

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

(इंग्रजी टंकलिखित न्यायनिर्णयाचा मराठी अनुवाद)

बॉम्बे न्यायमंडळाच्या उच्च न्यायालयात

दिवाणी अपील न्यायाधिकार क्षेत्र

रिट याचिका क्रमांक ११५६४/२०२२

स्वाधिकारे रिट याचिका क्रमांक २/२०२३

सह

स्वाधिकारे रिट याचिका क्रमांक २/२०२३

मधील

न्यायालय धारकाचा अहवाल क्रमांक २३/२०२३

मोनीश चिंतामण पाटील,

वय २८ वर्षे, प्रौढ, व्यवसाय — नोकरी

सहणार माव घणसोली, पोस्ट घणसोली

तालुका आणि जिल्हा ठाणे

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने

(दिवाणी रिट याचिका क्रमांक ११५६४/२०२२

मध्ये पारित केलेल्या २८/०२/२०२३ तारखेच्या आदेशानुसार)

शेफाली संजय मोरमारे
शेफाली संजय मोरमारे यांची डिजिटल स्वाक्षरी
तारीख: २०२४. ०३. २६
१५:५१:४३+०५३०

विरुद्ध

शेफाली
प्रकाशनयोग्य

दिनांक २८/०८/२०२३
च्या आदेशानुसार दुरुस्ती
करण्यात आली.

..... याचिकाकर्ते

१. महाराष्ट्र राज्य,-

मार्फत-प्रधान सचिव

मंत्रालय, मुंबई.

२. आयुक्त,

नवी मुंबई महानगरपालिका,

ज्याचे कार्यालय एन. एम. एम. सी. मुख्यालय

प्लॉट क्रमांक १, किल्ले गावठाण जवळ

पाम बीच जंक्शन, सेक्टर-५९,

सीबीडी बेलापूर, नवी मुंबई ४०० ६१४ येथे आहे.

३. सिटी अँड इंडस्ट्रियल डेव्हलपमेंट कॉर्पोरेशन ऑफ

महाराष्ट्र लिमिटेड

कोकण भवन, सीएनडी बेलापूर, नवी मुंबई.

४. संजय पांडुरंग पाटील

५. विष्णू काना पाटील

६. संदेश बाबुलनाथ पाटील

७. ईश्वर पटेल

उत्तरार्थी क्रमांक ४ ते ७ हे घणसोली, ता. घणसोली आणि

जि.ठाणे येथे राहतात.

८. महाराष्ट्र वीज वितरण कंपनी लिमिटेड,

हॉंगकाँग बँक बिल्डिंग, एमजी रोड, फोर्ट,

मुंबई ४००००१

दिनांक २८/०८/२०२३ च्या आदेशानुसार

उत्तरार्थी क्रमांक ८ जोडला गेला आहे.

९. सुभाष देवराव मोरे,

फ्लॅट क्रमांक ००१

१०. सीमा संदीप बोरगे व संदीप यशवंत बोरगे,

फ्लॅट क्रमांक १०१

११. ऋषिकेश निवृत्ती गाढवे,

फ्लॅट क्रमांक १०२

१२. सोनाली कुंदन निकम आणि कुंदन एम निकम,

फ्लॅट नंबर १०३

१३. अक्षय पांडुरंग यादव व पुष्पा प्रजाजपती,

फ्लॅट नंबर 104

१४. अरविंद प्रकाश म्हेत्रे (भाडेकरू),

फ्लॅट क्रमांक १०५

१५. राजुलाल नैनलाल खटीक एंड केसर देवी,

फ्लॅट नंबर १०६

१६. सुभाष चंद्रकांत जाधव व शोभा जाधव,

फ्लॅट क्रमांक १०७

१७. भागश्री संदीप बेंगडे,

फ्लॅट नंबर २०१

१८. भरत देवाजी पवार व शनुका भरत पवार,

फ्लॅट क्रमांक २०२

१९. सचिन के. धुमाळ आणि पूनम सचिन धुमाळ,

फ्लॅट नंबर २०३

२०. यशवंत शंकर जुंघारे व नंदिनी यशवंत जुंघारे,

फ्लॅट क्रमांक २०४

२१. कृष्णा पंडित कांबळे व पूजा कृष्णा कांबळे

व तेजूबाई पंडित कांबळे,

फ्लॅट क्रमांक २०५

२२. विक्रम आर यादव, रामचंद्र गुप्त

व संध्या आर गुप्ता,

फ्लॅट क्रमांक २०६

२३. चंद्रकांत पुंडलिक कदम, लीला सी कदम आणि

शुभम सी कदम,

फ्लॅट क्रमांक २०७

२४. विलास सदाशिव जाधव, ललिता व्ही. जाधव,

निशा जाधव, विशाखा जाधव व

आदित्य विलास जाधव,

फ्लॅट क्रमांक ३०१

२५. दत्तू गोविंद नावडकर (फ्लॅट खरेदीदाराचे वडील),

फ्लॅट क्रमांक ३०२

२६. दीक्षा प्रफुल्ल औताडे,-

फ्लॅट क्रमांक ३०३

२७. प्रवीण खंडू ढगे व सुषमा प्रवीण ढगे,

फ्लॅट क्रमांक ३०४

२८. नितीन गोपीनाथ साळुंखे व सुषमा प्रवीण ढगे,

फ्लॅट क्रमांक ३०७

२९. राजश्री दिलीप कोळी (भाडेकरू),

फ्लॅट क्रमांक ४०३

३०. अर्जुन कुमार पांडे आणि आरती पांडे,

फ्लॅट क्रमांक ४०४

३१. सावित्री मिश्रा आणि कृष्णा मिश्रा (भाडेकरू),

फ्लॅट क्रमांक ४०७

उत्तरार्थी क्रमांक ९ ते ३१ हे ओम साई अपार्टमेंट, 'बी' विंग,

घर क्रमांक जीएचए-१२७०-०००७ आणि

घर क्रमांक जीएचए-११०९

आणि घर क्रमांक जीएचए-१२३५, घणसोली गाव,

नवी मुंबई ४०० ७०१ येथे राहतात.

दिनांक ११/०९/२०२३ च्या आदेशानुसार याचिकेत

उत्तरार्थी क्रमांक ९ ते ३१ म्हणून २३ भोगवटादारांची

भर घालून दुरुस्ती करण्यात आली.

.... उत्तरार्थी

उपस्थिति

अमिकस (न्याय मित्र)-

श्री. शरण जगतियानी, ज्येष्ठ वकील,

सह विशाल नरीचानिया, सुमित ननकानी,

सुरभी अग्रवाल आणि अक्षय डॉक्टर

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

उत्तरार्थी क्रमांक २ एन. एम. एम. सी. साठी- श्री. तेजेश दांडे, सह भरत गढवी, तृष्णा
शाह, प्रतीक सबराड, विक्रान खरे, सीमा
पाटील आणि मानसी दांडे.

उत्तरार्थी क्रमांक ३ -सिडकोसाठी-

श्री. रोहित सखादेव.

उत्तरार्थी क्रमांक ४ ते ६ साठी -

श्री अनिल अंतूरकर, ज्येष्ठ वकील,

सह अक्षय जाधव

उत्तरार्थी क्रमांक ७ च्या विकासकासाठी-

सुश्री खुशनूद अख्तर,

सह शिवाजी निर्मले

उत्तरार्थी क्रमांक ९ ते ३१ यांच्यासाठी

-श्री. आर. डी. सोनी,

सह जयेश गावडे.

उत्तरार्थी राज्यासाठी -

श्री. पी. पी. काकडे, जि.पी. ,

एम. पी. ठाकूर, ए. जि.पी.,

न्यायालयात उपस्थित -

श्री. एस. के. ढेकळे,

न्यायालय धारक(कोर्ट रिसीव्हर),

सह

सेक्शन ऑफिसर समीर आळेकर.

न्यायवृंद: न्यायमूर्ती जी. एस. पटेल

आणि कमल खता

दिनांक : ८ व ११ मार्च २०२४

मौखिक न्यायनिर्णय (द्वारा न्यायमूर्ती जी. एस. पटेल.):-

१. मोनीश चिंतामण पाटील या व्यक्तीच्या नावाने ही याचिका सुरू झाली. त्यांनी १० ऑगस्ट २०२२ रोजी ही याचिका दाखल केली. त्यांनी तक्रार केली की, नवी मुंबई महानगरपालिकेच्या (एन. एम. एम. सी.) स्थानिक हद्दीतील घणसोली गावातील गट क्रमांक ३१६ वर आणि जिथे शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ ("सिडको") देखील प्राधिकरण आहे, तेथे पाटील कुटुंबातील चार जणांकडून म्हणजेच मूळ उत्तरार्थी क्रमांक ४ ते ६ कडून मोठ्या प्रमाणात बेकायदेशीर बांधकाम केले जात आहे.

२. ऑगस्ट २०२३ पर्यंत या याचिकेवर प्रभावी आदेशाशिवाय नियत कालाने सुनावणी झाली. दिनांक २८ ऑगस्ट २०२३ रोजी, या खंडपीठाने याचिकेचे सार आणि उद्भवलेल्या मुद्द्यांची नोंद घेतली. मूळ याचिकाकर्ते मोनीश यांची वैध स्थिती नव्हती, हे आम्ही विशेषपणे पाहिले. गट क्रमांक ३१६ मध्ये त्याला रस नव्हता. याचिकाकर्त्याला याचिकेच्या विषयात स्वारस्य नाही, असे प्रात्यक्षिक आवश्यक असलेली जनहित याचिका ("पीआयएल") वगळता ज्या मालमत्तेशी त्यांचा थेट संबंध नाही, अशा मालमत्तांबाबत याचिका दाखल करण्याची परवानगी देण्याकरिता आम्ही नेहमीच टाळाटाळ करीत आलो आहोत. जनहित याचिकाकर्ते अशा कारणाचे समर्थन नक्कीच करू शकतात; आणि खरोखरच, आवश्यकता अशी आहे की जनहित याचिकाकर्त्यास याचिकेच्या विषयात वैयक्तिक आणि थेट स्वारस्य नसावे. जनहित याचिका दाखल न करता वैयक्तिक याचिकाकर्त्याने तसे करणे ही वेगळी गोष्ट होती.

३. पण तरीही आम्हाला जे सांगण्यात आले त्यावरून असे दिसून आले की हे खरोखरच गंभीर आहे कारण याचिकाकर्त्याची वैध स्थिती नसतानाही तो जे म्हणत होता ते खरे होते :

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

सिडकोच्या मालकीच्या जमिनीवर कोणतीही परवानगी न घेता आणि बांधकाम केलेल्या व्यक्तींच्या बाजूने त्या जागेची विल्हेवाट न लावता संपूर्ण इमारत उभी राहिली होती.

४. यामुळे आमच्या खंड न्यायपीठासमोर एक विचित्र परिस्थिती निर्माण झाली.मूळ याचिकाकर्त्याला पुढे चालू ठेवण्याचा प्रश्नच नव्हता. त्याचवेळी उपस्थित केलेल्या मुद्द्याकडे आपण पूर्णपणे कसे दुर्लक्ष करू शकतो,हे ही आम्हाला दिसले नाही. परिणामी, आम्ही २८ ऑगस्ट २०२३ रोजी खालील आदेश पारित केला:

"१. या याचिकेमुळे जवळजवळ सर्वच महानगरपालिका क्षेत्रातील विकासासाठी स्थानिक समस्या असल्याचे उघड होते. उत्तरार्थी क्रमांक २, नियोजन प्राधिकरण, नवी मुंबई महानगरपालिका (" एन. एम. एम. सी. "), श्री दंडे यांनी प्रतिनिधीत्व केलेले यांच्या म्हणण्यानुसार देखील प्रश्नातील बांधकाम पूर्णपणे अनधिकृत आणि बेकायदेशीर आहे. ज्या भूखंडावर बांधकाम उभे आहे, तो भूखंड महाराष्ट्राच्या शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळासाठी ("सिडको") याचिकाकर्त्याच्या पूर्वजांकडून संपादित करण्यात आला आहे. ती जमीन महाराष्ट्र राज्याने संपादित केली होती आणि ती सिडकोला देण्यात व निहित करण्यात आली.

२. याचिकाकर्ते गेल्या अनेक वर्षांपासून बेकायदेशीर बांधकामाबद्दल तक्रार करत आहेत, परंतु या रिट याचिकेत याचिकाकर्त्याची वैध स्थिती कशी आहे हे आम्हाला दिसत नाही.नवी मुंबईतील गणेश सदनिकांजवळील घणसोली गावातील सर्वेक्षण क्रमांक ३१६ ही जमीन आता याचिकाकर्त्याची मालमत्ता राहिलेली नाही.याचिकेत याउलट काही सूचना आहेत पण आम्ही ती मंजूर करू देऊ .याचिकाकर्ते खाजगी रिट याचिकेत (पी. आय. एल. नाही) अंमलबजावणीयोग्य, कायदेशीर किंवा

घटनात्मक अधिकार म्हणून, दुसऱ्या कोणाच्या तरी जमिनीवरील बांधकाम पाडण्याची मागणी करू शकत नाहीत.

३. या याचिकेतूनच खटल्याचा प्रदीर्घ इतिहास उघड झाला आहे. आम्ही ज्या सूचना देऊ इच्छितो ते लक्षात घेता आजच्या आदेशात आम्ही केवळ काही पैलू अधोरेखित करू. हे बांधकाम उत्तरार्थी क्रमांक ४ ते ७ च्या तळमजल्यावरील आणि चार मजल्यावरील इमारतीचे आहे. एन.एम.एम.सी.ने सुरुवातीच्या काळात किमान चार वेळा हे बांधकाम पाडले आहे. त्यानंतर उत्तरार्थी क्रमांक ४ ते ७ यांनी वाशी येथील दिवाणी न्यायाधीश (कनिष्ठ स्तर) यांच्या न्यायालयात दिवाणी खटला दाखल करून अंतरिम स्थगिती मिळवली. एन.एम.एम.सी.ने अपील दाखल केले आणि ती स्थगिती जिल्हा न्यायालयाने उठवली. त्यानंतर उत्तरार्थी क्रमांक ४ ते ७ यांनी या न्यायालयात दाखल केलेली रिट याचिका कोणत्याही परवानग्या नसल्याचे निरीक्षण नोंदवून अपयशी ठरली.

४. यावरून आपल्याला कोणत्या विचित्र परिस्थितीला सामोरे जावे लागते हे कळते. एकीकडे याचिकाकर्त्याची वैध स्थिती नसल्याचे स्पष्ट झाले आहे. परंतु केवळ त्या आधारावर ती रिट याचिका फेटाळण्याचा अर्थ असा होईल की हे खंडपीठ बेकायदेशीरपणा आणि अनधिकृत बांधकामाकडे दुर्लक्ष करते, जरी दोन्ही सार्वजनिक प्राधिकरणे म्हणतात की हे पूर्णपणे अनधिकृत आहे आणि एन.एम.एम.सी.ने श्री. दांडे यांच्यामार्फत असे म्हटले आहे की या बांधकामासाठी कधीही कोणतीही परवानगी देण्यात आलेली नाही. याचा आणखी एक बळी म्हणजे सिडकोच. ही जमीन शासनाने संपादित करून सिडकोला दिली असली तरी या बेकायदा बांधकामामुळे या जमिनीवरील सिडकोचे जवळपास सर्वच हक्क संपुष्टात आले आहेत. उदाहरणार्थ, या जमिनीवर विकास अधिमूल्य, भाडेपट्टा अधिमूल्य किंवा इतर कोणत्याही प्रकारच्या वसूलीची मागणी करू शकत नाही कारण असे

करणे म्हणजे मूलभूतपणे बेकायदेशीर असलेल्या जमिनीला वैध ठरवणे होय. हे सर्व नियमित करता येईल, असा युक्तिवाद मान्य करण्यास आम्ही तयार नाही. के. रामदास शेणॉय विरुद्ध मुख्याधिकारी, नगरपरिषद उडीपी व अन्य ^१ : [१ (१९७६) १ एससीसी २४.] या खटल्यात सर्वोच्च न्यायालयाने १९७४ मध्ये दिलेल्या निकालात हा कायदा ठामपणे निकाली काढला आहे. या प्रस्तावाला सर्वोच्च न्यायालयाने असंख्य वेळा दुजोरा दिला आहे.

५. आम्हाला वाटते की, या न्यायालयाने आता हस्तक्षेप करणे आणि तातडीची पावले उचलणे आवश्यक आहे. पान क्रमांक ११९ पासून एनएमएमसीने प्रतिज्ञापत्र दाखल केल्याचे आमच्या लक्षात आले आहे. हे एक संक्षिप्त प्रतिज्ञापत्र आहे. हे स्वतःच बेकायदेशीरपणा दर्शविते. दांडे यांनी यासंदर्भात बजावलेल्या सर्व नोटिसा व पत्रव्यवहाराचे स्वतंत्रपणे संकलन दाखल करावे, अशी आमची विनंती आहे. पुरेसे पोलिस संरक्षण मिळाल्यास एनएमएमसी आवश्यक ती कारवाई करेल, असेही ते म्हणाले. परंतु हा देखील चिंतेचा विषय आहे कारण ज्या क्षणी एनएमएमसी या न्यायालयात याचिका प्रलंबित न ठेवता या मालमत्तेच्या विरोधात कारवाई करेल, तेव्हा विकासक किंवावैयक्तिक सदनांचे मालक जवळच्या दिवाणी न्यायालयात धाव घेतील आणि स्थगिती आदेश मागतील, असे मानण्याचे आमच्याकडे पुरेसे कारण आहे. याचा काहीच उपयोग होणार नाही.

६. आमची चिंता अशी आहे की महानगरपालिका क्षेत्रात अशा प्रकारचे बेकायदेशीरपणा आणि अनधिकृत बांधकाम चालू ठेवता येणार नाही. अशा परिस्थितीत जे मांडले जाते, त्याकडे कोणतेही न्यायालय डोळेझाक करू शकत नाही किंवा कानाडोळा करू शकत नाही.

७. आम्हाला असेही आढळले आहे की इमारत बांधण्यासाठी कोणतीही परवानगी घेतली गेली नसली तरी इमारत बांधली गेली आहे आणि त्यात २९ रहिवासी आहेत.त्यांना बेकायदेशीरपणे बांधलेल्या सदनिकांचा ताबा घेण्याची परवानगी कशी देण्यात आली याची माहिती सध्या आम्हाला नाही. त्यांना नक्कीच फटका बसेल पण बेकायदेशीरपणाचा फायदा कुणालाही होऊ शकत नाही, हा कायदाही सुस्थितीत आहे.

८. त्यामुळे याचिकाकर्त्याला या रिट याचिकेतून वगळण्याचा आदेश देण्याचा आमचा प्रस्ताव आहे, परंतु ही स्वाधिकारे रिट याचिका म्हणून सुरू ठेवण्याचा आणि तशी नोंदणी करण्याचा आमचा प्रस्ताव आहे.आम्ही रजिस्ट्रार ज्युडिशियल- १ यांना विनंती करतो की त्यांनी आवश्यक पावले उचलावीत आणि रजिस्ट्रीने आवश्यक सुधारणा कराव्यात आणि या याचिकेची स्वाधिकारे रिट याचिका म्हणून नोंदणी करावी.

९. याच टप्प्यावर आम्ही सर्वेक्षण आणि तपासणीच्या मर्यादित हेतूसाठी न्यायालय धारकाची (कोर्ट रिसीव्हर) नेमणूक करतो, त्या जागेला म्हणजेच ओम साई अपार्टमेंट नावाच्या इमारतीला भेट देण्यासाठी, इमारतीतील प्रत्येक फ्लॅटला भेट देण्यासाठी, कब्जा करणाऱ्यांची नावे मिळविण्यासाठी आणि ज्या कागदपत्रांद्वारे त्यांनी त्या निवासी सदनिकांमध्ये पार्किंगच्या जागा, गॅरेज इत्यादींमध्ये हक्क मिळवल्याचा दावा केला आहे त्या कागदपत्रांच्या प्रती मिळविण्यासाठी . या आदेशानुसार कब्जा असलेल्या सर्वानी न्यायालय धारकाला सहकार्य करणे आवश्यक आहे आणि कोर्ट रिसीव्हरला कोणताही अडथळा आणणे या न्यायालयाचा अवमान आणि जाणीवपूर्वक केलेली अवज्ञा म्हणून हाताळले जाईल. मालमत्तेची पाहणी व सीमांकन करताना फोटो काढण्याचे आणि व्हिडिओग्राफी करण्याचे स्वातंत्र्य कोर्ट रिसीव्हरला आहे.

१०. पुढील आदेश येईपर्यंत कोणतेही दिवाणी न्यायालय संबंधित वास्तू किंवा त्यातील कोणत्याही अपार्टमेंटसंदर्भात कोणत्याही दिवाणी खटल्याची सुनावणी किंवा कार्यवाही करणार नाही. या स्वाधिकारे रिट याचिकेत संबंधितांनी या न्यायालयात अंतरिम अर्ज करणे आवश्यक आहे.

११. कोर्ट रिसीव्हरला सापडलेल्या व्यक्तींची नावे याचिकेत उत्तरार्थी म्हणून सामील करण्याचा आणि त्या प्रत्येकाला नोटीस देण्याचा आमचा प्रस्ताव आहे जेणेकरून या न्यायालयाद्वारे त्यांची संपूर्ण सुनावणी होईल.

१२. आम्ही हे स्पष्ट करतो की हे न्यायालय ज्या मुद्द्यावर विचार करणार आहे तो म्हणजे नियोजन प्राधिकरणाची कोणतीही परवानगी किंवा अधिकृतता न घेता बांधकाम मान्य केले जाऊ शकते की नाही किंवा सर्वोच्च न्यायालयाच्या विविध निकालांमध्ये घोषित केलेल्या कायद्यासह कायदा असा आहे की इमारत पाडली गेली पाहिजे किंवा पाडली गेली पाहिजे आणि प्रत्येक व्यक्तीला उत्तरार्थी क्रमांक ४ ते ७ यांच्याविरुद्ध त्यांच्या वैयक्तिक उपाययोजनांवर सोडले पाहिजे.

१३. बेकायदेशीर बांधकामांवर महापालिका कायद्यांतर्गत कारवाई आणि सर्वोच्च न्यायालयाचे निर्णय यासह समभागांचा समतोल राखणे आणि संबंधित कायद्याचे मूल्यमापन करणे यावर काही चर्चा होईल. त्यासाठी या न्यायालयाचे विद्वान ज्येष्ठ वकील शरण जगतियानी यांची मदत घ्यावी, अशी आमची विनंती आहे. कागदपत्रांची प्रत व या आदेशाची प्रत श्री. जगतियानी यांना पाठवायची आहे.

१४. शेवटी, घनसोली पोलीस ठाण्यातील पोलीस अधिकारी हे काम अंमलात आणण्यासाठी कोर्ट रिसीव्हरला सर्व शक्य आणि आवश्यक ती मदत करतील. या आदेशाची प्रमाणित प्रत सादर केल्यावर ते कारवाई करतील.

१५. अनधिकृत बांधकामांना पूर्णपणे वीज जोडणी कशी मिळाली, हे समजत नसल्याने आम्ही महाराष्ट्र राज्य वीज वितरण कंपनी लिमिटेडच्या ("एम. एस. ई. डी. सी. एल.") संयोजकांनाही निर्देश देतो.

१६. श्री दांडे यांना आणखी एका प्रश्नाचे उत्तर द्यावे लागेल की, एकीकडे एनएमएमसी बांधकामे अनधिकृत असल्याचे सांगते, पण त्याच वास्तूला पालिकेचा पाणीपुरवठा करत असल्याचे कसे सांगते. या टप्प्यावर दोन्ही पदांचा मेळ घालता येणार नाही. "

५. ११ सप्टेंबर २०२३ रोजी आम्ही मागील आदेशाची नोंद घेतली आणि नंतर कोर्ट रिसीव्हरने त्याची अंमलबजावणी केल्याचे निदर्शनास आले. मूळ मालकांचे भाडेकरू असलेल्या या इमारतीत त्यांना २३ रहिवासी आढळले होते. पाच फ्लॅटला कुलूप लावण्यात आले होते. एक जागा रिक्त होती. ज्या उत्तरार्थीच्या विरोधात ही याचिका दाखल करण्यात आली होती, त्यात विकासकांचाही समावेश आहे. आम्ही जगतियानी यांची न्यायमित्र म्हणून नेमणूक केली. त्यांनी एक टिप सादर केली. थोडक्यात चर्चा झाली. त्यावेळी एनएमएमसी आणि सिडको हे दोघेही आम्हाला बळी पडलेले दिसत होते, असे आम्ही मानले. आम्ही हे प्रकरण स्वाधिकारे रिट याचिका म्हणून घेऊ आणि आम्ही संपूर्ण इमारत आणि भूखंड रिसिव्हरशिपमध्ये आणला, परंतु कोणत्याही व्यक्तीला विस्थापित न करता कोर्ट रिसीव्हरला हा फलक लावण्याचे निर्देश दिले. आम्ही सर्व २३ जणांना नोटीस देण्यात यावी आणि प्रत्यक्षात या याचिकेत उत्तरार्थी म्हणून सामील व्हावे, अशी मागणी केली. तसे करण्यात आले आहे. आम्ही मूळ उत्तरार्थी क्रमांक ४, ५, ६ आणि ७ यांना नोटीस बजावण्याचे निर्देश दिले. त्रयस्थ पक्ष अधिकार (थर्ड पार्टी राइट्स) निर्माण करण्याविरोधात आम्ही मनाई आदेश दिला. पाणी

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

पुरवठा झाला हे कसे घडले, अशी विचारणा आम्ही केली. हे बेकायदेशीरपणे केले जात असल्याची माहिती एनएमएमसीचे श्री दांडे यांनी दिली.

