती विक्री केल्यावर विकासकाला ज्या जमिनीवर इमारत बांधली गेली आहे त्या जागेत त्याचा मालकी हक्क नाकारला जातो. एमओएफए युनिट खरेदीदारांनी स्थापन केलेल्या सामूहिक संस्थेच्या

नावे जमिनीच्या मालकी हक्काचे कंत्राटी तसेच वैधानिक हस्तांतरण करण्याची तरतूद करते. जमिनीचे मालकी हक्काचे हस्तांतरण विकासकाच्या दयेवर सोडले जात नाही, जो जमिनीच्या हस्तांतरणावर कोणतेही कंत्राटी बंधन घालू शकत नाही. जमीन आणि इमारतीत 'त्याचा हक्क, मालकी हक्क आणि हितसंबंध' हस्तांतरित करण्यास तो वैधानिकदृष्ट्या बांधील आहे. जर तो जमिनीचा मालक असेल तरच तो युनिट खरेदीदारांशी करार करू शकत नाही की तो केवळ जमीन किंवा इमारतीचा भाडेपट्टा देईल. इमारतीतील प्रत्येक युनिटच्या विक्रीमुळे, जमीन आणि इमारतीतील त्याचे मालकी हक्क कमी होते आणि इमारतीतील सर्व सदनिका विकल्या जाताच ते पूर्णपणे नष्ट होते. मात्र, याचा अर्थ असा नाही की, एका भूखंडावर दोन इमारती मंजूर झाल्यास, १५ सदनिका असलेली पहिली इमारत बांधली गेली आणि ५ सदनिका असलेली दुसरी इमारत अपूर्ण राहिली, तर पहिल्या इमारतीच्या १५ सदनिका खरेदीदारांनी स्थापन केलेल्या सोसायटीचा संपूर्ण जमिनीचा मालकी हक्क मिळेल. अशी सोसायटी एकतर दुसऱ्या इमारतीच्या बांधकामाची वाट पाहू शकते किंवा प्रमाणबद्ध जमिनीचे हस्तांतरण करू शकते, जी या उदाहरणातील आराखडामध्ये ७५% जमीन असेल. प्रस्तुत प्रकरणात, इमारत क्रमांक २ चे सदनिका खरेदीदार, ज्यांच्या सोसायटी आणि फेडरेशनला आराखडामध्ये केवळ ८३.५७% जमीन मिळण्याचा हक्क आहे, ते उर्वरित १६.४३% जमिनीच्या मालकीचा दावा करीत आहेत (इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामासाठी) केवळ

विकासकाने इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामास विलंब केला असल्याने. हे कायद्याने मान्य केले जाऊ शकत नाही.

८६. अशा प्रकारे, माझ्या *प्रथमदर्शनी* मते, विकासकाला जास्तीत जास्त ७,१६६.७० चौ.मी. पर्यंत अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्राचा वापर करून इमारत क्रमांक १ बांधण्याचा अधिकार आहे. विकासकाला ३२०० चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात स्वीकार्य एफएसआयचा वापर करून एमसीजीएमकडून त्याचे बांधकाम करण्याचे आराखडे मंजूर करून इमारत क्र. १ चे बांधकाम करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते. तथापि, हे बांधकाम ७,१६६.७० चौ.मी. पेक्षा जास्त आणि स्टिल्ट अधिक १७ मजल्यांपेक्षा अधिक असू शकत नाही.

८७. अशा प्रकारे विकासकाने फेडरेशनच्या बाजूने १८,६०२.२० चौ.मी. क्षेत्रफळाची संपूर्ण जमीन हस्तांतरित करण्यात त्रुटी असल्याचे *प्रथमदर्शनी* प्रकरण समोर आणले आहे. फेडरेशनला १८,६०२.२० चौ.मी. इतक्या संपूर्ण जमिनीचा मालकी हक्क नसण्याव्यतिरिक्त, आक्षेपित हस्तांतरणामुळे विकासकाचा इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्याचा अधिकार नाकारला जातो, जो फेडरेशनच्या सदस्यांना स्पष्टपणे दर्शवण्यात आला होता. इमारत क्रमांक १ आणि २ च्या बांधकाम क्षेत्राच्या प्रमाणात जमिनीचे वितरण करून, विकासकाला ३२०० चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात मंजूर आराखडा मंजूर करून इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम पूर्ण करण्याची परवानगी दिली जाऊ शकते, परंतु

बांधकाम क्षेत्रफळ ७१६६.७० चौ.मी. आणि १७ मुजऱ्यांपेक्षा जास्त नसावे या अटीच्या अधीन राहून. अशा प्रकारे विकासकाला इमारत क्रमांक १ बांधण्यापासून रोखण्याचे *प्रथमदर्शनी* प्रकरण तयार करण्यात फेडरेशन अपयशी ठरले आहे. जर विकासकाच्या दाव्यात मनाई हुकूम नाकारला गेला आणि फेडरेशनने दाखल केलेल्या दाव्यात मनाई हुकूम मंजूर केला गेला तर विकासकाचे अपरिमित असे नुकसान होईल. सोयीचा समतोल देखील विकासकाच्या बाजूने आणि फेडरेशनच्या विरोधात आहे, कारण विकासकाला इमारत क्रमांक २ च्या सदनिका खरेदीदारांसह अंमलात आणलेल्या एमओएफए करारात केलेल्या प्रकटीकरणाच्या मर्यादेपर्यंतच बांधकाम करण्याची परवानगी दिली जात आहे. म्हणूनच विकासकाने दाखल केलेला अंतरिम अर्ज मंजूर होण्यास पात्र आहे आणि फेडरेशनने दाखल केलेला अंतरिम अर्ज फेटाळण्यास पात्र आहे.