६ . ४ ऑक्टोबर २०२३ रोजी महाराष्ट्र राज्य वीज वितरण कंपनी लिमिटेड ("एम. एस. ई. डी. सी. एल.") आमच्यासमोर होती. सर्वप्रथम सुश्री चव्हाण यांनी उषाजी पेरी यांच्या सहाय्याने प्रतिनिधित्व केले. आमचा प्रश्न असा होता की या इमारतीत आता वीज जोडणी असल्याने त्या वीजपुरवठ्याचा वापर वास्तूच्या पडताळणीसाठी केला जाईल की नाही. यावेळी सोनी यांच्या मार्फत वैयक्तिक प्लॅट मालकांचे प्रतिनिधित्व करण्यात आले. सिडकोकडून या भूखंडाची योग्य विल्हेवाट कोणालाही लावण्यात आली नसल्याचे आमच्या निदर्शनास आले.

७ . ३० नोव्हेंबर २०२३ रोजी आपण पुन्हा वीजपुरवठ्याच्या प्रश्नाकडे वळलो. तोपर्यंत चव्हाण यांनी एक टीप तयार केली होती. तिने काही अस्वीकरण आणि स्पष्टीकरण सुचवले होते. ते आम्ही स्वीकारले. केवळ वीजपुरवठ्याची तरतूद बांधकामाच्या वैधतेचे औचित्य सिद्ध करण्यासाठी किंवा बांधकाम अधिकृत असल्याचा पुरावा म्हणून चालत नाही आणि चालणार नाही, असे यात म्हटले आहे.

८. तेव्हापासून उत्तरादाखल प्रतिज्ञापत्र दाखल करण्यात आले आहे. श्री. जगतियानी यांनी दोन सर्वसमावेशक नोट्स आणि अधिकाऱ्यांचे दोन संकलन तयार केले आहे ज्याचा आम्ही लवकरच संदर्भ देऊ. कोर्ट रिसीव्हरचा अहवालही फाईलवर आहे आणि आता आमच्याकडे मूळ याचिकाकर्त्याने आणि एनएमएमसी आणि सिडकोने दाखल केलेली प्रतिज्ञापत्रे आहेत. थोडक्यात सांगायचे झाले तर एनएमएमसीचे म्हणणे आहे की, त्यांनी या बांधकामासाठी कोणत्याही परवानग्या दिल्या नाहीत. एकदा नव्हे तर चार वेळा बांधकामे पाडण्यात आली

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

आहेत किंवा अंशतः पाडण्यात आली आहेत. चार वेळा तो पाडण्यात आला, तर पाच वेळा त्याची पुनर्बांधणी करण्यात आली. सिडकोकडून या जागेची विल्हेवाट लावण्यात आलेली नाही. कुणीतरी नुसतं आत शिरून जमीन काबीज करायला, त्यावर बांधकाम करायला, प्लॉट विकायला सुरुवात केली आहे आणि त्यातील काही थर्ड पार्टीला द्यायला सुरुवात केली आहे. अनेक प्लॉट खरेदीदारांची प्रतिज्ञापत्रे उत्तरात आहेत. या बेकायदा गोष्टींबाबत अनभिज्ञ असल्याचा त्यांचा दावा आहे. अपुऱ्या साधनसंपत्तीच्या व्यक्ती असून त्यांनी बँकांकडून कर्ज घेतले आहे, असे त्यांचे म्हणणे आहे. विशेष म्हणजे या कर्जाची कागदपत्रे जाहीर करण्याऐवजी बँकेच्या नावाचा उल्लेख केला जात असला आणि प्रत्येक प्रतिज्ञापत्रात त्या कर्ज कराराचा संदर्भ देण्यासाठी रजा मागितल्याचे म्हटले असले तरी तो संदर्भ काढण्यात आला आहे. त्यामुळे बाकीचे काम न्यायालयीन कल्पनेवर सोडले जाते.

९. पण या सर्व प्रतिज्ञापत्रांपैकी सर्वात मनोरंजक प्रतिज्ञापत्र म्हणजे पान ३५६ वरील ईश्वर मावजी पटेल, उत्तरार्थी क्रमांक ७, ज्याचे प्रतिनिधित्व श्री अख्तर यांनी केले आहे. त्यांनीच ही वास्तू बांधली आहे. पण त्याचं प्रतिज्ञापत्र जर एखाद्या वकिलाने विधी न्यायालयांच्या कोरड्या भाषेत उच्चारलं नसतं, तर कदाचित *स्लमडॉग मिलियनेअर* सारख्या चित्रपटाची पटकथा ठरू शकली असती. स्वप्नांच्या या नगरीत येणाऱ्या एका तरुणाची त्याची कहाणी खूपच भन्नाट आहे. त्याचं आयुष्य कठीण आणि खडतर आहे. त्याच्या कल्पनाशक्तीला उच्च महत्त्वाकांक्षेने चालना मिळते. दुर्दैवाने, या प्रकरणात त्याचे रूपांतर पूर्णपणे वेगळे झाले आहे. परिच्छेद ६ मध्ये पटेल यांनी आपण केवळ सहावी उत्तीर्ण झालो आहोत, असे सांगून सुरुवात केली आहे. त्यानंतर तो म्हणतो की, हा त्याने हाती घेतलेला 'पहिला प्रोजेक्ट' आहे. आपण जे पाहिले आहे आणि नंतर

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

आपण काय लक्षात घेणार आहोत ते पाहता, आम्ही प्रामाणिकपणे आशा करतो की हे या विविधते पैकी शेवटचे किंवा कमीतकमी शेवटचे असेल. गावठाण परिसरातील इमारतींचा विकासक म्हणून त्यांनी हे काम केल्याचे ते सांगतात. याच परिच्छेदात म्हटले आहे की, पटेल यांनी ठाण्यातील वागळे इस्टेट येथील किराणा दुकानात पाच वर्षे काम केले. तो डिलिव्हरीमन होता. १९९४ ते २००९ अशी १५ वर्षे त्यांनी असेच काम केले. त्यानंतर २०१० ते २०१८ असा काही काळ तो रिअल इस्टेट एजंट होता. हे करत असताना, साहजिकच बांधकाम साहित्य आणि बांधकाम साहित्याचा स्त्रोत म्हणून त्याने काय वर्णन केले आहे याबद्दल थोडेज्ञान मिळवले. त्यांनी विविध बांधकाम व्यावसायिकांशी संवाद साधला. पनवेलमधील एका भूखंडावर कंत्राटदार म्हणून सुरुवात केल्याचे तो सांगतो. गावठाण परिसरात जुनी वास्तू विकसित करून स्वतःहून इमारत बांधण्याचा त्यांचा प्रयत्न होता. त्यांच्याकडे तांत्रिक कौशल्य नव्हते. विशेष म्हणजे त्यांच्याकडे कोणतीही कागदपत्रे नव्हती. सहकार्य करण्यासाठी तो संयुक्त उपक्रमाच्या शोधात होता. त्यांनी परिसरातील दलाल तुकाराम म्हात्रे यांच्याशी संपर्क साधला आणि म्हात्रे यांनी त्यांची ओळख पाटील कुटुंबातील उत्तरार्थी क्रमांक ४ ते ६ यांच्याशी करून दिली. पटेल सांगतात की त्यांनी पाटील दाम्पत्याला सांगितले की त्यांच्याकडे इमारत बांधण्यासाठी निधी नाही परंतु ते भागीदारीत त्यांच्याबरोबर विकास करार करू शकतात. तो प्रत्येकी २९ फ्लॅटचे दोन शाखा (विंग) बांधणार होता. पहिली शाखा पाटील समाजाची असेल. पटेल दुसऱ्या इमारतीतील फ्लॅट विकणार होते. पाटील दाम्पत्याकडे सहा दशकांहून अधिक काळ या भूखंडांचा ताबा होता, असा त्यांचा दावा आहे. पाटील दाम्पत्याच्या मालकी हक्काच्या दाव्याची त्यांनी अधिक चौकशी केली नाही. त्यामुळे त्यांनी पाटील दाम्पत्याशी करार केला आणि त्यांच्या बाजूने मुखत्यारनामा (पॉवर ऑफ अटॉर्नी) मिळवला. हा विकास करार २७ ऑगस्ट २०१९ चा

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

आहे. नोंदणीकृत पॉवर ऑफ अटॉर्नी २६ मार्च २०२१ चा आहे. त्यानंतर कथानक फक्त परिच्छेद ६ वर जाते जिथे पटेल म्हणतात की त्यांनी "त्यानुसार" "बी" शाखा (विंग) म्हणजेच २९ फ्लॅट्सची मुक्त विक्री शाखा (फ्री सेल विंग) तयार केली (जी ते विकतील) परंतु दिवाणी खटले असल्याने 'ए' विंग तयार करू शकले नाहीत. त्यानंतर त्याला पुढील कोणतेही बांधकाम करता आले नाही.

१०. पटेल म्हणतात की त्यांनी १९ खरेदीदारांशी नोंदणीकृत करार केले आहेत. ते म्हणतात की इतर १० सदनिकांवरही कब्जा करण्यात आला आहे, परंतु त्या खरेदीदारांनी अद्याप पूर्ण रक्कम दिलेली नाही.

११. पटेलानी कोणत्या परवानग्यांसाठी अर्ज केला किंवा कोणत्या परवानग्या मिळवल्या हे ते आपल्याला कुठेही सांगत नाहीत, ही या आश्चर्यकारक आख्यायिकेमधील उत्कंठावर्धक दरी आहे.

१२. किंबहुना त्याने एकही अर्ज केला नाही. इतर कोणीही केले नाही.

१३. एनएमएमसीने चार वेळा इमारत पाडली त्याबद्दल पटेल एक शब्दही बोलत नाहीत. जणू काही हे अप्रासंगिक असल्यासारखे तो पुढे जातो.

१४. सिडको अस्तित्वातच नाही या आधारावर तो पुढे जातो. पटेल यांचे संपूर्ण प्रतिज्ञापत्र या आधारावर आहे की पाटील हे संबंधित जमिनीचे (गट क्रमांक ३१६) मालक होते आणि आहेत. हे सत्या पासून खूप दूर आहे. ही जमीन बऱ्याच काळापूर्वी संपादनाखाली ठेवण्यात आली होती. अधिसूचना जारी करण्यात आल्या, ताबा घेण्यात आला, निवाडा देण्यात आला, नुकसान

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

भरपाई जमा केली जात आहे आणि मालकांनी स्वतः स्पष्ट केल्याप्रमाणे प्रथम अपील दाखल केले आहे ज्यावर (नुकसान भरपाईच्या प्रश्नावर) निर्णय प्रलंबित आहे. त्यामुळे ही जमीन सर्व भारातून मुक्त होऊन सिडकोकडे निहित होती आणि आणि कोणत्याही पॉवर ऑफ अटॉर्नी किंवा संयुक्त उपक्रम कराराचा (जॉइंट व्हेचर एग्रीमेंट) प्रश्नच नव्हता.

१५. याबाबत काही शंका असल्यास पान क्रमांक ११९ मधील एनएमएमसीचे प्रतिज्ञापत्र पहावे लागेल. यामध्ये इतर गोष्टींबरोबर २०२० ते २०२२ या कालावधीत परिच्छेद ६ मध्ये नमूद केलेल्या विविध तारखांना घरे पाडण्यात आली, असे नमूद करण्यात आले आहे.

१६. परिच्छेद ९ नुसार ही वास्तू सिडकोच्या मालकीच्या भूखंडावर आहे. याचे कोणतेही भूमापन नाही आणि सिडकोने अनधिकृत बांधकाम नियंत्रक विनू नायर यांच्यामार्फत स्वतःचे प्रतिज्ञापत्र दाखल केले आहे. लिलाव प्रक्रियेशिवाय किंवा लागू असलेल्या जमीन विल्हेवाट नियम/नियमांनुसार सिडको जमिनीची विल्हेवाट लावू शकत नाही, असे या प्रतिज्ञापत्रात म्हटले आहे. सिडको या जागेचा मालक असून भूखंडाचा मालकी हक्क सिडकोकडे आहे, याबाबत कुठल्याही स्तरातून वाद नाही.

१७. त्यामुळे हा या प्रकरणाचा वस्तुस्थितीचा दृष्टीकोन आहे. हे प्रमाण गृहीत धरण्याचे मुख्य कारण म्हणजे या प्रकल्पाच्या एका शाखेतील सदनिकांमध्ये व्यक्तींचा समावेश हे आहे.

१८. आम्ही श्री. जगतियानी यांना कायद्याच्या चौकटीबद्दल विस्तृतपणे ऐकले आहे. आम्ही पटेलांसाठी श्री अंतुरकर आणि सदनिका खरेदीदारांसाठी श्री सोनी यांच्या निवेदनाचाही विचार केला आहे.

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

१९. आमच्यासमोरचा विशिष्ट प्रश्न हा आहे की, एकतर समभाग किंवा कायदानुसार, कोणीही लोकप्रियपणे 'नियमितीकरण' म्हणून ओळखल्या जाणाऱ्या बांधकामासाठी अर्ज करू शकतो का, किंवा कायद्याच्या शब्दात, जेव्हा बांधकाम करणाऱ्या व्यक्तीला (i) मालकीचा अवशेष किंवा जमिनीवरील किंवा जमिनीवरील कोणत्याही प्रकारचा अधिकार किंवा त्या जमिनीच्या मालकीशी संबंधित कोणतेही अधिकार नसतात; आणि (ii) कोणत्याही प्रमाणात मालमत्ता विकसित करण्यासाठी कोणत्याही कायदांतर्गत एकच परवानगी नसते. निश्चितच, अशा प्रकारच्या नियमितीकरणासाठी/टिकवून ठेवण्यासाठी कायद्यात तरतुदी आहेत. परंतु त्या तरतुदींचे निकष काय आहेत, ते किती विस्तारतात आणि सर्वोच्च न्यायालयाच्या कोणत्या घोषणा आहेत ज्या वाचल्या पाहिजेत जेणेकरून कायद्यातील तरतुदी सर्वोच्च न्यायालयाने घालून दिलेल्या कायद्याच्या विरुद्ध नसतील आणि हे न्यायालय आमचा प्रयत्न असेल.

२०. 'जे काही बांधले जाते ते नियमित केले जाऊ शकते किंवा कायम ठेवले जाऊ शकते' हा प्रारंभिक प्रस्ताव म्हणून स्वीकारण्यास आम्ही तयार नाही. अशा प्रकारच्या सादरीकरणाचा श्री अंतुरकर यांनी थोडक्यात प्रचार केला होता, जे आपण सध्या पाहणार आहोत. लवकरच स्पष्ट होणाऱ्या कारणांमुळे, आम्ही हा युक्तिवाद टिकवून ठेवू शकत नाही.

२१. कायद्याच्या संबंधित तरतुदींकडे वळण्यापूर्वी आपण प्रतिज्ञापत्रावर एन. एम. एम. सी. आणि सी. आय. डी. सी. ओ. च्या प्रकरणाची नोंद घेतली पाहिजे. एन. एम. एम. सी. हा दुसरा प्रतिवादी आहे. महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नियोजन कायदा , १९६६ ("एम. आर. टी. पी. अधिनियम") च्या कलम ५४ अन्वये इतर गोष्टींबरोबरच ६ जानेवारी २०२० च्या सूचनेद्वारे पावले उचलण्यात आल्याचे नमूद केले आहे. १० जानेवारी २०२० रोजी प्लिंथ लेव्हलपर्यंत बांधकाम

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

झाले आणि एन. एम. एम. सी. ने इमारत पाडली. त्याने पटेल आणि पटेलांकडून २५,००० रुपये वसूल केले. काही महिन्यांनंतर, ११ जुलै २०२० रोजी ही इमारत पुन्हा वर आली होती, आता ती तळमजल्यावर आणि दुसऱ्या मजल्यावर आहे. १४ जुलै २०२० रोजी दुसरी तोडफोड करण्यात आली. ६ नोव्हेंबर २०२० पर्यंत ही इमारत-जी आधीच दोनदा पाडण्यात आली होती-आता तिसऱ्यांदा उभारण्यात आली होती. यावेळी ६ नोव्हेंबर २०२० रोजी एन. एम. एम. सी. आणि सी. आय. डी. सी. ओ. यांनी संयुक्तपणे ते पुन्हा पाडले. २६ डिसेंबर २०२० रोजी एन. एम. एम. सी. ने पटेल आणि पटेल यांच्याविरोधात एफ. आय. आर. दाखल केला. ७ एप्रिल २०२१ रोजी काम थांबवण्याची सूचना जारी करण्यात आली होती. २९ मार्च २०२२ रोजी चौथा मजला पाडत चौथा भाग पाडण्यात आला; तोपर्यंत खालचे तीन मजले आधीच व्यापलेले होते. २६ एप्रिल २०२२ रोजी पाचवे विध्वंस आयोजित करण्यात आले होते. स्थानिकांच्या विरोधामुळे ती स्थगित करण्यात आली. महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ ("एम. एम. सी. अधिनियम") च्या कलम २६८ अन्वये २६ मे २०२२ रोजी पत्त्यावर आलेल्या व्यक्तींना इमारत रिकामी करण्याचे आवाहन करणारी नोटीस जारी करण्यात आली होती.

२२. ती इमारत अजूनही उभी आहे.

२३. सिडकोने ३ जुलै २०२३ रोजी दिलेल्या प्रतिज्ञापत्रात स्पष्टपणे सांगितले आहे की ते जमिनीचे मालक आहेत. हे निर्विवाद आहे. २१ ऑगस्ट २०२३ रोजी सिडकोने सर्वेक्षण केले आणि दुसऱ्या मजल्यापर्यंत ही इमारत अंशतः बांधलेली आढळली. सिडकोने पुनर्विकासासाठी कोणतीही परवानगी दिली नव्हती. सिडकोने कोणत्याही खासगी पक्षाच्या बाजूने जमिनीची विल्हेवाट लावली नाही. पुष्टी करते की कोणत्याही बांधकामासाठी: (१) लागू असलेल्या जमीन विल्हेवाट

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

नियमांनुसार जमिनीची विल्हेवाट लावण्यासाठी काही प्रसंभाविक प्रक्रिया आणि (२) नियोजन प्राधिकरणाची पूर्वपरवानगी आवश्यक असेल. या प्रकरणात, दोन्ही प्राप्त झाले नाही. सिडकोने ३१ ऑगस्ट २०२० रोजी एम. आर. टी. पी. कायद्याच्या कलम ५४ अंतर्गत नोटीस बजावली. त्यांनी स्वतः ६ नोव्हेंबर २०२० आणि ६ जानेवारी २०२१ रोजी विध्वंस केला होता. तरीही बांधकाम सुरूच होते.

२४. मालकीचा दावा करणाऱ्या प्रतिवादींपैकी एक असलेल्या संजय पाटीलने दिवाणी खटला क्रमांक - २३३/२०२२ दाखल केला आणि कायद्याच्या योग्य प्रसंभाविक प्रक्रिया पालन न करता मालमत्ता पाडण्यापासून सिडकोला प्रतिबंधित करणारा आदेश प्राप्त केला. हे एका याचिकेत बाजूला ठेवण्यात आले होते. २४ एप्रिल २०२३ रोजी केलेल्या सर्वेक्षणात इमारत पूर्ण झाल्याचे नमूद करण्यात आले. तिथे ३० सदनिका होत्या. यापैकी सहा सदनिका मालक असल्याचा दावा करणाऱ्या व्यक्तींनी व्यापल्या होत्या. आणखी सहा भाडेकरू असल्याचा दावा करणाऱ्या व्यक्तींनी व्यापल्या होत्या, परंतु १५ सदनिका रिकाम्या होत्या.

२५. २८ ऑगस्ट २०२३ च्या आमच्या आदेशानुसार, आम्ही मूळ लेखी याचिकाकर्त्याचे नाव हटवले. आम्ही याचिकेचे स्वाधिकारे रिट याचिकेत रूपांतर केले.

२६. एन. एम. एम. सी. आणि सी. आय. डी. सी. ओ. च्या संबंधित भूमिकांकडे आपण प्रथम येतो. सिडकोची स्थापना झाल्यानंतर एन. एम. एम. सी. ची स्थापना करण्यात आली. सिडकोचा इतिहास अंशतः एम. आर. टी. पी. कायद्याशी समांतर आहे. आज मागे वळून पाहिल्यास, दोन्ही दूरदर्शी प्रशासकीय आणि कायदेशीर निर्णय घेण्याच्या साक्षीदार असल्याचे दिसते, जरी नंतरच्या घडामोडींनी लोलक विरुद्ध दिशेने वळवला आहे असे दिसते.

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

२७. १९५० च्या दशकाच्या सुरुवातीपासून १९६० च्या दशकाच्या सुरुवातीच्या काळात मुंबईची (आताची मुंबई) संख्या दुप्पट झाली असे म्हटले जाते. स्फोटक वाढ आणखी एक दशक चालू राहिली. शहर-आधारित वाणिज्य आणि उद्योगाचा विस्तार झाला -आणि त्यासह शहरी सेवा आणि शहरी राहणीमानात लक्षणीय घट झाली. मुंबई हा भौगोलिकदृष्ट्या एक विलक्षण भूभाग आहे, जो तीन बाजूंनी समुद्राने वेढलेला आहे, त्याचा बराचसा भाग परत मिळवला गेला आहे आणि दक्षिणेकडील टोक उत्तरेकडील तुलनेत खूपच अरुंद आहे. परंतु उत्तरेकडील प्रदीर्घ वळणासाठी आणि अगदी अलीकडच्या काळापर्यंत, तो पूर्वेकडील मुख्य भूभागाशी जोडला गेलेला नाही. पूर्वेकडील सागरी किनार्याची तुलना मॅनहॅटनच्या दक्षिणेकडील काठाबरोबर केली जाऊ शकते-जोडणी वजा. १९५० च्या दशकाच्या उत्तरार्धात, सरकारने तत्कालीन सरकारी बांधकामे विभागाचे सचिव एस. जी. बर्वे यांची-प्रशासकीय घसरणीची आणखी एक दुःखद कथा-विविध शहरी समस्यांवर अहवाल देण्यासाठी आणि शिफारसी करण्यासाठी नियुक्ती केली:रहदारी, मोकळ्या जागा, मोठ्या प्रमाणात घरे, औद्योगिकीकरण इत्यादी. 'प्रादेशिक संदर्भात' नियोजन केले जावे, ही बर्वे यांच्या शिफारशीपैकी एक होती. हे महत्त्वाचे आहे, कारण त्याने परस्परावलंबन आणि शेजारच्या किंवा लगतच्या प्रदेशावरील एका प्रदेशाच्या विकासाचा परिणाम स्पष्टपणे ओळखला, परंतु प्रत्येक प्रदेशाच्या स्वतःच्या विशिष्ट नियोजन आणि विकासाच्या गरजा असतील हे देखील मान्य केले.

२८. १९६५ मध्ये दोन महत्त्वाच्या घडामोडी घडल्या. मार्च १९६५ मध्ये सरकारने पुण्यातील गोखले संस्थेचे तत्कालीन संचालक डी. आर. गाडगिळ यांच्या अध्यक्षतेखाली एक समिती नेमली, जिच्यावर आता बर्वे यांच्या शिफारशीनुसार काम करण्याची आणि मुंबई, पनवेल, पुणे

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

आणि आसपासच्या प्रादेशिक भागांसाठी प्रादेशिक नियोजनासाठी व्यापक तत्त्वे तयार करण्याची जबाबदारी सोपवण्यात आली आहे. या व्यापक तत्त्वांनुसार विकास आणि प्रादेशिक योजना तयार करण्यासाठी आणि त्यांची अंमलबजावणी करण्यासाठी वैधानिक प्राधिकरणे स्थापन करण्यासाठीच्या पावलांची शिफारस गाडगिल समितीने करायची होती.

२९. त्यावेळी एम. आर. टी. पी. अधिनियम अस्तित्वात नव्हता. आमच्या विकास नियंत्रण नियमांच्या (१९६७ च्या) पहिल्या संचातही तसे केले गेले नाही. वैधानिक आणि विधिमंडळाच्या दृष्टीकोनातून, आणि आम्ही हे गृहीत धरण्यास खूप तयार आहोत, हा एक अतिशय मनोरंजक काळ होता. मुंबई महानगरपालिका (आता बृहन्मुंबई महानगरपालिका) अस्तित्वात होती. याची स्थापना १८८८ च्या कायद्याखाली करण्यात आली होती. एक शहर सुधार विश्वस्त मंडळ होता. परंतु एम. आर. टी. पी. कायद्यासारख्या मूळ किंवा प्रशासकीय कायदांतर्गत 'नियोजन प्राधिकरणाची' संकल्पना नव्हती आणि इमारत, बांधकाम, विकास, जमीन वापर किंवा क्षेत्रीय क्षेत्राचे नियमन करणारे कोणतेही प्रत्यायोजित कायदे (विकास नियंत्रण नियम किंवा नियमांसारखे) नव्हते. समांतर, बी. एम. सी. उत्तरेकडे अतिरिक्त क्षेत्रे विकसित करत होती.

३०. मुल्कराज आनंद यांनी संपादित केलेल्या मार्ग नावाच्या कला नियतकालिकाच्या जून १९६५ च्या खंड १८ क्रमांक ३ च्या आवृत्तीत, चार्ल्स कोरिया, प्रवीणा मेहता आणि शिरीष पटेल यांनी लिहिलेला 'बॉम्बे: प्लानिंग अँड ड्रीमिंग' हा एक प्रदीर्घ लेख अनपेक्षितपणे प्रकाशित झाला. या लेखात तपशीलवार नकाशे, आकडेवारी आणि रेखाचित्रे होती. जुन्या शहराची गर्दी कमी करण्याच्या उद्देशाने त्यांनी नवीन मुंबई या बंदराच्या पलीकडे 'जुळे शहर' उभारण्याची योजना प्रस्तावित केली. तोपर्यंत ठाणे आणि रायगड पट्ट्यांमध्ये औद्योगिकीकरण वाढू लागले

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

होते. पहिल्यांदाच, ठाणे खाडीवर, जो आता जुना वाशी पूल आहे, पाण्यावरून जोडणारा एक जोडणारा होता, ज्यामुळे ठाण्याच्या उत्तरेकडे संपूर्ण प्रवास करण्याची गरज दूर झाली आणि दक्षिणेकडे मुख्य भूमीकडे परत जाण्याची गरज निर्माण झाली. 'न्यू बॉम्बे' परिसर दलदलीचा आणि सखल होता. तेथे अनेक जुन्या वसाहती आणि गाओथान होते. व्यापक भू अभियांत्रिकीची आवश्यकता असेल. या प्रस्तावात सरकारचे-आणि बहुधा उच्च न्यायालयाचे -स्थान बंदर ओलांडून हलविण्याची कल्पना देखील केली गेली होती, जे दक्षिण मुंबईतील प्रमुख गर्दीच्या चुंबकांपैकी एक म्हणून ओळखले जात होते.

३१. गाडगिळ समितीने मार्च १९६६ मध्ये आपला अहवाल सादर केला. मुंबई आणि पुणे येथून सुरुवात करून प्रादेशिक नियोजन मंडळांची शिफारस केली. एक समर्पित प्रादेशिक नियोजन कायदा लागू करणे, मुंबईतील उद्योगांचे विकेंद्रीकरण आणि बंदराच्या पलीकडे मुख्य भूभागाचा विकास करणे, अशा प्रकारे मार्ग लेखातील तत्त्व स्वीकारणे, अशी शिफारसही त्यांनी केली.

३२. एम. आर. टी. पी. अधिनियम १९६६ मध्ये तयार करण्यात आला आणि जानेवारी १९६७ मध्ये लागू झाला. जून १९६७ मध्ये मुंबईसाठी स्वतःच्या मंडळासह महानगर प्रदेश स्थापना करण्यात आली. या मंडळाने जानेवारी १९७० मध्ये विकास आराखड्याला अंतिम रूप दिले आणि आता त्यांनी मार्ग मासिकाची कल्पना औपचारिकपणे स्वीकारली आहे. प्रस्ताव असा होता की, बंदराच्या पलीकडे, वसाहतींची एक साखळी असेल, प्रत्येक स्वतःच एक केंद्रक असेल, जे वस्तुमान संक्रमण अक्षांनी जोडलेले असेल. प्रत्येक नोड त्याच्या स्वतःच्या नागरी सेवांसह-शाळा, वाणिज्य, आरोग्यसेवा इत्यादींसह-खुल्या किंवा हिरव्या जागांसह (आणखी एक

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

नियोजन आदर्श जो आपण सर्वांनी आत्मसमर्पण केला आहे) वाजवीपणे स्वयंपूर्ण असावा. आजतागायत, बंदराच्या पलीकडे हे 'नोड्स' अस्तित्वात आहेत.सरकारने शिफारस स्वीकारली, विशेषतः एमआरटीपी कायद्याच्या कलम ११३ अन्वये 'नवीन शहर' निर्माण करण्यासाठी — आणि सिडकोचा जन्म कंपनी कायदा १९५६ अंतर्गत १७ मार्च १९७० रोजी झाला.

३३. दरम्यान, आणि आज आमच्या उद्देशांसाठी हे महत्वाचे आहे, फेब्रुवारी १९७० पर्यंत, सरकारने खाजगी मालकीच्या सुमारे १६० चौरस किलोमीटर क्षेत्रामध्ये पसरलेल्या ८६ गावांना संपादनासाठी अधिसूचित केले. ऑगस्ट १९७३ मध्ये आणखी सुमारे ३० चौरस किलोमीटर प्रकल्पाच्या क्षेत्रात आणण्यात आले.

३४. एमआरटीपी अधिनियमात १९७१ मध्ये सुधारणा करण्यात आली. त्यात कलम ११३ (३अ) आणण्यात आले, ज्यामुळे 'नवीन शहर विकास प्राधिकरण' स्थापन करण्यात आले. नवी मुंबईसाठी सिडकोची नवीन शहर विकास प्राधिकरण म्हणून नियुक्ती करण्यात आली. ऑक्टोबर १९७१ मध्ये सिडकोने न्यू बॉम्बेसाठी विकास आराखडा तयार करण्यास सुरुवात केली. त्यानंतर अनेक दशके सिडको हे नियोजन प्राधिकरण म्हणून कार्यरत राहिले. व्यापक विकास झाला.

३५. दोन दशके सिडकोची सत्ता होती. १७ डिसेंबर १९९१ पर्यंत, तत्कालीन बॉम्बे प्रोव्हिन्शियल म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन ऍक्ट १९४९ च्या कलम ३ अंतर्गत अधिकारांचा वापर करून, आता एमएमसी अधिनियम, एनएमएमसी १ जानेवारी १९९२ पासून नवी मुंबईसाठी महानगरपालिका म्हणून स्थापन करण्यात आली. नंतर एनएमएमसी बनले. नवी मुंबई शहरासाठी एमआरटीपी

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

कायद्याच्या कलम २ (१९) च्या अर्थानुसार नियोजन प्राधिकरण. १५ डिसेंबर १९९४ आणि २९ जुलै २००८ अशा दोन अधिसूचना होत्या.

३६. सी. आय. डी. सी. ओ. आणि एन. एम. एम. सी. दरम्यान क्षेत्र/जमिनीची काही विभागणी होती. १५ डिसेंबर १९९४ च्या अधिसूचनेनुसार, एन. एम. एम. सी. हे वाशी, नेरूल, सानपाडा, बेलापूर, कोपर खैरने आणि ऐरोली या विकसित केंद्रांसाठी नियोजन प्राधिकरण होते आणि एम. आर. टी. पी. कायद्याच्या तिसऱ्या आणि चौथ्या अध्यायांतर्गत सर्व अधिकारांचा वापर करायचे होते. या अधिसूचनेत असेही म्हटले आहे की या जमिनीचा बराचसा भाग अजूनही सिडकोद्वारे विकसित आणि विल्हेवाट लावला जात आहे. परिणामी, सिडकोला नवीन शहर विकास प्राधिकरण म्हणून आपली कार्ये सुरू ठेवण्याची परवानगी देण्यासाठी, सिडकोने विकास परवानग्यांसाठी एन. एम. एम. सी. कडे जाण्याची आवश्यकता नाही, असे अधिसूचनेत म्हटले आहे. ३६. अशा प्रकारे, एन. एम. एम. सी. हे नियोजन प्राधिकरण असले तरी, 'नवीन शहर विकास प्राधिकरण' म्हणून सिडकोचे अधिकार कायम राहिले.

३७. निशांत करसन भगत विरुद्ध द सिटी अँड इंडस्ट्रियल डेव्हलपमेंट कॉर्पोरेशन ऑफ महाराष्ट्र लि. आणि ओआरएस, २(२०२२ एसएससी ऑनलाईन बॉम १७५८) आणि शेल्टन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि ओआरएस मध्ये या न्यायालयाने या ओव्हरलॅप किंवा इंटरप्लेचा आधीच विचार केला आहे. ३ (२०२३ एसएससी ऑनलाईन बॉम १००८) शेल्टन इन्फ्रास्ट्रक्चरच्या त्यानंतरच्या रिट याचिकेत शेल्टन इन्फ्रास्ट्रक्चरच्या निकालाचा विचार करण्याची संधी आम्हाला अलीकडेच मिळाली. ४ (४ दिवाणी रिट याचिका क्रमांक १३०४९/२०२३ आणि च्या रिट याचिका क्रमांक १३०५४/२०२३ मध्ये १२ फेब्रुवारी २०२४ रोजीचा

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

निकाल, रिट याचिका १३०५०/२०२३ सह; तटस्थ उद्धरण: २०२४: बीएचसी - एस: ७९४१-डीबी.) आता त्यावर पुन्हा भेट देण्याची गरज नाही. आम्ही वर वर्णन केल्याप्रमाणे स्थिती, सार्वजनिक प्राधिकरणांपैकी एकाने किमान त्यांच्या संबंधित अधिकारक्षेत्रातील रकमेच्या संदर्भात खरोखर विवादित केलेले नाही. निशांत भगतमध्ये, विभागीय खंडपीठाने इतर गोष्टींबरोबरच सांगितले की एनएमएमसी च्या घटनेनुसार, कलम ११३ ३अ अंतर्गत १९७१ च्या अधिसूचनेद्वारे नवीन शहर विकास प्राधिकरण म्हणून सिडकोला दिलेले अधिकार काढून घेण्याचा राज्य सरकारचा कोणताही हेतू नाही. १९७१ च्या त्या अधिसूचनेने विशेषतः सिडकोला विकास प्राधिकरण म्हणून मान्यता दिली आहे ज्यात एमआरटीपी कायद्यांतर्गत नियोजन प्राधिकरणाचे सर्व अधिकार आणि कर्तव्ये आहेत. अशाप्रकारे सिडकोने वाशी-सानपाडा, नेरुळ, बेलापूर-सीबीडी, कोपर खैरणे आणि ऐरोली या विकसित क्षेत्रांत आल्या तरीही विकसित करावयाच्या जमिनी विकसित करण्याचे अधिकार काढून घेतले नाहीत, जेथे एनएमएमसी देखील नियोजन प्राधिकरण होते. राज्य सरकारने ६ सप्टेंबर २०२१ रोजी एमआरटीपी कायद्याच्या कलम १५४ अन्वये अधिसूचना जारी केली होती. त्यात म्हटले आहे की सिडकोचे नवी मुंबई क्षेत्राच्या विकासाचे काम पूर्ण झाले असले तरी, मालक म्हणून जमीन भाडेतत्वावर देण्याचे अधिकार अबाधित आहेत. न्यायालयाने असे नमूद केले की हे स्पष्ट होते की जरी एनएमएमसी ची स्थापना महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम, १९४९ अंतर्गत महानगरपालिका म्हणून करण्यात आली असली तरी, नवीन शहर विकास प्राधिकरण किंवा नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडकोचे अधिकार नाकारण्याचा राज्य सरकारचा कोणताही हेतू नव्हता. एमआरटीपी कायद्यांतर्गत. अविकसित जमिनी (जरी विकसित नोड जरी) विकसित करण्याचे अधिकार सिडकोकडे राहिले. नवीन बॉम्बे डिस्पोजल ऑफ लँड रेग्युलेशन्स, १९७५

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

आणि नवी मुंबई डिस्पोजल ऑफ लँड्स (सुधारणा) विनियम, २००८ अंतर्गत या जमिनींची विल्हेवाट लावली जाऊ शकते. एनएमएमसी आणि सिडको या दोघांनाही एमआरटीपी कायदांतर्गत विभागीय अधिकार आहेत.

३८. सध्याच्या प्रकरणात, सिडकोशी संबंधित प्रश्न असा आहे की सिडकोमध्ये कोणतीही भारनियमन नसलेली कोणतीही जमीन पटेलांच्या सहभागासह किंवा त्याशिवाय पाटीलांसारख्या कोणीही ताब्यात घेतली आणि विकसित केली जाऊ शकते. ही जमीन संपादन प्रक्रियेनंतर सिडकोकडे अधिग्रहित आणि निहित होती याबद्दल शंकाच नाही. जर त्या संपादन प्रक्रियेतून प्रथम अपील प्रलंबित असेल, तर तो फक्त नुकसानभरपाईचा प्रश्न आहे. टायटलची नियुक्ती पूर्ण झाली आहे. पाटलांना आणि निश्चितपणे पटेलांना कथानकात हक्क, पद किंवा हितसंबंध नव्हते. सिडकोने या जमिनीचा (गट क्र. ३१६) पाटील किंवा पटेलांच्या बाजूने विल्हेवाट लावली असे सूचित करणारे काहीही रेकॉर्डवर नाही. तसे करता आले नसते. ही जमीन पाटील किंवा त्यांच्या पूर्वजांकडून घेण्यात आली होती आणि ती पूर्णपणे सिडकोकडे होती.

३९. त्यामुळे या संपूर्ण बांधकामाचा उगम, सुरुवातीच्या बेकायदेशीरतेमध्ये, सार्वजनिक जमिनीवरील अतिक्रमण आणि अतिक्रमणात आहे. पाटलांनी दावा केलेला कोणताही ताबा कधीच न्यायप्रविष्ट नव्हता, म्हणजे कायदाने मान्य केलेला ताबा नाही.

४०. सिडकोने स्वतः नवी मुंबई डिस्पोजल ऑफ लँड रेग्युलेशन १९७५ ("विनियम") तयार केले आहेत आणि त्यामध्ये २००८ मध्ये सुधारणा करण्यात आली आहे. या विनियमांपैकी विनियम ४ भूखंडाची विल्हेवाट लावण्याची पद्धत ठरवते. हे खुल्या आणि पारदर्शक सार्वजनिक निविदा

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

आणि काही विशिष्ट श्रेणी वगळता सार्वजनिक लिलावाद्वारे केले जावे. विनियम ६ मध्ये लीज प्रीमियमची आकारणी आवश्यक आहे.शेल्टन इन्फ्रास्ट्रक्चर रिट याचिकांच्या दुसऱ्या आणि त्यानंतरच्या फेरीतील हप्ते आणि विलंबित देय शुल्काचा प्रश्न हा विषय होता). सर्व हप्त्यांचे लीज प्रीमियम पूर्ण भरल्यानंतर (आणि लागू आणि परवानगी असल्यास विलंब शुल्क), सिडको लीज कार्यान्वित करते. सिडको पट्टेदार म्हणून सुरू आहे. विनियम ६ विशेषतः प्रकरणाच्या या पैलूचा समावेश करते.नियम ९ सिडकोला लीजचा कोणताही करार संपुष्टात आणण्याची आणि दिलेला कोणताही परवाना रद्द करण्याची परवानगी देतो. खरंच, सिडको फक्त तिच्याकडे असलेल्या भूखंडांचीच विल्हेवाट लावू शकते आणि जे भाडेत्त्वावर आणि नियमांमध्ये नमूद केलेल्या अटींवर दिलेले आहेत. महत्त्वाचे म्हणजे, विनियम ११ (vii) आणि भाडेपट्टीच्या प्रत्येक करारामध्ये विशिष्ट अट आहे की सिडकोच्या पूर्व लेखी परवानगीशिवाय आणि विचाराधीन नियोजन प्राधिकरणाने तयार केलेल्या लागू इमारत नियम किंवा विकास नियंत्रण नियमांनुसार कोणत्याही विकासास परवानगी नाही.

४१. आता या प्रकरणात, पाटील किंवा पटेल यांनी सिडकोकडून पदवी मिळवली होती, हा पाटलांच्या बाजूने श्री. अंतुरकर यांचा युक्तिवादही नाही. याबाबत शंका घेण्यास हरकत नाही. पट्टा नाही. वाटप नाही. सार्वजनिक लिलाव झाला नाही. पाटलांनी हा भूखंड आपलाच असल्याचा आव आणला आणि पटेल यांच्याशी असा व्यवहार केला की जणू काही संपादन झालेच नाही. वारंवार विध्वंस करूनही, पाटलांनी पटेलाला माध्यमातून आणखी बेकायदेशीरतेला प्रोत्साहन आणि सुविधा देत राहिले.

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

४२. या जमिनीच्या सर्व लाभापासून सिडको वंचित आहे. सिडको हे राज्याचे साधन आहे. पाटील-पटेलांच्या अतिक्रमणामुळे जमिनीचे होणारे नुकसान हे सिडकोचेच नुकसान नाही. त्यात सर्वसामान्यांचे नुकसान होत आहे. आम्ही नमूद केल्याप्रमाणे, कोणताही लिलाव नाही, भाडेपट्टी नाही, विकासासाठी सिडकोची कोणतीही पूर्व परवानगी नाही, लीज प्रीमियम नाही आणि कोणतीही परवानगी नाही.

४३. थोडक्यात विराम देऊन , अखिल भारतीय उपभोक्ता काँग्रेस विरुद्ध मध्य प्रदेश राज्य आणि इतर ५(२०११) ५ एससीसी २९. मधील सर्वोच्च न्यायालयाचा निर्णय हे स्पष्ट करतो की सार्वजनिक जमिनीचे कोणतेही वाटप योग्य, पारदर्शक, स्पष्ट आणि चांगल्या प्रकारे परिभाषित केले पाहिजे. धोरण जेथे जाहिरातीशिवाय वाटप केले जाते, म्हणजे सार्वजनिक आणि खुल्या प्रक्रियेशिवाय, आणि जरी ही प्रक्रिया अशा विल्हेवाटीला सशक्त बनविणाऱ्या 'धोरणाचा' भाग असेल, तरीही ते धोरण अनियंत्रित आणि सर्वोच्च न्यायालयाच्या वर्णनाचे उल्लंघन करणारे म्हणून रद्द केले जाईल. भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद १४ मध्ये एम्बेड केलेले "समानतेचा आत्मा" म्हणून.

४४. २८ हे वाटपाचे प्रकरण नाही. हे अतिक्रमणाचे स्पष्ट प्रकरण आहे. सिडकोला मिळालेल्या शीर्षकानंतर या जमिनीवर पाटील आणि पटेल यांची सुरुवातीची नोंद न्यायप्रविष्ट नाही . कायद्याने मान्य केल्याप्रमाणे तसे नाही. या प्रकरणाच्या या पैलूमध्ये आपण सध्या पाहणार आहोत की दोन महत्त्वपूर्ण निर्धारकांपैकी एक आहे. हे केवळ नवी मुंबईसाठीच नाही तर सर्वत्र सार्वजनिकरित्या ताब्यात घेतलेल्या जमिनींसाठी अगदी खरे आहे.

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

४५. आम्ही ताबडतोब एमआरटीपी कायद्याच्या काही संबंधित तरतुदींकडे वळतो. कायद्याची योजना सर्वज्ञात आहे. काही व्याख्या आवश्यक असतील. १९९१ च्या दुरुस्तीद्वारे जोडलेले कलम २ (७) ("विकास") आणि २ (९अ) ("विकास अधिकार") मध्ये आम्हाला हे आढळले आहे. ते खालीलप्रमाणे वाचतात:

"२ (७) "त्याच्या व्याकरणातील बदलांसह 'विकास' म्हणजे कोणत्याही इमारतीत किंवा जमिनीत किंवा त्याखाली किंवा त्याखाली इमारती, अभियांत्रिकी, खाणकाम किंवा इतर कामे करणे किंवा कोणतेही भौतिक बदल करणे किंवा कोणत्याही इमारतीचा किंवा जमिनीचा वापर करणे किंवा कोणत्याही वारशातील कोणतीही सामग्री किंवा संरचनात्मक बदल करणे; इमारत किंवा त्याचा परिसर आणि त्यात कोणत्याही विद्यमान इमारतीची रचना किंवा बांधकाम किंवा अशा इमारतीचा, संरचनेचा किंवा उभारणीचा भाग पाडणे समाविष्ट आहे ; आणि कोणत्याही जमिनीचा पुनर्वसन, पुनर्विकास आणि ले-आउट आणि उपविभाग; आणि त्यानुसार "विकसित करणे" चा अर्थ लावला जाईल. २ (९अ) "विकास अधिकार" म्हणजे विकास करण्याचा किंवा जमीन किंवा इमारत किंवा दोन्हीचा विकास करण्याचा अधिकार आणि अंतिम विकास नियंत्रण नियमनामध्ये या संदर्भात तरतूद केल्याप्रमाणे, उर्वरित जमिनीवर किंवा अंशतः सार्वजनिक हेतूसाठी किंवा इतरत्र राखीव असलेल्या जमिनीच्या फ्लोर स्पेस इंडेक्सचा वापर करण्याच्या अधिकाराच्या स्वरूपात हस्तांतरणीय विकास अधिकाराचा समावेश असेल."

४६. कलम २ (१९) मध्ये नियोजन प्राधिकरणाची व्याख्या खालीलप्रमाणे केली आहे:

"२ (१९) "नियोजन प्राधिकरण म्हणजे स्थानिक प्राधिकरण; आणि त्यात खालील गोष्टींचा समावेश असेल –

(अ) कलम ४० अंतर्गत स्थापन केलेले किंवा नियुक्त केलेले किंवा नियुक्त केलेले मानले जाणारे विशेष नियोजन प्राधिकरण; आणि
(ब) महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजूरी आणि पुनर्विकास) कायदा, १९७१ च्या कलम ३ अ अंतर्गत नियुक्त केलेले झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण."

४७. आमच्यासाठी तात्काळ प्रासंगिकता एमआरटीपी कायद्याचा अध्याय IV आहे. हे विकासाचे नियंत्रण आणि विकास योजनांमध्ये समाविष्ट केलेल्या जमिनीच्या वापराबद्दल बोलते. विकास योजना हा एमआरटीपी कायद्याच्या प्रकरण III चा विषय आहे (आणि प्रकरण II मध्ये समाविष्ट केलेल्या प्रादेशिक योजनेपासून वेगळे केले पाहिजे). प्रकरण IV मधील काही तरतुदी आमच्या उद्देशांसाठी त्वरित संबंधित आहेत.

४८. कलम ४३ अधिकृत राजपत्रात कोणत्याही क्षेत्रासाठी विकास योजना तयार करण्याच्या हेतूची घोषणा प्रकाशित केल्याच्या तारखेनंतर जमिनीच्या विकासावर निर्बंध घालते.त्यानंतर, कोणतीही व्यक्ती कोणत्याही जमिनीच्या वापरामध्ये बदल घडवून आणू शकत नाही किंवा तरतूदींच्या अधीन असलेल्या नियोजन प्राधिकरणाच्या परवानगीशिवाय जमिनीचा कोणताही विकास करू शकत नाही.

४९. कलम ४३ च्या सुरुवातीच्या भागात 'हेतूची घोषणा' हा एम. आर. टी. पी. कायद्याच्या तिसऱ्या प्रकरणातील कलम २३ चा संदर्भ आहे. त्यामुळे कलम ४३ मध्ये एक प्रतिबंध आहे.त्यात असे लिहिले आहे: परंतु, अशा कोणत्याही परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही

४३. जमिनीच्या विकासावर निर्बंध. - कोणत्याही क्षेत्रासाठी विकास आराखडा तयार करण्याच्या इराद्याची घोषणा अधिकृत राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्याच्या तारखेनंतर किंवा कोणत्याही अविकसित क्षेत्राला अधिसूचित क्षेत्र म्हणून निर्दिष्ट करणारी अधिसूचना किंवा एखाद्या क्षेत्रासाठी साइट म्हणून नियुक्त केलेल्या कोणत्याही क्षेत्राच्या तारखेनंतर. नवीन शहर, अधिकृत राजपत्रात प्रकाशित झाले आहे, कोणतीही व्यक्ती नियोजन प्राधिकरणाच्या लेखी परवानगीशिवाय कोणत्याही जमिनीची स्थापना किंवा वापर करू शकत नाही किंवा जमिनीचा कोणताही विकास करू शकत नाही:

—(i) केवळ इमारतीच्या आतील भागावर परिणाम करणारी किंवा वारसा इमारत किंवा वारसा परिसर वगळता तिच्या बाह्य स्वरूपावर भौतिक परिणाम न करणारी कामे असलेल्या कोणत्याही इमारतीची देखभाल, सुधारणा किंवा इतर बदलासाठी कामे करण्यासाठी;

(ii) सध्या लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत कोणत्याही प्राधिकरणाने दिलेल्या कोणत्याही आदेशाचे किंवा निर्देशांचे पालन करून कामे पार पाडणे.