आदेश

८८. मी त्यानुसार पुढील आदेश पारित करत आहे:

१) विकासकाने दाखल केलेला दावा क्रमांक १५१/२०२५ ची सुनावणी आणि अंतिम निकालापर्यंत, फेडरेशनच्या नावे दिनांक २६ जून २०२३ रोजी झालेले संपूर्ण १८६०२.२० चौ.मी. आराखडा भूखंडाचे हस्तांतरणपत्र स्थगित राहील आणि

फेडरेशनला एमसीजीएम किंवा इतर कोणत्याही प्राधिकरणासमोर यावर अवलंबून राहण्यास प्रतिबंध असेल.

२) दोन्ही दावे प्रलंबित असताना, इमारत क्रमांक १ च्या बांधकामाच्या उद्देशाने, आराखडामधील फेडरेशनच्या जमिनीचा हक्क १५४०२.२० चौ.मी. क्षेत्रापुरता मर्यादित असेल आणि आराखडामधील विकासकाचा जमीन हक्क २५ सप्टेंबर २०१४ रोजी मंजूर झालेल्या उप-विभाजन योजनेत दर्शविल्याप्रमाणे ३२०० चौ.मी. क्षेत्रापर्यंत असेल.

३) दोन्ही दाव्यांच्या अंतिम निकालाची सुनावणी प्रलंबित राहिल्यास, विकासक-एसीएमई ला ३२०० चौ.मी. जमिनीच्या संदर्भात स्वीकार्य एफएसआयचा वापर करून इमारत क्रमांक १ बांधण्याचा अधिकार असेल, तथापि बांधकामाचे क्षेत्रफळ ७,१६६.७० चौ.मी.आणि स्टिल्ट अधिक १७ मजल्यांपेक्षा जास्त नसण्याच्या अटीनुसार.

४) त्यानुसार, एमसीजीएम ने दिनांक ६ जून २०२३ आणि ३० जून २०२३ रोजी जारी केलेल्या काम थांबविण्याच्या नोटिसा दावे प्रलंबित असताना स्थगित राहतील.

५) विकासकाने केलेले इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम दोन्ही दहावीच्या अंतिम निकालाच्या अधीन असेल आणि इमारत क्रमांक १ मधील युनिट्सची विक्री

करताना, विकासकाने युनिट खरेदीदारांना दोन्ही दावे प्रलंबित असल्याची माहिती देणे बंधनकारक राहील.

६) फेडरेशनने दाखल केलेला तात्पुरत्या मनाई हुकूमासाठीचा अंतरिम अर्ज फेटाळण्यात येत आहे.

८९. वरील निर्देशांसह, विकासकाने दाखल केलेला अंतरिम अर्ज क्रमांक ४८५९/२०२४ अंशतः मंजूर करण्यात येत आहे आणि फेडरेशनने दाखल केलेला अंतरिम अर्ज (एल) क्रमांक १६२०४/२०२४ फेटाळण्यात येत आहे. दोन्ही अंतरिम अर्ज त्यानुसार निकाली काढले जातात.

(न्या.संदीप व्ही. मारणे.)

९०. न्यायनिर्णय जाहीर झाल्यानंतर, फेडरेशनच्या वतीने उपस्थित असलेले विद्वान वकील सादर करतात की १९ जून २०२४ रोजी विकासकाच्या वतीने तोंडी आश्वासन देण्यात आले होते (*जे या न्यायालयाने पारित केलेल्या कोणत्याही विशिष्ट आदेशात नोंदवलेले नाही*) की इमारत क्रमांक १ मधील सदनिका विकल्या जाणार नाहीत. ते या आश्वासनाची सातत्यता ठेवण्यासाठी आणि ५ आठवड्यांच्या कालावधीसाठी न्यायनिर्णयाला स्थगिती देण्याची विनंती करतात. विकासकाच्या वतीने उपस्थित असलेल्या विद्वान वकिलांनी या विनंतीला विरोध केला आहे.

९१. मी यापूर्वीच निर्देश दिले आहेत की विकासकाद्वारे इमारत क्रमांक १ चे बांधकाम दोन्ही दाव्यांच्या अंतिम निकालाच्या अधीन असेल आणि इमारत क्रमांक १ मधील युनिट्स विकताना, विकासकाने सदनिका खरेदीदारांना दोन्ही दाव्यांच्या प्रलंबित स्थितीबद्दल माहिती द्यावी. हे फेडरेशनच्या हिताचे पुरेसे रक्षण करते. त्यानुसार, फेडरेशनने तोंडी आश्वासनाची सातत्यता ठेवण्यासाठी आणि न्यायनिर्णयाला स्थगिती देण्यासाठी केलेली विनंती फेटाळण्यात येत आहे.

(न्या.संदीप व्ही. मारणे.)

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