(iii) सध्या लागू असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत आपल्या अधिकारांचा वापर करून कोणत्याही प्राधिकरणाद्वारे कामे पार पाडणे:

(iv) केंद्र किंवा राज्य सरकार किंवा कोणत्याही स्थानिक प्राधिकरणाद्वारे कोणत्याही कामासाठी –

(अ) महामार्ग, रस्ता किंवा सार्वजनिक रस्त्याची देखभाल किंवा सुधारणा करण्यासाठी आवश्यक असलेली कामे, जी अशा महामार्ग, रस्ता किंवा सार्वजनिक रस्त्याच्या हद्दीत जमिनीवर केली जात आहेत;

(ब) कोणतेही नाले, गटारे, मुख्य गटारे, पाईप, केबल, दूरध्वनी किंवा इतर उपकरणांची तपासणी, दुरुस्ती किंवा नूतनीकरण करण्याच्या उद्देशाने, त्या उद्देशासाठी कोणताही रस्ता किंवा इतर जमीन फोडण्याबरोबरच;

(v) शेतीच्या सामान्य प्रक्रियेत केलेल्या उत्खननासाठी (विहिरींसह);

(vi) केवळ शेतीच्या उद्देशाने जमीन मिळवण्याच्या उद्देशाने रस्ता बांधण्यासाठी;

(vii) इतर कारणांसाठी तात्पुरता वापरल्या गेलेल्या जमिनीचा सामान्य वापर करण्यासाठी;

(viii) जमिनीच्या बाबतीत, जी सामान्यतः एका हेतूसाठी वापरली जाते आणि कधीकधी इतर कोणत्याही हेतूसाठी वापरली जाते, प्रसंगी त्या इतर हेतूसाठी जमिनीचा वापर करण्यासाठी;

(ix) अशा इमारतीशी संलग्न असलेल्या इतर कोणत्याही इमारतीच्या किंवा जमिनीच्या मानवी वस्तीसाठी इमारतीच्या वापरास आनुषंगिक असलेल्या कोणत्याही हेतूसाठी वापरासाठी.”

(भर

दिला)

५०. कलम ४४ मध्ये विकासाच्या परवानगीसाठी अर्ज करण्याची तरतूद आहे. हा अर्ज नियोजन प्राधिकरणाकडे लेखी स्वरूपात अशा स्वरूपात आणि विहित केलेल्या कागदपत्रांसह असलेले तपशील असणे आवश्यक आहे. अशी तरतूद आहे जी आपल्याशी संबंधित नाही. उपकलम (२) देखील तात्काळ प्रासंगिक नाही. कलम ४४ खालीलप्रमाणे आहे:

“४४ विकासाच्या परवानगीसाठी अर्ज.

या संदर्भात बनवलेल्या नियमांद्वारे अन्यथा तरतूद केल्याखेरीज, कोणत्याही जमिनीवर कोणताही विकास करण्याचा हेतू नसलेली केंद्र किंवा राज्य सरकार किंवा स्थानिक प्राधिकारी नसलेली कोणतीही व्यक्ती नियोजन प्राधिकरणाकडे अशा प्रपत्रात आणि अशा तपशीलांसह आणि विहित केलेल्या कागदपत्रांसह परवानगीसाठी लेखी अर्ज करेल.

- (1) परंतु, सध्या अंमलात असलेला असलेल्या कोणत्याही कायद्यांतर्गत केलेल्या कोणत्याही कायद्यात किंवा कोणत्याही नियमांमध्ये, विनियमांमध्ये किंवा उप-कायदांमध्ये अन्यथा तरतूद केल्याखेरीज, नियोजन प्राधिकरण किंवा गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास मंडळ, मुंबई दुरुस्ती आणि पुनर्रचना मंडळ किंवा महाराष्ट्र गृहनिर्माण आणि क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७६ अंतर्गत स्थापन झालेल्या मुंबई झोपडपट्टी सुधारणा मंडळाकडून वैधानिक सूचनेचे पालन करून विद्यमान रचना, बांधकाम किंवा इमारत किंवा त्याचा काही भाग पाडण्यासाठी अशा परवानगीची आवश्यकता राहणार नाही.

(2) उपकलम (१) च्या तरतुदींवर किंवा या कायद्याच्या इतर कोणत्याही तरतुदींवर पूर्वग्रह न ठेवता, कोणत्याही जमिनीवर एकात्मिक नगरपालिकेचा प्रकल्प राबवू इच्छिणारी कोणतीही व्यक्ती राज्य सरकारकडे अर्ज करू शकते आणि असा अर्ज मिळाल्यानंतर राज्य सरकार, त्या संदर्भात योग्य वाटेल अशी चौकशी केल्यानंतर अशी परवानगी देऊ शकते आणि अधिकृत राजपत्रात अधिसूचना जारी करून अशा प्रकल्पाला एकात्मिक नगरपालिकेचा प्रकल्प म्हणून घोषित करू शकते किंवा अर्ज नाकारू शकते."

(भर देण्यात आला.)

५१. त्यानंतर तार्किक क्रमाने कलम ४५ येते, परवानगी देणे किंवा नाकारणे (म्हणजे, कलम ४४ मध्ये मागितलेली परवानगी, ज्याशिवाय कलम ४३ अंतर्गत विकास प्रतिबंधित आहे). ती परवानगी सशर्त किंवा अटींच्या अधीन राहून दिली जाऊ शकते किंवा ती नाकारली जाऊ शकते. जेथे परवानगी दिली जाते तेथे प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी करावे लागते आणि जर काही अटी जोडलेल्या असतील तर त्या ठरवाव्या लागतात. कलम ४५ च्या उपकलम ५ मध्ये तशी मानद तरतूद आहे. कलम ४५ मध्ये असे लिहिले आहे:

४५. परवानगी देणे किंवा नाकारणे.

(१.) कलम ४४ अंतर्गत अर्ज प्राप्त झाल्यावर नियोजन प्राधिकरण, या कायद्याच्या तरतुदींच्या अधीन राहून, लेखी आदेशाद्वारे –

(१.) बिनशर्त परवानगी देणे;

(२)राज्य सरकारच्या पूर्वीच्या मंजूरीने लागू केल्या जाणाऱ्या अशा सामान्य किंवा विशेष अटींच्या अधीन राहून परवानगी देणे; किंवा

(३) परवानगी नाकारणे.

(२) उपकलम (१) अंतर्गत अटींसह किंवा अटींशिवाय दिलेली कोणतीही परवानगी विहित नमुन्यातील प्रारंभ प्रमाणपत्रात समाविष्ट केली जाईल.

(३) अटींच्या अधीन राहून परवानगी देणारा किंवा परवानगी नाकारणारा प्रत्येक आदेश अशा अटी लादण्यासाठी किंवा अशा नकारासाठी कारणे सांगेल.

(४) उपकलम (१) अंतर्गत प्रत्येक आदेश विनियमाद्वारे विहित केलेल्या पद्धतीने अर्जदाराला कळवला जाईल.

(५) जर नियोजन प्राधिकरणाने अर्जदाराच्या अर्ज प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून साठ दिवसांच्या आत किंवा नियोजन प्राधिकरणाने केलेल्या कोणत्याही मागणीच्या संदर्भात अर्जदाराकडून उत्तर प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून साठ दिवसांच्या आत, यापैकी जे नंतर असेल, अर्जदाराला परवानगी द्यावी की नाकारावी याचा आपला निर्णय कळवला नाही, तर अशी परवानगी अर्जदाराला साठ दिवसांची मुदत संपल्यानंतर लगेचच दिलेल्या तारखेस देण्यात आल्याचे मानले जाईल:

परंतु, ज्या विकास प्रस्तावासाठी परवानगीसाठी अर्ज करण्यात आला होता, तो या अधिनियमांतर्गत तयार केलेल्या सर्व संबंधित विकास नियंत्रण विनियमांच्या किंवा सध्या अंमलात असलेला असलेल्या कोणत्याही कायदांतर्गत या संदर्भात तयार केलेल्या उपनियमांच्या किंवा विनियमांच्या आवश्यकतांशी काटेकोरपणे सुसंगत आहे आणि या अधिनियमांतर्गत मंजूरीसाठी सादर केलेल्या कोणत्याही मसुद्याच्या किंवा

अंतिम योजनेच्या किंवा सूचनेद्वारे प्रकाशित केलेल्या प्रस्तावांच्या तरतुदींचे कोणत्याही प्रकारे उल्लंघन करत नाही:

परंतु, अशा मानल्या गेलेल्या परवानगीच्या अनुषंगाने केलेला कोणताही विकास जो पहिल्या परंतुकातील तरतुदींचे उल्लंघन करतो, तो कलम ५२ ते ५७ च्या हेतूसाठी अनधिकृत विकास मानला जाईल.

(६) नियोजन प्राधिकरण, प्रारंभ प्रमाणपत्र जारी केल्याच्या तारखेपासून एका महिन्याच्या आत, अशा प्रमाणपत्राच्या आणि मंजूर केलेल्या इमारती किंवा विकास योजनांच्या प्रमाणित प्रती संबंधित जिल्हाधिकारी यांना पाठवेल.

५२. कलम ४६ मध्ये असे म्हटले आहे की, विकास योजनेच्या तरतुदी, मसुदा किंवा अंतिम योजना किंवा प्रकाशित, सादर केलेल्या किंवा मंजूर केलेल्या प्रस्तावासह, परवानगी देण्यापूर्वी विचारात घेणे आवश्यक आहे. त्यानंतर कलम ४८ म्हणते की, दिलेल्या प्रत्येक परवानगी ही एक वर्षापर्यंत मर्यादित असते , ज्यानंतर ती कालबाह्य होते. परंतुक वार्षिक नूतनीकरणास अनुमती देते परंतु विस्तारित कालावधी तीन वर्षांपेक्षा जास्त असू शकत नाही. दुसऱ्या तरतुदीत असे म्हटले आहे की जोपर्यंत बांधकाम एका वर्षाच्या आत पूर्ण होत नाही किंवा पायथ्यापर्यंतचा वाढीव कालावधी पूर्ण होत नाही किंवा तळमजल्याच्या वरच्या मजल्यापर्यंत पायथ्या नसतील तर नव्याने परवानगी घेणे आवश्यक आहे. हा भाग पुढीलप्रमाणे आहे:

४६. परवानगी देण्यापूर्वी विकास योजनेच्या तरतुदींचा विचार करावा.

परवानगीसाठीच्या अर्जाचा विचार करताना नियोजन प्राधिकरणाला या कायदांतर्गत सादर केलेल्या किंवा मंजूर केलेल्या सूचनेद्वारे प्रकाशित केलेल्या कोणत्याही मसुद्यातील किंवा अंतिम योजनेतील किंवा प्रस्तावाच्या तरतुदींचा योग्य विचार करावा लागेल. परंतु, ज्या क्षेत्रावर नियोजन प्राधिकरणाची नियुक्ती करण्यात आली आहे किंवा त्याची स्थापना करण्यात आली आहे, त्या क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण विनियम अद्याप मंजूर झालेले नसल्यास, उपकलम (१) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या परवानगीसाठीच्या अर्जाचा विचार करताना, अशा क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण विनियम मंजूर होईपर्यंत, अशा नियोजन प्राधिकरणाला मसुद्यातील किंवा मंजूर केलेल्या प्रादेशिक योजनेच्या तरतुदींचा योग्य विचार करावा लागेल:

परंतु पुढे असे आहे की, जर अशा क्षेत्रासाठीचा मसुदा किंवा मंजूर प्रादेशिक योजना नसेल, तर सरकारने अधिकृत राजपत्रात अधिसूचनेद्वारे निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे, कोणत्याही नियोजन प्राधिकरणाच्या अखत्यारीत येणाऱ्या क्षेत्राला लागू होणारे विकास नियंत्रण विनियम, अशा क्षेत्रासाठी विकास नियंत्रण विनियम मंजूर होईपर्यंत लागू राहतील.

५३ .कलम ५२ नंतर अनधिकृत विकासासाठी किंवा विकास आराखड्याशी सुसंगत नसलेल्या वापरासाठी विहित केलेल्या दंडाकडे जाते. कलम ५२ आणि कलम ५३ हे आज आपल्या चर्चेत केंद्रस्थानी आहेत. आम्ही त्यांना खाली पुनरुत्पादित करतो:

"५२. अनधिकृत विकासासाठी किंवा विकास योजनेच्या अनुरूप नसलेल्या इतर वापरासाठी दंड.-

(१) कोणतीही व्यक्ती, मग ती स्वतःच्या सांगण्यावरून असो किंवा इतर कोणत्याही व्यक्तीच्या सांगण्यावरून, विकास किंवा संस्था

सुरू करते, हाती घेते किंवा चालवते किंवा कोणत्याही जमिनीचा वापर बदलते -

(अ) या कायद्यांतर्गत आवश्यक असलेल्या परवानगीशिवाय; किंवा

(ब) जी कोणत्याही परवानगीनुसार नाही किंवा ज्या अटीच्या अधीन राहून अशी परवानगी देण्यात आली आहे त्या कोणत्याही अटींचे उल्लंघन करीत नाही;

(क) विकासाची परवानगी योग्य प्रकारे रद्द केल्यानंतर; किंवा

(ड) ज्या परवानगीमध्ये योग्य प्रकारे बदल करण्यात आला आहे अशा कोणत्याही परवानगीचे उल्लंघन करताना,

दोषी ठरल्यानंतर, एका महिन्यापेक्षा कमी नसणाऱ्या परंतु तीन वर्षांपर्यंत वाढणाऱ्या कारावासाची आणि दोन हजार रुपयांपेक्षा कमी नसणाऱ्या परंतु पाच हजार रुपयांपर्यंत वाढणाऱ्या दंडाची आणि चालू असलेल्या गुन्हाच्या बाबतीत, गुन्हाच्या पहिल्या गुन्हासाठी दोषी ठरवल्यानंतर ज्या काळात गुन्हा सुरू राहतो त्या प्रत्येक दिवसासाठी आणखी दोनशे रुपयांपर्यंत वाढणाऱ्या दैनंदिन दंडाची शिक्षा केली जाईल.

२) कलम ४५ किंवा ४७ अन्वये परवानगी न देता विकास आराखड्यातील तरतुदींचे उल्लंघन करून कोणत्याही जमिनीचा किंवा इमारतीचा वापर सुरू ठेवणारी किंवा वापरण्याची परवानगी देणारी कोणतीही व्यक्ती, किंवा जेथे असा वापर सुरू ठेवण्याची परवानगी दिली आहे. ज्या कालावधीसाठी वापरास परवानगी देण्यात आली आहे त्या कालावधीनंतर किंवा ज्या अटी व शर्तीच्या अंतर्गत असा वापर चालू ठेवण्यास परवानगी दिली आहे त्यांचे पालन न करता कलम असा वापर सुरू ठेवतो, दोषी आढळल्यास पाच हजार रुपयांपर्यंत दंडाची शिक्षा होईल; आणि सतत गुन्हाच्या बाबतीत, पुढील दंडासह जो शंभर

रुपयांपर्यंत वाढू शकतो, ज्या दरम्यान असा गुन्हा गुन्हाच्या पहिल्या कमिशनसाठी दोषी ठरल्यानंतर चालू राहतो.

५३ . अनधिकृत घडामोडी काढून टाकण्याचा अधिकार-

(१) (अ) कलम ५२ चे उपकलम (१) च्या खंड (अ) किंवा (क) मध्ये सूचित केल्याप्रमाणे जमिनीचा कोणताही विकास केला गेला असेल, तर नियोजन प्राधिकरण, या कलमाच्या तरतुदींच्या अधीन राहून, मालक, विकासक किंवा अधिभोगदाराला २४ तासांची पूर्वसूचना देऊ शकेल, ज्यामध्ये त्याला उक्त विकास होण्यापूर्वी अस्तित्वात असलेल्या अटींनुसार जमीन पुनर्संचयित करण्याची आवश्यकता असेल;

(ब) जर मालक, विकासक किंवा अधिभोगदार त्यानुसार जमीन पुनर्संचयित करण्यात अयशस्वी ठरला तर नियोजन प्राधिकरण अशा विकासाची मोडतोड करण्यासाठी त्वरित पावले उचलेल आणि त्यासाठी वापरलेली किंवा वापरली जाणारी यंत्रसामग्री आणि साहित्य सील करेल.

(१अ) कलम ५२ चे उपकलम (१) च्या खंड (ब) किंवा (ड) मध्ये सूचित केल्याप्रमाणे जमिनीचा कोणताही विकास केला गेला असेल, तर नियोजन प्राधिकरण, या कलमाच्या तरतुदींच्या अधीन राहून, मालक, विकासक किंवा अधिभोगदाराला सूचनेत निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे आवश्यक पावले उचलण्यास सांगणारी एक महिन्याची नोटीस देऊ शकेल.

(२) विशेषतः, अशा सूचनेसाठी, उपकलम (१) च्या उद्देशांसाठी, -

(अ) कोणतीही इमारत किंवा कामे पाडणे किंवा त्यात बदल करणे;

(ब) जमिनीवर कोणतीही इमारत किंवा इतर कामे करणे; किंवा

(क) जमिनीचा कोणताही वापर बंद करणे,

(३) अशा सूचनेमुळे त्रस्त झालेली कोणतीही व्यक्ती, नोटीसमध्ये निर्दिष्ट केलेल्या कालावधीत आणि विहित केलेल्या पद्धतीने, कलम ४४ अन्वये कोणत्याही इमारतीच्या किंवा बांधकामांच्या जमिनीवर ठेवण्यासाठी किंवा कोणत्याही बांधकाम सुरू ठेवण्यासाठी परवानगीसाठी अर्ज करू शकते. जमिनीचा वापर, ज्याशी नोटीस संबंधित आहे, आणि अर्जाचा अंतिम निर्धार किंवा अर्ज मागे घेणे बाकी आहे, केवळ नोटीसमुळे इमारती किंवा बांधकामे टिकवून ठेवण्यावर किंवा असा वापर चालू ठेवण्यावर परिणाम होणार नाही.

(४) या प्रकरणाच्या पूर्वगामी तरतुदी, लागू होऊ शकतील तितक्या, उपकलम (३) अंतर्गत केलेल्या अर्जाला लागू होतील.

५) जर परवानगी दिली गेली असेल तर नोटीस मागे घेतली जाईल; परंतु अर्ज केलेली परवानगी दिली गेली नसेल तर नोटीस कायम राहील; किंवा जर अशी परवानगी केवळ काही इमारती किंवा कामे टिकवून ठेवण्यासाठी किंवा जमिनीचा केवळ काही भाग वापरण्यासाठी दिली गेली असेल, तर अशा इमारती किंवा कामे किंवा जमिनीच्या अशा भागाच्या संदर्भात नोटीस मागे घेतली जाईल, परंतु इतर इमारती किंवा कामे किंवा परिस्थितीनुसार जमिनीच्या इतर भागांच्या बाबतीत ती कायम राहील; आणि त्यानंतर मालकाला उपकलम (१) अंतर्गत सूचनेत निर्दिष्ट केलेली पावले उचलणे आवश्यक असेल. अशा इतर इमारती, कामे किंवा जमिनीचा काही भाग.

(६) जर सूचनेत निर्दिष्ट केलेल्या कालावधीत किंवा उपकलम (४) अंतर्गत अर्ज निकाली काढल्यानंतर त्याच कालावधीत, सूचनेचे किंवा

त्यातील जेवढे आहे तेवढे पालन केले गेले नाही, तर नियोजन प्राधिकरण

—

(अ) सूचनेचे पालन न केल्याबद्दल मालकावर खटला चालवा; आणि जर सूचनेत जमिनीचा कोणताही वापर थांबवणे आवश्यक असेल तर जमीन वापरणारी किंवा सूचनेचे उल्लंघन करून जमीन वापरण्यास कारणीभूत किंवा परवानगी देणारी इतर कोणतीही व्यक्ती; आणि

(ब) जेथे नोटीसमध्ये कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम पाडणे किंवा बदल करणे किंवा कोणतीही इमारत किंवा इतर कार्ये पार पाडणे आवश्यक असेल, तेथे विकास होण्यापूर्वी जमिनीची पुनर्संचयित करणे आणि परवानगीच्या अटींचे सुरक्षित पालन करणे किंवा कोणतीही इमारत पाडणे किंवा बदलणे किंवा कोणतीही इमारत किंवा इतर कार्ये पार पाडणे यासह नियोजन प्राधिकरण आवश्यक वाटेल अशी पावले उचलून सुधारित केलेल्या परवानगीने; आणि या निमित्ताने केलेल्या कोणत्याही खर्चाची रक्कम जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून मालकाकडून वसूल करा.

(७) उपकलम (६) च्या खंड (अ) अंतर्गत खटला चालवलेल्या कोणत्याही व्यक्तीला, दोषी ठरवल्यानंतर, एका महिन्यापेक्षा कमी नसणाऱ्या परंतु तीन वर्षांपर्यंत वाढणाऱ्या कारावासाची शिक्षा आणि दोन हजार रुपयांपेक्षा कमी नसणाऱ्या परंतु पाच हजार रुपयांपर्यंत वाढणाऱ्या दंडाची शिक्षा दिली जाईल आणि चालू असलेल्या गुन्ह्याच्या बाबतीत आणखी दररोज दंडाची शिक्षा केली जाईल, जो प्रत्येक दिवसासाठी दोनशे रुपयांपर्यंत वाढू शकेल, ज्या काळात असा गुन्हा पहिल्या गुन्ह्यासाठी दोषी ठरवल्यानंतरही सुरू राहील.

(८) नियोजन प्राधिकरण, अधिकृत राजपत्रातील अधिसूचनेद्वारे, या कलम आणि कलम ५४, ५५ आणि ५६ अंतर्गत नियोजन प्राधिकरणाच्या

अधिकारांचा वापर करण्याच्या हेतूने नियोजन प्राधिकरणाच्या एका अधिकाऱ्याला नियुक्त अधिकारी म्हणून नियुक्त करेल. अधिसूचनेमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे अशा स्थानिक क्षेत्रावर पदनिर्देशित अधिकाऱ्याचे अधिकार असतील आणि वेगवेगळ्या स्थानिक क्षेत्रांसाठी वेगवेगळे अधिकारी नियुक्त केले जाऊ शकतात. (भर दिला)

५४. वरील गोष्टींवरून दिसून येते की, धारण करण्याची संकल्पना किंवा ज्याला 'नियमितीकरण' म्हणतात, ती कलम ५३ (३) मधून येते.

५५. कलम ५३ (३) प्रत्येक प्रकारची बेकायदेशीरता आणि परवानगीचे उल्लंघन नियमित करण्यास किंवा टिकवून ठेवण्यास परवानगी देते का हा मध्यवर्ती प्रश्न आहे. दुसर् या शब्दांत, आपल्याला कलम ५३ (३) ची व्याप्ती आणि व्याप्ती स्पष्ट करणे आवश्यक आहे. इथेच एकीकडे श्री. जगतियानी, श्री. सखादेव आणि श्री. दांडे आणि दुसरीकडे श्री. अंतूरकर यांची मते सर्वाधिक भिन्न आहेत.

५६. आपण पाहिल्याप्रमाणे, कलम ५२ (१) चे चार उपभाग आहेत, प्रत्येक स्वतंत्र परिस्थितीशी संबंधित आहे: परवानगी नाही; परवानगीनुसार नाही; परवानगी रद्द झाल्यानंतर; आणि सुधारित परवानगीचे उल्लंघन करून.

५७. श्री. अंतूरकर आपली बाजू व्यापक पणे मांडतात, पण ते काय युक्तिवाद करत नाहीत ते आधी आपण हाताळूया. विकासाच्या हक्काची गळचेपी करण्याची गरज नाही, असे त्यांचे म्हणणे नाही. म्हणूनच आम्ही विकास हक्काची व्याख्या ठरवली. अतिक्रमण करणारा हा अतिक्रमकरणाराच असतो, असे तो म्हणतो आणि आपण अगदी योग्य विचार करतो. एखाद्या व्यक्तीला विकासाचा काही अधिकार असेल तरच ती व्यक्ती काम टिकवून

ठेवण्यासाठी अर्ज करू शकते. ते पुढे म्हणाले की, याचा अर्थ असा नाही की अर्जदाराला कायम ठेवण्याची परवानगी मिळण्याचा अधिकार आहे. पण अशा रिटेन्शन परमिशनसाठी अर्ज करण्याचा त्याला नक्कीच अधिकार आहे. त्यानंतर त्या अर्जावर नियोजन प्राधिकरणाने निर्णय घ्यायचा आहे. ते मंजूर केले जाऊ शकते किंवा नाहीही दिले जाऊ शकते. परंतु त्यासाठी कोणतीही विकास परवानगी अर्ज केला नाही किंवा घेतला नाही, असे सांगून कायम ठेवण्याचा अर्ज करणे थांबविता येणार नाही.

५८. कलम ५३ मध्ये दुरुस्ती करण्यात आल्याचे अंतूरकर यांनी निदर्शनास आणून दिले. ही गोष्ट २०१७ ची आहे. त्या दुरुस्तीपूर्वी कलम ५३ (१) आणि त्याच्या दोन उपकलमांमध्ये असे लिहिले होते:

५३. अनधिकृत बांधकामे हटविण्याचा अधिकार:-

(१) कलम ५२ च्या उपकलम (१) मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे जमिनीचा विकास झाला असेल, तर नियोजन प्राधिकरण, या कलमातील तरतुदींच्या अधीन राहून, नोटीस बजावल्यानंतर विहित केल्याप्रमाणे अशा कालावधीत मालकाला कमीत कमी एक महिन्याच्या आत नोटीस बजावू शकेल, नोटीसमध्ये नमूद केल्याप्रमाणे अशी पावले उचलणे.

(अ) कलम ५२ च्या उपकलम (१) च्या खंड (अ) किंवा (क) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या प्रकरणांमध्ये, जमीन उपरोक्त विकास होण्यापूर्वी अस्तित्वात असलेल्या स्थितीत परत आणणे,

(ब) कलम ५२ च्या उपकलम (१) च्या खंड (ब) किंवा (ड) मध्ये निर्दिष्ट केलेल्या प्रकरणांमध्ये, अटीचे पालन सुनिश्चित करण्यासाठी किंवा सुधारित परवानगीसह:

**परंतु, नोटीसमध्ये जमिनीचा वापर बंद करण्याची आवश्यकता
असेल, तर नियोजन प्राधिकरण कब्जाधारकालाही नोटीस
बजावेल. "**

५९. दुरुस्तीनंतर कलम ५३ (१) एकीकडे कलम ५३ (१ (अ) आणि कलम ५३ (१ (बी) आणि दुसरीकडे कलम ५३ (१ मध्ये विभागले गेले आहे. कलम ५३ (१ आणि (ब) आता केवळ कलम ५२ (१) (अ) आणि (सी) साठी संदर्भित आहेत, म्हणजेच ज्या प्रकरणांमध्ये परवानगीशिवाय किंवा परवानगी रद्द झाल्यानंतर विकास केला गेला आहे. नव्याने जोडण्यात आलेले कलम ५३ (१ अ) कलम ५२ (१) च्या उपकलम (ब) आणि (ड) शी संबंधित आहे, म्हणजे जेथे विकास दिलेल्या परवानगीनुसार होत नाही, त्या परवानगीच्या अटीचे उल्लंघन करतो किंवा सुधारित परवानगीचे उल्लंघन करतो.

६०. कलम ५३ (३) मध्ये तशी सुधारणा करण्यात आली नाही, याकडे अंतुरकर लक्ष वेधतात. त्यात 'अशी नोटीस' नमूद करण्यात आली आहे आणि म्हणूनच कलम ५३ (१) अन्वये प्रत्येक नोटीसचा संदर्भ देणे आवश्यक आहे, मग ती कलम ५३ (१) (अ) अन्वये असो किंवा कलम ५३ (१ अ) अंतर्गत असो.

६१. दुसर् या संदर्भात जे वारंवार सांगितले जाते ते या संदर्भातही विशेष खरे आहे, कारण श्री. अंतूरकरांचे म्हणणे स्पष्ट पणे समजून घेतल्यास, दंतकथा शेपटीत आहे. कारण कलम ५३ (३) च्या उत्तरार्धात रिटेन्शन अर्ज करताच पाडण्यास स्वयंचलित स्थगिती दिली जाते.

६२. दुसर् या शब्दांत सांगायचे तर, अंतुरकर यांच्या बांधकामावर कोणतीही परवानगी न घेता, कोणतीही मागणी न करता एखादी वस्तू उभी केली गेली असेल, तर नोटीसला

कायद्याने 'रिटेंशन' किंवा नियमितीकरणासाठी अर्ज करण्याचा अधिकार आहे आणि जोपर्यंत त्या अर्जावर निर्णय होत नाही, तोपर्यंत हे बेकायदा बांधकाम सुरूच राहिले पाहिजे. किंवा त्याहूनही नाटकीयरित्या सांगायचे झाले तर - इमारत किंवा विकास परवानगीसाठी कोणालाही अर्ज करण्याची गरज नाही. कोणीही (जमिनीशी किंवा त्याच्या विकासाशी काही संबंध असलेला) विकास सुरू करू शकतो. कलम ४३ ते ४५ मधील तरतुदींची पर्वा करू नका. नियमितीकरणाचा अर्ज करून फेटाळल्याशिवाय पूर्णपणे बेकायदा विकासाला हात लावता येणार नाही.

६३. सर्वत्र न्यायालयांना आकर्षक स्वरूपात सादर केल्या जाणार् या कपटी-अगदी भयानक-युक्तिवादांची सवय आहे, परंतु न्यायालये त्यांचा उलगाडा करण्यास आणि ते खरोखर काय आहेत हे समजून घेण्यास तितकेच सक्षम आहेत. अंतुरकरांचा युक्तिवाद स्पष्टपणे असा आहे: जोपर्यंत ती व्यक्ती अतिक्रमणकारणारी नाही, तोपर्यंत त्याला कोणत्याही परवानगीसाठी अर्ज करण्याची आवश्यकता नाही. त्याला जे आवडेल ते तो बांधू शकतो. कारण त्याला कलम ५३ (३) चा आधार नेहमीच उपलब्ध असतो आणि खरंतर हा वेटिंग गेम आहे कारण या एकतर्फी चालणार् या बिल्डरला या टप्प्यावर अर्जही करावा लागत नाही. त्याला कलम ५३ (१) अन्वये नियोजन प्राधिकरणाच्या नोटीसची प्रतीक्षा करावी लागते. एकदा तो मिळाला की तरीही सर्व काही हरवत नाही. ज्या साठी त्याने कोणतीही परवानगी मागितली नाही ती कायम ठेवण्यासाठी त्याला अर्ज करावा लागेल आणि त्याच्या अर्जावर निर्णय होईपर्यंत त्याला कायद्याने स्वयंचलित स्थगिती मिळेल.

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

६४. या निवेदनावर श्री. जगतियानी यांना आपला संताप आवरता येत नाही. गेल्या ४०-५० वर्षांतील सर्वोच्च न्यायालयाच्या प्रत्येक निर्णयाच्या हे विपरीत असून, त्यातून संपूर्ण नियोजन प्रक्रियेची खिल्ली उडवली जाते, असे ते म्हणतात. कारण, हे मान्य करायचे असेल, तर कलम ४४ अन्वये अर्ज करण्याची किंवा कलम ४५ अन्वये परवानगी घेण्याची तसदी घ्यावी किंवा कलम ४५ (५) अन्वये योग्य तरतुदीचा आधार घ्यावा लागेल, याचे कोणतेही तार्किक कारण नाही. कलम ४३ मधील निर्बंध धुळीसारखे चांगले आहेत. याचा शब्दशः अर्थ काहीच नाही.

६६. पुढे जाण्यापूर्वी आपण हे लक्षात घेणे आवश्यक आहे की कलम ५२ ए च्या २०१७ मध्ये लागू केल्यामुळे एमआरटीपी कायद्यात आता 'कंपाउंडिंग' ही संकल्पना तयार झाली आहे. त्यात असे लिहिले आहे:

५२ अ. संमिश्र रचना म्हणून काही घडामोडींशी संबंधित तरतुदी.-

(१) या अधिनियमात किंवा इतर कोणत्याही कायद्यात काहीही असले, तरी विकास आराखड्याच्या क्षेत्रात ३१ डिसेंबर २०१५ रोजी किंवा त्यापूर्वी अनधिकृत विकास झाला असेल अशा कोणत्याही न्यायालयाच्या कोणत्याही निर्णयात, आदेशात किंवा निर्देशानुसार, राज्य सरकार, नियोजन प्राधिकरणाच्या विनंतीनुसार, या संदर्भात करण्यात आलेल्या नियमांशी विसंगत नसलेल्या अटी व शर्ती निर्दिष्ट करा, ज्याचे पालन केल्यास आणि कंपाउंडिंग चार्जेस, इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्जेस आणि प्रीमियम भरल्यास नियोजन प्राधिकरण अशा विकासास कंपाऊंड स्ट्रक्चर म्हणून घोषित करू शकते.

२) उपकलम (१) अन्वये अशा प्रकारच्या विकासाला कंपाऊंड स्ट्रक्चर म्हणून घोषित केल्यावर अशा वास्तूच्या मालक किंवा कब्जादाराविरुद्ध सध्या अस्तित्वात असलेल्या कोणत्याही कायद्यान्वये पुढील कार्यवाही केली जाणार नाही किंवा चालू ठेवली जाणार नाही.

परंतु, दुरुस्ती व देखभाल ीव्यतिरिक्त कोणत्याही संमिश्र वास्तूमध्ये पुढील विकासास परवानगी दिली जाणार नाही आणि अशा वास्तूचा कोणताही विकास किंवा पुनर्बांधणी प्रचलित विकास नियंत्रण नियमावलीतील तरतुदीनुसारच होईल. "

६७. त्याअनुषंगाने संमिश्र संरचनेची व्याख्या कलम २ (५ अ) मध्ये जोडली गेली, जी खालीलप्रमाणे आहे:

२ (५ अ) "कंपाऊंड स्ट्रक्चर" म्हणजे जमिनीचा असा विकास ज्याच्या संदर्भात कलम १८ च्या उपकलम (२ ब) मधील तरतुदीनुसार जिल्हाधिकार्यांनी किंवा कलम ५२ अ अन्वये नियोजन प्राधिकरणाने आकारलेले कंपाउंडिंग चार्जेस, इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्जेस आणि प्रिमियम अशा वास्तूच्या मालकाने किंवा मालकाने भरले आहेत आणि अशा देयकावर जिल्हाधिकारी किंवा नियोजन प्राधिकरणाने कंपाऊंड स्ट्रक्चर म्हणून घोषित केले आहे, जसे प्रकरण असू शकते; "

६८. कलम ५२ अ कंपाउंडिंग चार्जेस, इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्जेस आणि प्रीमियम भरल्यावर काही अनधिकृत विकासकामे वाढविण्याची परवानगी देते. नियमितीकरणासाठी 'कंपाउंडिंग' हा कदाचित एक चांगला शब्द आहे आणि महापालिका नियमितपणे नियमितीकरणाचा वापर महसुलाचे महत्वाचे स्त्रोत म्हणून करतात, ही वस्तुस्थिती यातून

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

स्पष्ट होते. शेवटी, केवळ कंपाउंडिंग चार्जेस च नाहीत तर प्रीमियम देखील आहे आणि बर्याचदा मोठा दंड देखील जोडला जातो.

६९. परंतु कलम ५२ अ हे महाराष्ट्र नगररचना (संमिश्र रचना) नियम २०१७ सह वाचले पाहिजे.यामध्ये नियम ६ मध्ये नमूद केलेल्या परिस्थितींसह काही मर्यादित परिस्थिती निश्चित केल्या आहेत. नगररचना नियमांचे उल्लंघन करून अनधिकृत बांधकामे उभारणाऱ्या मालकाला किंवा विकासकाला कलम ५२ अ मदत करत नाही.

७०. राजीव मोहन मिश्रा विरुद्ध शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ लिमिटेड आणि ओआरएसया खटल्यात या प्रकरणाच्या या पैलूचा विचार या न्यायालयाच्या खंडपीठाने केला आहे. हे असे प्रकरण होते जिथे या न्यायालयाने विकास आराखडा आणि लागू विकास नियंत्रण नियमावलीच्या विरुद्ध असलेल्या विकासास अधिकृत केल्याच्या आधारावर कंपाउंडिंग नियमांचे कलम ५२ अ आणि नियम ४, ५ आणि ७ वाचून दाखवले कंपाउंडिंगसाठी विचार करता येत नाही. अंतूरकर यांचे म्हणणे असे आहे की, यात सर्व पूर्वपरवानग्या असणे बंधनकारक नाही.

(२०१८ एस एस सी ऑनलाईन बॉम्बे ४१३२)

दुसर् या पद्धतीत, पूर्वनियोजन परवानगी नसली तरी, अर्जदार विद्यमान विकास नियोजन निकषांमध्ये रचना फिट असल्याचे दर्शविण्यास सक्षम असेल तर धारणा अर्ज मंजूर आहे. अर्थात ते सध्याच्या नियोजनाच्या निकषांच्या बाहेर असेल तर त्याला परवानगी देण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही. हे सादरीकरण एका उदाहरणाने स्पष्ट करणे कदाचित चांगले. परवानगी शिवाय विकास होतो असे समजावे. परंतु विकसित रचना अशी आहे की,

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

परवानगी मागितली असती तर ती मंजूर करता आली असती आणि फ्लोअर स्पेस इंडेक्स, बिल्ट-अप एरिया इत्यादी ंच्या बाबतीत विद्यमान विकास नियंत्रण धोरणाच्या चौकटीत आहे. अंतुरकर म्हणतात, रचना नियोजनाच्या निकषात असली तरी रिटेन्शनला परवानगी का देऊ नये किंवा दाखल करू नये, याचे कोणतेही तार्किक कारण नाही.

७१. श्री. जगतियानी यांचे उत्तर असे आहे की, जर तसे असते तर कलम ५२ मध्ये असलेल्या चौपट विभाजनाची आवश्यकता नसती आणि कलम ४३ ची ही आवश्यकता भासली नसती.

७२. अंतुरकर यांचे म्हणणे अधिक पूर्णपणे स्वीकारण्याचे परिणाम समजून घेण्यासाठी या तरतुदींच्या तपशीलापासून आपण एक पाऊल मागे घेण्याची गरज आहे, असे आम्हाला वाटते. विशेषतः एमआरटीपी कायद्याचीच नव्हे, तर प्रत्येक ठिकाणी नियोजनाच्या सर्व नियमांची माहिती देणारे दोन नियम आहेत. पहिली म्हणजे ज्याला 'संतुलित विकास' म्हणतात त्याची संकल्पना. हा प्रश्न केवळ बांधकाम प्रस्तावांना विकास नियंत्रण नियमावली लागू करण्याचा आणि नाकारण्याचा नाही. जमिनीचा खूप मोठा विस्तार विचारात घेऊन मोकळ्या जागेसारख्या इतर तितक्याच महत्वाच्या नागरी साधनांच्या तुलनेत कोणत्या प्रकारच्या विकासाला परवानगी द्यावी, किती प्रमाणात, कोणत्या जमिनीचा वापर, कुठे आणि कोणाकडून आणि कसा समतोल साधायचा हे ठरविणारी ही एक गुंतागुंतीची सिव्हिल इंजिनीअरिंग प्रक्रिया आहे. खेळाची मैदाने, पाणीपुरवठा, सागरी व किनारपट्टीवरील संसाधनांची देखभाल व संवर्धन, हरित क्षेत्र, सार्वजनिक नागरी सुविधा इत्यादी. विकासाची माहिती देणारे केवळ बांधलेले स्वरूपच नाही. त्या अर्थाने विकास

कायदा हा खरोखरच पर्यावरण कायद्याचा एक प्रकार आहे आणि तो पर्यावरण नियोजनाचाच एक प्रकार आहे, असे म्हटल्यास वावगे ठरणार नाही. प्रत्येक बांधकाम आणि प्रत्येक विकास हा पर्यावरणाचा हस्तक्षेप आहे. त्यामुळे नियोजनाचा निकष हा वन कायदे किंवा वन्यजीव संरक्षणाशी संबंधित कायदे यासारखे पर्यावरणीय स्वरूप असू शकत नाही, परंतु यामुळे ते पर्यावरणीय कायदे म्हणून कमी ओळखले जात नाहीत. पर्यावरण रक्षण हे आपल्या शहरी रचनेसाठी जेवढे महत्वाचे आहे, तितकेच नैसर्गिक पर्यावरणासाठीही महत्वाचे आहे, हे आपण ओळखण्याची वेळ आली आहे.

७३. रॅशेल कार्सनच्या युगप्रवर्तक सायलेंट स्प्रिंग आणि त्याच्या परस्परसंबंधांच्या मध्यवर्ती धड्यानंतर ६२ वर्षांनंतर, आज आपल्याकडे अकल्पनीय प्रमाणात मानवनिर्मित शहरे आहेत, जी अनाकलनीय दराने वाढत आहेत. नैसर्गिक पर्यावरण आणि निर्मित पर्यावरण या दोन्हीसाठी, आता एका व्यापक तत्त्वाची ठाम मान्यता आहे: पृथ्वीवरील प्रत्येक प्रजातीसाठी, मानवजातीसह, अधिवास महत्वाचा आहे. कदाचित हेच सर्वात महत्वाचे आहे. आणि मानवजाती ही एकमेव प्रजाती आहे जी अधिवासावर पूर्णपणे प्रभुत्व गाजवू शकते, नियंत्रित करू शकते आणि संरक्षित करू शकते. किंवा नष्ट करू शकते.

७४. 'समतोल विकास' आणि 'शाश्वत विकास' या शब्दांचा मुबलक आणि सावध अतिवापर आता न्यायशास्त्राचा पाया पूर्णपणे नष्ट होण्याचा धोका निर्माण झाला आहे. या शब्दांचा अर्थ आणि अर्थ धोक्यात आला आहे. काय समतोल साधायचा? हा 'समतोल' कसा साधला जातो? 'शाश्वत' विकास कोणत्या प्रकारचा आहे? जलस्त्रोत आणि जुनी वाढणारी जंगले आणि वन्यजीवांच्या अधिवासांच्या संवर्धनापेक्षा पूल आणि महामार्गांना

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

प्राधान्य द्यायचे आहे का? 'समतोल विकास' आणि 'शाश्वत विकास' या सर्व नगरनियोजनाच्या दोन मूलभूत गरजांपैकी एक मानायचे असेल, तर या काही मूलभूत मूलभूत तत्वांचा शोध घेणे आवश्यक आहे. तसे न केल्यास अर्थ काढून उलट दिशेने वाटचाल करण्याचा धोका आपण पत्करतो.

७५. या देशातील पर्यावरणीय न्यायशास्त्रात, नेहमीच शहर आणि देश नियोजनाशी संबंधित नसते, न्यायालयीन निर्णयाद्वारे अनेक पर्यावरणीय तत्वे विकसित झाली आहेत. एस. जगन्नाथ विरुद्ध भारत सरकार या खटल्यात सर्वोच्च न्यायालयाने वेल्लोर सिटीझन वेलफेअर फोरम विरुद्ध भारत सरकार या खटल्यात 'शाश्वत विकास' या संकल्पनेवर आणि विवेचनावर वर्षभरापूर्वीच्या निर्णयाचा दाखला दिला. एस. जगन्नाथ न्यायालयाने म्हटले:

४९. वेल्लोर सिटीझन वेलफेअर फोरममधील हे न्यायालय वि. भारत संघ[१९९६) ५ एससीसी ६४७ : जेटी (१९९६) ७ एससी ३७५] यांनी "शाश्वत विकास" ही संकल्पना हाताळली आहे आणि देशाच्या पर्यावरण ीय कायदांचा एक भाग म्हणून "खबरदारीचे तत्त्व " आणि "प्रदूषक देय तत्त्व" विशेषतः स्वीकारले आहे. निकालाचा संबंधित भाग खालीलप्रमाणे आहे: (एससीसी पृष्ठ ६५७-६०, परिच्छेद १०-१४)

‘शाश्वत विकास’ हे त्याचे उत्तर आहे. -आंतरराष्ट्रीय क्षेत्रात, 'शाश्वत विकास' ही संकल्पना १९७२ च्या स्टॉकहोम जाहीरनाम्यात प्रथमच मांडली गेली. त्यानंतर १९८७ मध्ये जागतिक पर्यावरण आणि विकास आयोगाने आपल्या 'आपले सामायिक भविष्य' या अहवालात या संकल्पनेला निश्चित स्वरूप दिले. आयोगाच्या अध्यक्षस्थानी नॉर्वेच्या तत्कालीन पंतप्रधान श्रीमती जी. एच. ब्रुंडटलँड होत्या आणि त्यामुळे हा अहवाल 'ब्रुंडटलँड अहवाल'

म्हणून ओळखला जातो. १९९१ मध्ये वर्ल्ड कन्झर्वेशन युनियन, युनायटेड नेशन्स एन्व्हायर्नमेंट प्रोग्राम आणि वर्ल्डवाइड फंड फॉर नेचर यांनी संयुक्तपणे 'पृथ्वीची काळजी' या नावाचा दस्तऐवज तयार केला जो शाश्वत जीवनासाठी एक धोरण आहे. अखेरीस, जून १९९२ मध्ये रिओ येथे आयोजित पृथ्वी शिखर परिषद झाली ज्यात इतिहासातील सर्वात मोठा जागतिक नेत्यांचा मेळावा झाला- ज्यामध्ये पृथ्वीच्या अस्तित्वासाठीचा एक आराखडा तयार केला आणि त्यावर चर्चा केली. रिओ परिषदेच्या मूर्त कामगिरीपैकी एक म्हणजे दोन करारांवर स्वाक्षऱ्या करणे, एक म्हणजे जैविक विविधतेवर आणि दुसरे हवामान बदलावर. या करारांवर १५३ देशांनी स्वाक्षऱ्या केल्या होत्या. प्रतिनिधींनी वनीकरण तत्वांवरील निवेदन, पर्यावरण धोरण आणि विकास उपक्रमांवरील तत्वांची घोषणा आणि दारिद्र्य, लोकसंख्या आणि प्रदूषण यासारख्या क्षेत्रांमध्ये पुढील शतकातील कृती कार्यक्रम, 'विषयपत्रिका २१' या तीन बंधनकारक नसलेल्या दस्तऐवजांना एकमताने मान्यता दिली. स्टॉकहोमपासून रिओपर्यंतच्या दोन दशकांमध्ये 'शाश्वत विकास' ही दारिद्र्य निर्मूलनासाठी आणि पोषक परिसंस्थांच्या वहन क्षमतेत राहून मानवी जीवनाचा दर्जा सुधारण्यासाठी एक व्यवहार्य संकल्पना म्हणून स्वीकारली गेली आहे. 'ब्रुंडलँड अहवालात परिभाषित केल्याप्रमाणे 'शाश्वत विकास' म्हणजे 'भविष्यातील पिढ्यांच्या स्वतःच्या गरजा पूर्ण करण्याच्या क्षमतेशी तडजोड न करता सध्याच्या गरजा पूर्ण करणारा विकास होय'. पर्यावरणशास्त्र आणि विकास यांच्यातील संतुलित संकल्पना म्हणून 'शाश्वत विकास' ही पारंपरिक आंतरराष्ट्रीय कायद्याचा एक भाग म्हणून स्वीकारली गेली आहे, असे अधिनिर्णित करण्यात आम्हाला अजिबात संकोच वाटत नाही, जरी त्याची ठळक वैशिष्ट्ये हि आंतरराष्ट्रीय कायद्याच्या कायदेतज्ञांनी अद्याप निश्चित केलेली नाहीत.

ब्रंडटलँड अहवाल आणि इतर आंतरराष्ट्रीय कागदपत्रांमधून घेण्यात आलेली 'शाश्वत विकास' यांची काही ठळक तत्त्वे म्हणजे आंतर-पिढी समानता, नैसर्गिक साधनसंपत्ति वापर आणि संवर्धन, पर्यावरण संरक्षण, सावधगिरीचे तत्त्व, प्रदूषकांचा उपाययोजनांवरील खर्चाचे तत्त्व, सहाय्य आणि सहकार्य करण्याची जबाबदारी, दारिद्र्य निर्मूलन आणि विकसनशील देशांना आर्थिक सहाय्य. तथापि, 'सावधगिरीचे तत्त्व' आणि 'प्रदूषकांचा उपाययोजनांवरील खर्चाचे तत्त्व' ही 'शाश्वत विकास' ची आवश्यक वैशिष्ट्ये आहेत, असे आमचे मत आहे. स्थानिक प्रशासनाच्या संदर्भात 'सावधगिरीचे तत्त्व' म्हणजे:

(i) राज्य सरकार आणि वैधानिक प्राधिकरणांनी केलेल्या पर्यावरणीय उपाययोजनांमध्ये पर्यावरणीय न्हासाच्या कारणांचा अंदाज घेणे, पर्यावरणावर होणाऱ्या हल्ल्यांना प्रतिबंधित करणे आवश्यक आहे.

(ii) जेथे गंभीर आणि अपरिवर्तनीय हानीचे धोके आहेत, तेथे वैज्ञानिक निश्चिततेचा अभाव हा पर्यावरणाचा न्हास रोखण्यासाठीच्या उपाययोजनांना पुढे ढकलण्याचे कारण म्हणून वापरला जाऊ नये.

(iii) त्याची कृती पर्यावरणास अनुकूल आहे हे दर्शविण्यासाठी 'पुरावा देण्याची' जबाबदारी कारक किंवा विकासक/उद्योगपतीवर असते.

'इंडियन कौन्सिल फॉर एन्व्हीरो-लीगल ऍक्शन विरुद्ध भारतीय संघराज्य [(१९९६) ३ एस. सी. सी. २१२: जे. टी. (१९९६) २ एस. सी. १९६] या प्रकरणात या न्यायालयाने 'प्रदूषकांचा उपाययोजनांवरील खर्चाचे ठोस तत्त्व' असल्याचे अधिनिर्णित केले आहे.

सावधगिरीचे तत्त्व आणि प्रदूषकांचा उपाययोजनांवरील खर्चाचे तत्त्व हे देशाच्या कायद्याचा भाग म्हणून स्वीकारले गेले आहेत. भारतीय राज्यघटनेचे अनुच्छेद २१ जीवन आणि वैयक्तिक स्वातंत्र्याच्या संरक्षणाची

हमी देते. राज्यघटनेचे अनुच्छेद ४७, ४८ क आणि ५१- क (छ)
खालीलप्रमाणे आहेत:

(भर देण्यात आला)

७६. यामुळे भारतीय राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २१ च्या चौकटीत शाश्वत विकास/संतुलित
विकासाची संकल्पना स्पष्टपणे मांडण्यात आली आहे, जी जीवनाचा हमी दिलेला अधिकार
आहे.

७७. परस्परावलंबनाबाबत, आपण सच्चिदानंद पांडे विरुद्ध पश्चिम बंगाल राज्य (१ (१९८७)
२ एससीसी २९५) मधील सर्वोच्च न्यायालयाचे शब्द उद्धृत करणे योग्य ठरेल - जो
प्रारंभिक परिच्छेद नसून तो पुढील प्रमाणे आहे -

**३. आज समाजाचा निसर्गाशी असलेला संवाद इतका व्यापक आहे
की पर्यावरणाचा प्रश्न सर्व मानव जातीवर परिणाम करणारा आहे.**

औद्योगिकीकरण, शहरीकरण, लोकसंख्येचा स्फोट, संसाधनांचा
अतिरेकी वापर, पारंपरिक ऊर्जा आणि कच्चा मालाची कमतरता
आणि ऊर्जा आणि कच्चा मालाच्या नवीन स्रोतांचा शोध , नैसर्गिक
पर्यावरणीय संतुलनात व्यत्यय, आर्थिक कारणांमुळे आणि कधीकधी
कोणत्याही योग्य कारणाशिवाय प्राणी आणि वनस्पतींच्या अनेक
प्रजातींचा नाश हे असे घटक आहेत ज्यामुळे पर्यावरणाचा न्हास होत
आहे. मनुष्याच्या वैज्ञानिक आणि तांत्रिक प्रगतीमुळे त्याने निसर्गावर
प्रचंड सामर्थ्य मिळविले असले, तरी त्याचा परिणाम शक्तीचा
अतिरेकी वापर, निसर्गावर अविरत अतिक्रमण होण्यात देखील झाला
आहे.जर मनुष्य वाळवंटांचे मरूद्यानांमध्ये रूपांतर करू शकत
असला तरी तो मरूद्यानांच्या जागी वाळवंटही निर्माण करत आहे.

**गेल्या शतकात, एका महान जर्मन भौतिकवादी तत्वज्ञाने
मानवजातीला इशारा दिला:**

**“तथापि, निसर्गावरील आपल्या मानवी विजयामुळे आपण स्वतःच
स्वतःची स्तुती करू नये. अशा प्रत्येक विजयासाठी निसर्गाने आपले
रौद्र रूप दाखविले आहे.हे खरे आहे की प्रत्येक विजय, प्रथमतः
आपल्याला अपेक्षित असलेले परिणाम दर्शवितो , परंतु दुसऱ्या आणि
तिसऱ्या वेळेस त्याचे बरेच वेगळे, अनपेक्षित परिणाम असतात जे
बहुधा पहिल्या यशास पुसून टाकतात. ”**

पर्यावरणशास्त्रज्ञांचे असे मत आहे की सजीवांच्या विशिष्ट प्रजातींचे संपूर्ण
जगातून मोठ्या प्रमाणावर लुप्त होणे ही सर्वात महत्त्वाची पर्यावरणीय आणि
सामाजिक समस्या आहे. जीवशास्त्रज्ञांनी प्राणी आणि वनस्पतींच्या प्रजाती
नष्ट होण्याचा अंदाज वर्तवला आहे जो लाखो वर्षांच्या कालावधीत त्यांच्या
विलुप्त होण्याच्या कालावधीपेक्षा खूप अधिक आहे. असे म्हटले जाते की
गेल्या २००० वर्षांत नामशेष झालेल्या प्रजातींपैकी निम्म्याहून अधिक प्रजाती
ह्या सन १९०० नंतर नामशेष झाल्या. इंटरनॅशनल असोसिएशन फॉर द
प्रोटेक्शन ऑफ नेचर अँड नॅचरल रिसोर्सेस यांनी केलेल्या गणनेनुसार
आता दरवर्षी सरासरी एक प्रजाती किंवा उप-प्रजाती नष्ट होत आहे.

असे म्हटले जाते की सुमारे १००० पक्षी आणि प्राण्यांच्या प्रजाती सध्या
नामशेष होण्याच्या मार्गावर आहेत. त्यामुळे पर्यावरणीय प्रश्न महत्त्वाचा व
तातडीचा झाला आहे आणि तो मानवजातीने योग्यरित्या समजून घेतला
पाहिजे आणि त्याची पूर्ण पूर्तता केली पाहिजे .निसर्ग आणि इतिहास हे
आपण ज्या वातावरणात राहतो, फिरतो आणि स्वतःला सिद्ध करतो त्या
वातावरणाचे दोन घटक भाग आहेत असे म्हटले गेले आहे.

**४. जगातील इतर देशांप्रमाणेच भारतातही अनियंत्रित वाढ आणि
परिणामी पर्यावरणातील न्हास हे वेगाने व धोकादायक प्रमाणात होत**

आहे आणि सर्व भारतीय शहरे या समस्येने ग्रस्त आहेत . एकेकाळी शाही शहर असलेले कलकत्ता याला अपवाद नाही.प्रस्तूत प्रकरणात उपस्थित केलेला प्रश्न असा आहे की, पश्चिम बंगाल सरकारने प्राणी उद्यानाच्या मोबदल्यात पंचतारांकित हॉटेलच्या बांधकामासाठी जमीन वाटप करताना पर्यावरणाच्या समस्येबद्दल कुठलीही जाणीव दर्शविली आहे का की ज्यामुळे त्यात या न्यायालयाचा हस्तक्षेप आवश्यक आहे?

(भर

देण्यात आला)

७८. शेवटी, एम. सी. मेहता विरुद्ध कमल नाथ (स्पॅन मोटेल प्रकरण, ज्याने सार्वजनिक न्यास सिद्धांत विकसित केला) (१० (१९९७) १ एससीसी ३८८) या प्रकरणातील सर्वोच्च न्यायालयाची काही निरीक्षणे आपल्या सध्याच्या चर्चेसाठी पूर्णपणे योग्य आहेत:

२३. विशिष्ट जमिनी आणि नैसर्गिक क्षेत्रांनी त्यांचे नैसर्गिक वैशिष्ट्य टिकवून ठेवण्याची अपेक्षा करण्याचा जनतेला अधिकार आहे ही कल्पना देशाच्या कायद्यात प्रवेश करत आहे. पर्यावरण आणि पर्यावरणाचे रक्षण करण्याची गरज याचा सारांश डेव्हिड बी. हंटर (मिशिगन विद्यापीठ) यांनी 'ए एन इकोलॉजिकल पर्सपेक्टिव्ह ऑन प्रॉपर्टी: अ कॉल फॉर ज्युडिशियल प्रोटेक्शन ऑफ पब्लिक'स इंटरेस्ट इन एन्व्हायर्नमेंटल क्रिटिकल रिसोर्सेस 'हार्वर्ड एन्व्हायर्नमेंटल लॉ रिव्ह्यू, खंड १२ १९८८, पृष्ठ क्रमांक ३११ मध्ये प्रकाशित केले आहे त्या शीर्षकाच्या लेखात खालील शब्दांमध्ये स्पष्ट केले आहे:

"..... कायदे आणि सामाजिक मूल्ये यांच्यात एक सामान्यतः मान्यताप्राप्त दुवा आहे, परंतु पर्यावरणशास्त्रज्ञांसाठी असे कायदे आणि मूल्ये यांच्यातील संतुलन केवळ मानव आणि त्यांचे पर्यावरण यांच्यातील स्थिर संबंध सुनिश्चित करण्यासाठी पुरेसे नाही. कायदे आणि मूल्ये ही बाह्य

वातावरणाने लादलेल्या निर्बंधांशीही जुळवून घेतली पाहिजेत. दुर्दैवाने, प्रस्तूत कायदेशीर सिद्धांत क्वचितच अशा निर्बंधांना कारणीभूत ठरतो आणि त्यामुळे पर्यावरणीय स्थिरता धोक्यात येते. ऐतिहासिकदृष्ट्या, आम्ही मालमत्तेच्या आमच्या संकल्पनांशी जुळवून घेण्यासाठी वातावरण बदलले आहे. आम्ही कुंपण घातले आहे, नांगरणी केली आहे आणि फरसबंदी केली आहे. पर्यावरण इष्टरूपदेय असल्याचे सिद्ध झाले आहे आणि ते मोठ्या प्रमाणात अजूनही आहे. परंतु या इष्टरूप देयतेला एक मर्यादा आहे आणि काही विशिष्ट प्रकारची पर्यावरणीयदृष्ट्या महत्वाची संसाधने-उदाहरणार्थ, पाणथळ जागा आणि नदीकाठावरील जंगले-पर्यावरणावर आणि त्यामुळे सामाजिक स्थिरतेवर प्रचंड दीर्घकालीन परिणामांशिवाय नष्ट केली जाऊ शकत नाहीत. पर्यावरणशास्त्रज्ञांसाठी, संवेदनशील संसाधनांच्या संवर्धनाची गरज ही मूल्य निवडी प्रतिबिंबित करत नाही, तर निसर्गाच्या नियमांच्या वस्तुनिष्ठ निरीक्षणांचा आवश्यक परिणाम आहे.

थोडक्यात, पर्यावरणशास्त्रज्ञांच्या मते पर्यावरण विज्ञान आपल्याला निसर्गाचे काही नियम प्रदान करते. हे नियम, आपल्या स्वतःच्या कायद्यांप्रमाणेच, आपल्या आचारसंहितेच्या आणि निवडीच्या स्वातंत्र्यावर निर्बंध घालतात. आपल्या कायद्यांप्रमाणे, निसर्गाचे नियम विधिमंडळाच्या आदेशाद्वारे बदलले जाऊ शकत नाहीत; ते नैसर्गिक जगाने आपल्यावर लादले आहेत.

त्यामुळे निसर्गाच्या नियमांची समज आपल्या सर्व सामाजिक संस्थांना कळवली पाहिजे.”
(भर देण्यात आला)

७९. श्री. अंतुरकरांच्या युक्तिवादाच्या परिणामांमुळे ही चर्चा महत्वाची आहे. हे मूलभूतपणे सदोष आधारावर आधारित आहे, घट होण्याच्या आणि विलगीकरणाच्या आधारावर: हे

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

की, कोणीतरी जमिनीच्या तुकड्यावर जे काही करते त्याचा इतर कशावरही परिणाम किंवा प्रभाव होत नाही. त्यामुळे, नियोजनाच्या परवानग्या हा केवळ एक अडथळा आहे, परवाना राजचा वारसा आहे. कोणीही परवानगी न घेता किंवा मिळवता कुठेही काहीही बांधण्यास सक्षम असू शकते आणि असायला हवे; आणि त्यानंतरच, पालिकेच्या सूचनेचा सामना केल्यानंतरच, विद्यमान इमारत नियंत्रण नियमांनुसार (एकूण नियोजनाच्या विचारांचा विचार न करता) 'परवानगी' काय आहे याच्या संकुचित दृष्टिकोनातून 'धारणा' किंवा 'नियमितीकरण' मिळविण्याची परवानगी दिली पाहिजे. जरी श्री अंतुरकर यांनी ते या शब्दात स्पष्ट केले नाही, तरी त्यांच्या निवेदनाचा हा अपरिहार्य परिणाम आहे.

८०. दुसरा नियम, परंतु ज्याच्याशी आपण कोणत्याही प्रकारे संबंधित नाही, जो प्रत्येक नियोजन कायद्याची माहिती देतो, तसेच त्यामध्ये नियोजन प्रक्रियेत जनतेचा सहभाग अशी संकल्पना आहे.

८१. आपण या दोन्हीवर प्रकाश टाकतो कारण आपल्याला हे स्पष्ट दिसते की जर आपण यापैकी एक काढून टाकला तर नियोजनाची संकल्पना अक्षरशः संपुष्टात येते.

८२. या दोन संकल्पनांशी जोडलेले, सार्वजनिक न्यास सिद्धांताचे वारंवार पुनरावृत्ती होणारे वाक्य आहे, जे कमल नाथ या प्रकरणामध्ये विकसित झाले आहे. ज्याच्याकडे काही जमिनी आहेत आणि ज्या मोठ्या सार्वजनिक हितासाठी त्यांच्यात निहित असल्याचे म्हटले जाते अशा सार्वजनिक प्राधिकरणामधील विश्वासाई संबंधांचा एक प्रकारचा न्यायशास्त्रीय अर्थ म्हणून याचा अनेकदा अर्थ लावला जातो. ते अंमलात आहे. परंतु सार्वजनिक न्यास सिद्धांत कदाचित अधिक सूक्ष्म आहे आणि वेगवेगळ्या प्रकारे कार्य करते. संतुलित विकास

साध्य करणे हा देखील प्रत्येक नियोजन प्राधिकरणावर लादल्या जाणाऱ्या सार्वजनिक न्यासाचा एक भाग आहे. हे स्वीकारणे अशक्य आहे की नियोजन प्राधिकरण इतर सर्व बाबींची किंमत मोजून विकासाला अनुकूल असेल जे केवळ कायदा आणि प्रथम नियमशास्त्राचे उल्लंघन करणारे नाहीत, तर सार्वजनिक न्यासाच्या सिद्धांताच्या आयामांचे अपयश ठरेल अशा संविधेची अनुपस्थिती देखील करेल. या निर्बंधांच्या अंमलबजावणीमुळे व्यक्ती किंवा बांधकाम व्यावसायिकांना त्रास होणार नाही, जरी मुंबईतील बांधकाम व्यावसायिक प्रति युक्तिवाद करण्यासाठी ओळखले जातात. मान्यताप्राप्त विकास योजनेनुसार समानता आणि एकरूपता सुनिश्चित करणे हा यामागचा उद्देश आहे. जर ते अन्यथा असेल आणि आता आपण श्री. अंतुरकर यांचे उदाहरण पुढे नेत आहोत, तर याचा अर्थ असा आहे की प्रत्येक व्यक्ती, परवानगी आवश्यक असलेल्या कायद्याकडे लक्ष न देता, त्याला किंवा तिला जे योग्य वाटते ते त्याच्या किंवा तिच्या आवडीनुसार किंवा कल्पनेनुसार तयार करू शकते आणि कलम ५३ (१) अंतर्गत नोटीसची प्रतीक्षा करू शकते, ज्यानंतर ते कलम ५३ (३) अंतर्गत राखून ठेवण्यासाठी अर्ज करू शकतात, स्थगिती मिळवू शकतात आणि नियोजन निकषांपेक्षा जास्त असलेला केवळ तो भाग गमावण्याची जोखीम पत्करू शकतात.

८३. नियोजनाचा तो उद्देश नाही. पूर्वपरवानगी आवश्यक असण्याला एक कारण आहे. हे असे आहे की सर्व विकास आणि नियोजन सुव्यवस्थित आणि संतुलित पद्धतीने पुढे जाते, किंवा किमान अपेक्षितपणे पुढे जाते. एका भूखंडावरील बांधकाम हे शेजारच्या, आसपासच्या क्षेत्राच्या किंवा विकास नियोजन क्षेत्राच्या प्रभावामुळे वेगळे नसते. श्री.

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

अंतुरकर यांच्या शिफारशीप्रमाणे जर प्रत्येकाने तसे करायला सुरुवात केली, तर केवळ असंतुलन होईल.

८४. कलम ५३ (३) चा हेतू काही तात्विक स्वातंत्र्यवादाचे उच्चारण नाही जो एखाद्याला ऐन रँडच्या कृतींमध्ये आढळल्याप्रमाणे जिथे कोणीही स्वतःसाठी काय करण्याचा निर्णय घेतो त्याशिवाय कोणताही कायदा लागू होत नाही.

८५. कलम ५३, सुधारित केल्याप्रमाणे, उल्लंघनांच्या प्रकारांमध्ये स्पष्ट भेद दर्शविते .
कलम ५२ (१) (क) आणि (ग) अंतर्गत उल्लंघन एकाच श्रेणीत आहेत आणि ते ५२ (१) (ख) आणि (घ) मधील उल्लंघनांपासून वेगळे केले आहेत. (क) आणि (ग) मधील सूचना अधिक गंभीर आहेत हे स्पष्ट आहे कारण कलम ५२ (१) (क) किंवा (ग) अंतर्गत उल्लंघनांसाठी नोटीस केवळ २४ तासांची नोटीस प्राप्त करते. कलम ५२ (१) (ख) किंवा (घ) अंतर्गत उल्लंघनाच्या सूचनेला एक महिन्याचा कालावधी मिळतो.

८६. पुढे, कलम ५३ (१) (घ) यावर जोर देते कारण ते कलम ५२ (१) (क) किंवा (ग) अंतर्गत गंभीर उल्लंघनांशी संबंधित आहे ज्यासाठी २४ तासांची नोटीस आवश्यक आहे आणि असे म्हटले आहे की २४ तासांच्या नोटीस कालावधीत कोणतेही पालन होत नसेल तर नियोजन प्राधिकरण त्वरित पाडण्यासाठी पावले उचलेल. यामुळे कलम ५२ (१) (क) आणि (ग) अंतर्गत उल्लंघनाचे गांभीर्य आणि महत्व किती आहे याबद्दल आपल्याला स्पष्टता मिळते. कलम ५३ (१क) अधिक शिथिल आहे. एक महिन्याचा नोटीस कालावधी आहे आणि नोटीसधारकाने नोटीसमध्ये निर्दिष्ट केल्याप्रमाणे आवश्यक पावले उचलणे आवश्यक आहे.

८७. आणखी एक दृष्टीकोन आहे, जो कदाचित सकारात्मक नाही. सुधारित कलम ५३ आता बेकायदेशीरपणा आणि अनियमितता यांच्यातील फरक स्पष्ट करते. कलम ५२ (१) (क) आणि (ग) प्रकरणे-परवानगीशिवाय विकास किंवा जेथे परवानगी रद्द केली जाते- ते बेकायदेशीर आहेत. त्यामुळे अल्पकालिक सूचना आणि तात्काळ पाडून टाकणेहे आहे. कलम ५२ (१) (ख) आणि (घ) प्रकरणे-जेथे काही प्रमाणात परवानगी आहे, परंतु तिचे उल्लंघन केले गेले आहे-ती अनियमितता आहेत. त्यामुळे दीर्घकालिक सूचना कालावधी आणि 'पालन' करण्याची संधी मिळते (११) . बेकायदेशीरपणाच्या बाबतीत 'अनुपालनाचा' प्रश्नच उद्भवू शकत नाही.

८८. महत्वाचे म्हणजे, राजीव मोहन मिश्रा या प्रकरणातील ज्या निर्णयावर श्री. अंतुरकर यांनी भर दिला आहे , त्यात एक विलक्षण निरीक्षण आहे. कलम ५२ (१) (क) हाताळताना न्यायालयाने असे अधिनिर्णित केले आहे की, हे कलम बेकायदेशीर घडामोडींना नियमित करण्यासाठी काम करू शकत नाही तसेच ते अनुज्ञेय देखील नाही. हे श्री.अंतुरकर यांच्या निवेदनाच्या पूर्णपणे विरोधात आहे. कारण जर कलम ४३ चे कलम ४४ सह वाचन केले गेले आणि नंतर ते कलम ५२ (१) (क) आणि (ग) सह वाचन केले गेले तर याचा अर्थ असा होईल की या उप-कलमांचे उल्लंघन करणारी कोणतीही रचना अनियमितता नाही तर ती बेकायदेशीर आहे. हे अधिनियमाच्या थेट विरोधात आहे. त्यासाठी अर्ज केला असता तर तो मंजूर होऊ शकला असता ही वस्तुस्थिती त्याला कमी बेकायदेशीर बनवत नाही.

८९. त्यामुळे हा फरक पूर्णपणे योग्य आहे आणि तो सर्वोच्च न्यायालयाच्या ५० वर्षे जुन्या अधिवचनाशी पूर्णपणे सुसंगत आहे, जे के. रामदास शेनॉय विरुद्ध मुख्य कार्यालये, शहर नगरपरिषद, उडिपी आणि इतर:(१२) मध्ये कधीही क्षीण झालेले नाही.

११. खरे तर, असे दिसते की कलम ५३ (१) मध्येही, कलम ५२ (१) (क) आणि (ग) अन्वये केलेल्या उल्लंघनाबाबत, नोटीसधारकाने जमीन पूर्वअट म्हणजे संपूर्ण पाडाव करण्याच्या अटीवर पुनर्संचयित करायची होती, तर कलम ५२ (१) (ख) किंवा (घ) अन्वये केलेल्या उल्लंघनांसाठी नोटीसधारकाने सुधारित परवानग्यांच्या अटींचे पालन करायचे होते, असे म्हटले आहे.

१२. (१९७४) २ एससीसी ५०६.

९०. कलम ५३ (३) बेकायदेशीरपणासाठी कार्योत्तर अनुमतीचा विचार करत नाही. ते असे योजित करते की, चालू ठेवणे, धारणाशक्ती आणि नियमितता ज्यामध्ये अनुमतीचा साम्याभ्यास होता पण त्यामध्ये असंगती आहे जी अनियमिततेबाबत विचार करत नाही.

९१. कलम ५३ बेकायदेशीरपणा व्यवस्थित करण्याचा विचार करत नाही आणि करू शकत नाही. जर असे झाले, तर कलम ५३ इतर गोष्टींबरोबरच स्पष्ट मनमानीच्या आधारावर रद्द केले जाऊ शकते.

९२. परिपूर्णतेसाठी, आम्ही लक्षात घेतो की कलम ५४ हे नियोजन प्राधिकरणाला अनधिकृत विकास रोखण्याचा अधिकार प्रदान करते. कलम ५५ हे अनधिकृत तात्पुरता विकास सरसकट काढून टाकण्याची किंवा बंद करण्याची परवानगी देते.

९३. श्री जगतियानी असे सादर करतात की के रामदास शेनॉय या प्रकरणामध्ये सांगितलेले तत्व कोणत्याही क्षणी क्षीण केले गेले नाही. सुप्रीम कोर्टाने हे कालबद्धरित्या सातत्याने

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

पालन केलेला हा निर्णय राहिला आहे. एम. आय. बिल्डर्स प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध राधे श्याम साहू आणि इतर, (१३ (१९९९) ६ एससीसी ४६४.) असे अधिनिर्णित केले आहे की बांधकाम अनधिकृत असलेल्या अशा बांधकाम व्यावसायिकाला किंवा कोणत्याही व्यक्तीला, अर्थात परवानगी नसले तर कोणताही विचार केला जाऊ नये. सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटले की, हे तत्त्व अधिनियमाच्या राजवटीच्या सीमेवर आहे. अनधिकृत बांधकाम, याबाबत एम. आय. बिल्डर्स या प्रकरणामध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, जर ते बेकायदेशीर असेल आणि ते संयुक्त केले जाऊ शकत नसेल तर ते पाडावे लागेल.

१४.विकास करण्याबाबत परवानग्या देण्यामागे दोन मूलभूत तत्त्वे आहेत. प्रथम, कोणत्याही विकास कामात जमिनीशी जोडलेल्या अधिकाराचे काही स्वरूप गृहीत धरले जाते (ज्यात विकासाचा अधिकार देखील समाविष्ट आहे). त्याशिवाय कोणतीही परवानगी असू शकत नाही कारण जरी परवानगीची मागणी केली गेली तरी ती नाकारली जाईल. महाराष्ट्र विकास योजना नियम १९७० अंतर्गत असलेल्या नियमांमध्ये हे स्पष्ट केले आहे की नियोजन परवानगी देण्याच्या विविध आवश्यकतांपैकी मालमत्ता नोंदणी कार्डाच्या अधिकारांच्या नोंदींचे उतारे आणि इतर सामग्री याचा तपशील आहेत. हे नियम ६ मध्ये आढळते. परंतु नियम ६ च्या आवश्यकता ह्या नियम १० मध्ये अंतर्भूत केल्या आहेत ज्यात धारणा करताना पाळल्या जाणाऱ्या प्रक्रियेबद्दल सांगितले आहे. अशा प्रकारे, स्वयंसिद्धपणे, विकासाचा अधिकार प्रथम स्थापित करणे आवश्यक आहे.

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

९५. दुसरा भाग असा आहे की स्वतःहून धारण करणे असे गृहीत धरते की किमान काही अल्प अनुमती मागितली आणि प्राप्त केली गेली आहे. जेथे कधीही परवानगी मागितली गेली नाही अशा प्रकरणाला धारणाशक्ती लागू होऊ शकत नाही. हा दृष्टीकोन कलम ४३, ४४, ४५ आणि ए.आर.टी.पी. अधिनियमाच्या इतर तरतुदींच्या अंमलबजावणीला पूर्णपणे नाकारेल. हे या देशातील अर्ध्या शतकाच्या विधितत्वमीमांसेच्या विरुद्ध असेल.

९६. फ्रेंड्स कॉलनी डेव्हलपमेंट कमिटी विरुद्ध ओरिसा राज्य आणि इतर (१४ (२००४) ८ एससीसी ७३३.) या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने मान्य केलेल्या इमारत योजनांचे सातत्याने उल्लंघन आणि "शहराच्या नियोजित विकासास बाध आणि बांधकाम केलेल्या आवारातील भोगवटादार किंवा मोठ्या प्रमाणात शहरातील रहिवाशांच्या जोखमीवर" बांधकाम विचलनांवर कारवाई केली. अशा प्रकारचा विकास पर्यावरण आणि पर्यावरणासाठी आणि त्याच वेळी आधारभूत संरचनांसाठी गंभीर धोका निर्माण करतो, असे सर्वोच्च न्यायालयाने म्हटले आहे. हा तंतोतंत मुद्दा आहे जो आपण वर नमूद केला आहे. फ्रेंड्स कॉलनी डेव्हलपमेंट कमिटीच्या परिच्छेद २२ ते २६ खालील प्रमाणे स्पष्ट केले आहेत:

"२२. सर्व विकसित आणि विकसनशील देशांमध्ये शहरांच्या नियोजित विकासावर भर दिला जातो, जो क्षेत्र, नियोजन आणि इमारत बांधकाम प्रक्रियांचे नियमन करून साध्य करण्याचा प्रयत्न केला जातो. असे नियोजन, जरी अत्यंत गुंतागुंतीचे असले तरी, वैज्ञानिक संशोधन, अभ्यास आणि अनुभवावर आधारित बाब आहे, ज्यामुळे कायदे वैधानिक अधिनियमिती आणि त्याअंतर्गत तयार केलेले नियम आणि नियमने यांच्या माध्यमातून कायद्यांचे

सुसूत्रीकरण होते. क्षेत्रिय आणि नियोजनामुळे वैयक्तिक मालमत्ता धारकांना अडचणी येतात कारण त्यांची मालमत्ता त्यांच्या आवडीनुसार वापरण्याचे त्यांचे स्वातंत्र्य नियमन आणि नियंत्रणाच्या अधीन असते. खाजगी मालकांना त्यांच्या मालमत्तेचा सर्वात फायदेशीर वापर करण्यापासून काही प्रमाणात रोखले जाते. परंतु केवळ या कारणास्तव नियंत्रित नियमांना मनमानी किंवा अवास्तव म्हटले जाऊ शकत नाही. खाजगी हित सार्वजनिक हिताच्या अधीन आहे. असे म्हणता येईल की शहराच्या विकासाचे नियोजन करण्याची आणि तेथील बांधकाम प्रक्रियांचे नियमन करण्याची शक्ती राज्याच्या पोलिस अधिकारात निहित असते. सार्वजनिक आरोग्य, सुरक्षा, नैतिकता किंवा समाज कल्याण आणि पर्यावरणीय विचारांसाठी वाजवीपणे आवश्यक असल्यामुळे अशा सरकारी शक्तीचा वापर न्याय्य आहे; जरी मालमत्तेच्या खाजगी मालकीमध्ये अनावश्यक किंवा अवास्तव हस्तक्षेप न्याय्य असू शकत नाही.

२३. इमारतीच्या बांधकाम प्रक्रियांचे नियमन करणारे नगरपालिका कायदे जमिनीचे क्षेत्रफळ, मजल्यांची संख्या, उंची वाढण्याची व्याप्ती आणि कोणत्याही विशिष्ट क्षेत्रात बांधलेल्या मालमत्तेच्या वापराचे स्वरूप यासंबंधीच्या नियमांची तरतूद करू शकतात. मालमत्तेचे मालक म्हणून व्यक्तींना शांतता, सुव्यवस्था, प्रतिष्ठा, संरक्षण आणि आराम आणि समुदायाची सुरक्षितता यासाठी काही किंमत मोजावी लागते. केवळ अस्वच्छता, दुर्गंधी आणि अस्वास्थ्य कारक ठिकाणे काढून टाकली पाहिजेत, परंतु आराखडा हा कौटुंबिक मूल्ये, तरुण वर्गातील मूल्ये, एकांत आणि स्वच्छ हवा प्राप्त करण्यास मदत करते ज्यामुळे परिसर राहण्यासाठी एक चांगले ठिकाण बनते. इमारतीचे नियम आगीचे धोके कमी करण्यास किंवा दूर करण्यास, वाहतुकीचे धोके टाळण्यास आणि रस्ते आणि रस्त्यांवरील वाहतूक कोडी रोखण्यासाठी

देखील मदत करतात. सामाजिक विकासावर नियंत्रण, जमिनीवरील वाढणारी अति गर्दी रोखणे , उद्याने आणि क्रीडांगणे यासारख्या मनोरंजनात्मक सुविधांची सुसज्जता आणि पुरेसे पाणी, सांडपाणी आणि इतर सरकारी किंवा उपयुक्त सेवांची उपलब्धता या दृष्टिकोनातून क्षेत्रीय आणि इमारत नियम देखील वैध आहेत.

२४. संरचनात्मकता आणि जमीनक्षेत्र हे नियम नगरपालिका अधिकाऱ्यांना उंची, मजल्यांची संख्या आणि इतर संरचना; व्यापल्या जाऊ शकणाऱ्या भूखंडाची टक्केवारी; यार्ड, कोर्ट आणि मोकळ्या जागांचा आकार; लोकसंख्येची घनता; आणि इमारती आणि संरचनांचे स्थान आणि वापर इत्यादींवर नियमन आणि निर्बंध घालण्यास अधिकृत करतात. या सर्वांचा सार्वजनिक आरोग्य, सुरक्षितता किंवा सामान्य कल्याणाचा मोठा उद्देश आहे आणि तो साध्यही होतो. त्यामध्ये बाधा करणाऱ्या तरतुदी, सरासरी संरेखन आणि संरचनात्मक बदल आहेत. क्षेत्रीय आणि नियमन अधिनियमाचे कोणतेही उल्लंघन इमारतीतील रहिवाशांना जोखीम, गैरसोय आणि त्रास याशिवाय सामाजिक कल्याण आणि सोयींच्या दृष्टीने बळी पडते. (तपशीलवार चर्चेसाठी झोनिंग अँड प्लॅनिंग इन अमेरिकन ज्युरिस्प्रुडन्स, आवृत्ती २, खंड ८२ या प्रकरणाचा संदर्भ देऊ शकतो.)

२५. जरी अपवादात्मक परिस्थिती पालिकेचे कायदे हे मंजूर बांधकामांमधील विचलनांना संयुक्तिकरणाद्वारे नियमित करण्याची परवानगी देतात. दुर्दैवाने, अशा अपवादात्मक परिस्थितीत दिलेल्या विवेकाधिकाराचा वेळ आणि वारंवार वापर करून अपवाद हा नियम बनला आहे. केवळ अशा विचलनांना माफ करणे योग्य आहे कारण ते प्रामाणिक आहेत किंवा काही गैरसमजांमुळे कारणीभूत आहेत किंवा अशी विचलन आहेत जिथे विध्वंसामुळे होणारा फायदा हा झालेल्या

गैरसोयीपेक्षा खूपच कमी असेल. या व्यतिरिक्त, जाणूनबुजून केलेले विचलन क्षम्य आणि संयुक्त होण्यास पात्र नाही . विचलनांचे कंपाउंडिंग कमीत कमी ठेवले पाहिजे. व्यावसायिक बांधकाम व्यावसायिकांची प्रकरणे स्वतःची इमारत बांधणाऱ्या व्यक्तीपेक्षा वेगळ्या धर्तीवर उभी असतात. व्यावसायिक बांधकाम व्यावसायिकांनी कायदे अधिक चांगल्या प्रकारे समजून घेतले पाहिजेत आणि अशा बांधकाम व्यावसायिकांनी केलेले विचलन हे जाणूनबुजून केले आहे असे गृहित धरले जाऊ शकते आणि नफा कमावण्याच्या उद्देशाने केले जाऊ शकते आणि म्हणूनच भविष्यासाठी प्रतिबंधात्मक उपाय म्हणून काम करण्यासाठी कठोरपणे कारवाई करण्यास पात्र आहे. असे मानले जाते की बांधकाम व्यावसायिक लबाडी करून व्यवहार करतात. असो, राज्य सरकारांनी अशा बांधकाम व्यावसायिकांवर जबर दंड आकारण्याचा विचार करावा आणि त्यातून एक कल्याणकारी निधी विकसित करावा जो बेकायदेशीर बांधकामे पाडल्यामुळे विस्थापित झालेल्या अशा निष्पाप किंवा बेसावध खरेदीदारांना भरपाई आणि पुनर्वसनासाठी वापरता येईल.

२६. बांधकाम व्यावसायिकांनी केलेल्या विचलनांची संयुक्तिकरण करण्यासाठीचा अर्ज नेहमीच बहुसदस्यीय उच्चाधिकार समितीद्वारे उच्च स्तरावर हाताळला गेला पाहिजे जेणेकरून बांधकाम व्यावसायिक त्यात फेरफार करू शकणार नाहीत. ज्या अधिकाऱ्यांनी अनधिकृत किंवा बेकायदेशीर बांधकामांमध्ये संगनमत केले आहे, त्यांची गय केली जाऊ नये. विकसनशील शहरांमध्ये बांधकाम उपक्रमांवर लक्ष ठेवणाऱ्या कर्मचारी वर्गाची संख्या ही बेकायदेशीर किंवा अनधिकृत बांधकामांवर सतत आणि सतर्क नजर ठेवण्याच्या हितासाठी योग्य प्रकारे वाढवली गेली पाहिजे. "

(भर देण्यात आला)

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

९७. रॉयल पॅराडाईज हॉटेल प्रायव्हेट लिमिटेड विरुद्ध हरियाणा राज्य आणि इतर (१५ (२००६) ७ एससीसी ५९७.) मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने असे स्पष्ट केले की नियमितीकरण हा अपवाद आहे आणि नियम नाही. पुढे, एमसी मेहता विरुद्ध भारतीय संघराज्य आणि इतर (१६ (२००४) ६ एससीसी ५८८) मध्ये सर्वोच्च न्यायालयाने स्पष्टपणे आणि ठामपणे नियमितीकरण प्रतिबंधित केले जेथे यामुळे भारतीय संविधानाच्या अनुच्छेद २१ चे उल्लंघन होईल.

९८. साकीब अय्युब खान विरुद्ध कल्याण डोंबिवली महानगरपालिका (१७ २०२३ एससीसी ऑनलाईन बीओएम ७०६.) मध्ये या न्यायालयाच्या खंडन्यायपीठाने न्यायमूर्ती जी.एस. कुलकर्णी यांच्यामार्फत स्पष्टपणे सांगितले की, जिथे संपूर्ण बेकायदेशीरता आहे आणि बांधकाम कोणत्याही परवानगीशिवाय आहे, तिथे नियमितीकरणाला परवानगी देण्याचा प्रश्नच उद्भवत नाही.

९९. नियोजन कायदे, नगर नियोजन संविधी आणि सार्वजनिक न्यास सिद्धांताच्या प्रश्नावर, सर्वोच्च न्यायालयाने महेंद्र बाबुराव महाडिक आणि इतर विरुद्ध सुभाष कृष्ण कानिटकर आणि इतर (१८ (२००५) ४ एससीसी ९९.) आणि उच्च न्यायालयाच्या सुधीर एम खांडवाला विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर (१९ २००९ एससीसी ऑनलाईन बीओएम २०२९.) या प्रकरणातील पूर्वीच्या न्यायनिर्णयांमुळे आम्ही आमच्या मत तयार केले आहे. खंडवाला या प्रकरणात या न्यायालयाच्या खंडन्यायपीठाने असे स्पष्ट केले की नियोजन मानदंड आणि संविधी आणि इमारत नियमन अधिकारांचा

वापर करताना, अधिकारी आणि प्राधिकरण हे जनतेचे विश्वस्त म्हणून काम करतात .

खंडवाला या प्रकरणातील परिच्छेद १२३ पुढीलप्रमाणे पुनरुत्पादित करण्यात येत आहे :

१२३. सर्वोच्च न्यायालयाने शहरे आणि मोठ्या शहरांमधील अनधिकृत आणि बेसुमार बांधकामांवर वेळोवेळी गंभीर चिंता व्यक्त केली आहे. किंबहुना अनधिकृत बांधकामे व इमारती नियमित करणे आणि कायम ठेवण्याच्या अधिकाराचा सढळ वापर न करण्याचा इशारा सर्वोच्च न्यायालयाने दिला आहे. सार्वजनिक सुरक्षा आणि आरोग्य, पर्यावरणाचे रक्षण आणि शहरे आणि शहरांमध्ये अनियंत्रित आणि अनियंत्रित बांधकामांचे दुष्परिणाम याचा विचार केला पाहिजे, असा इशारा सर्वोच्च न्यायालयाने दिला आहे. त्यामुळे टी. डी. आर. भरून किंवा एफएसआय, मोकळी जागा, सेट बँक, इमारतीची उंची आदीं संदर्भातील निर्बंध शिथिल करून किंवा शिथिल करून प्रत्येक अनधिकृत बांधकाम नियमित करण्यास परवानगी देता येईल, असे म्हणता येणार नाही. वैयक्तिक प्रकरणांमध्ये आणि मानके आणि नियम काटेकोरपणे आणि कठोरपणे लागू करून, अधिकाऱ्यांनी बांधकाम नियम, निर्बंध आणि त्यातील अटी लक्षात घेऊन माहितीपूर्णक निर्णय घेणे आवश्यक आहे. अनधिकृत कामे व बांधकामे कायम ठेवल्यास घाऊक माफी व इमारत नियम व उपविधीतून शिथिलता किंवा सूट मिळू नये, अन्यथा अराजकता निर्माण होऊन कायद्याचे राज्य मोडीत निघेल. शेवटी नियोजन प्राधिकरणांना जनकल्याण आणि जनहितासाठी असे अधिकार देण्यात आले आहेत.

महेंद्र बी. महाडिक (उपरोक्त) प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने नमूद केल्याप्रमाणे सर्व अधिकार ट्रस्टच्या स्वरूपाचे आहेत . इमारत नियमांनुसार तसेच नियोजन कायद्यांतर्गत अधिकार वापरणारे प्राधिकारी आणि अधिकारी मोठ्या प्रमाणात जनतेचे विश्वस्त म्हणून काम करतात. ज्या कायद्यांनुसार त्यांना अशा प्रकरणांवर कारवाई

करण्याचा आणि निर्णय घेण्याचा अधिकार आहे, त्याच कायद्यांचे पालन केल्याशिवाय ते विवेकाधीन अधिकारांचा वापर करणार नाहीत, या विश्वासावर आणि आशेवर त्यांच्यावर भरोसा आणि विश्वास आहे. ते स्वतःचे नियम आणि कायदे डावलून सार्वजनिक आरोग्य आणि सार्वजनिक सुरक्षेचा त्याग करू शकत नाहीत. या महत्त्वाच्या बाबी असून त्या महापालिका व नगररचना प्राधिकरणाच्या हाती लागू शकत नाहीत. त्यामुळे कोणताही निर्णय घेण्यापूर्वी त्यांनी केवळ वैयक्तिक सदनिका (प्लॅट) /खरेदीदार/धारक/रहिवासी यांना होणाऱ्या कथित त्रासाचा विचार केला पाहिजे असे नाही, तर शेजारच्या आणि सर्वसामान्य जनतेच्या हिताचा विचार केला पाहिजे. शहर आणि महानगर तसेच एकूणच परिसराला अशा बाबींमध्ये खूप रस असतो. शेवटी एखाद्या शहराचा किंवा गावाचा नियोजनबद्ध व नियमित विकास हा नियोजन कायदे करण्याचा उद्देश असतो. त्यामुळे सर्व रहिवाशांचे हित धोक्यात आले आहे. एकूणच टाऊनशिपच्या किंमतीवर विकासक आणि गैरव्यवहार करणाऱ्यांचे हित आणि कारण पुढे नेण्याची वृत्ती महापालिका आणि नगररचना अधिकारी स्वीकारू शकत नाहीत. पाणी, वीज यांसारख्या अत्यावश्यक आणि मूलभूत सुविधांची कमतरता आहे, हे त्यांनी लक्षात घेतले पाहिजे. जमिनीवरील ताण प्रचंड आहे. प्रत्येक वेळी पूल, रस्ते बांधणे शक्य होत नाही. शेवटी, एखाद्या शहराचे किंवा गावाचे नियोजन ठराविक संख्येने लोक आणि लोकसंख्येसाठी केले जाते. सध्याची लोकसंख्या आणि कालांतराने अंदाजित दराने होणारी वाढ लक्षात घेऊन पायाभूत सुविधा आणि मूलभूत सुविधा पुरविल्या जातात. अस्तित्वात असलेल्या सोयी-सुविधांवर दबाव आणि बोजा वाढत गेला, तर संपूर्ण यंत्रणा कोलमडून पडून मोठ्या प्रमाणात गैरसोय होईल. प्रत्येक शहरात किंवा गावात लोकसंख्येच्या आकडेवारीच्या आधारे आणि भविष्यातील

अंदाजानुसार ठराविक संख्येने शाळा, शैक्षणिक संस्था, रुग्णालये, सार्वजनिक सुविधा इत्यादी पुरविल्या जातात. त्यामुळे या बाबींचा परिणाम व्हायला हवा, जेव्हा रिटेंशनसाठी अर्ज केला जातो आणि विकसक (बिल्डर/डेव्हलपर) टीडीआर किंवा अन्य स्वरूपात एफएसआय तयार करण्यात यशस्वी होतो म्हणून अधिकाऱ्यांनी अशा अर्जांना परवानगी द्यावी, असे म्हणता येणार नाही. त्याचप्रमाणे दंड आकारून व भरमसाठ शुल्क आकारून ही बांधकामे नियमित करावीत, हा युक्तिवादही वरील कारणांमुळे मान्य करणे अवघड आहे. दंड आकारून आणि चक्रवाढ शुल्क आकारून मोठ्या प्रमाणात अनधिकृत बांधकामे नियमित केली तर बिल्डर आणि डेव्हलपर्स तसेच विकास कामांमध्ये रस असलेल्या इतरांना खुलेआम कायद्याचे उल्लंघन करण्यास प्रोत्साहन मिळेल ते नेहमीच या आधारावर पुढे जातील की इमारतीच्या नियमांचे उल्लंघन दंडमुक्तीने केले जाऊ शकते आणि त्यांना भेट दिली जाईल, ते उच्च चक्रवाढ शुल्क आहे . विधिमंडळाचा हा हेतू नाही. एमआरटीपी अधिनियम, १९६६ च्या कलम ५२ आणि ५३ मधील दंडात्मक तरतुदी निश्चित हेतू आणि उद्देशाने लागू केल्या जातात. अनधिकृत आणि बेकायदा विकासाला परावृत्त करणे आणि चुकीचे काम करणाऱ्यांना शिक्षा करणे हे आहे. चुकीचे काम करणाऱ्यांना व गुन्हेगारांना शिक्षा देण्याबरोबरच अनधिकृत विकास किंवा कामे पाडण्याचे, हटविण्याचे किंवा बदलण्याचे अधिकार विधिमंडळ नियोजन प्राधिकरणाला देते. त्यामुळे अशा तरतुदींमध्ये दुहेरी उद्देश आणि हेतू असतो. ती म्हणजे अनधिकृत बांधकामे व विकासाला आळा घालणे व त्यावर नियंत्रण ठेवणे आणि त्याचवेळी त्यास जबाबदार असलेल्या सर्वांना शिक्षा करणे. त्यामुळे केवळ चक्रवाढ शुल्क आकारून आणि भरमसाठ दंड आकारून असे बांधकाम नियमित करता येत नाही. शेवटी, या विवेकाधीन अधिकाराच्या

वापरामुळे नियोजन कायदे मोडण्याचा परवाना मिळू नये. एखाद्या मालमत्तेत व्यक्तीचे हितसंबंध, तिचा उपभोग घेण्याचा त्याचा हक्क व्यापक सार्वजनिक हिताच्या आणि उद्देशाच्या अधीन असतो. तो अधिकार समाजाच्या गरजांनुसार संतुलित असला पाहिजे. तो निरंकूश नाही. धारण आणि नियमितीकरणाच्या विनंतीचा सामना करताना, विचलन आणि कमतरता, अनियमिततेचे प्रमाण, त्याचे नुकसान आणि दुष्परिणाम आणि पक्षांचे वर्तन हे सर्व प्रासंगिक विचार आहेत. **एखाद्या प्रकरणात किरकोळ विचलन किंवा निर्गमन म्हणता येईल, तरीही शहर आणि महानगराच्या सर्वांगीण विकासावर आणि नियोजनावर प्रतिकूल परिणाम आणि निष्पत्ती होऊ शकते.** एकदा लोकसंख्या वाढत गेली की, किरकोळ विचलन म्हणजे काय आणि ज्याला मोठे उल्लंघन किंवा नियोजन कायदांचे उल्लंघन किंवा भंग म्हटले जाऊ शकते, अशा बाबी आहेत ज्या वरील उद्दिष्टे आणि हेतू लक्षात घेऊन प्रत्येक प्रकरणाची तथ्ये आणि परिस्थिती विचारात घेऊन नियोजन प्राधिकरणांनी ठरवल्या पाहिजेत. **नियमाप्रमाणे बिल्डर/डेव्हलपर/चुकीचे काम करणाऱ्या व्यक्तीला पैशाच्या बाबतीत झालेल्या उल्लंघनाची भरपाई करण्याची परवानगी देऊन किंवा त्याला शेजारच्या भूखंड आणि भागातून टी. डी. आर./एफ. एस. आय. भरण्याची परवानगी देऊन ते नियमानुसार अनधिकृत बांधकामे नियमित करू शकत नाहीत.** असा सर्वसाधारण नियम घालून दिला तर आपण या क्षेत्रातील न्यायालयीन निर्णयांच्या विरोधात जाणार आहोत. हे देशाच्या कायद्याचे उल्लंघन ठरेल. आम्ही सर्वोच्च न्यायालयाच्या निर्णयांना बांधील आहोत आणि म्हणूनच त्याविरुद्ध कोणतेही तत्त्व मांडू शकत नाही. "

(भर देण्यात
आला आहे.)

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

१००. असे अनेक निर्णय आहेत जिथे सर्वोच्च न्यायालयाने नियम आणि इमारत नियंत्रण निकषांना डावलण्याची सवय अवमूल्यन केले आहे: पहा: शांती स्पोर्ट्स क्लब अँड अदर विरुद्ध भारत सरकार आणि इतर ; [(२००९) १५ एससीसी ७०५] प्रियांका इस्टेट्स इंटरनॅशनल प्रायव्हेट लिमिटेड आणि इतर विरुद्ध आसाम राज्य आणि इतर [(२०१०) २ एससीसी २७].

१०१. एमआरटीपी अधिनियमाच्या कलम ५४ ते ५६ च्या अनुषंगाने ईशा एकता अपार्टमेंट को-ऑपरेटिव्ह हाऊसिंग सोसायटी लिमिटेड आणि इतर विरुद्ध बृहन्मुंबई महानगरपालिका आणि इतर [(२०१३) ५ एससीसी ३५७] या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, या तरतुदी आवश्यक परवानग्या न घेता किंवा उल्लंघनाशिवाय केलेल्या बांधकामाचे नियमितीकरण अनिवार्य किंवा विचारात घेत नाहीत. ईशा एकता न्यायनिर्णयाच्या परिच्छेद ४५.५, ४५.६ आणि ४६ मध्ये म्हटले आहे:

" ४५.५ कलम ५४ मध्ये नियोजन प्राधिकरणाला अनधिकृत बांधकाम थांबविण्याचा अधिकार देण्यात आला आहे. कलम ५५ नुसार नियोजन प्राधिकरणाला अनधिकृत तात्पुरता बांधकाम थोडक्यात काढून टाकण्यास किंवा बंद करण्यास सक्षम करते.

४५.६ कलम ५६ मध्ये नियोजन प्राधिकरणाला विकास आराखड्यातील सोयीसुविधांसह विशिष्ट क्षेत्रांचे योग्य नियोजन करण्याच्या दृष्टीने विविध पावले उचलण्याचा अधिकार देण्यात आला आहे. या मध्ये जमिनीचा कोणताही वापर थांबविणे किंवा कोणतीही इमारत किंवा काम बदलणे किंवा काढून टाकणे समाविष्ट आहे.

४६. वरील तरतुदींचे विश्लेषण केल्यास असे स्पष्ट होते की, नियोजन प्राधिकरणाच्या परवानगीशिवाय विकास करणारी किंवा जमिनीचा वापर

बदलणारी कोणतीही व्यक्ती तुरुंगवासाच्या शिक्षेस पात्र आहे. त्याचबरोबर विकासकामे हाती घेण्यापूर्वी अस्तित्वात असलेली जमीन मालकाने पूर्ववत करावी, असा अधिकार नियोजन प्राधिकरणाला आहे. या तरतुदींच्या योजनेत आवश्यक परवानगी न घेता किंवा त्याचे उल्लंघन करून केलेले बांधकाम नियमित करणे बंधनकारक नाही. "

(भर देण्यात आला आहे.)

१०२. आम्ही *राजीव मोहन मिश्रा* कडे परत येतो आणि आम्ही आता त्या निकालाच्या परिच्छेद १९, २०, ३२, ५१, ५२, ६९ आणि ७० चे पुर्नउच्चार करतो:

१९. एमआरटीपी अधिनियमाच्या कलम ४४ आणि कलम ५३ चे एकत्रित वाचन केल्यावर असे दिसून येते की, कलम ५३ च्या उपकलम ३ च्या स्वरूपात एक तरतूद आहे जी अनधिकृत इमारत / बांधकाम कायम ठेवण्यासाठी कलम ४४ अंतर्गत अर्ज करण्यास परवानगी देते. विकास कामाला परवानगी देण्यासाठी कलम ४४ एमआरटीपी अधिनियमातर्गत अर्ज म्हणून अशा अर्जाचा सर्व कारणांसाठी विचार करणे आवश्यक आहे. अनधिकृत बांधकामे उभारणाऱ्या व्यक्तीला अनधिकृत बांधकाम नियमित करण्यासाठी अर्ज करण्याचे स्वातंत्र्य या न्यायालयाने आणि सर्वोच्च न्यायालयाने दिले आहे. नियमितीकरणासाठी अर्ज केल्यावर डीसीआर तसेच मंजूर किंवा प्रारूप विकास आराखड्याच्या सर्व आवश्यकता पूर्ण करणारी आणि कायद्याच्या इतर कोणत्याही तरतुदींनी प्रतिबंधित नसलेली बांधकामेच नियमित करता येतील. वर्क्स ऑफ डिफेन्स ॲक्ट , १९०३ सारख्या इतर कायद्यांनुसार विशिष्ट क्षेत्रात सर्व बांधकामांना बंदी घालता येते. त्यामुळे सध्याच्या कायद्याच्या चौकटीत बेकायदा बांधकामे करणाऱ्या व्यक्तीला नियमितीकरणासाठी अर्ज करणे शक्य आहे , त्यामुळे नियमितीकरणासाठी असे कोणतेही धोरण आखण्याची गरज नाही, असा युक्तिवाद करताना एनएमएमसीच्या आयुक्तांनी घेतलेले आक्षेप योग्य

वाटतात. आज च्या कायदानुसार डीसीआर तसेच मंजूर किंवा प्रारूप विकास आराखड्याच्या सर्व आवश्यकता पूर्ण करणारी आणि कायद्याच्या इतर कोणत्याही तरतुदींनी प्रतिबंधित नसलेली बांधकामेच नियमित करता येतील.

२०. नियमितीकरणाच्या अर्जाच्या आधारे एमआरटीपी अधिनियम किंवा इतर कायदे किंवा डीसीआर मधील तरतुदीनुसार परवानगी न दिलेले बेकायदा बांधकाम नियमित करता येणार नाही.

३२. अशा प्रकारे महेंद्र बाबुराव महाडिक व इतर विरुद्ध सुभाष कृष्ण कानिटकर व इतर या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने दिलेल्या निर्णयाचा आधार घेतला. **एमआरटीपी अधिनियमांतर्गत नियमितीकरणाच्या अर्जावर विचार करताना एमआरटीपी अधिनियमातील तरतुदींच्या विरोधात नियोजन प्राधिकरणाकडून कोणतीही कारवाई करता येणार नाही आणि म्हणूनच एमआरटीपी अधिनियमांतर्गत तयार करण्यात आलेल्या इमारत उपविधी किंवा डीसीआरच्या विरोधात नियमितीकरणास परवानगी देता येणार नाही, असे सर्वोच्च न्यायालयाने या निर्णयात म्हटले आहे.**

५१. एमआरटीपी अधिनियमाच्या कलम ५२ ते ५६ मधील तरतुदी आम्ही यापूर्वीच उद्धृत केल्या आहेत ज्या नियोजन प्राधिकरणांना बेकायदा बांधकामे / अनधिकृत बांधकामे हटविण्याचे अधिकार प्रदान करतात.

५२. एमआरटीपी अधिनियमातील या तरतुदींव्यतिरिक्त बेकायदा बांधकामांचा प्रश्न वगळता मुंबई महानगरपालिका अधिनियम, १८८८ (थोडक्यात '१८८८ चा उपरोक्त कायदा'), महाराष्ट्र महानगरपालिका अधिनियम १९४९ (थोडक्यात '१९४९ चा उपरोक्त अधिनियम ') आणि महाराष्ट्र नगरपरिषदा यांसारख्या महापालिका अधिनियमांनी हे क्षेत्र व्यापले आहे, नगरपंचायती व औद्योगिक वसाहत अधिनियम, १९६५ (थोडक्यात '१९६५ चा उपरोक्त अधिनियम'). या अधिनियमांतर्गत स्थापन

झालेल्या महानगरपालिका आणि परिषदा ही एमआरटीपी अधिनियमाच्या अर्थातर्गत नियोजन प्राधिकरणे आहेत. बेकायदा बांधकामे पाडण्याची कारवाई करण्याचे अधिकार महापालिका अधिनियमात पालिकांना देण्यात आले आहेत.

६९. एमआरटीपी अधिनियमाचे सर्वकष विश्लेषण केल्यावर हे स्पष्ट होते की, विकास आराखड्याच्या विपरीत वास्तू उभारणे किंवा पुनर्बांधणी करणे किंवा जमिनीचा आराखडा किंवा उपविभाग यासह कोणत्याही विकासास परवानगी नाही. विकास आराखड्यात निवासी, औद्योगिक, विकास प्रतिबंधित क्षेत्र अशा विविध क्षेत्रांची तरतूद करून जमीन किंवा इमारतींच्या वापरावर नियंत्रण ठेवले जाते. विकास आराखड्याचा भाग असलेल्या डीसीआरमध्ये उपलब्ध एफएसआयची व्याप्ती, इमारतींचे आकार आणि त्याचे भाग जसे की जिन्याचा आकार, मोकळी जागा (पॅसेज) इत्यादींची तरतूद आहे. डी सी आर मध्ये विविध प्रकारच्या इमारतींच्या जास्तीत जास्त उंचीसंदर्भात नियमांची तरतूद आहे, पाण्याच्या टाक्या व उद्गवाहन (लिफ्ट), मोकळ्या जागा, पार्किंगची ठिकाणे, अंदाज आदी सुविधा. भूखंडांच्या किमान आकाराबाबतचे नियमही त्याचाच एक भाग आहेत. अग्रेसुरक्षेचे निकषही डी सी आर चा भाग आहेत. थोडक्यात, डी सी आर सर्व इमारत आणि विकास कामांवर नियंत्रण ठेवतात. विकास परवानगी कोणत्या पद्धतीने आणि कोणत्या अटींच्या अधीन राहून देता येईल, याची तरतूद यात करण्यात आली आहे. त्यामुळे पुणे महानगरपालिका विरुद्ध प्रवर्तक व बांधकाम व्यावसायिक या प्रकरणात डी सी आर बनविणे आणि त्यात सुधारणा करणे हे नेहमीच कायदेविषयक काम असते. किंबहुना विकास आराखडा तयार करण्याची प्रक्रिया ही कायदेविषयक कार्याचे स्वरूप धारण करते. त्यामुळे कलम ३१ (६) मधील तरतुदीनुसार नियोजन प्राधिकरण विकास आराखड्याला बांधील आहे.

७०. विकास आराखडा आणि/किंवा डीसीआरमधील तरतुदींच्या विरोधात अनधिकृत विकास किंवा अनधिकृत बांधकामे केल्यास नगररचना कोलमडते. डीसीआर आणि विकास आराखडा यामधील तरतुदींमध्ये स्थानिक परिस्थितीचा विचार करून विशिष्ट भागात विशिष्ट एफएसआय किंवा विशिष्ट क्षेत्रातील बांधकामांवर किंवा विशिष्ट वर्गातील बांधकामांवर निर्बंध किंवा प्रतिबंध करण्याची तरतूद आहे. विकास आराखड्यात उद्यान, खेळाची मैदाने, रुग्णालये, शाळा, महाविद्यालये आदी सार्वजनिक सुविधांसाठी ठराविक जागा राखीव असतात. त्यात रस्ते बांधणे आणि अस्तित्वात असलेल्या रस्ते रुंद करण्याची तरतूद आहे. नियोजन प्राधिकरण विकास आराखडा तयार करताना व कमाल अनुमत एफएसआय, इमारतीचा जास्तीत जास्त आकार, भूखंडांचा किमान आकार, रस्त्यांची किमान रुंदी इत्यादी तरतुदी करताना लोकसंख्येची घनता, पाणीपुरवठ्याची उपलब्धता, ड्रेनेज/मलनिस्सारण यंत्रणेची क्षमता, रस्त्यांची उपलब्धता, वाहनांची घनता, पार्किंगच्या जागेची उपलब्धता अशा अनेक बाबींचा विचार करते. राज्यघटनेच्या अनुच्छेद २१ अन्वये प्रत्येक नागरिकाला सन्मानाने आणि अर्थपूर्ण जीवन जगण्याचा अधिकार आहे. त्याला प्रदूषणमुक्त वातावरणात आणि पर्यावरणात राहण्याचा अधिकार आहे. पाणीपुरवठा, वीजपुरवठा आणि उद्यान, मोकळ्या जागा, खेळाची मैदाने अशा करमणुकीच्या सुविधा उपलब्ध झाल्याशिवाय नागरिक अर्थपूर्ण जीवन जगू शकत नाही. डॉ. महेश विजय बेडेकर (उपरोक्त) यांच्या प्रकरणात न्यायालयाने म्हटले आहे की, योग्य स्थितीत रस्ते आणि फुटपाथ/पदचारी मार्ग असणे हा अनुच्छेद २१ चा अविभाज्य भाग आहे. अर्थपूर्ण जीवन जगण्यासाठी नागरिकांना शैक्षणिक संस्था, रुग्णालये आदी सुविधांची गरज असते. खरे तर शाश्वत विकासाची तत्त्वे एमआरटीपी अधिनियमांतर्गत समाविष्ट करण्यात आली आहेत. कोणत्याही

शहरात मोठ्या प्रमाणात बेकायदेशीर बांधकामे झाल्याने नागरी सुविधांवर प्रचंड बोजा पडतो, यात वाद होऊ शकत नाही. अशा परिस्थितीमुळे नागरिकांना अनुच्छेद २१ अन्वये देण्यात आलेल्या मूलभूत अधिकारांचे उल्लंघन होते."
(भर देण्यात आला आहे.)

१०३. अशा प्रकारची ही पहिलीच घटना नाही. मुंबई उच्च न्यायालयाने यापूर्वी नाही तर मध्ये हे पाहिले आहे. सर्वोच्च न्यायालयानेही तसे केले आहे. सुपरटेक लिमिटेड विरुद्ध एमराल्ड कोर्ट ओनर रेसिडेंट वेल्फेअर असोसिएशन आणि इतर, [(२०२१) १० एससीसी १] प्रकरणात जिथे दोन पूर्णपणे बांधलेले टॉवर पाडण्याचे आदेश देण्यात आले होते. दीपक कुमार मुखर्जी विरुद्ध कोलकाता महानगरपालिका व इतर, [(२०१३) ५ एससीसी ३३६] या अनधिकृत बांधकामाच्या प्रश्नावर, म्हणजे पूर्वपरवानगीशिवाय झालेल्या प्रकरणात सर्वोच्च न्यायालयाने असे म्हटले आहे की, या घडामोडी नियोजित विकासाच्या संकल्पनेला पराभूत करतात आणि इतर व्यक्तींच्या मूलभूत आणि घटनात्मक अधिकारांवरही परिणाम करतात. हे पैलू श्री. अंतूरकर यांच्या युक्तिवादांकडे पूर्णपणे दुर्लक्ष करतात.

१०४. उच्च न्यायालयाचे स्वा.धिकारे वि.भिवंडी निजामपूर महानगरपालिका आणि इतर, [२०२२ एससीसी ऑनलाइन बॉम्ब ३८६] प्रकरणात न्यायमुर्ती जी. एस. कुलकर्णी यांनी पारीत केलेल्या या न्यायालयाच्या द्विसदस्सीय खंडपीठाच्या काळजीपूर्वक, विस्तृत, काटेकोर आणि उल्लेखनीय प्रचलित न्यायनिर्णयाचा सर्वसमावेशक आढावा घेण्यात आला. नियोजन प्रक्रियेचा भाग म्हणून पूर्वपरवानगीचे महत्त्व लक्षात आले. या प्रकरणात आमचा जीर्ण किंवा धोकादायक इमारतीशी संबंध नाही. अनधिकृत आणि बेकायदा विकासाचा हा मुद्दा सदनिका (फ्लॅट) मालक किंवा भूखंडावरील व्यक्तींपुरताच मर्यादित

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

नाही, हे निदर्शनास आणून देण्यासाठी जिलानी बिलिंगचा संदर्भ आहे. त्याचा अधिक व्यापक परिणाम होतो.

१०५. कालका रिअल इस्टेट्स प्रायव्हेट लिमिटेड आणि अदर विरुद्ध ग्रेटर मुंबई महानगरपालिका आणि इतर [२०२२ एससीसी ऑनलाईन बॉम २५३६] प्रकरणात द्वसदस्सीय खंडपीठाचा एक न्यायनिर्णय ज्यात आमच्यापैकी एक (न्यायमुर्ती कमल खाटा) सदस्य होते ते पूर्णपणे अनधिकृत विकास एका अतिभारित राजकीय संदर्भात हाताळला गेला. मोठ्या प्रमाणावर विकास झाला. प्रकल्पमालक राजकीयदृष्ट्या प्रभावशाली होता. बांधकामाचा मोठा भाग पूर्णपणे अनधिकृत होता, यात वाद होऊ शकत नाही. बेकायदा असले तरी प्रकल्पमालक खुल्या टीडीआर बाजारात पुरेशा एफएसआयसाठी खरेदी करेल आणि त्याद्वारे बेकायदा असलेल्या सर्व गोष्टींना वैध ठरवेल, या अंतुरकरांच्या आजच्या युक्तिवादाला समांतर असा एक आश्चर्यकारक युक्तिवाद त्यावेळी केलेला दिसतो. आम्ही हे करत असताना न्यायालयाने तो युक्तिवाद रद्द केला आणि त्याच कारणास्तव त्याने तसे केले ज्याचा आम्ही आज येथे पुनरुच्चार करतो.

१०६. कालका रिअल इस्टेटच्या परिच्छेद १०९ मध्ये खंडपीठाने काही तत्त्वे स्पष्ट केली आहेत. काही तात्कालिक प्रासंगिक आहेत. नियमितीकरण ही बाब अर्थातच देता येईल असे नाही. एफएसआय उपलब्ध असल्यास किंवा इतर स्त्रोतांकडून टीडीआरच्या स्वरूपात निर्माण करता येत असेल तर बेकायदा बांधकामे नियमित केली पाहिजेत, असे सर्वसाधारण नियम म्हणता येणार नाही. टीडीआर भरून आणि विद्यमान भूखंडांवर अधिक एफएसआय तयार करून नियमितीकरणाची परवानगी द्यावी, असा हेतू नाही, असे खंडपीठाने स्पष्ट केले. इमारतींमधील अनधिकृत कामे नियमित करणे आणि कायम

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

ठेवण्याच्या अधिकाराचा उदार पणे वापर न करण्याचा इशारा सर्वोच्च न्यायालयाने दिला आहे, अशी आठवण खंडपीठाने करून दिली.

१०७. पूर्णपणे बेकायदा असलेली बांधकामे केवळ दंड आकारून व भरमसाठ शुल्क आकारून नियमित करता येतील, हा प्रस्ताव मान्य करणे शक्य नाही. महत्वाचे म्हणजे नियमितीकरणाला परवानगी देणाऱ्या विवेकाधीन अधिकाराचा वापर केल्यास विद्यमान कायदे मोडण्याचा परवाना मिळू नये. एखाद्या व्यक्तीचे त्याच्या मालमत्तेतील हित (आणि येथे कोणत्याही व्यक्तीला मालमत्तेत कायदेशीर हित संबंध नसतात) आणि त्या मालमत्तेचा लाभ उपभोगण्याचा त्याचा हक्क नेहमीच व्यापक सार्वजनिक हिताच्या आणि उद्देशाच्या अधीन असतो. वैयक्तिक हक्क हा समाजाच्या गरजांशी समतोल साधणारा असावा. सार्वजनिक हितासाठी खाजगी हित जोपासले गेले पाहिजे. अर्थात दंड आकारून किंवा नुकसान भरपाई घेऊन नियमितीकरणाला परवानगी देता येत नाही.

१०८. अशा कोणत्याही उपक्रमात जमिनीतील हितसंबंध कायदानुसार ठरवले जातील, हे स्पष्ट आहे. विकासकाचे विविध हितसंबंध असू शकतात: पहा: *सुशील कुमार अग्रवाल विरुद्ध मीनाक्षी साहू आणि इतर* [(२०१९) २ एससीसी २४१]. "उस्मान गनी जे खत्री विरुद्ध पुणे कॅंटोन्मेंट बोर्ड आणि इतर; [(१९९२) ३ एससीसी ४५५] पश्चिम बंगाल राज्य विरुद्ध टेरा फर्मा इन्व्हेस्टमेंट अँड ट्रेडिंग प्रायव्हेट लिमिटेड; [१९९५ (१) एससीसी १२५] हावडा महानगरपालिका आणि इतर विरुद्ध गंगा रोप कंपनी लिमिटेड आणि इतर [३०, २००४ (१) एससीसी ६६३] या प्रकरणामध्ये हे देखील निश्चित आहे की, जेव्हा परवानग्या दिल्या जातात आणि हे महत्त्वपूर्ण असू शकते, तेव्हा नंतरच्या आणि कठोर विकास व्यवस्था लागू होतात. १०९. जर हा कायदा असेल तर बांधकाम कलम ५३ वरील श्री.अंतुरकरांची

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

भूमिका थेट विरोधाभासी आहे. कलम ५३ (३) हे बेकायदेशीरपणाच्या प्रकरणांनाही लागू आहे, म्हणजे जिथे नियोजनाची परवानगी अजिबात नाही किंवा परवानगी रद्द करण्यात आली आहे, म्हणजेच एमआरटीपी अधिनियमाच्या ५२ (१) (अ) किंवा ५२ (१) (क) अन्वये नोटिसा बजावल्या आहेत, हे प्रस्ताव स्वीकारणे अशक्य आहे.

११०. आम्ही नमूद केल्याप्रमाणे, आपल्यासमोर असे लोक आहेत जे कायदेशीररित्या कब्जा केल्याचा दावा करतात, असे म्हणतात की त्यांनी निष्पापपणे ताबा घेतला आणि स्पष्टपणे पाटील किंवा पटेल (किंवा दोघांनीही) देऊ केल्याप्रमाणे अशी पदवी मिळवली. त्यांच्याकडे अर्थातच विकासकांविरुद्ध उपाय असतील : *प्रियांका इस्टेट्स इंटरनॅशनल; [उपरोक्त] ईशा एकता अपार्टमेंट [उपरोक्त]*. निरपराध तृतीय-पक्ष खरेदीदारांबद्दलच्या युक्तिवादाने या न्यायालयाला कधीही प्रभावित केले नाही. *बॉम्बे एन्व्हायर्नमेंटल अॅक्शन ग्रुप विरुद्ध बॉम्बे म्युनिसिपल कॉर्पोरेशन आणि इतर (अरिहंत बिल्डिंग) [१९९४ एससीसी ऑनलाईन बॉम ५१२]* आणि *वेस्ट कोस्ट बिल्डर्स प्रायव्हेट लिमिटेड आणि इतर विरुद्ध कलेक्टर ऑफ बॉम्बे आणि इतर [१९९४ एससीसी ऑनलाईन बॉम ५४]* या प्रकरणात या न्यायालयाने असा युक्तिवाद फेटाळून लावला. त्यांच्या हक्कांचे रक्षण होऊ शकत नाही कारण ते बेकायदेशीर प्रवाहातून येतात. विकासकांविरोधातील त्यांचे उपाय अर्थातच खुले ठेवले जातात.

१११. आपण सुरुवातीला नमूद केल्याप्रमाणे समस्या स्थानिक नाही. प्रत्येक महापालिकेला याचा सामना करावा लागतो. कधी कधी ही केवळ पदवीची बाब असते. सिडकोच्या श्री. साखादेव यांनी श्री. जगतियानी यांच्या युक्तिवादाचे समर्थन केले असून या प्रकरणात सिडकोची कधीही चूक नसल्याचे स्पष्ट केले आहे. ते बरोबर आहे. एनएमएमसीचे श्री. दांडे

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+.
डॉक

म्हणतात की, महापालिकेचे शून्य सहिष्णुतेचे धोरण आहे. ड्रोन आणि रडारचा वापर करून डिजिटल तंत्रज्ञानाचा अवलंब केला असून, कमांड एरियातील सर्व बांधकामांचे नकाशे तयार करण्याचे काम जवळपास ८० टक्के पूर्ण झाले आहे. ही यंत्रणा ऑनलाइन झाल्यानंतर प्रत्येक घडामोडीवर अचूक आणि पूर्णपणे लक्ष ठेवणे शक्य होणार आहे.

११२. सर्वोच्च न्यायालयाने *एमसीजीएम विरुद्ध सनबीम हायटेक डेव्हलपर्स प्रायव्हेट लिमिटेड* [२०१९ एससीसी ऑनलाइन एससी १३८९] या प्रकरणात न्यायनिर्णय दिला आहे. भौगोलिक माहिती प्रणाली, भू-नकाश, भू-कुंपण इत्यादी आधुनिक तंत्रज्ञानाबद्दल बोलले. *एमसी मेहता विरुद्ध भारत सरकार* (रिट याचिका (दिवाणी) क्रमांक ४६७७/१९८५ मध्ये ३० सप्टेंबर २०२२ चा आदेश) या प्रकरणातही याची नोंद घेण्यात आली आहे. जेथे शक्य असेल तेथे सॅटेलाईट नकाशे केले पाहिजे आणि डिजिटल युगात आणि विशेषतः जेथे सरकार अधिकाधिक डिजिटायझेशनच्या दिशेने वाटचाल करीत आहे, तेथे नियोजन परवानग्या आणि साइटवर प्रत्यक्षात काय केले गेले आहे याचे मॅपिंग मॅन्युअल, अॅनालॉग, फिजिकल व्हेरिफिकेशनचा विषय राहण्याचे कोणतेही कारण दिसत नाही. डिजिटल रियल टाइम नकाशे ही बांधकामे सहजपणे शोधू शकतात ज्यामुळे अस्पष्टता आणि अगदी तृतीय-पक्ष अडचणी टाळता येतात.

११३. या चर्चेचा परिणाम असा आहे की, आम्ही असे मानतो की कलम ५३ (३) अंतर्गत धारण अर्ज केवळ विकासाच्या अधिकारावर आधारित नाही आणि केवळ विकासाच्या अधिकारावर अवलंबून नाही, जो एखाद्या प्रकारच्या अधिकारावर किंवा जमिनीवर हक्क असलेल्या एखाद्याशी संबंधावर अवलंबून आहे, परंतु कमीतकमी परवानगी देखील आहे.

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

कोणतीही परवानगी न घेता किंवा परवानगी रद्द झाल्यानंतर केलेल्या कामांसाठी स्थगिती मागता येत नाही.

११४. सध्याच्या प्रकरणात संपूर्ण विकास बेकायदेशीर आहे. भूखंडावरील कब्जा बेकायदा आहे.

११५. या वास्तूचे किंवा या वास्तूचे रक्षण करता येईल अशी कोणतीही पद्धत नाही.

११६. त्यानुसार आम्ही सिडकोसह एनएमएमसीला इमारत रिकामी करण्यासाठी तातडीने पावले उचलण्याचे निर्देश देतो. सर्व रहिवासी आमच्यासमोर आहेत. नव्याने नोटीस देण्याची गरज नाही. त्यांना जागा रिकामी करण्यासाठी सहा आठवड्यांचा अवधी मिळणार आहे. त्यानंतर दोन आठवड्यांत ही इमारत पाडण्यात येणार आहे. रबाळे पोलिस ठाण्यातील पोलिस अधिकारी सर्वतोपरी मदत करतील. यापैकी कोणत्याही व्यक्तीने स्थगिती किंवा मुदतवाढीसाठी केलेला कोणताही अर्ज कोणतेही दिवाणी न्यायालय ग्राह्य धरणार नाही. असा कोणताही अर्ज या कार्यवाहीत अंतरिम अर्जाद्वारे करणे आवश्यक आहे. जरी आम्ही या याचिकेचा निपटारा करत असलो तरी गरज पडल्यास आम्ही ते स्वातंत्र्य राखून ठेवत आहोत. सिडको आणि एनएमएमसीला अंमलबजावणीसाठी अर्ज करण्याचे स्वातंत्र्य ही आम्ही राखून ठेवत आहोत.

११७. सर्वसाधारण निर्देश म्हणून सिडको आणि एनएमएमसीने त्यांच्या सर्व जमिनींचे संरक्षण करण्यासाठी कार्यधोरण व योजना तयार करण्याचा विषय तातडीने हाती घ्यावा. यात कुंपण, फलक किंवा योग्य त्या इतर उपायांचा समावेश असू शकतो. पाटील आणि पटेल यांनी नुसतेच आत येऊन बांधकाम सुरू केले म्हणून हे सर्व सुरू झाले, हे विसरून

उच्च न्यायालय स्वयंप्रेरणेने विरुद्ध महाराष्ट्र राज्य आणि इतर १०२-ए एस एस एम डब्ल्यू पी -२-२०२३-जे -एफ २+. डॉक

चालणार नाही. कमीत कमी संरक्षण मिळाले असते तर कदाचित वेगळी परिस्थिती समोर आली असती.

११८. वकील श्री. अंतुरकर, श्री. दांडे, श्री. सखादेव आणि आपला बराचसा वेळ तत्परतेने देणाऱ्या श्री. जगतियानी यांचे आभार मानून आम्ही या निकालाचा समारोप करतो. त्यांचे कनिष्ठ सहकारी(ज्युनिअर्स) विशाल नरिचानिया, सुमीत नानकानी, सुरभी अग्रवाल आणि अक्षय डॉक्टर यांच्या योगदानाची आणि प्रयत्नांची आम्ही विशेष दखल घेतली पाहिजे.

११९. बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत न्यायालय धारक (कोर्ट रिसीव्हर) ने आपले फलक जागेवरून काढून घेतले. ते पूर्ण झाल्यानंतर, न्यायालय धारक (कोर्ट रिसीव्हर) ला लेखा परीत न करता मुक्त करण्यात येईल. त्याचा दाव्याचा खर्च, शुल्क आणि खर्च सिडको आणि एनएमएमसी समानरित्या भरणार आहे.

(न्यायमूर्ती कमल खता)

(न्यायमूर्ती जी. एस. पटेल)

अस्वीकरण

"या न्यायनिर्णयाच्या मराठी भाषेतील या अनुवादाचा वापर हा पक्षकारास त्याच्या/ तिच्या मातृभाषेमध्ये त्याचा अर्थ समजून घेण्यापुरताच मर्यादित राहील आणि त्याचा इतर कोणत्याही कारणाकरिता 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."
